

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DE GUARUJÁ-SP**

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, inscrito no CNPJ sob o nº. 57.736.027/0001-64, com endereço na Rua Carlos Gonçalves da Costa, nº. 19, Enseada, CEP 11440-030, Guarujá-SP, por sua síndica CLELIA MARIA ZACCARO FRUGERI, qualificada no instrumento particular de procuração (doc. 01), eleita pela Assembleia Geral Ordinária (doc. 02), por seu advogado infra-assinado, com escritório na Avenida Leomil, 374, sala 16, Centro, CEP 11410-161, Guarujá-SP – Tel.: (13) 3386-1525, onde recebe suas intimações, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., propor, com fundamento no artigo 12 da Lei 4.591/64 e artigos 318, 784, VIII, X e 786, todos do Código de Processo Civil, **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE QUOTAS CONDOMINIAIS** contra **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, brasileira, divorciada, empresária, portadora da cédula de identidade RG. nº. 28.747.942-0 SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº. 157.610.498-21, residente e domiciliada na Rua Carlos Gonçalves Costa, nº. 19, apto. 22, Jardim Tejereba, CEP 11440-030, Guarujá-SP, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

**DA PRELIMINAR**

2. O exequente informa que não possui interesse na designação da audiência de conciliação, prevista no artigo 319, VII, do CPC, tendo em vista que as partes podem se compor a qualquer momento, bem como por ter buscado conciliação através do envio de notificação – doc. 03, mas restou infrutífera.

**DO MÉRITO**

3. A executada é proprietária do apartamento nº. 22, do Condomínio Edifício Vale dos Sonhos, ora exequente, conforme demonstra a certidão de matrícula (doc. 04).

4. Ocorre que a executada não pagou as despesas condominiais referentes aos meses de: juros/correção de agosto/2018 (venc. 13/08/2018); **Mar/19** (venc. 11/03/2019); **Abr/19** (venc. 11/04/2019); **Mai/19** (venc. 11/05/2019); **Jun/19** (venc. 11/06/2019); ação trabalhista (venc. 28/06/2019); **Jul/19** (venc. 11/07/2019); **Ago/19** (venc. 11/08/2019); ação trabalhista (venc. 05/09/2019); **Set/19** (venc. 11/09/2019); ação trabalhista (venc. 05/10/2019); **Out/19** (venc. 11/10/2019); ação trabalhista (venc. 05/11/2019); **Nov/19** (venc. 11/11/2019); ação trabalhista (venc. 05/12/2019); **Dez/19** (venc. 11/12/2019); ação trabalhista (venc. 05/01/2020); **Jan/20** (venc. 11/01/2020); ação trabalhista (venc. 05/02/2020) e **Fev/20** (venc. 11/02/2020), conforme relatório de inadimplência e balancetes (doc. 05/06).

5. As despesas condominiais inadimplidas estão de acordo com a convenção condominial (doc. 07) e em consonância com os artigos 1.315, 1.334, I e 1.336, todos do Código Civil, bem como foram devidamente aprovadas na assembleia condominial, conforme comprovam as atas (doc. 02 e 08), portanto, nos termos do artigo 784, X, do CPC, formando-se títulos executivos extrajudiciais, líquidos, certos e exigíveis.

6. Posto isso, os títulos executivos de natureza condominial supracitados e custas/despesas processuais, perfaz o valor de **R\$ 30.935,94** (trinta mil, novecentos e trinta e cinco reais e noventa e quatro centavos), atualizado até 31/03/2020 (doc. 09).

7. Diante do exposto, requer:

- a) a citação da executada, por mandado, conforme permissivo dos artigos 246, II, do Código de Processo Civil, para que efetue o pagamento do débito no valor de **R\$ 30.935,94** (trinta mil, novecentos e trinta e cinco reais e noventa e quatro centavos), atualizado até 31/03/2020, **no prazo de 03 (três) dias**, mais as quotas condominiais que se vencerem enquanto pendente a lide, nos termos do artigo 323 do Código de Processo Civil, acrescidas da multa de 2%, correção monetária e juros moratório de 1% ao mês a partir do vencimento de cada parcela, conforme artigo 1.336, § 1º do Código Civil, mais custas/despesas processuais e honorários advocatícios;
- b) a fixação dos honorários advocatícios no despacho inicial, no importe de 10% (dez por cento), nos termos do artigo 827 do Código de Processo Civil;
- c) a inclusão do nome da executada no cadastro de inadimplentes (SCPC – Serviço Central de Proteção ao Crédito e Serasa), nos termos do art. 782, § 3º do Código de Processo Civil;
- d) a expedição de certidão para que se proceda a averbação da presente execução na matrícula do imóvel gerador do débito (matrícula nº. 94566), registrada no Cartório local, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil;



e) não efetuado o pagamento do débito no prazo legal, requer a penhora online de ativos financeiros da executada, através do sistema Bacenjud, nos termos do artigo 835, I, do Código de Processo Civil;

f) restando infrutífera a penhora de ativos financeiros da executada, que seja determinada a **penhora e avaliação do imóvel gerador do débito (apartamento 22), situado no credor, cadastrado perante o Cartório local sob o nº. 94566**, expedindo-se o competente mandado.

8. Dá à causa o valor de R\$ 30.935,94 (trinta mil, novecentos e trinta e cinco reais e noventa e quatro centavos).

Termos em que  
P. Deferimento.  
Guarujá, 19 de março de 2020.

JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER  
OAB/SP – nº. 138.165

ANIELE DA SILVA LIMA  
OAB/SP – nº. 380.772

ANGELICA DE O. ASSUMPTÃO  
OAB/SP – nº. 399.704

E.T.: Requer que as publicações, intimações, notificações e outros saiam em nome do procurador e advogado JOSE RUBENS THOME GÜNTHER, OAB/SP - 138.165, com escritório na Avenida Leomil, 374, sala 16, Centro, CEP 11410-161, Guarujá-SP, telefone (13) 3386-1525, sob pena de nulidade.

## **PROCURAÇÃO “AD JUDICIA”**

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, inscrito no CNPJ sob o n.º 57.736.027/0001-64, com endereço na Rua Carlos Gonçalves da Costa, n.º. 19, Enseada, CEP 11440-030, Guarujá-SP, por sua síndica CLELIA MARIA ZACCARO FRUGERI, brasileira, casada, aposentada, portadora da cédula de identidade RG n.º. 5.325.545-8 SSP/SP e inscrita no CPF sob o n.º 046.746.838-90, com endereço na Rua Carlos Gonçalves da Costa, n.º. 19, apto. 32, Enseada, CEP 11440-030, Guarujá-SP, NOMEIA E CONSTITUI seus procuradores e advogados JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER, devidamente inscrito na OAB/SP sob o n.º. 138.165 e no CPF sob o n.º. 160.495.218-08, ANIELE DA SILVA LIMA, devidamente inscrita na OAB/SP sob o n.º. 380.772 e inscrita no CPF sob o n.º. 389.634.768-39 e ANGÉLICA DE OLIVEIRA ASSUMPCÃO, devidamente inscrita na OAB/SP sob o n.º. 399.704 e inscrita no CPF sob o n.º. 401.897.108-70, com escritório na Avenida Leomil, n.º. 374, sala 16, Centro, CEP 11410-161, Guarujá-SP - Fone (13) 3386-1525, email: gunther.adv@uol.com.br, a quem confere amplos poderes para o foro em geral, com cláusula “*ad judicium*”, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo uma e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-lhe, ainda, poderes especiais para, confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso especialmente para propor AÇÃO JUDICIAL contra a condômina do apartamento n.º. 22.

Guarujá, 02 de setembro de 2019.

  
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS  
Clelia Maria Zaccaro Frugeri  
Síndica



# ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “VALE DOS SONHOS”, REALIZADA NO DIA 22 DE MAIO DE 2018

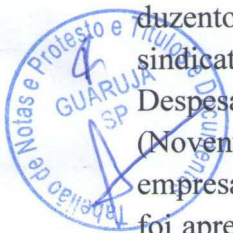
**PRESIDENTE:** Sr. WANDERLEY APARECIDO TAMBURUS (apto. 31)

**SECRETÁRIO:** Sr. ROBERTO RODRIGUES

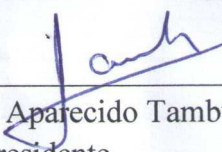



Aos vinte e dois dias do mês de maio do ano dois mil e dezoito no próprio Condomínio, sito a Rua Carlos Gonçalves Costa, nº 19 em Guarujá/SP, legalmente convocados, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária os Condôminos das unidades 32, 11, 12 e 31 do Condomínio Edifício “Vale dos Sonhos”. Abertos os trabalhos às 20:00h, em segunda convocação, passou-se ao Item “A” da Ordem do Dia – **Composição da Mesa Diretora dos Trabalhos:** Com a palavra a Síndica Sra. Clélia Maria Zaccaro Frugeri (apto. 32) pediu que um dos condôminos presentes se candidatasse para presidir os trabalhos. Em seguida foi indicado e aceito pelos presentes para presidir os trabalhos o Sr. Wanderley Aparecido Tamburus (apto. 31) e para secretariá-lo o Sr. Roberto Rodrigues, representante da Administradora Nascer do Sol. Item “B” – **Leitura, apreciação e aprovação da ata da Assembleia anterior:** Realizada a leitura da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 05 de dezembro de 2017, ficando a mesma aprovada por unanimidade. Item “C” – **Apresentação e aprovação das contas do Exercício de 2017:** As pastas dos balances mensais do ano de 2017 foram apresentados e nesta oportunidade a Sra. Maria Tereza Fleury da Costa Nobel (apto. 12) pediu a palavra e informou aos presentes que não concordava com o recebimento de quotas condominiais em atraso sem o devido acréscimo da multa juros e correção monetária, na sequência sugeriu que qualquer condômino que pagar com atraso, efetue o pagamento com os acréscimos devidos e legais. Foi colocado em votação a sugestão da Sra. Maria Tereza ficando aprovado por unanimidade. Em seguida as contas do exercício de 2017 foram devidamente aprovadas por unanimidade. Item “D” **Eleição de Síndico, Subsíndico e Membros do Conselho:** Fazendo uso da palavra o Presidente da mesa Sr. Wanderley Aparecido Tamburus (apto. 31) perguntou se dentre os presentes alguém se candidataria ao cargo de Síndico, porém, não houve interesse por parte dos Condôminos. Em seguida foi reeleita por unanimidade para exercer o cargo de Síndica a Sra. Clélia Maria Zaccaro Frugeri (apto. 32) portadora do RG. Nº 5.325.545-SSP/SP e CPF/MF 046.746.838-90. Para o cargo de Subsíndico foi eleita a Sra. Angela de Souza Costa (apto. 11) portadora do RG nº 8.707-505 SSP/SP e CPF/MF 121.306.358.22. Para os cargos de membros do conselho foram reeleitas as Sras. Odete Aguero Garcia Tamburus (apto. 31) portadora do RG. nº 9.918.615-9 - SSP-SP e CPF/MF 017.844.738-20 e Maria Tereza Fleury da Costa Nobel (apto. 12) portadora do RG. nº 9.995.761 SSP/SP e CPF 085.464.328-13. Todo o corpo diretivo cumprirá o mandato de 01 biênio. Pediu a palavra a Síndica Sra. Clélia Maria Zaccaro Frugeri (apto.32) e expôs aos presentes que aceitou continuar no cargo de Síndica, porém, solicitou que todas as sugestões, pedidos ou reclamações sejam enviadas primeiramente para o representante da Administradora Sr. Roberto Rodrigues, que levará ao conhecimento da Síndica para as devidas providências. Todos os presentes concordaram com a solicitação da Síndica. Item “E” – **Previsão Orçamentária para 2018:** O representante da Administradora Sr. Roberto Rodrigues expôs que foi elaborada pela administradora a previsão orçamentária, porém, iniciou novamente alertando os presentes sobre a real situação do prédio com as pendências como segue: R\$10.254,04 (Dez mil,





duzentos e cinquenta e quatro reais e quatro centavos) referente despesas com alvará de elevadores, sindicato, despesas administrativas, cestas básicas, vale transporte, sabesp, elektro e FGTS; Despesas com INSS do período de abril/2013 à abril/2018 no valor original de R\$99.187,45 (Noventa e nove mil, cento e noventa e sete reais e quarenta e cinco centavos); Débitos com a empresa de Elevadores Atlas Schindler no valor original de R\$9.000,00 (Nove mil reais). Também foi apresentado o custo das férias do funcionário Gilson dos Santos cujo montante é de R\$2.200,00 (Dois mil e duzentos reais) para o pagamento e junho/2018 e férias do funcionário Jose Valdeci da Silva cujo montante é de R\$2.200,00 (Dois mil e duzentos reais) para pagamento em julho/2018. Para finalizar esclareceu que em razão da alta inadimplência, tendo que considerar o valor das unidades que não pagam, o reajuste necessário teria que ser de 47% sobre a arrecadação atual, para manter em dia as despesas mensais. Os presentes discutiram amplamente sobre o assunto em seguida foi colocado em votação ficando aprovado o reajuste de 10% sobre a arrecadação atual para vigorar a partir do mês de Julho/2018 apenas com o voto contrário da unidade 12. Item "F" **Assuntos Diversos:** Com a palavra o representante da Administradora Sr. Roberto Rodrigues expôs aos presentes que foram designadas as praças no processo em nº 0007771-35.2006.8.26.0223 referente ao apartamento 21, "Leilão" - **1ª Praça** com início no dia 08/06/2018 às 14:30 horas com encerramento em 11/06/2018 às 14:30 horas, o valor da avaliação judicial da unidade ficou em R\$ 925.785,51 (Novecentos e vinte e cinco mil, setecentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e um centavos), "Leilão" - **2ª Praça** com início no dia 11/06/2018 às 14:31 horas e encerramento dia 04/07/2018 com possibilidade de venda do bem na quantia equivalente a 50% da avaliação judicial. Em seguida sugeriu aos presentes o agendamento de uma reunião entre o Corpo diretivo do prédio e o advogado que patrocina a ação, para esclarecimentos sobre a possibilidade de adjudicação do apartamento 21, tendo em vista, que existe débitos de IPTU - Prefeitura Municipal de Guarujá e ação trabalhista em andamento que recaem sobre a mesma unidade. Os presentes concordaram em marcar um horário para esclarecimentos sobre o processo da respectiva unidade no escritório do advogado. Nada mais havendo a ser tratado, ninguém desejando fazer uso da palavra, encerrou-se a presente assembleia às 21h30min, da qual para constar lavrou-se esta ata que, depois de lida e achada conforme, vai assinado por quem de direito.

  
 Wanderley Aparecido Tamburus  
 Presidente

  
 Roberto Rodrigues  
 Secretário

**REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS**  
 GUARUJÁ - SP  
 Apresentado hoje, protocolado e registrado  
 sob nº 139652  
 Guarujá, 19 JUL. 2018

Rubens Moraes - OFICIAL  Alexandre José Lopes - SUBSTITUTO  
 José Lúcio M. Vassão - ESCRIV.  Antônio Lisboa de Lima - ESCRIV.  
 R. Santo Amaro, 492 - CEP 11410-914 - Tel.(13) 3308-3300

1º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO  
 DE LETRAS E TÍTULOS - GUARUJÁ - SP  
 Registro de Títulos e Documentos  
 Antônia Lisboa de Lima  
 ESCRIVENTE  
 R. Santo Amaro, 492 - Tel. (13) 3308-3300

REG. TÍT. E DOC. - GUARUJÁ/SP  
 Registrador R\$ 59,22  
 Ao Estado R\$ 15,78  
 IpeSP R\$ 10,76  
 Reg. Civil R\$ 2,190  
 Trib. Justiça R\$ 3,19  
 ISS R\$ 1,11  
 M. Públ. R\$ 2,66  
 Diligência R\$  
 TOTAL R\$ 92,12



Guarujá, 17 de setembro de 2019.

A

**SORAYA OHARA PEDRUZZI**Rua Carlos Gonçalves da Costa, nº. 19, apto. 22 - Enseada  
CEP 11440-030 - Guarujá-SPRef.: Quotas condominiais em atraso

Prezada Senhora

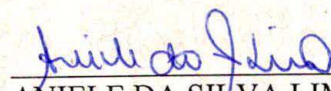
Na qualidade de advogados do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, informamos a V. Sa., **que consta em aberto** para o condomínio supra, as quotas condominiais de: J. Correção (venc. 13/08/2019); **Mar/19** (venc. 11/03/2019); **Abr/19** (venc. 11/04/2019); **Mai/19** (venc. 11/05/2019); **Jun/19** (venc. 11/06/2019); Ação trabalhista (venc. 28/06/2019); **Jul/19** (venc. 11/07/2019); **Ago/19** (venc. 11/08/2019); Ação trabalhista (venc. 05/09/2019) e **Set/19** (venc. 11/09/2019), pertencente ao apartamento nº. 22, perfazendo um total de **R\$ 17.389,72** (dezesete mil, trezentos e oitenta e nove reais e setenta e dois centavos), atualizado até 30/09/2019.

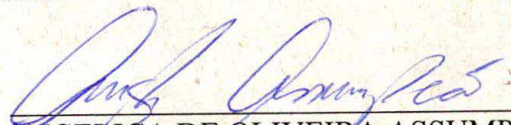
Caso tenha efetuado os pagamentos, solicitamos o envio de cópia dos respectivos comprovantes de quitação, o mais breve possível, para que seja providenciada a baixa do débito.

Se por ventura não tenha efetuado os pagamentos e tenha o interesse em quitá-los, favor entrar em contato no prazo máximo de 05 (cinco) dias com nosso escritório, pelo telefone: (13) 3386-1525 ou e-mail: [escritorio@guntheradvogados.com.br](mailto:escritorio@guntheradvogados.com.br)

A inércia obrigará o credor a tomar as medidas judiciais cabíveis.

Na certeza da atenção,  
subscrevo  
cordialmente

  
ANIELE DA SILVA LIMA  
OAB/SP - nº. 380.772

  
ÂNGELICA DE OLIVEIRA ASSUMPÇÃO  
OAB/SP - nº. 399.704



**DESTINATÁRIO DO OBJETO / DESTINATAIRE**

NOME OU RAZÃO SOCIAL DO DESTINATÁRIO DO OBJETO / NOM OU RAISON SOCIALE DU DESTINATAIRE

Soraya Chara Pedruzzi

ENDEREÇO / ADRESSE

Rua Carlos Gonçalves da Costa, 19, apto. 22 - Enseada da

CEP / CODE POSTAL

11440-030

CIDADE / LOCALITÉ

Guarujá

UF

SP

PAÍS / PAYS

Brasil

NATUREZA DO ENVIO / NATURE DE L'ENVOI

PRIORITÁRIA / PRIORITAIRE

EMS

SEGURADO / VALEUR DÉCLARÉ

ASSINATURA DO RECEBEDOR / SIGNATURE DU RÉCEPTEUR

Felipe Valério de Silva

DATA DE RECEBIMENTO

DATE DE LIVRATON

20/9/19

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR / NOM LISIBLE DU RÉCEPTEUR

CARIMBO DE ENTREGA  
UNIDADE DE DESTINO  
BUREAU DE DESTINATION



Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO DO RECEBEDOR / ÓRGÃO EXPEDIDOR

RUBRICA E MAT. DO EMPREGADO / SIGNATURE DE L'EMPLOYÉ

Felipe De Oliveira S. Soares  
Matr.: 8.921.223-1  
Carteiro

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO NO VERSO / ADRESSE DE RETOUR DANS LE VERSO

Este documento é cópia do original. Assinatura eletrônica: 806E70E6537F061E9E e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2019 às 10:01:51, sob o número 1002377-99.2020.8.26.0229 e código 000064278. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrConfidenciaisDocumento.do>, informe o processo 1002377-99.2020.8.26.0229 e código 000064278.



AVISO DE RECEBIMENTO  
AR  
AVIS CN07

fls. 9

JU 29816404 6 BR

DATA DE POSTAGEM / DATE DE DÉPÔT

19 / SET. 2019

TENTATIVAS DE ENTREGA / TENTATIVES DE LIVRAISON

UNIDADE DE POSTAGEM / BUREAU DE DÉPÔT

GUARUJÁ - SPM

PREENCHER COM LETRA DE FORMA

NOME OU RAZÃO SOCIAL DO REMETENTE / NOM OU RAISON SOCIALE DE L'EXPÉDITEUR

Günther Sociedade de Advogados

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO / ADRESSE

Av. Lemil, 274, sala 10 - Centro

CIDADE / LOCALITÉ

Guarujá

UF

SP

BRASIL

11410-161

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO  
RETOUR





**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL** fls. 10  
**DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP.**

Oficial Designado: Bel. Waldir Francisco Da Silva  
 CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08. CNS nº 12.046-9

Página 1 de 4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
 GERAL

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ**

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
 OFICIAL

Matrícula	Ficha
<b>94566</b>	<b>01</b>

Guarujá, 30 de outubro de 2006

**Imóvel:** Apartamento nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, no loteamento Jardim Tejeraba, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área útil de 329,89m<sup>2</sup>, a área comum de 187,80m<sup>2</sup>, a área total construída de 517,69m<sup>2</sup> e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 12,50% do todo, cabendo o direito de uso de 03 (três) vagas, individuais e indeterminadas, na garagem coletiva localizada no subsolo do edifício, para a guarda de 03 (três) veículos de passeio. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº **3-0726-001-004**.

**Proprietários:** ANGELA DE SOUSA COSTA, brasileira, viúva, do lar, RG. nº 3.983.252-SSP-SP., CPF/MF. nº 121.306.358-22; MARCIA CRISTINA COSTA, brasileira, solteira, maior, engenheira, RG. nº 17.130.465-SSP-SP., CPF/MF. nº 121.343.628-12; CLÁUDIA REGINA COSTA, brasileira, solteira, maior, odontóloga, RG. nº 20.131.770-SSP-SP., CPF/MF. nº 133.932.528-44 e CARLOS EDUARDO COSTA, brasileiro, solteiro, maior, estudante, filho de Carlos Gonçalves Costa e Angela de Sousa Costa, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves da Costa nº 19, apto. 11; CONSTRUTORA, INCORPORADORA E IMOBILIÁRIA NOBEL LTDA., com sede em Guarujá-SP., na Avenida Pernambuco nº 299, Loja 01, CNPJ/MF. nº 55.642.607/0001-67; ANNA MARIA MILAZZO ROTA, italiana, RNE nº W-220.573-4-SE/DPMF, CPF/MF. nº 063.579.748-89 e seu marido VIRGÍLIO LUIZ ROTA, brasileiro, RG. nº 1.436.180-SSP-SP., CPF/MF. nº 007.398.128-15, empresários, casados

continua no verso



Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de registro eletrônico do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 10:01, sob o número 10023773920208260223. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código QHZvaxT7.



Matrícula	Ficha
<b>94566</b>	<b>01</b>
	Verso

pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP., na Avenida Angélica nº 1.535, apto. 104; **DINO GIACOMETTI**, comerciante e sua esposa **IZABEL DE ALMEIDA GIACOMETTI**, do lar, brasileiros, RG. nºs. 2.784.038-SSP-SP. e 3.983.252-SSP-SP., CPF/MF. nºs. 008.647.651-34 e 307.994.141-15, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19. Apto. 22; **WANDERLEY APARECIDO TAMBURUS**, médico, divorciado, RG. nº 3.548.945-SSP-SP., CPF/MF. nº 122.832.316-04 e **SONIA MARIA SANTINI**, divorciada, do lar, RG. nº 4.890.492-SSP-SP., CPF/MF. nº 051.988.938-64, brasileiros, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, apto. 31; **JOSÉ PLÍNIO FRUGERI**, cirurgião dentista e sua esposa **CLELIA MARIA ZACCARO FRUGERI**, do lar, brasileiros, RG. nºs. 3.698.911-SSP-SP. e 5.325.545-SSP-SP., CPF/MF. nºs. 149.280.198-49 e 046.746.838-90, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, apto. 32; **WALDYR APARECIDO TAMBURUS**, médico, divorciado, RG. nº 3.548.946-SSP-SP., CPF/MF. nº 561.069.478-72 e **MARIA SILVIA PAES DE BARROS TAMBURUS**, do lar, divorciada, RG. nº 4.471.189-SSP-SP., CPF/MF. nº 051.988.918-51, brasileiros, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, apto. 41; **DAGOBERTO CUNHA BATOCHIO**, arquiteto e sua esposa **HELOISA FLEURY DA COSTA BATOCHIO**, do lar, brasileiros, RG. nºs. 2.784.038-SSP-SP. e 3.983.252-SSP-SP., CPF/MF. nºs. 047.268.558-91 e 057.572.298-37,

continua na ficha 02





# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL fls. 12 DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP.

Oficial Designado: Bel. Waldir Francisco Da Silva  
CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08. CNS nº 12.046-9

Página 3 de 4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIAL

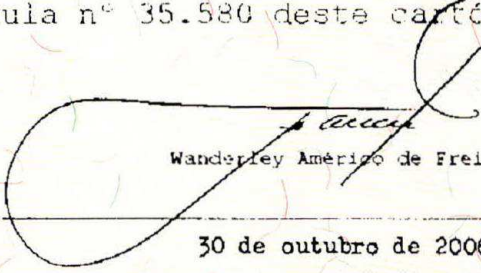
Matrícula	Ficha
<b>94566</b>	<b>02</b>

Guarujá, 30 de outubro de 2006

047.268.558-91 e 057.572.298-37, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, apto. 42.

**Registro Anterior:** Registro nº 02 datado de 08/04/1983; registros nºs. 24, 25 e 28 datados de 30/10/2006 (aquisições) e registro nº 34 datado de 30/10/2006 (especificação) na matrícula nº 35.580 deste cartório.

Escrevente Substituto

  
Wanderley Américo de Freitas

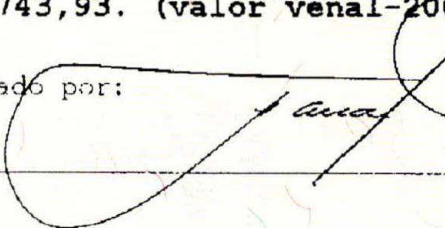
wfs

R.01

30 de outubro de 2006

Por instrumento particular datado de 24 de outubro de 2005, o **Apartamento nº 22** objeto da presente matrícula, foi **ATRIBUÍDO** a **DINO GIACOMETTI** e sua esposa **IZABEL DE ALMEIDA GIACOMETTI**, já qualificados, pelo valor de **R\$424.743,93. (valor venal-2006/R\$378.418,72).**

Registrado por:

  
Wanderley Américo de Freitas  
Escrevente Substituto

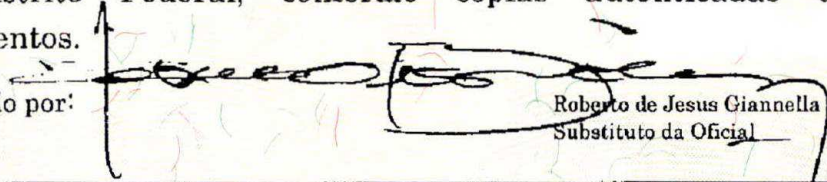
wfs

Av.02

22 de dezembro de 2011

Por requerimento datado de 19 de dezembro de 2011, é feita a presente averbação para constar que, **DINO GIACOMETTI** e sua esposa **IZABEL DE ALMEIDA GIACOMETTI**, são portadores das cédulas de identidade RG nº 149.920 e 182.705, expedidas pela Secretaria de Segurança Pública do Distrito Federal, conforme cópias autenticadas dos referidos documentos.

Averbado por:

  
Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

wfs

continua no verso



Este documento foi assinado digitalmente por JOSÉ RUBENS THOME GUNTHER e foi registrado no Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 10:01, sob o número 1002377392020208260223. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código QHZvaxT7.



Matrícula	Ficha
<b>94566</b>	<b>02</b>
	Verso

R.03

26 de agosto de 2014

Por escritura datada de 12 de agosto de 2014, do Cartório do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Vicente de Carvalho, Guarujá – SP, livro 452, páginas 87/89, **DINO GIACOMETTI** e sua esposa **IZABEL DE ALMEIDA GIACOMETTI**, domiciliados e residentes em Brasília – DF no SHIS QI 05 – conjunto 07 – casa 05 – Lago Sul, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto da presente matrícula a **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, brasileira, divorciada, empresária, RG. nº 28.747.942-0-SSP-SP, CPF/MF. nº 157.610.498-21, domiciliada e residente em Guarujá – SP, na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19 – apto. 22 – Bairro Jardim Tejereba, pelo preço de R\$230.000,00 (valor venal de 2014 – R\$436.176,95). [Prenotação nº 348.613 de 14/08/2014].

Registrado por:

*[Handwritten Signature]*  
 Roberto de Jesus Giannella  
 Escrevente Substituto

jjs

CERTIFICO e dou fé, que a presente reprodução está conforme o original da matrícula e que foi extraída nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6015/73.(Registros Públicos) CERTIFICO MAIS que as pesquisas acerca dos títulos protocolados (contraditório), observam as prenotações em vigor até o dia útil imediatamente anterior desde que não tenham sido canceladas naquela data.CERTIFICO ainda, que os ônus e alienações constam da própria matrícula. Portanto, esta é uma certidão de propriedade, ônus e alienações.RESSALVA-SE que certidão de matrícula de que constar registro de loteamento ou de condomínio edilício, não cumpre a função de certidão de propriedade, negativa de ônus e alienações de lotes ou de unidades autônomas construídas ou em construção, integrantes do respectivo empreendimento.

Emolumentos.....R\$ 31,68  
 Estado.....R\$ 9,00  
 Sefaz.....R\$ 6,16  
 Registro Civil.....R\$ 1,67  
 Tribunal de Justiça.....R\$ 2,17  
 ISS.....R\$ 0,63  
 Min. Publico.....R\$ 1,52  
**T O T A L.....R\$ 52,83**

Protocolo: 521091 - Matrícula: 94566

Guarujá-SP, 12/09/2019. 09:19:25

*[Handwritten Signature]*  
 Luiz Eduardo Ferreira, Escrevente

Os imóveis situados nesta comarca anteriormente a data da instalação deste Serviço Registral (13/12/1965), pertenciam à zona abrangida pela 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis da comarca de Santos-SP.  
 O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias, contados da data de sua expedição. (Capítulo XIV item 12, letra "d" do provimento 58/89 normas da C.G.J).

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP  
 BEL. WALDIR FRANCISCO DA SILVA  
 OFICIAL DESIGNADO  
 LUIZ EDUARDO FERREIRA  
 ESCRIVENTE



"Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>  
 Selo nº [1204693C3FX000064213PD19P]"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 10:01, sob o número 10023773920208260223. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código QHZvaxT7



**NASCER DO SOL ADM. BENS E COND. LTDA-ME**

RUA MÁRIO RIBEIRO, 833 SALA 03 /CENTRO

Guarujá - SP - CEP: 11410-192 - Tel: (13) 33842620

Fax: (13) 3386-2676 / 33842620

**UNIDADE DEVEDORA**Edifício: **0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS**

Unid: 0022 -

Proprietário: SORAYA OHARA PEDRUZZI

Correção calculada até: 02/2020

Período: 01/01/1980 a 10/03/2020

Tipo: LINEAR

**PROPRIETÁRIO: SORAYA OHARA PEDRUZZI**

Mes/Ano	Vencimento	Cálculo	Original	Multa	Juros	Correção	Atualizado	Boleto
08/2018	13/08/2018	J.CORREÇÃO	99,54	1,99	17,25	6,29	125,07	
03/2019	11/03/2019	MENSAL	1.796,88	35,94	219,00	76,83	2.128,65	00196501
04/2019	11/04/2019	MENSAL	1.796,88	35,94	200,40	60,01	2.093,23	00197276
05/2019	11/05/2019	MENSAL	1.796,88	35,94	182,40	47,11	2.062,33	00197779
06/2019	28/06/2019	ACAO TRAB	1.500,00	30,00	128,00	36,22	1.694,22	00200213
06/2019	11/06/2019	MENSAL	1.796,88	35,94	163,80	43,61	2.040,23	00198858
07/2019	11/07/2019	MENSAL	1.796,88	35,94	145,80	43,02	2.021,64	00200202
08/2019	11/08/2019	MENSAL	1.796,88	35,94	127,20	40,61	2.000,63	00200903
09/2019	05/09/2019	ACAO TRAB	750,00	15,00	46,75	15,83	827,58	00202078
09/2019	11/09/2019	MENSAL	1.796,88	35,94	108,60	37,85	1.979,27	00201431
10/2019	05/10/2019	ACAO TRAB	750,00	15,00	39,25	16,09	820,34	00202334
10/2019	11/10/2019	MENSAL	1.796,88	35,94	90,60	38,48	1.961,90	00202326
11/2019	05/11/2019	ACAO TRAB	750,00	15,00	31,50	15,61	812,11	00203681
11/2019	11/11/2019	MENSAL	1.796,88	35,94	72,00	37,33	1.942,15	00203673
12/2019	05/12/2019	ACAO TRAB	750,00	15,00	24,00	11,14	800,14	00204643
12/2019	11/12/2019	MENSAL	1.796,88	35,94	54,00	26,65	1.913,47	00204635
01/2020	05/01/2020	ACAO TRAB	750,00	15,00	16,25	1,48	782,73	00206186
01/2020	11/01/2020	MENSAL	1.796,88	35,94	35,40	3,55	1.871,77	00206178
02/2020	05/02/2020	ACAO TRAB	750,00	15,00	8,50	0,00	773,50	00206855
02/2020	11/02/2020	MENSAL	1.796,88	35,94	16,80	0,00	1.849,62	00206847
03/2020	05/03/2020	ACAO TRAB	750,00	15,00	1,25	0,00	766,25	00207990
			28.412,10	568,27	1.728,75	557,71	31.266,83	
21 cobranças encontradas em aberto			28.412,10	568,27	1.728,75	557,71	31.266,83	
			28.412,10				31.266,83	

**DEMONSTRATIVO DE RATEIO**  
**Agosto/2018 -****0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS**  
**RUA CARLOS GONÇALVES DA COSTA, 19 - 11440-030**  
**ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJÁ/SP****DESPESAS**

<b>DESPESAS COM PESSOAL (38,32%)</b>		
SALARIO LIQ.REF.MES ANTERIOR.....	2.148,00	
PENSAO ALIMENTICIA - MARINALDO S. NASCIMENTO....	502,45	
FERIAS - JOSE VALDECI DA SILVA.....	2.165,83	4.816,28
<b>ENCARGOS SOCIAIS/BENEFICIOS (19,43%)</b>		
INSS - ADESÃO PARCELAMENTO 41/48 PARCELA.....	697,64	
FGTS - JULHO/2018.....	508,19	
PIS - JULHO/2018.....	63,52	
PIS - MAIO/2018.....	71,41	
SINDICATO - CUSTEIO/MENSALIDADE JULHO/2018.....	127,23	
SINDICATO - TAXA DE INCLUSÃO SOCIAL AGOSTO2018..	37,84	
SODEXO PASS - NF. 944892.....	914,76	
IR - JULHO/2018.....	21,22	2.441,81
<b>TARIFAS PÚBLICAS (20,84%)</b>		
SABESP - JULHO/2018 CONSUMO 180 M3.....	1.086,04	
SABESP - AGOSTO/2018 CONSUMO 31 M3.....	471,21	
SABESP - ACORDO 4/10.....	161,03	
ELEKTRO - JULHO/2018 KWH 599.....	461,65	
ELEKTRO - AGOSTO/2018 AGOSTO/2018.....	439,11	2.619,04
<b>DESPESAS ADMINISTRATIVAS (5,42%)</b>		
TAXA DE ADMINISTRACAO - JULHO/2018.....		681,00
<b>DESPESAS DIVERSAS (6,72%)</b>		
DESPESA DE CONSUÇÃO - MARINALDO S. NASCIMENTO...	166,40	
DESPESA DE CONSUÇÃO - JOSE VALDECI DA SILVA.....	166,40	
DESPESA DE CONSUÇÃO - GILSON DE JESUS.....	166,40	
FIRMINO - FORNECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL.....	200,00	
DESPESAS BANC. (TAR.S/COBRANCA).....	29,44	
DESPESAS BANC. (TAR.S/SERVICOS).....	115,63	844,27
<b>MANUTENCAO/CONSERVACAO/LIMPEZA (3,85%)</b>		
AGUIA DE OURO ELEVADORES - JULHO/2018.....	294,00	
AZULIMP MATERIAL DE LIMPEZA - NF. 2700.....	190,00	484,00
<b>ENCARGOS SERVIÇOS PRESTADOS (0,05%)</b>		
ISS.....		6,00
<b>IMPOSTOS E TAXAS (0,25%)</b>		
TAXA DE REQUERIMENTO - CORTE DE ÁRVORE.....		31,70
<b>SEGUROS (5,12%)</b>		
SOMPO SEGUROS - 1/4 PARCELA.....		643,60
<b>TOTAL DE DESPESAS.....</b>		<b>12.567,70</b>
<b>POSICAO FINANCEIRA</b>		
		<b>SALDO</b>
-----		
SALDO ANTERIOR.....		539,24
REC.CONDOMINIO REF.07/2018 UNID.0022,.....		1.796,88
REC.CONDOMINIO REF.08/2018 UNID.0011, 0012, 0031, 0032, 0041,.....		8.984,40
ACORDOS UNID.0022,.....		679,50
ACORDOS UNID.0022,.....		679,50
RENDIMENTO DE APLICAÇÃO AUTOMÁTICA.....		0,32
DESPESAS DO MES.....		-12.567,70
SALDO FINAL.....		112,14
-----		
<b>RESUMO FINANCEIRO</b>		<b>SALDO</b>
-----		
POSICAO FINANCEIRA.....		112,14



-----  
DEMONSTRATIVO DE RATEIO  
Agosto/2018 -  
-----

0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS  
RUA CARLOS GONÇALVES DA COSTA, 19 - 11440-030  
ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJÁ/SP

TOTAL DO RESUMO..... 112,14  
=====

-----  
DEVEDORES  
-----

UNIDADE	T MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0022	P 08/2018.....	1.896,42
0041	P 05/2010 a 04/2011; 11/2011; 07/2015.....	18.182,77
0042	P 08/2013; 10/2013; 12/2013; 02/2014 a 02/2015; 06/2015 a 12/2015; 11/2016 a 12/2016; 03/2017 a 04/2017; 07/2017 a 08/2018.....	63.695,76
		83.774,95

COBRANÇAS DEVEDORAS EM ACORDO		ORIGINAL
UNIDADE	T MESES EM ABERTO	
0022	P 03/2018 a 06/2018.....	6.534,00
		6.534,00

COBRANÇAS DEVEDORAS NO JURÍDICO		ORIGINAL
UNIDADE	T MESES EM ABERTO	
0021	P 01/2006 a 01/2008; 03/2008 a 12/2008; 03/2009 a 10/2011; 01/2012; 03/2012; 03/2013 a 01/2017; 04/2017 a 08/2018....	191.177,51
		191.177,51

UNIDADES EM ACORDO

UNID. 0022	PARC. 3/010	VCTO.13/09/2018	R\$ 679,50
UNID. 0022	PARC. 4/010	VCTO.13/10/2018	R\$ 679,50
UNID. 0022	PARC. 5/010	VCTO.13/11/2018	R\$ 679,50
UNID. 0022	PARC. 6/010	VCTO.13/12/2018	R\$ 679,50
UNID. 0022	PARC. 7/010	VCTO.13/01/2019	R\$ 679,50
UNID. 0022	PARC. 8/010	VCTO.13/02/2019	R\$ 679,50
UNID. 0022	PARC. 9/010	VCTO.13/03/2019	R\$ 679,50
UNID. 0022	PARC. 10/010	VCTO.13/04/2019	R\$ 679,50
			5.436,00

=====

C O M U N I C A D O I M P O R T A N T E

NOVO ENDEREÇO DA ADMINISTRADORA:

RUA MÁRIO RIBEIRO, 833 - SALA 03 (EM CIMA DA FARMÁCIA DROGASIL)

NASCER DO SOL - ADM.DE BENS E CONDOMINIOS LTDA.-ME

=====

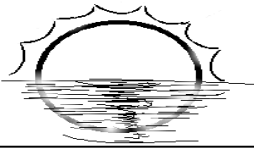
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 10:01, sob o número 10023773920208260223. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código FFEH0wIV.

**DEMONSTRATIVO DE RATEIO**  
**Março/2019 -****0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS**  
**RUA CARLOS GONÇALVES DA COSTA, 19 - 11440-030**  
**ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJÁ/SP****DESPESAS**

DESPESAS COM PESSOAL (16,18%)		
SALARIO LIQ. REF. MES ANTERIOR.....		1.569,00
ENCARGOS SOCIAIS/BENEFICIOS (14,74%)		
INSS - FEVEREIRO/2019.....	661,08	
FGTS - FEVEREIRO/2019.....	153,58	
PIS - FEVEREIRO/2019.....	19,20	
SINDICATO - TAXA INCLUSÃO SOCIAL - MARÇO/2019...	39,39	
SINDICATO - CUSTEIO FEVEREIRO/2019.....	26,62	
SINPRECON - CONTRIBUIÇÃO SINDICAL URBANA.....	210,00	
SODEXO PASS - NF. 404450.....	319,92	1.429,79
TARIFAS PÚBLICAS (22,18%)		
SABESP - FEVEREIRO/2019 CONSUMO 5 4M3.....	466,29	
SABESP - MARÇO/2019 CONSUMO 32 M3.....	452,25	
ELEKTRO - FEVEREIRO/2019 - KWH 785.....	652,11	
ELEKTRO - MARÇO/2019 KWH 666.....	580,30	2.150,95
DESPESAS ADMINISTRATIVAS (7,61%)		
TAXA DE ADMINISTRACAO - FEVEREIRO/2019.....		738,00
DESPESAS DIVERSAS (6,17%)		
FIRMINO - FORNECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL.....	200,00	
DESPESAS BANC. (TAR.S/COBRANCA).....	27,65	
DESPESAS BANC. (TAR.S/SERVICOS).....	133,80	
MATERIAL DE EXPEDIENTE - MARÇO/2018.....	112,00	
MATERIAL DE EXPEDIENTE - JANEIRO/2019.....	124,60	598,05
MANUTENCAO/CONSERVACAO/LIMPEZA (22,90%)		
AGUIA DE OURO ELEVADORES - FEVEREIRO/2019.....	285,00	
MILCAD NF. 600 - SISTEMA DE MONITORAMENTO.....	1.500,00	
AZULIMPE MATERIAL DE LIMPEZA/PISCINA.....	435,80	2.220,80
REPAROS E CONSERTOS (10,06%)		
LEIDSON - TROCA MOTOR DESLIZANTE DA GARAGEM 1/2.	350,00	
USEBOMBAS - CONSERTO DA BOMBA D'ÁGUA -3/3.....	283,00	
LEIDSON - CENTRAL COMANDO MOTOR DO PORTÃO.....	343,00	976,00
ENCARGOS SERVIÇOS PRESTADOS (0,15%)		
ISS.....		15,00
TOTAL DE DESPESAS.....		9.697,59
===== POSICAO FINANCEIRA		SALDO
SALDO ANTERIOR.....		600,69
REC.CONDOMINIO REF.03/2019 UNID.0011, 0012, 0031, 0032, 0041,.....		8.984,40
ACORDOS UNID.0022,.....		679,50
RENDIMENTO DE APLICAÇÃO AUTOMÁTICA.....		0,07
DESPESAS DO MES.....		-9.697,59
SALDO FINAL.....		567,07
===== RESUMO FINANCEIRO		SALDO
POSICAO FINANCEIRA.....		567,07
TOTAL DO RESUMO.....		567,07
=====		

**DEVEDORES**





-----  
**DEMONSTRATIVO DE RATEIO**  
**Março/2019 -**  
-----

**0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS**  
**RUA CARLOS GONÇALVES DA COSTA, 19 - 11440-030**  
**ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJÁ/SP**

UNIDADE	T MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0022	P 08/2018; 02/2019 a 03/2019.....	3.693,30
0041	P 05/2010 a 04/2011; 11/2011; 07/2015.....	18.182,77
0042	P 08/2013; 10/2013; 12/2013; 02/2014 a 02/2015; 06/2015 a 12/2015; 11/2016 a 12/2016; 03/2017 a 04/2017; 07/2017 a 03/2019.....	76.273,92
		----- 98.149,99

**COBRANÇAS DEVEDORAS EM ACORDO**

UNIDADE	T MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0022	P 03/2018 a 06/2018.....	6.534,00
		----- 6.534,00

**COBRANÇAS DEVEDORAS NO JURÍDICO**

UNIDADE	T MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0021	P 01/2006 a 01/2008; 03/2008 a 12/2008; 03/2009 a 10/2011; 01/2012; 03/2012; 03/2013 a 01/2017; 04/2017 a 03/2019....	203.755,67
		----- 203.755,67

**UNIDADES EM ACORDO**

UNID. 0022	PARC. 7/010	VCTO.13/01/2019	R\$	679,50
UNID. 0022	PARC. 8/010	VCTO.13/02/2019	R\$	679,50
UNID. 0022	PARC. 10/010	VCTO.13/04/2019	R\$	679,50
				----- 2.038,50

**DEMONSTRATIVO DE RATEIO**  
**Abril/2019 -****0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS**  
**RUA CARLOS GONÇALVES DA COSTA, 19 - 11440-030**  
**ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJÁ/SP**

## DESPESAS

DESPESAS COM PESSOAL (17,90%)		
SALARIO LIQ. REF. MES ANTERIOR.....		1.617,00
ENCARGOS SOCIAIS/BENEFICIOS (17,36%)		
INSS - MARÇO/2019.....	661,28	
FGTS - MARÇO/2019.....	153,34	
PIS - MARÇO/2019.....	19,16	
CONTRIBUICAO SINDICAL URBANA ABRIL/2019.....	59,90	
SINDICATO - TAXA INCLUSÃO SOCIAL ABRIL/2019.....	13,13	
SINDICATO - CUSTEIO MARÇO/2019.....	26,62	
SODEXO PASS - NF. 600648.....	317,46	
SODEXO PASS - NF. 790176.....	317,66	1.568,55
TARIFAS PÚBLICAS (11,63%)		
SABESP - ABRIL/2019 CONSUMO 1 M 3.....	463,98	
ELEKTRO - ABRIL/2019 KWH 699.....	586,29	1.050,27
DESPESAS ADMINISTRATIVAS (8,17%)		
TAXA DE ADMINISTRACAO - MARÇO/2019.....		738,00
DESPESAS DIVERSAS (29,89%)		
PAULO CESAR - PPRA 2019 - CIPA 2019 - 1/2.....	320,67	
MILCAD MONITORAMENTO NF. 635 - PORTARIA VIRTUAL.....	1.500,00	
FIRMINO JORGE - FORNECIMENTO ÁGUA POTÁVEL.....	200,00	
DESPESA COM ENTREGA DE RAIS E DIRF ANO BASE 2018	280,00	
DESPESAS BANC. (TAR.S/COBRANCA).....	31,60	
DESPESAS BANC. (TAR.S/SERVICOS).....	113,44	
MATERIAL DE EXPEDIENTE - ABRIL/2018.....	123,70	
MATERIAL DE EXPEDIENTE - FEVEREIRO/2019.....	130,70	2.700,11
MANUTENCAO/CONSERVACAO/LIMPEZA (11,01%)		
HIDROTEC - NF.1110 - DESOBSTRUÇÃO RAMAL ESGOTO		
- 1 /2.....	275,00	
AGUIA DE OURO ELEVADORES - MARÇO/2019.....	285,00	
AZULIMPE MATERIAL DE LIMPEZA + PISCINA.....	434,70	994,70
REPAROS E CONSERTOS (3,87%)		
LEIDSON - TROCA MOTOR DO PORTÃO - 2/2.....		350,00
ENCARGOS SERVIÇOS PRESTADOS (0,17%)		
ISS.....		15,00
TOTAL DE DESPESAS.....		9.033,63
=====		=====
POSICAO FINANCEIRA		SALDO
=====		=====
SALDO ANTERIOR.....		567,07
REC.CONDOMINIO REF.04/2019 UNID.0011, 0012, 0031, 0032, 0041,.....		8.984,40
RENDIMENTO DE APLICAÇÃO AUTOMÁTICA.....		0,16
DESPESAS DO MES.....		-9.033,63
SALDO FINAL.....		518,00
=====		=====
RESUMO FINANCEIRO		SALDO
=====		=====
POSICAO FINANCEIRA.....		518,00
=====		=====
TOTAL DO RESUMO.....		518,00
=====		=====

## DEVEDORES

-----  
**DEMONSTRATIVO DE RATEIO**  
**Abril/2019 -**  
-----**0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS**  
**RUA CARLOS GONÇALVES DA COSTA, 19 - 11440-030**  
**ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJÁ/SP**

UNIDADE	T MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0022	P 08/2018; 02/2019 a 04/2019.....	5.490,18
0041	P 05/2010 a 04/2011; 11/2011; 07/2015.....	18.182,77
0042	P 08/2013; 10/2013; 12/2013; 02/2014 a 02/2015; 06/2015 a 12/2015; 11/2016 a 12/2016; 03/2017 a 04/2017; 07/2017 a 04/2019.....	78.070,80
		----- 101.743,75

## COBRANÇAS DEVEDORAS EM ACORDO

UNIDADE	T MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0022	P 03/2018 a 06/2018.....	6.534,00
		----- 6.534,00

## COBRANÇAS DEVEDORAS NO JURÍDICO

UNIDADE	T MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0021	P 01/2006 a 01/2008; 03/2008 a 12/2008; 03/2009 a 10/2011; 01/2012; 03/2012; 03/2013 a 01/2017; 04/2017 a 04/2019....	205.552,55
		----- 205.552,55

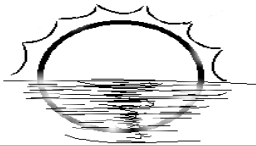
## UNIDADES EM ACORDO

UNID. 0022	PARC. 7/010	VCTO.13/01/2019	R\$	679,50
UNID. 0022	PARC. 8/010	VCTO.13/02/2019	R\$	679,50
UNID. 0022	PARC. 10/010	VCTO.13/04/2019	R\$	679,50
				----- 2.038,50

**DEMONSTRATIVO DE RATEIO**  
**Maio/2019 -****0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS**  
**RUA CARLOS GONÇALVES DA COSTA, 19 - 11440-030**  
**ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJÁ/SP**

## DESPESAS

DESPESAS COM PESSOAL (19,11%)		
SALARIO LIQ. REF. MES ANTERIOR.....		1.678,00
ENCARGOS SOCIAIS/BENEFICIOS (19,37%)		
INSS - ABRIL/2019.....	661,28	
FGTS - OUTUBRO/2018.....	509,84	
FGTS - ABRIL/2019.....	153,34	
PIS - ABRIL/2019.....	19,17	
SINDICATO - TAXA INCLUSÃO SOCIAL MAIO/2019.....	13,13	
SINDICATO - CUSTEIO ABRIL/2019.....	26,62	
SODEXO PASS - NF. 34204.....	317,66	1.701,04
TARIFAS PÚBLICAS (12,88%)		
SABESP - MAIO/2019 CONSUMO 20 M3.....	452,25	
ELEKTRO - MAIO/2019 KWH 839.....	679,04	1.131,29
DESPESAS ADMINISTRATIVAS (8,40%)		
TAXA DE ADMINISTRACAO - ABRIL/2019.....		738,00
DESPESAS DIVERSAS (29,68%)		
PAULO CESAR COSTAS - PPRA/CIPA 2019.....	320,87	
FIRMINO JORGE - FORNCIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL.....	250,00	
MICALD - MONITORAMENTO PORTARIA VIRTUAL.....	1.500,00	
JOSE VALDECI LIMA - DESPESA CONDUÇÃO MAIO/2018..	166,40	
DESPESAS BANC. (TAR.S/COBRANCA).....	39,50	
DESPESAS BANC. (TAR.S/SERVICOS).....	124,03	
MATERIAL DE EXPEDIENTE - CORREIO.....	1,95	
MATERIAL DE EXPEDIENTE - MAIO/2018.....	68,90	
MATERIAL DE EXPEDIENTE - JUNHO/2018.....	71,20	
MATERIAL DE EXPEDIENTE - JULHO/2018.....	63,80	2.606,65
MANUTENCAO/CONSERVACAO/LIMPEZA (7,43%)		
AGUIA DE OURO ELEVADORES - ABRIL/2019.....	285,00	
AZULIMP MATERIAL DE LIMPEZA - NF. 4530.....	368,00	653,00
REPAROS E CONSERTOS (3,13%)		
HIDROTEC - DESOBSTRUÇÃO RAMAL ESGOTO - 2/2.....		275,00
TOTAL DE DESPESAS.....		8.782,98
=====		=====
POSICAO FINANCEIRA		SALDO
=====		=====
SALDO ANTERIOR.....		518,00
REC.CONDOMINIO REF.05/2019 UNID.0011, 0012, 0031, 0032, 0041,.....		8.984,40
REC.CONDOMINIO REF.06/2019 UNID.0041,.....		1.796,88
ACORDOS UNID.0022,.....		679,50
ACORDOS UNID.0022,.....		679,50
ACORDOS UNID.0022,.....		679,50
ENCARGOS UNID.0022,.....		46,37
ENCARGOS UNID.0022,.....		36,74
ENCARGOS UNID.0022,.....		20,52
RENDIMENTO DE APLICACÃO AUTOMÁTICA.....		0,35
DESPESAS DO MES.....		-8.782,98
SALDO FINAL.....		4.658,78
=====		=====
RESUMO FINANCEIRO		SALDO
=====		=====
POSICAO FINANCEIRA.....		4.658,78
=====		=====
TOTAL DO RESUMO.....		4.658,78
=====		=====

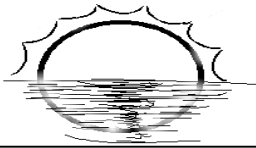
-----  
**DEMONSTRATIVO DE RATEIO**  
**Maio/2019 -**  
-----**0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS**  
**RUA CARLOS GONÇALVES DA COSTA, 19 - 11440-030**  
**ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJÁ/SP**  
----------  
**DEVEDORES**  
-----

UNIDADE	T	MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0021	P	05/2019.....	1.796,88
0022	P	08/2018; 02/2019 a 05/2019.....	7.287,06
0041	P	05/2010 a 04/2011; 11/2011; 07/2015.....	18.182,77
0042	P	08/2013; 10/2013; 12/2013; 02/2014 a 02/2015; 06/2015 a 12/2015; 11/2016 a 12/2016; 03/2017 a 04/2017; 07/2017 a 05/2019.....	79.867,68
			----- 107.134,39

**COBRANÇAS DEVEDORAS NO JURÍDICO**

UNIDADE	T	MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0021	P	01/2006 a 01/2008; 03/2008 a 12/2008; 03/2009 a 10/2011; 01/2012; 03/2012; 03/2013 a 01/2017; 04/2017 a 04/2019....	205.552,55
			----- 205.552,55



**DEMONSTRATIVO DE RATEIO**  
**Junho/2019 -****0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS**  
**RUA CARLOS GONÇALVES DA COSTA, 19 - 11440-030**  
**ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJÁ/SP**

## DESPESAS

DESPESAS COM PESSOAL (19,68%)		
SALARIO LIQ.REF.MES ANTERIOR.....		1.678,00
ENCARGOS SOCIAIS/BENEFICIOS (14,28%)		
INSS - MAIO/2019.....	661,28	
FGTS - MAIO/2019.....	153,34	
PIS - MAIO/2019.....	19,17	
SINDICATO - TAXA INCLUSÃO SOCIAL JUNHO/2019.....	39,39	
SINDICATO - CUSTEIO MAIO/2019.....	26,62	
SODEXO PASS - NF. 208641.....	317,66	1.217,46
TARIFAS PÚBLICAS (12,92%)		
SABESP - JUNHO/2019 CONSUMO 13 M3.....	467,89	
ELEKTRO - JUNHO/2019 KWH 762.....	633,92	1.101,81
DESPESAS ADMINISTRATIVAS (8,65%)		
TAXA DE ADMINISTRACAO - MAIO/2019.....		738,00
DESPESAS DIVERSAS (25,69%)		
DESPESA CONDUÇÃO - JOSE VALDECI DA SILVA -JUN/19	166,40	
FIRMINO JORGE - FORNECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL....	250,00	
MICALD MONITORAMENTO - PORTARIA VIRTUAL.....	1.500,00	
DESPESAS BANC.(TAR.S/COBRANCA).....	23,70	
DESPESAS BANC.(TAR.S/SERVICOS).....	126,13	
MATERIAL DE EXPEDIENTE - MARÇO/2019.....	122,20	
MATERIAL DE EXPEDIENTE - CORREIO.....	1,95	2.190,38
MANUTENCAO/CONSERVACAO/LIMPEZA (6,88%)		
AGUIA DE OURO ELEVADORES - MAIO/2019.....	285,00	
LIMP LAR MATERIAL DE LIMPEZA - NF. 4764.....	302,10	587,10
REPAROS E CONSERTOS (11,73%)		
JOSE VITORINO DA SILVA - IMPERMEABILIZAÇÃO		
LAJES CASAS DE MÁQUINAS.....		1.000,00
ENCARGOS SERVIÇOS PRESTADOS (0,18%)		
ISS.....		15,00
TOTAL DE DESPESAS.....		8.527,75
=====		=====
POSICAO FINANCEIRA		SALDO
-----		-----
SALDO ANTERIOR.....		4.658,78
REC.CONDOMINIO REF.06/2019 UNID.0011, 0012, 0031, 0032,.....		7.187,52
RENDIMENTO DE APLICAÇÃO AUTOMÁTICA.....		1,35
DESPESAS DO MES.....		-8.527,75
SALDO FINAL.....		3.319,90
-----		-----
AÇÃO TRABALHISTA		SALDO
-----		-----
SALDO ANTERIOR.....		0,00
SALDO FINAL.....		0,00
-----		-----
RESUMO FINANCEIRO		SALDO
-----		-----
POSICAO FINANCEIRA.....		3.319,90
AÇÃO TRABALHISTA.....		0,00
-----		-----
TOTAL DO RESUMO.....		3.319,90
=====		=====

**DEMONSTRATIVO DE RATEIO**  
**Junho/2019 -****0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS**  
**RUA CARLOS GONÇALVES DA COSTA, 19 - 11440-030**  
**ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJÁ/SP****DEVEDORES**

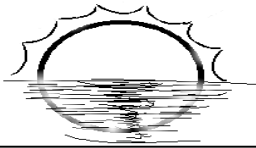
UNIDADE	T	MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0011	P	06/2019.....	1.500,00
0012	P	06/2019.....	1.500,00
0021	P	05/2019 a 06/2019.....	5.093,76
0022	P	08/2018; 02/2019 a 06/2019.....	10.583,94
0031	P	06/2019.....	1.500,00
0032	P	06/2019.....	1.500,00
0041	P	05/2010 a 04/2011; 11/2011; 07/2015; 06/2019.....	19.682,77
0042	P	08/2013; 10/2013; 12/2013; 02/2014 a 02/2015; 06/2015 a 12/2015; 11/2016 a 12/2016; 03/2017 a 04/2017; 07/2017 a 06/2019.....	83.164,56
			-----
			124.525,03

**COBRANÇAS DEVEDORAS NO JURÍDICO**

UNIDADE	T	MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0021	P	01/2006 a 01/2008; 03/2008 a 12/2008; 03/2009 a 10/2011; 01/2012; 03/2012; 03/2013 a 01/2017; 04/2017 a 04/2019....	205.552,55
			-----
			205.552,55

**DEMONSTRATIVO DE RATEIO**  
**Julho/2019 -****0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS**  
**RUA CARLOS GONÇALVES DA COSTA, 19 - 11440-030**  
**ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJÁ/SP****DESPESAS**

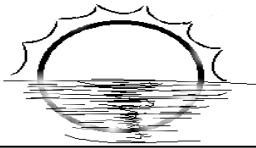
<b>DESPESAS COM PESSOAL (11,02%)</b>		
SALARIO LIQ.REF.MES ANTERIOR.....	1.678,00	
SETRAX NF. 1732 - PCMSO E ASO.....	376,64	2.054,64
<b>ENCARGOS SOCIAIS/BENEFICIOS (1,07%)</b>		
FGTS - JUNHO/2019.....	153,34	
PIS - JUNHO/2019.....	19,17	
SINDICATO - CUSTEIO JUNHO/2019.....	26,62	199,13
<b>TARIFAS PÚBLICAS (5,88%)</b>		
SABESP - JULHO/2019 - CONSUMO 23 M3.....	473,59	
ELEKTRO - JULHO/2019 KWH 755.....	622,60	1.096,19
<b>DESPESAS ADMINISTRATIVAS (3,96%)</b>		
TAXA DE ADMINISTRACAO - JUNHO/2019.....		738,00
<b>DESPESAS DIVERSAS (69,57%)</b>		
FIRMINO DA COSTA - FORNECIMENTO ÁGUA POTÁVEL....	250,00	
JOSE VALDECI - DESPESA CONDUÇÃO - JULHO/2018....	166,40	
MILCAD MONITORAMENTO - PORTARIA VIRTUAL.....	1.500,00	
GILSON DE JESUS - ACORDO TRABALHISTA -SINAL.....	5.000,00	
MARINALDO NASCIMENTO - ACORDO TRABALHISTA -SINAL	5.000,00	
GUNTHER ADVOGADOS - HONORÁRIOS TRABALHISTA -1/3.	332,67	
GUNTHER ADVOGADOS - MATRICULA + CÓPIAS-APTO.42..	60,33	
GUNTHER ADVOGADOS - HONORÁRIOS TRABALHISTA - 1/4	500,00	
DESPESAS BANC. (TAR.S/COBRANCA).....	47,40	
DESPESAS BANC. (TAR.S/SERVICOS).....	113,44	
MATERIAL DE EXPEDIENTE - CORREIO.....	2,70	12.972,94
<b>MANUTENCAO/CONSERVACAO/LIMPEZA (3,31%)</b>		
ÁGUA DE OURO ELEVADORES - JUNHO/2019.....	285,00	
AZULIMP MATERIAL DE LIMPEZA - NF. 4913.....	333,00	618,00
<b>REPAROS E CONsertOS (4,93%)</b>		
JOSE VITORINO - IMPERMEABILIZAÇÃO LAJE CASA DE		
MAQUINAS - 1/3.....	670,00	
JOSE PEDRO - RETIRADA ENTULHO DOIS CAMINHÕES-1/2	250,00	920,00
<b>ENCARGOS SERVIÇOS PRESTADOS (0,16%)</b>		
ISS - JUNHO/2019.....	15,00	
ISS - JULHO/2019.....	15,00	30,00
<b>IMPOSTOS E TAXAS (0,10%)</b>		
PIS/COFINS /CSLL - SETRAX.....		18,90
<b>TOTAL DE DESPESAS.....</b>		<b>18.647,80</b>
<b>POSICAO FINANCEIRA</b>		
		<b>SALDO</b>
-----		
SALDO ANTERIOR.....		3.319,90
REC.CONDOMINIO REF.02/2019 UNID.0022,.....		1.796,88
REC.CONDOMINIO REF.07/2019 UNID.0011, 0012, 0031, 0032, 0041,.....		8.984,40
REC.HOMOL.FUNC. REF.06/2019 UNID.0011, 0021, 0032,.....		4.500,00
MULTA S/COBRANÇA REF.02/2019 UNID.0022,.....		115,73
RENDIMENTO DE APLICAÇÃO AUTOMÁTICA.....		1,27
DESPESAS DO MES.....		-18.647,80
SALDO FINAL.....		70,38
-----		
<b>RESUMO FINANCEIRO</b>		<b>SALDO</b>
		-----
POSICAO FINANCEIRA.....		70,38
		-----

-----  
**DEMONSTRATIVO DE RATEIO**  
**Julho/2019 -**  
-----**0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS**  
**RUA CARLOS GONÇALVES DA COSTA, 19 - 11440-030**  
**ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJÁ/SP**TOTAL DO RESUMO..... 70,38  
=====-----  
**DEVEDORES**  
-----

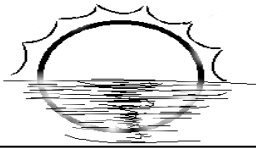
UNIDADE	T MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0012	P 06/2019.....	1.500,00
0022	P 08/2018; 03/2019 a 07/2019.....	10.583,94
0031	P 06/2019.....	1.500,00
0041	P 05/2010 a 04/2011; 11/2011; 07/2015; 06/2019.....	19.682,77
0042	P 08/2013; 10/2013; 12/2013; 02/2014 a 02/2015; 06/2015 a 12/2015; 11/2016 a 12/2016; 03/2017 a 04/2017; 07/2017 a 07/2019.....	84.961,44
		-----
		118.228,15

**COBRANÇAS DEVEDORAS NO JURÍDICO**

UNIDADE	T MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0021	P 01/2006 a 01/2008; 03/2008 a 12/2008; 03/2009 a 10/2011; 01/2012; 03/2012; 03/2013 a 01/2017; 04/2017 a 07/2019....	210.943,19
		-----
		210.943,19

**DEMONSTRATIVO DE RATEIO**  
**Agosto/2019 -****0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS**  
**RUA CARLOS GONÇALVES DA COSTA, 19 - 11440-030**  
**ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJÁ/SP****DESPESAS**

<b>DESPESAS COM PESSOAL (15,19%)</b>		
SALARIO LIQ. REF. MES ANTERIOR.....		1.678,00
<b>ENCARGOS SOCIAIS/BENEFICIOS (4,92%)</b>		
FGTS - JULHO/2019.....	153,34	
PIS - JULHO/2019.....	19,17	
SINDICATO - TAXA INCLUSÃO SOCIAL JULHO/2019.....	13,13	
SINDICATO - CUSTEIO JULHO/2019.....	26,62	
SINDICATO - TAXA INCLUSÃO SOCIAL - JULHO/2019...	13,13	
SODEXO PASS - NF. 513776.....	317,66	543,05
<b>TARIFAS PÚBLICAS (4,39%)</b>		
SABESP AGOSTO/2019 CONSUMO 23 M3.....		484,52
<b>DESPESAS ADMINISTRATIVAS (6,68%)</b>		
TAXA DE ADMINISTRACAO - JULHO/2019.....		738,00
<b>DESPESAS DIVERSAS (52,06%)</b>		
GILSON DE JESUS - ACORDO TRABALHISTA - 1/12....	1.400,00	
GUNTHER ADVOGADOS - HONORÁRIOS TRABALHISTA - 2/3	332,67	
GUNTHER ADVOGADOS - HONORÁRIOS TRABALHISTA - 2/4	500,00	
FIRMINO JORGE COSTA - FORNECIMENTO ÁGUA POTÁVEL.	250,00	
MARINALDO S.NASCIMENTO - ACORDO TRABALHISTA-1/23	1.400,00	
DESPESA DE CONDUÇÃO AGO/19 - JOSE VALDECI SILVA.	166,40	
MILCAD - MONITORAMENTO DE CÂMERAS.....	1.500,00	
DESPESAS BANC. (TAR.S/COBRANCA).....	55,30	
DESPESAS BANC. (TAR.S/SERVICOS).....	133,80	
MATERIAL DE EXPEDIENTE - CORREIO.....	13,45	5.751,62
<b>MANUTENCAO/CONSERVACAO/LIMPEZA (3,56%)</b>		
AGUIA DE OURO ELEVADORES - JULHO/2019.....	285,00	
ME MARQUES - NF. 5090 - MATERIAL DE LIMPEZA.....	107,80	392,80
<b>REPAROS E CONSERTOS (8,33%)</b>		
JOSÉ VITORINO - IMPERMEABILIZAÇÃO LAJE CASA DE		
MÁQUINAS-2/3.....	670,00	
JOSE PEDRO - RETIRADA DE ENTULHO 2 VIAGENS-2/2..	250,00	920,00
<b>ENCARGOS SERVIÇOS PRESTADOS (0,14%)</b>		
ISS.....		15,00
<b>SEGUROS (4,75%)</b>		
SOMPO SEGUROS - 1/5 PARCELA.....		524,52
<b>TOTAL DE DESPESAS.....</b>		
		<b>11.047,51</b>
<b>POSICAO FINANCEIRA</b>		
<b>SALDO</b>		
SALDO ANTERIOR.....		70,38
REC.CONDOMINIO REF.08/2019 UNID.0011, 0012, 0031, 0032, 0041,.....	8.984,40	
REC.HOMOL.FUNC. REF.06/2019 UNID.0031,.....	1.500,00	
RENDIMENTO DE APLICAÇÕES AUTOMÁTICA.....	0,03	
DESPESAS DO MES.....	-11.047,51	
DEFICIT.....	-492,70	
<b>RESUMO FINANCEIRO</b>		
<b>SALDO</b>		
POSICAO FINANCEIRA.....		-492,70
<b>TOTAL DO RESUMO.....</b>		
		<b>-492,70</b>



-----  
**DEMONSTRATIVO DE RATEIO**  
**Agosto/2019 -**  
-----

**0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS**  
**RUA CARLOS GONÇALVES DA COSTA, 19 - 11440-030**  
**ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJÁ/SP**  
-----

-----  
**DEVEDORES**  
-----

UNIDADE	T	MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0012	P	06/2019.....	1.500,00
0022	P	08/2018; 03/2019 a 08/2019.....	12.380,82
0041	P	05/2010 a 04/2011; 11/2011; 07/2015; 06/2019.....	19.682,77
0042	P	08/2013; 10/2013; 12/2013; 02/2014 a 02/2015; 06/2015 a 12/2015; 11/2016 a 12/2016; 03/2017 a 04/2017; 07/2017 a 08/2019.....	86.758,32
			-----
			120.321,91

**COBRANÇAS DEVEDORAS NO JURÍDICO**

UNIDADE	T	MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0021	P	01/2006 a 01/2008; 03/2008 a 12/2008; 03/2009 a 10/2011; 01/2012; 03/2012; 03/2013 a 01/2017; 04/2017 a 08/2019....	212.740,07
			-----
			212.740,07

**DEMONSTRATIVO DE RATEIO**  
**Setembro/2019 -****0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS**  
**RUA CARLOS GONÇALVES DA COSTA, 19 - 11440-030**  
**ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJÁ/SP****DESPESAS**

<b>DESPESAS COM PESSOAL (12,75%)</b>		
SALARIO LIQ. REF. MES ANTERIOR.....		1.568,00
<b>ENCARGOS SOCIAIS/BENEFICIOS (5,63%)</b>		
FGTS - AGOSTO/2019.....	143,76	
PIS - AGOSTO/2019.....	17,97	
SINDICATO - TAXA INCLUSÃO SOCIAL SETEMBRO/2019..	13,13	
SINDICATO - CUSTEIO AGOSTO/2019.....	26,62	
SODEXO PASS - NF. 743172.....	317,66	
AUTO PASS - VALE TRANSPORTE.....	172,80	691,94
<b>TARIFAS PÚBLICAS (5,90%)</b>		
ELEKTRO - AGOSTO/2019 KWH 847.....		726,00
<b>DESPESAS ADMINISTRATIVAS (6,30%)</b>		
TAXA DE ADMINISTRACAO - AGOSTO/2019.....		775,00
<b>DESPESAS DIVERSAS (55,35%)</b>		
GUNTHER ADVOGADOS - HONORÁRIOS TRABALHISTA -		
AÇÃO GILSON - 3/3.....	332,67	
GUNTHER ADVOGADOS - HONORÁRIOS TRABALHISTA -		
AÇÃO MARINALDO -3/4.....	500,00	
GILSON DE JESUS - ACORDO TRABALHISTA - 3/12.....	1.400,00	
MARINALDO S NASCIMENTO - ACORDO TRABALHISTA-3/24	1.300,00	
DESPESA DE CONDUÇÃO - JOSE VALDECI DA SILVA.....	166,40	
MICALD MONITORAMENTO E - PORTARIA VIRTUAL.....	1.500,00	
CUSTAS INICIAIS AÇÃO COBRANÇA - UNIDADE 42.....	1.004,89	
TRIBUNAL DE JUSTIÇA - DILIGENCIA APTO 42.....	159,00	
FIRMINO JORGE COSTA - FORNECIMENTO ÁGUA POTÁVEL.	250,00	
DESPESAS BANC. (TAR.S/COBRANCA).....	39,50	
DESPESAS BANC. (TAR.S/SERVICOS).....	136,80	
MATERIAL DE EXPEDIENTE - CORREIO.....	18,10	6.807,36
<b>MANUTENCAO/CONSERVACAO/LIMPEZA (2,94%)</b>		
AGUIA DE OURO ELEVADORES - AGOSTO 2019.....	277,07	
AZULIMPE MATERIAL DE LIMPEZA - NF. 5304.....	85,00	362,07
<b>REPAROS E CONSERTOS (6,75%)</b>		
JOSÉ VITORINO - IMPERMEABILIZAÇÃO LAJE CASA DE		
MÁQUINAS-3/3.....	660,00	
SERRALHERIA TOMÉ - TROCA DE ROLDANAS.....	170,00	830,00
<b>ENCARGOS SERVIÇOS PRESTADOS (0,12%)</b>		
ISS.....		14,25
<b>SEGUROS (4,26%)</b>		
SOMPO SEGUROS - 2/5.....		524,51
<b>TOTAL DE DESPESAS.....</b>		<b>12.299,13</b>
<b>POSICAO FINANCEIRA</b>		
<b>SALDO ANTERIOR.....</b>		<b>-492,70</b>
REC.CONDOMINIO REF.09/2019 UNID.0011, 0012, 0031, 0032, 0041,.....	8.984,40	
REC.CONDOMINIO REF.10/2019 UNID.0032,.....	1.796,88	
REC.HOMOL.FUNC. REF.09/2019 UNID.0011, 0031, 0032, 0041,.....	3.000,00	
MULTA S/COBRANÇA REF.09/2019 UNID.0031,.....	16,25	
RENDIMENTO DE APLICAÇÃO AUTOMÁTICA.....	0,01	
DESPESAS DO MES.....	-12.299,13	
<b>SALDO FINAL.....</b>		<b>1.005,71</b>
<b>RESUMO FINANCEIRO</b>		<b>SALDO</b>

-----  
**DEMONSTRATIVO DE RATEIO**  
**Setembro/2019 -**  
-----**0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS**  
**RUA CARLOS GONÇALVES DA COSTA, 19 - 11440-030**  
**ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJÁ/SP**

POSICAO FINANCEIRA.....	1.005,71
TOTAL DO RESUMO.....	1.005,71

=====

-----  
**DEVEDORES**  
-----

UNIDADE	T MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0012	P 06/2019; 09/2019.....	2.250,00
0022	P 08/2018; 03/2019 a 09/2019.....	14.927,70
0041	P 05/2010 a 04/2011; 11/2011; 07/2015; 06/2019.....	19.682,77
0042	P 08/2013; 10/2013; 12/2013; 02/2014 a 02/2015; 06/2015 a 12/2015; 11/2016 a 12/2016; 03/2017 a 04/2017; 07/2017 a 09/2019.....	89.305,20
		126.165,67

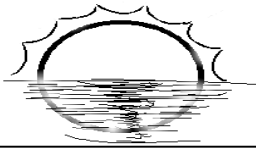
**COBRANÇAS DEVEDORAS NO JURÍDICO**

UNIDADE	T MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0021	P 01/2006 a 01/2008; 03/2008 a 12/2008; 03/2009 a 10/2011; 01/2012; 03/2012; 03/2013 a 01/2017; 04/2017 a 09/2019....	215.286,95
		215.286,95



**DEMONSTRATIVO DE RATEIO**  
**Outubro/2019 -****0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS**  
**RUA CARLOS GONÇALVES DA COSTA, 19 - 11440-030**  
**ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJÁ/SP****DESPESAS**

<b>DESPESAS COM PESSOAL (30,24%)</b>		
SALARIO LIQ.REF.MES ANTERIOR.....	1.678,00	
FERIAS - JOSE VALDECI SILVA.....	2.407,40	4.085,40
<b>ENCARGOS SOCIAIS/BENEFICIOS (5,43%)</b>		
FGTS - SETEMBRO/2019.....	153,34	
PIS - SETEMBRO/2019.....	19,17	
SINDICATO - TAXA INCLUSÃO SOCIAL OUTUBRO/2019...	13,79	
SINDICATO - CUSTEIO SETEMBRO/2019.....	26,62	
SODEXO PASS - NF. 959093.....	317,66	
AUTO PASS - VALE TRANSPORTE.....	202,80	733,38
<b>TARIFAS PÚBLICAS (11,56%)</b>		
SABESP - OUTUBRO/2019 CONSUMO 12 M3.....	473,59	
SABESP - SETEMBRO/2019 - CONSUMO 12 ME.....	473,59	
ELEKTRO - OUTUBRO/2019 KWH 801.....	614,91	1.562,09
<b>DESPESAS ADMINISTRATIVAS (5,74%)</b>		
TAXA DE ADMINISTRACAO - SETEMBRO/2019.....		775,00
<b>DESPESAS DIVERSAS (41,66%)</b>		
GILSON DE JESUS - ACORDO TRABALHISTA-3/12.....	1.400,00	
MARINALDO DOS SANTOS - ACORDO TRABALHISTA-3/23..	1.300,00	
GUNTHER ADVOGADOS - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS 4/4.	500,00	
DESPESA C/ JOSE VALDECI DA SILVA.....	166,40	
MILCAD MONITORAMENTO - SETEMBRO/2019.....	1.500,00	
FIRMINO JORGE COSTA - FORNECIMENTO ÁGUA POTÁVEL.	250,00	
DESPESAS BANC.(TAR.S/COBRANCA).....	59,25	
DESPESAS BANC.(TAR.S/SERVICOS).....	133,80	
MATERIAL DE EXPEDIENTE - CORREIO.....	15,40	
MATERIAL DE EXPEDIENTE - MAIO/2019.....	121,20	
DESPESA COM CARTÓRIO - REGISTRO DE ATA.....	86,50	
DESPESA COM CARTÓRIO - REGISTRO DE ATA.....	95,06	5.627,61
<b>MANUTENCAO/CONSERVACAO/LIMPEZA (4,59%)</b>		
AGUA DE OURO ELEVADORES - SETEMBRO/2019.....	285,00	
HIDROTEC - DESOBSTRUÇÃO RAMAL ESGOTO - 1/3.....	250,00	
AZULIMP MATERIAL DE LIMPEZA - NF. 5496.....	85,00	620,00
<b>REPAROS E CONSERTOS (0,67%)</b>		
NATHALIA DE ANDRADE - MATERIAL DE REPAROS.....		90,00
<b>ENCARGOS SERVIÇOS PRESTADOS (0,11%)</b>		
ISS.....		15,00
<b>TOTAL DE DESPESAS.....</b>		<b>13.508,48</b>
<b>POSICAO FINANCEIRA</b>		
		<b>SALDO</b>
-----		
SALDO ANTERIOR.....		1.005,71
REC.CONDOMINIO REF.10/2019 UNID.0011, 0012, 0031, 0041,.....		7.187,52
REC.CONDOMINIO REF.11/2019 UNID.0041,.....		1.796,88
REC.HOMOL.FUNC. REF.10/2019 UNID.0011, 0031, 0032, 0041,.....		3.000,00
REC.HOMOL.FUNC. REF.11/2019 UNID.0041,.....		750,00
MULTA S/COBRANCA REF.10/2019 UNID.0031,.....		0,59
RENDIMENTO DE APLICAÇÃO AUTOMÁTICA.....		0,03
DESPESAS DO MES.....		-13.508,48
SALDO FINAL.....		232,25
-----		
<b>RESUMO FINANCEIRO</b>		<b>SALDO</b>
-----		
POSICAO FINANCEIRA.....		232,25

**DEMONSTRATIVO DE RATEIO**  
**Outubro/2019 -****0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS**  
**RUA CARLOS GONÇALVES DA COSTA, 19 - 11440-030**  
**ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJÁ/SP**TOTAL DO RESUMO..... 232,25  
=====**DEVEDORES**

UNIDADE	T MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0012	P 06/2019; 09/2019 a 10/2019.....	3.000,00
0041	P 05/2010 a 04/2011; 11/2011; 07/2015; 06/2019.....	19.682,77
0042	P 08/2013; 10/2013; 12/2013; 02/2014 a 02/2015; 06/2015 a 12/2015; 11/2016 a 12/2016; 03/2017 a 04/2017; 07/2017 a 10/2019.....	91.852,08
		114.534,85

**COBRANÇAS DEVEDORAS NO JURÍDICO**

UNIDADE	T MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0021	P 01/2006 a 01/2008; 03/2008 a 12/2008; 03/2009 a 10/2011; 01/2012; 03/2012; 03/2013 a 01/2017; 04/2017 a 10/2019....	217.833,83
0022	P 08/2018; 03/2019 a 10/2019.....	17.474,58
		235.308,41

**DEMONSTRATIVO DE RATEIO**  
**Novembro/2019 -****0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS**  
**RUA CARLOS GONÇALVES DA COSTA, 19 - 11440-030**  
**ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJÁ/SP****DESPESAS****DESPESAS COM PESSOAL (17,89%)**SALARIO LIQ.REF.MES ANTERIOR..... 978,00  
13º SALARIO 1ª PARCELA..... 1.006,35 1.984,35**ENCARGOS SOCIAIS/BENEFICIOS (7,37%)**FGTS - OUTUBRO/2019..... 205,96  
PIS - OUTUBRO/2019..... 25,74  
SINDICATO - CUSTEIO/ASSITENCIAL OUTUBRO/2019.... 35,88  
SINDICATO - TAXA INCLUSÃO SOCIAL NOVEMBRO/2019.. 13,79  
SODEXO PASS - NF. 209937..... 333,66  
AUTO PASS - VALE TRANSPORTE..... 202,80 817,83**TARIFAS PÚBLICAS (10,52%)**SABESP - NOVEMBRO/2019 51 M3..... 486,26  
ELEKTRO - SETEMBRO/2019..... 680,16 1.166,42**DESPESAS ADMINISTRATIVAS (6,99%)**

TAXA DE ADMINISTRACAO - OUTUBRO/2019..... 775,00

**DESPESAS DIVERSAS (46,90%)**GILSON DE JESUS - ACORDO TRABALHISTA - 4/12..... 1.400,00  
MARINALDO DOS SANTOS - ACORDO TRABALHISTA - 4/23 1.300,00  
MILCAD MONITORAMENTO - NOVEMBRO/2019..... 1.500,00  
FIRMINO JORGE COSTA - FORNECIMENTO ÁGUA POTÁVEL. 250,00  
DESPESA C/ JOSE VALDECI DA SILVA..... 166,40  
DESPESA C/ JOSE VALDECI DA SILVA..... 150,00  
DESPESA COM CARTÓRIO..... 68,87  
DESPESAS BANC.(TAR.S/COBRANCA)..... 59,25  
DESPESAS BANC.(TAR.S/SERVICOS)..... 143,98  
MATERIAL DE EXPEDIENTE - CORREIO..... 14,20  
MATERIAL DE EXPEDIENTE - AGOSTO/2019..... 147,80 5.200,50**MANUTENCAO/CONSERVACAO/LIMPEZA (5,46%)**HIDROTEC - DESOBSTRUÇÃO RAMAL ESGOTO - 2/3..... 250,00  
HIDROTEC - ESGOTAMENTO/RASPAGEM CXA.GORDURA 1/3. 270,00  
AZULIMP MATERIAL DE LIMPEZA - NF. 5689..... 85,00 605,00**ENCARGOS SERVIÇOS PRESTADOS (0,14%)**

ISS..... 15,00

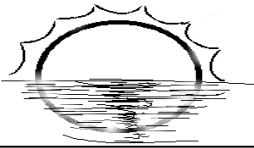
**SEGUROS (4,74%)**

SOMPO SEGUROS - 3/5..... 525,31

**TOTAL DE DESPESAS..... 11.089,41****POSICAO FINANCEIRA****SALDO**SALDO ANTERIOR..... 232,25  
REC.CONDOMINIO REF.11/2019 UNID.0011, 0012, 0031, 0032,..... 7.187,52  
REC.HOMOL.FUNC. REF.10/2019 UNID.0012,..... 750,00  
REC.HOMOL.FUNC. REF.11/2019 UNID.0011, 0012, 0031, 0032,..... 3.000,00  
MULTA S/COBRANÇA REF.11/2019 UNID.0031,..... 0,25  
RENDIMENTO DE APLICAÇÃO AUTOMÁTICA..... 0,02  
DESPESAS DO MES..... -11.089,41  
SALDO FINAL..... 80,63**RESUMO FINANCEIRO****SALDO**

POSICAO FINANCEIRA..... 80,63

**TOTAL DO RESUMO..... 80,63**

-----  
**DEMONSTRATIVO DE RATEIO**  
**Novembro/2019 -**  
-----**0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS**  
**RUA CARLOS GONÇALVES DA COSTA, 19 - 11440-030**  
**ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJÁ/SP**  
----------  
**DEVEDORES**  
-----

UNIDADE	T	MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0012	P	06/2019; 09/2019.....	2.250,00
0021	P	11/2019.....	2.546,88
0022	P	11/2019.....	1.796,88
0041	P	05/2010 a 04/2011; 11/2011; 07/2015; 06/2019.....	19.682,77
0042	P	08/2013; 10/2013; 12/2013; 02/2014 a 02/2015; 06/2015 a 12/2015; 11/2016 a 12/2016; 03/2017 a 04/2017; 07/2017 a 11/2019.....	94.398,96
			-----
			120.675,49

**COBRANÇAS DEVEDORAS NO JURÍDICO**

UNIDADE	T	MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0021	P	01/2006 a 01/2008; 03/2008 a 12/2008; 03/2009 a 10/2011; 01/2012; 03/2012; 03/2013 a 01/2017; 04/2017 a 10/2019....	217.833,83
0022	P	08/2018; 03/2019 a 11/2019.....	18.224,58
			-----
			236.058,41

**DEMONSTRATIVO DE RATEIO**  
**Dezembro/2019 -****0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS**  
**RUA CARLOS GONÇALVES DA COSTA, 19 - 11440-030**  
**ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJÁ/SP****DESPESAS**

<b>DESPESAS COM PESSOAL (20,01%)</b>		
SALARIO LIQ.REF.MES ANTERIOR.....	1.709,00	
13º SALARIO - 2ª PARCELA.....	835,50	2.544,50
<b>ENCARGOS SOCIAIS/BENEFICIOS (6,78%)</b>		
FGTS - NOVEMBRO/2019.....	256,83	
PIS - NOVEMBRO/2019.....	30,52	
SINDICATO - CUSTEIO/ASSITENCIAL NOVEMBRO/2019...	25,16	
SINDICATO - TAXA INCLUSÃO SOCIAL DEZEMBRO/2019..	13,79	
SODEXO PASS - NF. 428321.....	333,66	
AUTO PASS - VALE TRANSPORTE.....	202,80	862,76
<b>TARIFAS PÚBLICAS (8,47%)</b>		
SABESP - DEZEMBRO/2019 - CONSUMO 21 M3.....	485,48	
ELEKTRO - NOVEMBRO/2019 KWH 771.....	591,30	1.076,78
<b>DESPESAS ADMINISTRATIVAS (6,09%)</b>		
TAXA DE ADMINISTRACAO - NOVEMBRO/2019.....		775,00
<b>DESPESAS DIVERSAS (43,41%)</b>		
ACORDO TRABALHISTA - GILSON DE JESUS - 5/12.....	1.400,00	
ACORDO TRABALHISTA - MARINALDO DOS SANTOS - 5/23	1.300,00	
MILCAD MONITORAMENTO - DEZEMBRO/2019.....	1.500,00	
FIRMINO JORGE COSTA - FORNECIMENTO ÁGUA POTÁVEL.	250,00	
DESPESA DE CONDUÇÃO - JOSE V.SILVA -DEZEMBRO/18.	166,40	
OPPUS - AQUISIÇÃO CARTÃO CERTIFICADO DIGITAL....	320,00	
DESPESAS BANC. (TAR.S/COBRANCA).....	67,15	
DESPESAS BANC. (TAR.S/SERVICOS).....	143,98	
DARE - CUSTAS PROCESSO APTO. 42.....	215,62	
MATERIAL DE EXPEDIENTE - SETEMBRO/2019.....	155,20	
MATERIAL DE EXPEDIENTE - CORREIO.....	1,95	5.520,30
<b>MANUTENCAO/CONSERVACAO/LIMPEZA (11,00%)</b>		
AGUIA DE OURO ELEVADORES - NOVEMBRO/2019.....	285,00	
AGUIA DE OURO ELEVADORES - OUTUBRO/2019.....	291,10	
HIDROTEC - DESOBSTRUÇÃO RAMAL ESGOTO GERAL-2/3..	270,00	
HIDROTEC - DESOBSTRUÇÃO RAMAL ESGOTO GERAL-3/3..	250,00	
AZULIMP MATERIAL DE LIMPEZA - NF. 5929.....	303,00	1.399,10
<b>ENCARGOS SERVIÇOS PRESTADOS (0,12%)</b>		
ISS.....		15,00
<b>SEGUROS (4,12%)</b>		
SOMPO SEGUROS - 4/5.....		524,51
<b>TOTAL DE DESPESAS.....</b>		<b>12.717,95</b>
<b>POSICAO FINANCEIRA</b>		
		<b>SALDO</b>
-----		
SALDO ANTERIOR.....		80,63
REC.CONDOMINIO REF.12/2019 UNID.0011, 0012, 0031, 0032, 0041,.....		8.984,40
REC.HOMOL.FUNC. REF.09/2019 UNID.0012,.....		750,00
REC.HOMOL.FUNC. REF.12/2019 UNID.0011, 0031, 0032, 0041,.....		3.000,00
MULTA S/COBRANÇA REF.12/2019 UNID.0031,.....		0,25
RENDIMENTO DE APLICAÇÃO AUTOMÁTICA.....		0,02
DESPESAS DO MES.....		-12.717,95
SALDO FINAL.....		97,35
-----		
<b>RESUMO FINANCEIRO</b>		<b>SALDO</b>
-----		
POSICAO FINANCEIRA.....		97,35
-----		

-----  
**DEMONSTRATIVO DE RATEIO**  
**Dezembro/2019 -**  
-----**0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS**  
**RUA CARLOS GONÇALVES DA COSTA, 19 - 11440-030**  
**ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJÁ/SP**TOTAL DO RESUMO..... 97,35  
=====-----  
**DEVEDORES**  
-----

UNIDADE	T MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0012	P 06/2019; 12/2019.....	2.250,00
0041	P 05/2010 a 04/2011; 11/2011; 07/2015; 06/2019.....	19.682,77
0042	P 08/2013; 10/2013; 12/2013; 02/2014 a 02/2015; 06/2015 a 12/2015; 11/2016 a 12/2016; 03/2017 a 04/2017; 07/2017 a 12/2019.....	96.945,84
		-----
		118.878,61

**COBRANÇAS DEVEDORAS NO JURÍDICO**

UNIDADE	T MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0021	P 01/2006 a 01/2008; 03/2008 a 12/2008; 03/2009 a 10/2011; 01/2012; 03/2012; 03/2013 a 01/2017; 04/2017 a 12/2019....	222.927,59
0022	P 08/2018; 03/2019 a 12/2019.....	22.568,34
		-----
		245.495,93



**DEMONSTRATIVO DE RATEIO**  
**Janeiro/2020 -****0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS**  
**RUA CARLOS GONÇALVES DA COSTA, 19 - 11440-030**  
**ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJÁ/SP****DESPESAS**

<b>DESPESAS COM PESSOAL (12,88%)</b>		
SALARIO LIQ. REF. MES ANTERIOR.....		1.647,00
<b>ENCARGOS SOCIAIS/BENEFICIOS (6,64%)</b>		
FGTS - DEZEMBRO/2019.....	232,36	
PIS - DEZEMBRO/2019.....	39,11	
SINDICATO - CUSTEIO/ASSITENCIAL DEZEMBRO/2019...	27,95	
SINDICATO - TAXA INCLUSÃO SOCIAL JANEIRO/2020...	13,79	
SODEXO PASS - NF. 664138.....	333,66	
AUTO PASS - VALE TRANSPORTE.....	202,80	849,67
<b>TARIFAS PÚBLICAS (13,06%)</b>		
SABESP - DEZEMBRO/2019 CONSUMO 21 M3.....	485,48	
ELEKTRO - DEZEMBRO/2019 KWH 781.....	629,70	
ELEKTRO - JANEIRO/2020 - KWH 727.....	555,29	1.670,47
<b>DESPESAS ADMINISTRATIVAS (12,12%)</b>		
TAXA DE ADMINISTRACAO - DEZEMBRO/2019.....	775,00	
13ª TAXA DE ADMINISTRACAO.....	775,00	1.550,00
<b>DESPESAS DIVERSAS (39,57%)</b>		
GILSON DE JESUS - ACORDO TRABALHISTA - 6/12.....	1.400,00	
MARINALDO DOS SANTOS - ACORDO TRABALHISTA - 6/23	1.300,00	
MILCAD MONITORAMENTO - JANEIRO/2020.....	1.500,00	
DESPESAS DE CONDUÇÃO - JOSE V.SILVA-JANEIRO/2019	166,40	
FIRMINO JORGE - FORNECIMENTO DE ÁGUA.....	250,00	
DESPESAS BANC. (TAR.S/COBRANCA).....	67,15	
DESPESAS BANC. (TAR.S/SERVICOS).....	133,80	
MATERIAL DE EXPEDIENTE - CORREIO.....	1,95	
MATERIAL DE EXPEDIENTE - AGOSTO/2018.....	128,50	
MATERIAL DE EXPEDIENTE - OUTUBRO/2019.....	114,00	5.061,80
<b>MANUTENCAO/CONSERVACAO/LIMPEZA (5,59%)</b>		
AGUIA DE OURO ELEVADORES - DEZEMBRO/2019.....	285,00	
HIDROTEC - ESGOTAMENTO CAIXA GORDURA - 3/3.....	260,00	
AZULIMP MATERIAL DE LIMPEZA - NF. 6101.....	170,00	715,00
<b>REPAROS E CONSERTOS (5,32%)</b>		
SERRALHERIA NOVA ESPERANÇA - CONSERTO PORTÃO + 4 ROLDANAS E TRILHO.....	380,00	
SERRALHERIA NOVA ESPERANÇA - CONSERTO PORTÃO E TROCA 4 ROLDANAS.....	300,00	680,00
<b>ENCARGOS SERVIÇOS PRESTADOS (0,12%)</b>		
ISS.....		15,00
<b>IMPOSTOS E TAXAS (0,60%)</b>		
PIS/COFINS/CSLL.....		76,32
<b>SEGUROS (4,11%)</b>		
SOMPO SEGUROS - 5/5.....		525,15
<b>TOTAL DE DESPESAS.....</b>		<b>12.790,41</b>
<b>POSICAO FINANCEIRA</b>		
<b>SALDO</b>		
SALDO ANTERIOR.....		97,35
REC.CONDOMINIO REF.01/2020 UNID.0011, 0012, 0031, 0032, 0041,.....		8.984,40
REC.HOMOL.FUNC. REF.01/2020 UNID.0011, 0012, 0031, 0032, 0041,.....		3.750,00
REC.HOMOL.FUNC. REF.02/2020 UNID.0032,.....		750,00
RENDIMENTO DE APLICAÇÃO AUTOMÁTICA.....		0,04
DESPESAS DO MES.....		-12.790,41



-----  
**DEMONSTRATIVO DE RATEIO**  
**Janeiro/2020 -**  
-----

**0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS**  
**RUA CARLOS GONÇALVES DA COSTA, 19 - 11440-030**  
**ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJÁ/SP**

SALDO FINAL.....	791,38
RESUMO FINANCEIRO	SALDO
POSICAO FINANCEIRA.....	791,38
TOTAL DO RESUMO.....	791,38
=====	

-----  
**DEVEDORES**  
-----

UNIDADE	T MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0012	P 06/2019; 12/2019.....	2.250,00
0041	P 05/2010 a 04/2011; 11/2011; 07/2015; 06/2019.....	19.682,77
0042	P 08/2013; 10/2013; 12/2013; 02/2014 a 02/2015; 06/2015 a 12/2015; 11/2016 a 12/2016; 03/2017 a 04/2017; 07/2017 a 01/2020.....	99.492,72
		-----
		121.425,49

**COBRANÇAS DEVEDORAS NO JURÍDICO**

UNIDADE	T MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0021	P 01/2006 a 01/2008; 03/2008 a 12/2008; 03/2009 a 10/2011; 01/2012; 03/2012; 03/2013 a 01/2017; 04/2017 a 01/2020....	225.474,47
0022	P 08/2018; 03/2019 a 01/2020.....	25.115,22
		-----
		250.589,69

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E  
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS.**

REGRISTRO DE IMOVEIS DE SOUSA-SP  
Dr. Z...  
10023773920208260223

**ANGELA DE SOUSA COSTA,**

brasileira, viúva, do lar, RG. N°. 3.983.252-SSP/SP, CPF/MF. N°. 121.306.358-22, residente e domiciliada em Guarujá-SP, à Rua Carlos Gonçalves Costa, 19 - apt°. 11, **MARCIA CRISTINA COSTA**, brasileira, solteira, maior, engenheira, RG. N°. 17.130.465, CPF/MF. N°. 121.343.628-12; **CLÁUDIA REGINA COSTA**, brasileira, solteira, maior, odontóloga, RG. N°. 20.131.770, CPF/MF. N°. 133.932.528-44, e **CARLOS EDUARDO COSTA**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, filho de Carlos Gonçalves Costa e Angela de Sousa Costa, residentes e domiciliados em Guarujá, à Rua 09 n°. 19 - apt°. 11; **CONSTRUTORA, INCORPORADORA E IMOBILIÁRIA NOBEL TDA**, com sede em Guarujá-SP, à Av. Pernambuco, 299 - Loja 01, inscrita no CNPJ sob n°. 55.642.607/0001-67, neste ato representada nos termos do Instrumento particular de Contrato Social anexo, por seu sócio, THOMAZ RICARDO NOBEL, brasileiro, engenheiro civil, casado, RG. N°. 4.810.123-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n°. 930.050.788-87, residente e domiciliado em Guarujá-SP, na Rua Carlos Gonçalves Costa n°. 19 - apt°. 12 - Jardim Três Marias; **ANNA MARIA MILAZZO ROTA**, italiana, empresária, RNE. N°. W-220.573-4-SE/DPMAF, CPF/MF. N°. 063.579.748-89, e seu marido **VIRGÍLIO LUIZ ROTA**, brasileiro, empresário, RG. N°. 1.436.180-SSP/SP, CPF/MF. N°. 007.398.128-15, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, à Av. Angélica n°. 1535 - apt°. 104; **DINO GIACOMETTI**, comerciante, e sua mulher **IZABEL DE ALMEIDA GIACOMETTI**, do lar, ambos brasileiros, RG. N°. 2.784.038-SSP/SP e 3.983.252-SSP/SP, CPF/MF. N°. 008.647.651-34 e 307.994.141-15, respectivamente, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Guarujá-SP, à Rua Carlos Gonçalves Costa, 19 - apt°. 22; **WANDERLEY APARECIDO TAMBURUS,**



médico, divorciado, RG. N°. 3.548.945-SSP/SP, CPF/MF n°. 122.832.316-04; **SONIA MARIA SANTINI TAMBURUS**, divorciada, do lar, RG. N°. 4.890.402-SSP/SP, CPF/MF n°. 051.988.938-64, ambos brasileiros, residentes domiciliados em Guarujá-SP, à Rua Carlos Gonçalves Costa, 19 - apt°. 31; **JOSE PLÍNIO FRUGERI**, cirurgião dentista, e sua mulher **CLELIA MARIA ZACCARO FRUGERI**, do lar, ambos brasileiros, RG. N°. 3.698.911-SSP/SP e 5.325.515-SSP/SP, CPF/MF. N°. 149.280.198-49 e 046.746.838-90, respectivamente casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Guarujá-SP, à Rua Carlos Gonçalves Costa, 19 apt°. 32; **WALDYR APARECIDO TAMBURUS**, médico, divorciado, RG. N°. 3.548.946-SSP/SP, CPF/MF. N°. 561.069.478.72; e **MARIA SILVIA PAES DE BARROS TAMBURUS**, do lar, divorciada, RG. n°. 4.471.189-SSP/SP, CPF/MF N°. 051.988.918-51, ambos brasileiros, residentes e domiciliados em Guarujá-SP, à Rua Carlos Gonçalves Costa, 19 - apt°. 41; **DAGOBERTO CUNHA BATOCHIO** arquiteto, e sua mulher **HELOISA FLEURY DA COSTA BATOCHIO**, do lar, ambos brasileiros, RG. N°. 2.784.038-SSP/SP, e 3.983.252-SSP/SP, CPF/MF. N°. 047.268.558-91 e 057.572.298-37, respectivamente, casados sob o regime de comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Guarujá-SP, à Rua Carlos Gonçalves Costa, 19 - apt°. 42;; doravante denominados **INSTITUINTES**, vêm pelo presente expor e ao final requerer seguinte:

1-

**DO TÍTULO AQUISITIVO:**

Por força da Escritura Pública de Venda e Compra datada de 18 de março de 1983, lavrada às fls. 05 do Livro 42, do Tabelionato do Distrito de Vicente de Carvalho-Guarujá, devidamente registrada aos 08 de abril de 1983, sob no. 02 na matrícula n°. 35.580, do Serviço Registral Imobiliário de Guarujá-SP; os Instituintes supra nomeados, tornaram-se senhores legítimos proprietários de um terreno constituído pelos lotes n°s 01 e 03 da Quadra n°. 05, do loteamento Jardim Tejereba, nesta cidade, município comarca de Guarujá-SP, a seguir descrito, caracterizado e confrontado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 10:01:11. Sob o número 10023773920208260223. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10023773920208260223 e código T11VdF2B.



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ - SP  
 DRA. ZULEIDE J. FERREIRA DOS SANTOS  
 BEL. MARCELO FERREIRO DE FREITAS

2-

### DA DESCRIÇÃO DO TERRENO:

*Um terreno constituído pelos lotes n.º 01 e 03 da Quadra n.º 05, do Loteamento denominado Jardim Tejereba, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 30,00 metros de frente para a Rua 09; 14,13 metros em curva na confluência das Ruas 06 e 09; 26,00 metros de frente para a Rua 06; 39,00 metros do lado direito de quem de dentro do terreno olha para a Rua 06, onde confronta com terrenos que foram ou são do Espólio de Horácio Lafer, e 35,00 metros do lado esquerdo de quem de dentro do terreno olha para a Rua 09, onde também confina com terreno que é ou foi do Espólio de Horácio Lafer, encerrando a área de 1.347,60 metros quadrados. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob n.º 3-0726-001-000.*

3-

### DO PROJETO DE CONSTRUÇÃO:

Que consoante Planta devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Guarujá, através do processo administrativo no. 03.103/37.963/83, e Alvará n.º. 0465/84, emitido em substituição ao de número 0162/83, expedido em 07 de agosto de 1984, os Instituintes projetaram sobre o terreno descrito e caracterizado no item 2 supra, a construção de um Prédio de Apartamento contendo 08 (oito) unidades, a seguir descritas, caracterizadas e confrontadas;





4-

**DA INCORPORAÇÃO:**

Por requerimento datado de datado de 20 de março de 1985, os instituintes registraram sob n°. 07 na matrícula n°. 35580 a Incorporação Imobiliária, instituída sobre o terreno descrito no item 02 supra, sob a denominação "**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**", a seguir descrito e caracterizado;

5-

**DA CONSTRUÇÃO:**

Que a construção projetada foi levada a efeito, encontrando-se a edificação em perfeitas condições de habitabilidade, tendo sido emplacado sob n°s 19 da Rua 09, nesta cidade e município de Guarujá, com uma área total construída de 2.639,12 metros quadrados, conforme Carta de Habite-se n°. 13.685/88, expedida pela Prefeitura Municipal de Guarujá, aos 28 de junho de 1988, e Certidão Negativa de Débito-CND, expedida pelo INSS, sob n°. 734.053, emitida em 21/09/92 ;

6-

**DA ESPECIFICAÇÃO CONDOMINIAL:**

Que estando concluída a construção do Edifício Vale dos Sonhos já referido, e desejando eles Instituintes conferir-lhe natureza condominial, a fim de que cada uma de seus apartamentos residências se constitua uma unidade autônoma e vendável separadamente das demais, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, para os fins e de acordo com

a Lei nº. 4.591 de 16 de dezembro de 1964, e demais regulamentações, vêm apresentar a **ESPECIFICAÇÃO CONDOMINIAL** nos seguintes termos:

**6.1- DA DESCRIÇÃO:**

O Edifício Vale dos Sonhos em apreço foi construído em estrutura de concreto armado, de um único bloco de seis pavimentos, sendo sub-solo, andar térreo, e mais quatro pavimentos superiores, com um total de 08 (oito) apartamentos, numerados, descrito e caracterizados a seguir:

**6-2- DA DESCRIÇÃO DOS PAVIMENTOS:**

**SUB-SOLO:** Contém duas entradas de autos, duas entradas de pedestres, localizada na divisa do terreno, poços dos elevadores, um vestiário masculino, 01 vestiário feminino, três depósitos, sendo um para motos e bicicletas, hall social, sauna com vestiário, sala de ginástica, sala de massagem, bar e apartamento de zelador, casa de máquinas e a garagem comum do Edifício, com capacidade para guarda de 24 (vinte e quatro) automóveis de passeio em locais indeterminados, sem utilização de manobristas.

**ANDAR TÉRREO OU 1º. PAVIMENTO:** Contém jardim, uma piscina para adultos, uma piscina para crianças, salão de jogos, salão de festas, depósito e w.c, poços dos elevadores, hall social e jardim de inverno.

**DO 1º. ANDAR OU 2º. PAVIMENTO AO 4º. ANDAR OU 6º. PAVIMENTO:** Contém em cada andar ou pavimento, dois apartamentos, escadarias, poços de elevadores e halls, sendo cada andar servido

por um elevador social e dois elevadores de serviço. Dos dois elevadores de serviço, um deles servirá os apartamentos de final "1" e o outro servirá os apartamentos de final "2".

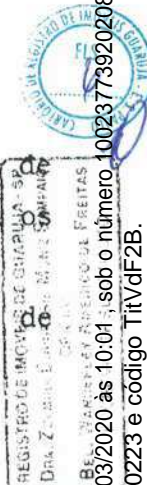
**ÁTICO:** Contém as caixas d'água, casa de máquinas e cobertura (telhado).

### **DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO:**

**O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS,** é composto de partes de propriedade e uso comuns de todos os condôminos e de partes de propriedade e uso exclusivo da cada condômino, adiante descritas e caracterizadas;

**6.2.1- DAS PARTES DE USO COMUM:** São partes de uso e propriedade comum de todos os condôminos, todas aquelas elencadas no Art. 30. da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, e em especial as seguintes: o terreno onde se assenta o edifício, as fundações ou alicerces, as vigas e as colunas de sustentação, os pisos dos pavimentos, a garagem localizada no subsolo, o apartamento do zelador, a piscina, o vestiário, a sauna e salão de jogos, o salão de festas, os fios troncos de eletricidade e telefone e, enfim, tudo mais que por sua própria natureza ou função destine-se ao uso comum de todos os condôminos.

**6.2.2- DAS PARTES DE USO EXCLUSIVO:** Serão partes de uso e propriedade exclusiva de cada condômino cada um dos Apartamentos do Edifício, sob números. 11, 12, 21, 22, 31, 32, 41 e 42, adiante descritos, caracterizados e confrontados:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 10:01, sob o número 10023773920208260223. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código TITVdF2B.





**6.2.3- DA LOCALIZAÇÃO DAS UNIDADES:** As unidades do Edifício Vale dos Sonhos localizam-se, a razão de dois apartamentos andar, da seguinte forma:

- NO 1º. ANDAR ..... APARTAMENTOS Nº. 11 e 12
- NO 2º. ANDAR ..... APARTAMENTOS Nº. 21 e 22
- NO 3º. ANDAR ..... APARTAMENTOS Nº. 31 e 32
- NO 4º. ANDAR ..... APARTAMENTOS Nº. 41 e 42

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO  
 DR. ZILTON E. PEREIRA JUNIOR  
 DR. ZILTON E. PEREIRA JUNIOR

**6.3- DAS CONFRONTAÇÕES DAS UNIDADES:**

**Os Apartamentos de final "1" n.ºs. 11, 21, 31 e**

**41**, confrontam, de quem da referida via pública olha para os mesmos; pela frente com espaço livre sobre os jardins frontais e entrada do Edifício situados no recuo da construção em relação à Rua 09, pelo lado direito com partes comuns, poço do elevador, apartamento do final "2" e recuo da construção; pelo lado esquerdo com recuo lateral (espaço livre) para a Rua 06; e pelos fundos com espaço livre sobre o recuo de fundos de Edifício.

**Os Apartamentos de final "2" n.º. 12, 22, 32 e**

**42**, confrontam, de quem da referida via pública olha para os mesmos, pela frente com espaço livre sobre os jardins frontais e entrada do Edifício situados no recuo da construção em relação à Rua 09, pelo lado direito com recuo lateral (espaço livre) e terreno contíguo; pelo lado esquerdo com partes comuns, poço do elevador, apartamento do final "1" e recuo da construção; e pelos fundos com espaço livre sobre o recuo de fundos de Edifício.

**6.4- DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES:**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 10:01, sob o número 10023773920208260223. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código T1VdF2B.



UNIDADES	ÁREA UTIL	ÁREA COMUM	ÁREA CONSTRUÍDA	FRAÇÃO IDEAL
11	329,89m <sup>2</sup>	187,80m <sup>2</sup>	517,69m <sup>2</sup>	12,50%
12	329,89m <sup>2</sup>	187,80m <sup>2</sup>	517,69m <sup>2</sup>	12,50%
21	329,89m <sup>2</sup>	187,80m <sup>2</sup>	517,69m <sup>2</sup>	12,50%
22	329,89m <sup>2</sup>	187,80m <sup>2</sup>	517,69m <sup>2</sup>	12,50%
31	329,89m <sup>2</sup>	187,80m <sup>2</sup>	517,69m <sup>2</sup>	12,50%
32	329,89m <sup>2</sup>	187,80m <sup>2</sup>	517,69m <sup>2</sup>	12,50%
41	329,89m <sup>2</sup>	187,80m <sup>2</sup>	517,69m <sup>2</sup>	12,50%
42	329,89m <sup>2</sup>	187,80m <sup>2</sup>	517,69m <sup>2</sup>	12,50%

REGISTRAR DE ATOS JURÍDICOS  
 DRA. ZULEIKA L. LOPES DE SOUZA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 10:01, sob o número 100237739202082609223. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código TitVdF2B.

**6.5**

**DO ESTACIONAMENTO:**

O Edifício Vale dos Sonhos retro descrito é composto de uma área destinada a estacionamento de autos, situada no sub-solo do mesmo que se constitui área de uso comum do condomínio, com capacidade para abrigar 24 (vinte e quatro) veículos de passeio, cabendo a cada titular de unidade autônoma, o direito de estacionamento de 03 (três) veículos.

**7-**

**DA ATRIBUIÇÃO:**

Usando das prerrogativas que a Lei lhes confere, os Instituintes atribuem entre si as unidades do Edifício Vale dos Sonhos da seguinte forma:

**APARTAMENTO Nº 11** fica atribuído a **ANGELA DE SOUZA COSTA, MARCIA CRISTINA COSTA, CLAUDIA REGINA COSTA e a CARLOS EDUARDO COSTA.**

**APARTAMENTO Nº 12** fica atribuído a **CONSTRUTORA, INCORPORADORA, IMOBILIÁRIA NOBEL LTDA.**

**APARTAMENTO Nº 21** fica atribuído a **ANA MARIA MILAZZO ROTA e s/m.**

**APARTAMENTO Nº 22** fica atribuído a **DINO GIACOMETTI e s/m.**

**APARTAMENTO Nº 31** fica atribuído a **WANDERLEY APARECIDO TÂMBURUS e SONIA MARIA SANTINI TAMBURUS.**

**APARTAMENTO Nº 32** fica atribuído a **JOSÉ PLÍNIO FRUGERI e s/m.**

**APARTAMENTO Nº 41** fica atribuído a **WALDYR APARECIDO TAMBURUS e MARIA SILVIA PAES DE BARROS.**

**APARTAMENTO Nº 42** fica atribuído a **DAGOBERTO CUNHA BATOCHIO E s/m.**

8- Os Instituintes apresentam a seguir o a Convenção do Edifício Vale dos Sonhos que passa a vigorar em substituição à minuta arquivada em Cartório.

## **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

### **CAPÍTULO I**

### **DO OBJETO**





Artigo 1º - O Condomínio, constituído de um único bloco, com 06 (seis) pavimentos, com um total de 08 (oito) apartamentos, regular-se-á pelas disposições da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e suas modificações e regulamentações posteriores, até a presente data, e pelo contido na presente Convenção.

Artigo 2º - Constituem partes de propriedade exclusiva dos condôminos do Edifício retro descrito, os Apartamentos nº. 11, 12, 21, 22, 31, 32, 41, e 42, descritos e confrontados no presente instrumento de especificação de condomínio.

Artigo 3º São partes de uso e propriedade comum de todos os condôminos, todas aquelas elencadas no Art. 3o. da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, e em especial as seguintes: o terreno onde se assenta o edifício, as fundações ou alicerces, as vigas e as colunas de sustentação, os pisos dos pavimentos, a garagem localizada no sub-solo, o apartamento do zelador, a piscina, o vestiário, a sauna e o salão de jogos, o salão de festas, os fios troncos de eletricidade e telefone e, enfim, tudo mais que por sua própria natureza ou função destine-se ao uso comum de todos os condôminos.

## CAPÍTULO II DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES

Artigo 4º - Os Apartamentos destinam-se à moradia, sendo seu uso vedado para qualquer outra finalidade.

Artigo 5º - As partes de propriedade comum devem ser mantidas livres e desimpedidas, sendo que a obstrução ou uso indevido, dessas partes sujeitará à multa prevista nesta convenção.

Artigo 6º As partes de uso comum destinam-se a finalidades que lhes são específicas, sendo vedado o seu uso para quaisquer outras.

Artigo 7º São direitos dos condôminos:

- a) usar, gozar e dispor da respectiva unidade, de acordo com o respectivo destino, desde que não infrinjam as normas legais e as contidas nesta Convenção e no Regulamento Interno, uso e gozo.
- b) usar e gozar das partes comuns do Condomínio desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- c) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração;
- d) comparecer às Assembléias e nelas discutir, votar e ser votado, respeitando o disposto no art. 20º, desta Convenção.

**CAPÍTULO III**  
**DA ADMINISTRAÇÃO**

Artigo 8º - A administração do Condomínio caberá a um Síndico, condômino ou pessoa jurídica especializada no ramo e eleito bianalmente pela Assembléia Geral Ordinária, podendo ser reeleito.

Artigo 9º- Compete ao Síndico:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 10:01, sob o número 10023773920208260223. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código TITVdF2B.

- ⇒ a) representar ativa e passivamente o Condomínio, em Juízo ou fora dele, praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites da lei, da Convenção e do Regulamento Interno;
- ⇒ b) exercer os atos de gestão, no que concerne à segurança e moralidade do prédio e à boa execução dos serviços e utilidades comuns;
- ⇒ c) contratar com firmas especializadas a administração e serviços do Condomínio;
- ⇒ d) admitir e demitir empregados, fixar seus salários, bem como transigir em matéria de indenização trabalhista;
- ⇒ e) ordenar a realização das obras e serviços necessários ao bom funcionamento do Edifício;
- ⇒ f) cumprir e fazer cumprir esta Convenção e o seu Regulamento Interno, executando e fazendo executar as deliberações das Assembléias dos condôminos;
- ⇒ g) arrecadar as contribuições devidas pelos condôminos e dar-lhes aplicação necessária ao bom funcionamento do Edifício;
- ⇒ h) efetuar e manter a escrituração contábil do Condomínio;
- ⇒ i) contratár os seguros contra fogo e de responsabilidade civil.
- ⇒ j) prestar contas de sua gestão à Assembléia de condôminos e apresentar orçamento para o exercício seguinte;
- ⇒ k) recolher aos cofres públicos, pontualmente, todos os tributos que sejam da responsabilidade do Condomínio;







⇒ l) convocar a Assembléia Geral.

Artigo 10º - O Síndico, poderá delegar suas funções a uma administradora, desde que autorizado pela Assembléia Geral.

Artigo 11º- O Síndico poderá ser destituído pelo voto de dois terços dos condôminos presentes à Assembléia Geral para este fim especialmente convocada.

Parágrafo Único: No caso de destituição, far-se-á acerto de contas entre o Condomínio e a pessoa que exercer as funções administrativas, pagando o Condomínio, no prazo de 30 (trinta) dias da destituição, as importâncias porventura devidas, ou recebendo, no prazo de 10 (dez) dias, as importâncias que por balanço, existirem a seu favor.

Artigo 12º - Não poderá ser eleito para o cargo de Síndico o condômino que estiver em atraso com suas contribuições condominiais, ou houver sido cobrado judicialmente por contribuições não pagas nas épocas devidas.

Artigo 13º - Juntamente com o Síndico, a Assembléia elegerá um Sub-Síndico, que o substituirá em suas faltas e impedimentos.

Parágrafo Único: Ocorrendo vaga, o Sub-Síndico convocará Assembléia para a eleição de outro Síndico, que exercerá o cargo pelo prazo de dois anos.

#### CAPÍTULO IV DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 14º -

A Assembléia Geral é a reunião dos condôminos, convocada e instalada na forma da Lei e desta Convenção, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Condomínio.

Artigo 15º -

A Assembléia Geral será convocada por carta protocolada ou registrada e entregue aos condôminos, no endereço que para este fim fornecerem, ou à sua falta, na unidade autônoma de que forem proprietários ou compromissários compradores, devendo mediar pelo menos 8 (oito) dias entre a data da convocação e a da realização da Assembléia.

Parágrafo Único:

Da convocação deverá constar obrigatoriamente:

- a) o local, dia e hora da reunião;
- b) a ordem do dia e o "quorum" para a respectiva votação.

Artigo 16º -

A Assembléia Geral Ordinária reunir-se-á anualmente, na forma da lei, e a Extraordinária, sempre que convocada pelo Síndico ou por condôminos que representem  $\frac{1}{4}$  (hum quarto), no mínimo, do Condomínio, quando assim o exigirem pós interesses condominiais.

Parágrafo Único:

Sendo convocada a Assembléia por condôminos, ao Síndico será dada ciência, observado o prazo estabelecido no artigo 15º.

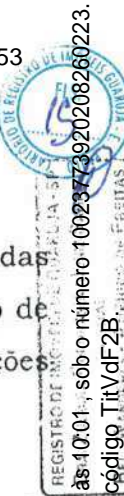
Artigo 17º -

Ressalvadas as exceções previstas em lei e nesta Convenção, a Assembléia instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem pelo menos  $\frac{1}{4}$  (hum quarto) do Condomínio, e em segunda convocação, 30 (trinta) minutos depois, com qualquer número.

Artigo 18º -

Nas deliberações da Assembléia Geral, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno, e não podendo participar e votar aquele que não estiver em dia com suas obrigações condominiais.





Parágrafo Único: As deliberações serão tomadas pelo voto da maioria absoluta dos condôminos presentes, exigindo-se o voto de condôminos representantes de do mínimo, 2/3 (dois terços) do total das frações ideais, para deliberações sobre:

- a) alteração da Convenção e do Regulamento do Edifício;
- b) destituição do Síndico;

Artigo 19º -

A Assembléia Geral será presidida por um condômino eleito pelos presentes, o qual escolherá o secretário, sendo vedado ao Síndico presidir os trabalhos.

Artigo 20º -

Compete à Assembléia Geral Ordinária:

- a) deliberar sobre as contas do Condomínio;
- b) discutir e votar o orçamento para o exercício financeiro, compreendendo as despesas de conservação, manutenção e obras do Condomínio;
- c) eleger o Conselho Fiscal;
- d) eleger o Síndico;
- e) fixar fundos de reserva;
- f) votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Artigo 21º -

Compete à Assembléia Geral Extraordinária:

- a) destituir o Síndico, a qualquer tempo, independentemente de justificação, e eleger o seu substituto;
- b) deliberar sobre matéria de interesse do Condomínio;
- c) deliberar sobre propostas formuladas por qualquer

d) apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Artigo 22º - Os condôminos poderão fazer-se representar na Assembléia Geral, através de procuradores.

Artigo 23º- As deliberações da Assembléia Geral constarão de ata lavrada em livro próprio e, nos 10 (dez) dias subsequentes à coleta da assinatura do Presidente e do secretário, o Síndico enviará cópias a todos os condôminos, por carta protocolada ou registrada.

#### CAPÍTULO V DO CONSELHO FISCAL

Artigo 24º - O Conselho Fiscal será composto de 03 (três) membros efetivos, todos condôminos, eleitos por um biênio, pela mesma Assembléia Geral Ordinária que eleger o Síndico, por maioria de votos, permitida a reeleição.

Artigo 25º - Ao Conselho Fiscal, além das atribuições previstas em lei, compete:

- a) fixar o valor das multas previstas no artigo 37º;
- b) examinar trimestralmente, as contas do Condomínio;
- c) emitir parecer sobre a prestação de contas do Síndico;
- d) emitir parecer sobre os assuntos condominiais, quando a tanto solicitado pelo Síndico ou por qualquer outro condômino interessado;



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 10:01, sob o número 10023773920208260223. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código TitVdF2B.



financeiro e) emitir parecer sobre a previsão orçamentária apresentada pelo Síndico para o exercício seguinte.

Parágrafo Único:

Até 48 (quarenta e oito) horas antes da Assembleia Geral Ordinária, independentemente de qualquer convocação especial, o Conselho deverá obrigatoriamente emitir parecer sobre a prestação das contas e a revisão orçamentária, sendo certo que seu silêncio corresponderá a parecer favorável.

Artigo 26º -

Não poderão ser eleitos para o Conselho Fiscal os condôminos que não poderiam ser eleitos Síndicos, na forma do artigo 12º.

Artigo 27º -

Os membros do Conselho Fiscal não serão remunerados.

**CAPÍTULO VI**  
**DO ORÇAMENTO**

Artigo 28º -

Constituem despesas condominiais:

- a) os prêmios de seguro;
- b) os tributos incidentes sobre as partes comuns;
- c) as despesas derivadas do consumo de luz, força, água e telefone das partes e coisas comuns;
- d) a remuneração do Síndico ou da administradora e dos demais empregados do Condomínio, bem como os respectivos encargos trabalhistas;



- uso
- Ordinária
- e) as despesas de conservação, limpeza, reparos e manutenção do Edifício e suas instalações de comum;
- f) outras aprovadas pela Assembléia Geral ou Extraordinária.

Artigo 29º - O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, incumbindo ao Síndico preparar o orçamento para o exercício, estimando a despesa e fixando a receita do Condomínio, a fim de serem objeto de deliberação da Assembléia Ordinária.

Parágrafo Único: A previsão poderá ser reajustada por Assembléia Geral Extraordinária, se julgada insuficiente para cobrir as despesas do Condomínio.

Artigo 30º - A receita do Condomínio será constituída pelas contribuições dos condôminos, aprovadas pela Assembléia Geral Ordinária e arrecadadas na forma prevista neste capítulo, bem como pelo produto de empréstimos que forem autorizados pelo Conselho Fiscal, para fazer frente a despesas extraordinárias, para as quais sejam insuficientes os fundos condominiais.

Artigo 31º - Os condôminos concorrerão para o custeio das despesas, recolhendo a cota parte que lhes couber, mediante rateio, proporcional às frações ideais de terreno.

Parágrafo Primeiro: A cota condominial de cada condômino será parcelada em doze contribuições mensais, vencíveis até o dia 05 (cinco) de cada mês, de acordo com a previsão.

Parágrafo Segundo: Na falta ou impossibilidade de ser cobrado o primeiro mês, de acordo com a previsão orçamentária do exercício, esta deverá ser cobrada na base do último mês pago no ano anterior, com um acréscimo



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 10:01, sob o número 10023773920208260223. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código-TitVdF2B.

correspondente à última variação do IPC, sendo compensada na previsão orçamentária do exercício.

Artigo 32º - As despesas extraordinárias serão igualmente rateadas entre os condôminos, dentro do prazo fixado pela Assembléia que autorizar.

Artigo 33º - As contribuições ordinárias ou extraordinárias não pagas no respectivo vencimento serão acrescidas de multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo de sua cobrança judicial por ação sumaríssima.

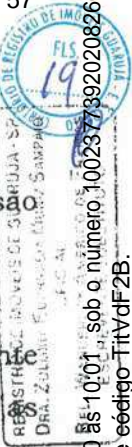
Parágrafo Único: Se, entre o vencimento da contribuição e a data de seu pagamento, mediar período igual ou superior a seis meses, o valor da contribuição será corrigido, segundo os índices governamentais de correção monetária em vigor na época de sua aplicação, calculando-se os juros e multas sobre o valor corrigido.

Artigo 34º - Para o atendimento de despesas extraordinárias, será incluída na previsão orçamentária uma importância equivalente a 1/12 (um doze avos) do total da despesa prevista para o exercício, bem como será instituído um Fundo de Reserva para o Condomínio, correspondente a 10% (dez por cento) do orçamento.

Artigo 35º - Será suspensa a cobrança do Fundo de Reserva quando este atingir 30% da previsão orçamentária anual.

Artigo 36º - Com o produto das cominações previstas no artigo 33º, serão custeadas as despesas e os honorários advocatícios necessários à cobrança das contribuições vencidas.

**CAPÍTULO VII**  
**DAS PENALIDADE**





Artigo 37º - O condômino que violar as disposições legais, bem como as contidas na presente Convenção e no Regulamento, além de ser compelido a desfazer a obra ou a abster-se de ato praticado ou ainda a reparar os danos que causar, ficará sujeito à multa de um até dez salários mínimos em vigor.

Artigo 38º - A multa será imposta pelo Conselho Fiscal e cobrada pelo Síndico, juntamente com a contribuição de vencimento imediatamente posterior, facultado ao interessado recorrer para a Assembleia Geral.

Artigo 39º - O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

Artigo 40º - O condômino responderá perante o Condomínio pelos atos praticados pelos ocupantes de sua unidade autônoma.

## CAPÍTULO VIII DO REGULAMENTO INTERNO

Este Regulamento tem como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos residem no Conjunto Residencial, na conformidade com o que determina a Lei nº 4.591 de 16.12.1964 e legislação complementar.

Assim, fica ratificado a rigorosa observância à Convenção de Condomínio e ficam expressamente determinados os seguintes deveres e proibições:



**É PROIBIDO:**

- 1) Pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nele intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando o arranjo, à revelia do Síndico.
- 2) Depositar objetos ou outros materiais em qualquer das áreas de uso comum, isto é, na entrada, passagem, escadas. Os volumes assim depositados serão removidos pelo Zelador e somente serão devolvidos após o infrator pagar as despesas e danos porventura ocasionados.
- 3) Modificar as disposições das paredes internas de divisão de sua unidade sem prévia anuência do Síndico, bem como modificar a forma ou aspecto externo do Edifício, sem a prévia autorização da Assembléia Geral dos condôminos.
- 4) Ter ou usar instalações ou material suscetível de, por qualquer forma, afetar a saúde, a segurança e a tranqüilidade dos demais condôminos ou inquilinos, ou possam acarretar o aumento de seguro comum.
- 5) Utilizar, com volume audível nas residências vizinhas, aparelhos de som, rádios, e aparelhos de televisão ou quaisquer outros instrumentos musicais ou de ruído, das 22h00 às 07h00 horas da manhã seguinte.
- 6) Estender, bater ou secar tapetes ou lençóis e quaisquer outras roupas, nas janelas ou sacadas, nas quais não poderão instalar varais de qualquer tipo, uma vez visíveis do exterior.
- 7) Fazer em sua propriedade qualquer instalação que importe em sobrecarga, sem conhecimento e autorização do Síndico ou do Sub-Síndico.
- 8) Manter ou guardar substâncias odoríficas ou perigosas à segurança da Edificação ou de seus moradores, tais como produtos químicos, inflamáveis, explosivos, etc.
- 9) Manter nos apartamento, ainda que temporariamente, animais e aves de qualquer espécie.
- 10) Atirar pelas janelas, para a rua ou área, no piso dos corredores, escadas, demais dependências do prédio, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarros ou quaisquer outros objetos.
- 11) Fazer reparos em sua residência, promover, festividades ou reuniões suscetíveis de prejudicar as coisas comuns ou de perturbar o sossego.
- 12) Utilizar os empregados do Edifício para serviços particulares durante o seu horário normal de serviço.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 10:01, sob o número 100237739/2020-223. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código TITVdF2B.

- 13) Colocar vasos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer outros objetos na parte externa, sobre os peitoris das janelas e nas áreas externas do Edifício.
- 14) Instalar toldos ou cortinas na parte externa do Conjunto, colocar ou afixar cartazes, inscrições, placas, letreiros, divisões de halls e corredores de circulação, aviso ou anúncios nas partes ou coisas de propriedade de propriedade comum.
- 15) Realizar mudanças, totais ou parciais, sem avisar previamente a administração do prédio, marcando hora e data para a saída ou entrada de móveis ou volumes.
- 16) Utilizar, alugar, ceder ou explorar, no todo ou em parte, casas, para fins que não sejam estritamente residenciais.

**É DEVER:**

- 1) Todo condômino, dependente, familiar ou locatário deverá prestigiar e fazer acatar as decisões do Síndico, Sub-Síndico e da Assembléia Geral e a esta comparecer, a fim de que as decisões tomadas expressem realmente a vontade condominial.
- 2) Observar dentro do Conjunto a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo quaisquer queixas ser encaminhadas por escrito à administração.
- 3) Tratar com respeito os empregados.
- 4) Notificar imediatamente o Síndico e/ou Sub-Síndico a incidência de moléstia grave infecto-contagiosa em sua unidade.
- 5) Permitir a entrada em sua unidade do Síndico, Sub-Síndico ou Zelador, bem como das pessoas que o acompanharem, quando isso se tornar necessário à inspeção e execução de medidas que se relacionarem com o interesse coletivo, desde que previamente marcado dia e hora de sua realização.
- 6) Fazer, por sua conta exclusiva, as despesas e reparos em sua propriedade autônoma e contribuir para as despesas gerais, na forma do aprovado pela Assembléia Geral.
- 7) Providenciar o conserto ou substituição de qualquer peça ou aparelho que, pertencente ao Condomínio, tenha sido danificado.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 10:01, sob o número 10023773920208260223. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código TituloF2B.





8) Fazer constar dos contratos de locação ou venda, declaração de que a infração a este Regulamento e Convenção, deverá ser rigorosamente observada.

9) Zelar pela apresentação de seus servidores, recomendando-se o uso de uniformes

Nota: As violações a qualquer dispositivo deste Regulamento sujeitarão o infrator ou seu responsável à multa de 01 (um) salário mínimo vigente à data do pagamento, o qual reverterá à conta-corrente do Condomínio, junto ao Síndico.

**CAPÍTULO IX**  
**DO SEGURO**

Artigo 41º. - O Prédio será segurado contra incêndio ou qualquer outro sinistro que o possa destruir, no todo ou em parte, no prazo de 120 dias a partir da data da concessão do "habite-se", em Companhia idônea com a aprovação da Assembléia, pelo respectivo valor, discriminando-se na apólice o de cada unidade.

Parágrafo Único - É lícito a cada condômino, individualmente e as expensas próprias, aumentar o seguro de sua unidade autônoma ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma.

Artigo 42º. - Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de 2/3(dois terços) do prédio, a Assembléia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma Comissão de 03 (três) condôminos investidos de poderes para:

a) Receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio; em estabelecimento bancário designado pela Assembléia.

b) Abrir concorrência para reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembléia Geral, para a devida deliberação;



c) Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto ao construtor, fornecedor, empreiteiros e repartições públicas.

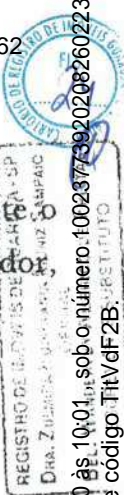
Parágrafo Único - Se a indenização paga pela Seguradora não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso, na proporção de suas frações ideais; se a minoria recusar-se a fazê-lo, cederá à maioria os seus direitos na forma da lei.

Artigo 43º. Pela maioria absoluta que represente metade mais uma das frações ideais do terreno, poderá a Assembléia deliberar que o Prédio não seja reconstruído, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o preço e o valor do seguro entre os condôminos, nas proporções de suas respectivas frações ideais.

Artigo 44º - Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro, proceder-se-á a reparação ou reconstrução das partes destruídas.

## CAPÍTULO X

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 10:01, sob o número 1002377-39.2020.8.26.0223 e código TitVdFB. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código TitVdFB.

Artigo 45º - A solução dos casos omissos caberá ao Conselho Fiscal "ad referendum" da Assembléia Geral, mediante a aplicação dos dispositivos da Lei 4.591 de 16.12.64 e do Código Civil Brasileiro.

Artigo 46º - Até a primeira ocupação da unidade entrega das chaves, todas as unidades vagas serão mantidas limpas e conservadas às expensas do Condômino, de vez que a sua não ocupação por parte de quem de direito não o exime do pagamento das despesas de condomínio.

Artigo 47º - Os empregados do condomínio só poderão permanecer nas áreas comuns, mesmo nas horas de folga, quando uniformizados com o tipo de uniforme fornecido pelo condomínio.

## CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 48º - A presente Convenção considera-se aprovada e obrigatória, desde já para todos os condôminos e seus familiares, inquilinos, sucessores e ocupantes.

Artigo 49º - Fica eleito o foro da comarca de Guarujá para dirimir qualquer dúvida ou litígio oriundos da presente Convenção.

8-

### DOS VALORES:

Os Instituintes declaram para fins de registro que o valor do empreendimento atualizado pelos índices do SINDUSCON, importa nesta data em R\$ 3397951,49 sendo R\$ 424743,93 para cada um dos Apartamentos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 10:04, sob o número 10023773920208260223. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código TITVDFEB.

REGISTRO DE IMOVEIS DE GUARUJÁ - SP  
 Nº 25  
 sob o número 10023773920208260223  
 Titulo nº 11VdF2B

9-

**DO PEDIDO:**

Em face do exposto os Instituintes requerem a autorização da Oficiala do Serviço Registral Imobiliário de Guarujá a proceder todos os atos necessários ao aperfeiçoamento do presente instrumento, e em especial os seguintes:

a) Averbação da construção do Prédio residencial objeto do presente instrumento, consoante Carta de Habite-se nº. 13.685/88 expedida pela Prefeitura Municipal de Guarujá, em 28 de junho de 1988, bem como Certidão Negativa de Débito-CND, emitida pelo INSS, aos 21/09/92, sob nº 73.405.3, anexas ao presente.;

b) Registro da Especificação Condominial; e  
 c) Registro da Atribuição das Unidades conforme

item 7 supra.

d) Registro da Convenção Condominial.

10-

Os Instituintes declaram que o empreendimento encerra uma área total construída de 4.141,52 metros quadrados, calculada de acordo com a P.N.B. 140 da A.B.N.T (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

*B.*

Nestes termos,

P. Deferimento.

Guarujá, 24 de Outubro de 2005.



*Angela de Souza Costa*  
 Apr. 11  
*Antonio Eduardo Costa*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 10:01. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código 11VdF2B



**TABELIONATO VICENTE DE CARVALHO - GUARUJÁ** *José Luiz Rodrigues de Castro*  
 R. Antônio Rodrigues de Castro, 273 - Vicente de Carvalho - CEP 11662-000 - Tel. (13) 3364-3300  
 7.093.110

Reconheço, por Semelhança as Firmas de **ANGELA DE SOUZA COSTA** e **MARCIA CRISTINA COSTA**

Em documento sem valor econômico e dou fe  
 Vicente de Carvalho, 06 de janeiro de 2006  
 em test" de ..... da verdade

Total 5,24



**TABELIONATO VICENTE DE CARVALHO - GUARUJÁ** *José Luiz Rodrigues de Castro*  
 R. Antônio Rodrigues de Castro, 273 - Vicente de Carvalho - CEP 11662-000 - Tel. (13) 3364-3300  
 7.093.110

Reconheço, por Semelhança as Firmas de **CLAUDIA REGINA COSTA** e **CARLOS EDUARDO COSTA**

Em documento sem valor econômico e dou fe  
 Vicente de Carvalho, 06 de janeiro de 2006  
 em test" de ..... da verdade

Total 5,24





Aptº 12



*[Handwritten signature]*

Aptº 22



*Anna Maria Wilazzo Rota*

Aptº 21



*Anna Maria Wilazzo Rota*

Aptº 31

*Anna Maria Wilazzo Rota*

Aptº 32

Aptº 41

*Waldyr Jamden*

Aptº 42

*Roberto B. Bertoldo*

*Helena Lúcia da Costa*

**23º** REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - 23º SUBDISTRITO - CASA VERDE  
 AV. BARCEL, 391 - CEP: 01032-000 - SÃO PAULO - SP - TEL: 3304-0002 FAX: 2627-7449  
 OFICIAL DEL REGISTRO CIVIL - SILVA, DELEGADA REGISTRAL

Reconheço, por semelhança as firmas de: ANNA MARIA WILAZZO ROTA e VIRGILIO LUIS ROTA, em documento sem valor econômico, don fe. São Paulo, 23 de Novembro de 2005.

Em Testemunho da verdade, Cód. [2007666414375400118213]

SURGIA A. W. FILIZOLA LIMA - Escritura Autorizada  
 VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE - Cartão R\$ 5,00! Dtd 2



DESDE 1889 **REGISTRO CIVIL**  
 Oscar Paes de Almeida Filho  
 Oficial de Registro Civil P.N. e de Interdições e Tutelas do  
**1º SUBDISTRITO**

RIBEIRÃO PRETO - SP R. Vis. Inhaúma, 1315 - Centro - Ribeirão Preto-SP - Fone/Fax: (016) 636.3635

Reconheço por semelhança a firma de SURGIA A. W. FILIZOLA LIMA, don fe. Ribeirão Preto, 26 de dezembro de 2005.

Em Testemunho da verdade: Cód. [133212011336052457]

Valido somente com o selo de autenticidade. Preço total: R\$ 2,00

Elisabeth Paes de Almeida Ribeiro  
Oficiala Substituta  
RG: 8.947.605/SP



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 10:01, sob o número 10023773920208260223. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código TrfVdF2B.

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica (Instituto de Notaria) de Guarujá-SP - Tab. Dra Zulmira Eugênia Murtas Simões - Fone: (13) 3347-1112

Reconheço por semel.vir 0002 firmadas de: MANDERLEY APARECIDO TAMBURUS E THOMAS RICARDO NOBEL GUARUJÁ, 23/01/2006. Em testemunho da verdade.

JEFERSON DONALVES SANTANA - ESCRIVENTE  
Custas: R\$ 200,00  
Selos: R\$ 400,00

*[Handwritten signature]*  
FIRMA VALOR ECONÔMICO 2  
0366AA005803

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica (Instituto de Notaria) de Guarujá-SP - Tab. Dra Zulmira Eugênia Murtas Simões - Fone: (13) 3347-1112

Reconheço por semel.vir 0003 firmadas de: WALDIR APARECIDO TAMBURUS, MARIA SILVIA PAES DE BARROS TAMBURUS E DAGOBERTO CUNHA BATOCCHIO GUARUJÁ, 23/01/2006. Em testemunho da verdade.

JEFERSON DONALVES SANTANA - ESCRIVENTE  
Custas: R\$ 112,50  
Selos: R\$ 200,00

*[Handwritten signature]*  
FIRMA VALOR ECONÔMICO 2  
0366AA005805

*[Handwritten signature]*  
FIRMA VALOR ECONÔMICO 1  
0366AA014371

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica (Instituto de Notaria) de Guarujá-SP - Tab. Dra Zulmira Eugênia Murtas Simões - Fone: (13) 3347-1112

Reconheço por semel.vir 0002 firmadas de: HELOISA FLEURY DA COSTA BATOCCHIO E JOAO ALCIDES SALOMAO FILHO GUARUJÁ, 12/04/2006. Em testemunho da verdade.

JEFERSON DONALVES SANTANA - ESCRIVENTE  
Custas: R\$ 110,00  
Selos: R\$ 200,00

*[Handwritten signature]*  
FIRMA VALOR ECONÔMICO 2  
0366AA006267



# REGISTRO DE IMOVEIS DE GUARUJA

NUM MARIO RIBEIRO, 204 - PANDAR - TEL: 10.3357-4112 CEP: 11410-904  
 OFICIAL DRA. ZULMIRA EUPHRASIA MUNIZ SAMPAIO  
 C.P. 126443248-15



CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS  
 DE GUARUJA' - SP

Zulmira Euphrasia Muniz Sampaio  
 Oficial

Wanderley Americo de Freitas  
 Roberto de Jesus Giannella  
 Jair Jose dos Santos  
 Jose Roberto Pontez Lopes  
 escreventes

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ		
valor cobrado pelo registro		
Ao Serventuário....:	R\$	17,40
Ao Estado.....:	R\$	4,95
Ao IPESP.....:	R\$	3,67
Ao Registro Civil.:	R\$	0,92
Ao Trib.Justica....:	R\$	0,92
Total.....:	R\$	27,86
RECIBO.....:	_____ responsável	

RECEBIDA EM  
 25/04/2006  
 ZULMIRA EUPHRASIA MUNIZ SAMPAIO  
 OFICIAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Certifico e dou fé, que o presente titulo foi prenotado hoje sob N° 255556 para a prioridade de registro, de conformidade com o artigo 186 da Lei 6.015/73.

Guarujá, 25 de abril de 2006.

O Escrevente \_\_\_\_\_

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 10:01, sob o número 10023773920208260223. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código TitVdF2B.

# REGISTRO DE IMOVEIS DE GUARUJA

AV. ANTONIO DE MOURA, 214 - JARDIM AR. TEL: (11) 3347-1112 - CEP: 11410-904

OFICINA DRA. ZULMIRA ESPERANSA MUNIZ SAMPAIO TITULO 259.719

C.A.F. 201.081.036/001-08



C E R T I F I C O que o presente titulo foi protocolado em 19/10/2006 sob o numero 259.719 microfilmado e nesta data, procedido(s) ao(s) os seguinte(s) ato(s):

AVERBACAO	29	MATRICULA	35.580	R\$ *****0,00
AVERBACAO	30	MATRICULA	35.580	R\$ *****0,00
AVERBACAO	31	MATRICULA	35.580	R\$ *****0,00
AVERBACAO	32	MATRICULA	35.580	R\$ *****0,00
AVERBACAO	33	MATRICULA	35.580	R\$ **3.397.951,49
REGISTRO	34	MATRICULA	35.580	R\$ **3.782.125,29
REGISTRO	1	MATRICULA	94.563	R\$ ****424.743,93
REGISTRO	1	MATRICULA	94.564	R\$ ****424.743,93
REGISTRO	1	MATRICULA	94.565	R\$ ****424.743,93
REGISTRO	1	MATRICULA	94.566	R\$ ****424.743,93
REGISTRO	1	MATRICULA	94.567	R\$ ****424.743,93
REGISTRO	1	MATRICULA	94.568	R\$ ****424.743,93
REGISTRO	1	MATRICULA	94.569	R\$ ****424.743,93
REGISTRO	1	MATRICULA	94.570	R\$ ****424.743,93
REGISTRO	0	REG. AUXILI	3.675	R\$ *****0,00

AS DE GUARUJA - SP  
MUNICIPALIDADE DE GUARUJA  
OFICINA DRA. ZULMIRA ESPERANSA MUNIZ SAMPAIO  
REGISTRO DE IMOVEIS  
ENTE SUBSTITUIC

\*\*\*\*\* Continua na Proxima Pagina \*\*\*\*\*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 10:01, sob o número 10023773920208260223. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código TitVdF2B.

# REGISTRO DE IMOVEIS DE GUARUJÁ

END. AV. BUNDELA, 24 - JARDIM BELLA VISTA - CEP: 13847-1112 - GUARUJÁ - SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS EUPHRASIA MUNIZ SAMPAIO TITULO 259.719

CONTEUDO DO PROTOCOLO

2a. via Cliente



**C E R T I F I C O** que o presente titulo foi protocolado em 19/10/2006 sob o numero 259.719 microfilmado e, nesta data, procedido(s) ao(s) os seguinte(s) ato(s):

## I. PARTICULAR

GUARUJA, 30 DE OUTUBRO DE 2006

\_\_\_\_\_  
 Oficial / Subst. Oficial / Escrevente

### EMOLUMENTOS DO CARTORIO

Registro(s)	: R\$ *****15.951,00
Averbacao(oes)	: R\$ *****1.583,51
Abertura	: R\$ *****0,00
Prenotacao	: R\$ *****0,00
Certidao(oes)	: R\$ *****166,20
SUB-TOTAL	: R\$ *****17.700,71
CUSTAS AO ESTADO	: R\$ *****5.030,75
CARTEIRA DE SERVENTIA	: R\$ *****3.726,52
SINOREG	: R\$ *****931,67
A JUSTICA	: R\$ *****931,67
<b>T O T A L</b>	<b>: R\$ *****28.321,32</b>
DEPOSITO PREVIO	: R\$ *****28.265,60
SALDO A RECEBER	: R\$ *****55,72
SALDO A DEVOLVER	: R\$ *****0,00

Emolumentos do Estado e Contribuicao de aposentadoria recolhidos por guia propria

### RIG CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO GUARUJÁ-SP

Oficial: Dr<sup>a</sup>. Zulmira Euphrásia Muniz Sampaio

**CERTIDÃO** - Certifico e dou fé que a(s) presente(s) cópia(s) reprográfica(s) foi(ram) extraída(s) de documento arquivado neste Cartório, composta de \_\_\_\_\_ folha(s) numerada(s) e rubricada(s), e confere(m) com o original.

Guarujá-SP :

Escrevente: \_\_\_\_\_

ESCREVENTES	VALOR COBRADO
<input type="checkbox"/> Wanderley Américo de Freitas	Oficial R\$ 22,01
<input type="checkbox"/> Wagner Wilson Sparapane	Estado R\$ 6,26
<input type="checkbox"/> Jair José dos Santos	Carteira R\$ 4,64
<input type="checkbox"/> José Roberto Pontes Lopez	Registro Civil R\$ 1,16
<input type="checkbox"/> Luiz Eduardo Ferreira	Tribunal Justiça R\$ 1,16
<input type="checkbox"/> Sandro Roberto Almeida de Souza	<b>TOTAL = R\$ 35,23</b>
<input type="checkbox"/> Roberto de Jesus Giannella	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 10:01, sob o número 10023773920208260223. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código TitVdF2B.

DE GUARUJÁ-SP  
 Ass. Zulmira Sampaio  
 Of. 20  
 Assessoria de Feitas  
 e Substitutos

GUARUJÁ-SP  
 Ass. Zulmira Sampaio  
 Of. 20  
 Assessoria de Feitas  
 e Substitutos



**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO "VALE DOS SONHOS", REALIZADA NO DIA 30 DE JULHO DE 2019.**

**PRESIDENTE:** Sra. ANGELA DE SOUZA COSTA (Apto. 11)  
**SECRETÁRIO:** Sr. ROBERTO RODRIGUES

144096



Aos trinta dias do mês de julho do ano dois mil e dezenove no próprio Condomínio, sito à Rua Carlos Gonçalves da Costa, nº 19 em Guarujá/SP, legalmente convocados, reuniram-se em Assembleia Geral Extraordinária os Condôminos das unidades 32, 11 e 31 do Condomínio Edifício "Vale dos Sonhos". Abertos os trabalhos às 19h:30min., em segunda convocação, passou-se ao Item "A" da Ordem do Dia – **Composição da Mesa Diretora dos Trabalhos:** Com a palavra a Síndica Sra. Clélia Maria Zaccaro Frugeri (apto. 32) indicou a Sra. Ângela de Souza Costa (apto. 11) para presidir os trabalhos e para secretariá-la o Sr. Roberto Rodrigues, representante da Administradora Nascer do Sol. Item "B" – **Ratificação do rateio inicial emitido e continuidade deste, para pagamento dos acordos firmados nas ações trabalhistas movidas pelos funcionários Gilson de Jesus e Marinaldo dos Santos Nascimento:** Foi ratificado nesta Assembleia pelos condôminos presentes, o rateio emitido no valor de R\$ 12.000,00 (Doze mil reais), com vencimento em 28/06/2019, que corresponde ao valor por apartamento de R\$ 1.500,00 (Um mil e quinhentos reais), para pagamento inicial das propostas das ações trabalhistas dos funcionários Gilson dos Santos e Marinaldo dos Santos Nascimento. Foi informado o montante de cada acordo firmado na justiça do trabalho entre o Condomínio e os funcionários, como segue: **Gilson dos Santos** = R\$ 24.000,00 (Vinte e quatro mil reais), pagamento do sinal realizado no mês de Julho/2019 no valor de R\$5.000,00 e o saldo restante devido, foi dividido em 12 parcelas; **Marinaldo dos Santos Nascimento** = R\$ 35.000,00 (Trinta e cinco mil reais) pagamento do sinal realizado no mês de Julho/2019 no valor de R\$5.000,00 e o saldo restante devido, foi dividido em 23 parcelas. As despesas com os honorários cobrados pelo advogado Dr. José Rubéns, para promover o acordo entre as partes na justiça do trabalho totalizou R\$3.000,00 (Três mil reais) que também será pago parcelado. Após os devidos esclarecimentos, foi sugerido a continuidade de rateio até o pagamento final dos acordos firmados pelo Condomínio no valor mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) que corresponde ao valor por unidade de R\$ 750,00 (Setecentos e cinquenta reais). Posto em votação, foi aprovado a manutenção do rateio extra para suprir o pagamento dos acordos firmados pelo Condomínio, com vencimento mensal para todo dia 05 de cada mês com início em Setembro/2019. Nada mais havendo a ser ratado, ninguém desejando fazer uso da palavra, encerrou-se a presente assembleia às 19h:40min., da qual para constar lavrou-se esta ata que, depois de lida e achada conforme, vai assinada por quem de direito.

1º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS - GUARUJÁ - SP  
 Registro de Títulos e Documentos  
 Antônia Lisbôa de Lima  
 ESCRIVENTE  
 R. Santo Amaro, 492 - Tel.(13) 3308-3300

*Angela de Souza Costa*  
 Ângela de Souza Costa  
 Presidente

*Roberto Rodrigues*  
 Roberto Rodrigues  
 Secretário

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 GUARUJÁ - SP  
 Apresentado hoje, protocolado e registrado  
 sob nº 144096  
 Guarujá, 28 AGO. 2019

Rubens Moraes - OFICIAL  Alexandre José Lopes - SUBSTITUTO  
 José Lúcio M. Vasão - ESCRIV.  Antônia Lisbôa de Lima - ESCRIV.  
 R. Santo Amaro, 492 - CEP: 11410-914 - Tel.(13) 3308-3300

REG. PROTESTO GUARUJÁ/SP  
 Registrador R\$ 24,00  
 Ao Estado R\$ 24,00  
 Ipesp R\$ 24,00  
 Reg. Civil R\$ 24,00  
 Trib. Justiça R\$ 24,00  
 ISS R\$ 24,00  
 M. Públ. R\$ 24,00  
 Diligência R\$ 24,00  
 TOTAL R\$ 288,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 10:01, sob o número 10023773920208260223. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código ivfPJoZo.



144096

CONDÔMINIO Presentes A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA DOS SENTIDOS, REALIZADA  
NO DIA 30 DE JULHO 2019.

144095 <sup>diap</sup> 144096

1ª ORDEM	NOME	ASSINATURA	APÓS
1	Edicir M. F. ...	[Assinatura]	32
2	Angela de Souza Costa	[Assinatura]	31
3	Wanderley Aparecido Tamim	[Assinatura]	31
4			
5			
6			
7			
8			



REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 GUARUJÁ - SP  
 Apresentado hoje, protocolado e registrado  
 sob nº 144096  
 Guarujá, 28 AGO. 2019

Rubens Moraes - OFICIAL  Alexandre José Lopes - SUBSTITUTO  
 José Lúcio M. Vassão - ESCRIV.  Antônia Lisboa de Lima - ESCRIV.  
 R. Santo Amaro, 492 - CEP 11410-914 - Tel. (13) 3308-3300

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO  
 DE LETRAS E TÍTULOS - GUARUJÁ - SP  
 Registro de Títulos e Documentos  
 Antônia Lisboa de Lima  
 ESCRIVENTE  
 R. Santo Amaro, 492 - Tel. (13) 3308-3300



**Nascer do Sol – ADMINISTRAÇÃO DE BENS E CONDOMÍNIOS LTDA –ME.**  
 Rua Benjamin Constant, nº 149 – sala 02 – Centro Telefax (13) 3386-2676 – Cep. 11410-270 – Guarujá.  
 E-mail: [nascer\\_dosol@terra.com.br](mailto:nascer_dosol@terra.com.br) – Site: [www.nascerdosoladm.com.br](http://www.nascerdosoladm.com.br)

Guarujá, 17 de julho de 2019

144096



Ilmo (a) Sr (a).  
 Condômino (a) do:  
 Condomínio Edifício Vale dos Sonhos  
 Rua Carlos Gonçalves da Costa, 19.

Prezado (a) Senhor (a):

Conforme instruções da Síndica do Condomínio Edifício “VALE DOS SONHOS” Sra. Clélia Maria Zaccaro Frugeri, **vimos convocar V.S<sup>a</sup>.**, para **Assembleia Geral Extraordinária**, a realizar-se no dia **30 de julho de 2019 às 19:00 horas em primeira convocação**, no Condomínio Vale dos Sonhos, Rua Carlos Gonçalves da Costa, 19, em Guarujá, a fim de ser tratada a seguinte:

#### ORDEM DO DIA

- a) **Composição da Mesa Diretora dos Trabalhos;**
- b) **Ratificação do rateio inicial emitido e continuidade deste para pagamento dos acordos firmados nas ações trabalhistas movidas pelos funcionários Gilson de Jesus e Marinaldo dos Santos Nascimento;**

Caso não haja “quorum” em primeira convocação, a **Assembleia será levada a efeito meia hora após, ou seja, às 19:30 horas, em segunda convocação**, no mesmo dia e local acima mencionados.

Por ser indispensável sua presença, solicitamos aos que não puderem comparecer o envio de representante, munido de respectiva procuração.

***Os Condôminos em atraso com o pagamento das quotas condominiais, não poderão participar e votar, nesta Assembleia, conforme prevê o art. 1.335, III do Código Civil de 2002.***

No aguardo do comparecimento de V. S<sup>a</sup>., firmamo-nos,

Atenciosamente.

NASCER DO SOL – ADM. DE BENS E CONDOMÍNIOS LTDA - ME



# GÜNTHER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Emissão: 11/03/2020

## DÉBITOS JUDICIAIS

Fls. 1 de 2

Autor: Condomínio Edifício Vale dos Sonhos X Réu: Soraya Ohara Pedruzzi

Data	Descrição	V. Principal	Multa	Divisor	V. Corrigido	Dt.Juros	% Juros	V. Juros	Total
<b>PRINCIPAL - 1 QUOTAS CONDOMINIAIS</b>									
13/08/2018	J. Correção	99,54	2%	69.466894	104,81	13/08/2018	19,0000%	20,31	127,21
11/03/2019	Condomínio	1.796,88	2%	70.507049	1.864,16	11/03/2019	12,0000%	228,17	2.129,61
11/04/2019	Condomínio	1.796,88	2%	71.049953	1.849,91	11/04/2019	11,0000%	207,55	2.094,45
11/05/2019	Condomínio	1.796,88	2%	71.476252	1.838,88	11/05/2019	10,0000%	187,56	2.063,21
11/06/2019	Condomínio	1.796,88	2%	71.583466	1.836,13	11/06/2019	9,0000%	168,55	2.041,40
28/06/2019	Ação trabalhista	1.500,00	2%	71.583466	1.532,76	28/06/2019	9,0000%	140,70	1.704,11
11/07/2019	Condomínio	1.796,88	2%	71.590624	1.835,94	11/07/2019	8,0000%	149,81	2.022,46
11/08/2019	Condomínio	1.796,88	2%	71.662214	1.834,11	11/08/2019	7,0000%	130,95	2.001,74
05/09/2019	Ação trabalhista	750,00	2%	71.748208	764,62	05/09/2019	6,0000%	46,79	826,70
11/09/2019	Condomínio	1.796,88	2%	71.748208	1.831,91	11/09/2019	6,0000%	112,11	1.980,65
05/10/2019	Ação trabalhista	750,00	2%	71.712333	765,00	05/10/2019	5,0000%	39,01	819,31
11/10/2019	Condomínio	1.796,88	2%	71.712333	1.832,83	11/10/2019	5,0000%	93,47	1.962,95
05/11/2019	Ação trabalhista	750,00	2%	71.741017	764,69	05/11/2019	4,0000%	31,19	811,17
11/11/2019	Condomínio	1.796,88	2%	71.741017	1.832,09	11/11/2019	4,0000%	74,74	1.943,47
05/12/2019	Ação trabalhista	750,00	2%	72.128418	760,59	05/12/2019	3,0000%	23,27	799,07
11/12/2019	Condomínio	1.796,88	2%	72.128418	1.822,25	11/12/2019	3,0000%	55,76	1.914,45
05/01/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	73.008384	751,42	05/01/2020	2,0000%	15,32	781,76
11/01/2020	Condomínio	1.796,88	2%	73.008384	1.800,29	11/01/2020	2,0000%	36,72	1.873,01
05/02/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	73.147099	750,00	05/02/2020	1,0000%	7,65	772,65
11/02/2020	Condomínio	1.796,88	2%	73.147099	1.796,88	11/02/2020	1,0000%	18,32	1.851,13
<b>Subtotal:</b>		<b>27.662,10</b>			<b>28.169,27</b>			<b>1.787,95</b>	<b>30.520,51</b>
<b>PRINCIPAL - 2 DESPESAS</b>									
11/03/2020	Mandato judicial	23,27		0	23,27	11/03/2020	0,0000%	0,00	23,27
11/03/2020	Diligência de oficial de justiça	82,83		0	82,83	11/03/2020	0,0000%	0,00	82,83
11/03/2020	DARE	309,33		0	309,33	11/03/2020	0,0000%	0,00	309,33
<b>Subtotal:</b>		<b>415,43</b>			<b>415,43</b>			<b>0,00</b>	<b>415,43</b>

# GÜNTHER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Emissão: 11/03/2020

## DÉBITOS JUDICIAIS

Fls. 2 de 2

Autor: Condomínio Edifício Vale dos Sonhos X Réu: Soraya Ohara Pedruzzi

Data	Descrição	V. Principal	Multa	Divisor	V. Corrigido	Dt.Juros	% Juros	V. Juros	Total
<b>Padrão de Cálculo:</b>						Total do Principal Corrigido: 28.584,70			
<b>CORREÇÃO MONETÁRIA:</b>						Total de Multas: 563,29			
- Indexador: Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo. Valores Corrigidos até: 31/03/2020						Total de Juros: 1.787,95			
- Multiplicador do Cálculo: 73.147099						Total de Despesas Processuais: 0,00			
<b>JUROS:</b>						Subtotal: 30.935,94			
- Contagem: A cada mudança de mês.									
- Período: Da data da(s) parcela(s) até 31/03/2020.									
- Taxa: 12% ao Ano Simples.									
<b>OBSERVAÇÕES:</b>									
- Apartamento nº. 22									
						<b>Total do Cálculo: 30.935,94</b>			



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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

INTIME-SE a parte demandante para que emende a inicial, providenciando a comprovação do recolhimento das custas judiciais, despesas processuais, bem como da taxa previdenciária relativa à procuração ad judicia, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de extinção do processo, por falta de pressuposto processual, sem nova intimação.

Int.

Guarujá, 20 de março de 2020

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



---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE GUARUJÁ**

Processo nº. 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seus procuradores e advogados que esta subscrevem nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE QUOTAS CONDOMINIAIS** que move contra **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., atendendo a R. Despacho de fls. 76, requerer a juntada das custas judiciais, bem como taxa de mandato judicial.


Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 26 de março de 2020.

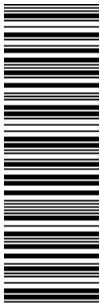

JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER  
OAB/SP – 138.165

ANGÉLICA DE O. ASSUMPCÃO  
OAB/SP - 399.704




8582000003-1 09330185112-3 00590020348-0 33420200418-3

	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		<b>DARE-SP</b>	
			<b>Documento Principal</b>	
01 - Nome / Razão Social Condomínio Edifício Vale dos Sonhos			07 - Data de Vencimento <span style="float: right;">18/04/2020</span>	
02 - Endereço Rua Carlos Gonçalves da Costa, nº. 19 Guarujá SP			08 - Valor Total <span style="float: right;">R\$ 309,33</span>	
03 - CNPJ Base / CPF 57.736.027	04 - Telefone (13)3386-1525	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE  <span style="font-size: 24pt; font-weight: bold;">200590020348334</span>	
06 - Observações Comarca/Foro: Guarujá, Cód. Foro: 223, Natureza da Ação: Custas Iniciais, Autor: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, Réu: SORAYA OHARA PEDRUZZI,				
10 - Autenticação Mecânica			Emissão: 19/03/2020 Via do Banco	

200590020348334-0001 		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento	<b>DARE-SP</b>	01 - Código de Receita – Descrição <b>Documento</b>		02 - Código do Serviço – Descrição TJ - 1123001 - PETIÇÃO INICIAL		19 - Qtde Serviços: 1	
			<b>Detalhe</b>	<b>230-6</b>	Custas - judiciárias pertencentes ao Estado, referentes a atos judiciais				
			15 - Nome do Contribuinte Condomínio Edifício Vale dos Sonhos		03 - Data de Vencimento 18/04/2020	06 -	09 - Valor da Receita R\$ 309,33	12 - Acréscimo Financeiro R\$ 0,00	
			16 - Endereço Rua Carlos Gonçalves da Costa, nº. 19 Guarujá SP		04 - Cnpj ou Cpf 57.736.027/0001-64	07 - Referência	10 - Juros de Mora R\$ 0,00	13 - Honorários Advocatícios R\$ 0,00	
18 - Nº do Documento Detalhe 200590020348334-0001 Emissão: 19/03/2020		17 - Observações Comarca/Foro: Guarujá, Cód. Foro: 223, Natureza da Ação: Custas Iniciais, Autor: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, Réu: SORAYA OHARA PEDRUZZI,		08 -	11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração R\$ 0,00	14 - Valor Total R\$ 309,33			


8582000003-1 09330185112-3 00590020348-0 33420200418-3



	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		<b>DARE-SP</b>	
			<b>Documento Principal</b>	
01 - Nome / Razão Social Condomínio Edifício Vale dos Sonhos			07 - Data de Vencimento <span style="float: right;">18/04/2020</span>	
02 - Endereço Rua Carlos Gonçalves da Costa, nº. 19 Guarujá SP			08 - Valor Total <span style="float: right;">R\$ 309,33</span>	
03 - CNPJ Base / CPF 57.736.027	04 - Telefone (13)3386-1525	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE  <span style="font-size: 24pt; font-weight: bold;">200590020348334</span>	
06 - Observações Comarca/Foro: Guarujá, Cód. Foro: 223, Natureza da Ação: Custas Iniciais, Autor: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, Réu: SORAYA OHARA PEDRUZZI,				
10 - Autenticação Mecânica			Emissão: 19/03/2020 Via do Contribuinte	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2020 às 10:15, sob o número WG-JA20700355138. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código 9hHZb6QE.




8580000000-3 23270185112-1 00590020348-0 34720200418-5

	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		<b>DARE-SP</b>	
			<b>Documento Principal</b>	
01 - Nome / Razão Social Condomínio Edifício Vale dos Sonhos			07 - Data de Vencimento 18/04/2020	
02 - Endereço Rua Carlos Gonçalves da Costa, nº. 19 Guarujá SP			08 - Valor Total R\$ 23,27	
03 - CNPJ Base / CPF 57.736.027	04 - Telefone (13)3386-1525	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE  <b>200590020348347</b>  Emissão: 19/03/2020	
06 - Observações Comarca/Foro: Guarujá, Cód. Foro: 223, Natureza da Ação: Custas Iniciais, Autor: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, Réu: SORAYA OHARA PEDRUZZI,				
10 - Autenticação Mecânica			Via do Banco	

200590020348347-0001 		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento	<b>DARE-SP</b>	01 - Código de Receita – Descrição Extra-Orçamentária e Anulação de Despesa - carteira de previdência dos advogados de São Paulo		02 - Código do Serviço – Descrição TJ - 1130401 - TAXA DE MANDATO (PROCURAÇÃO OU SUBSTABELECIMENTO)		19 - Qtde Serviços: 1				
			<b>Documento Detalhe</b>	<b>304-9</b>	03 - Data de Vencimento 18/04/2020		06 -		09 - Valor da Receita R\$ 23,27		12 - Acréscimo Financeiro R\$ 0,00	
			15 - Nome do Contribuinte Condomínio Edifício Vale dos Sonhos		04 - Cnpj ou Cpf 57.736.027/0001-64		07 - Referência		10 - Juros de Mora R\$ 0,00		13 - Honorários Advocatícios R\$ 0,00	
16 - Endereço Rua Carlos Gonçalves da Costa, nº. 19 Guarujá SP		05 -		08 -		11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração R\$ 0,00		14 - Valor Total R\$ 23,27				
18 - Nº do Documento Detalhe 200590020348347-0001 Emissão: 19/03/2020		17 - Observações Comarca/Foro: Guarujá, Cód. Foro: 223, Natureza da Ação: Custas Iniciais, Autor: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, Réu: SORAYA OHARA PEDRUZZI,										

8580000000-3 23270185112-1 00590020348-0 34720200418-5

	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		<b>DARE-SP</b>	
			<b>Documento Principal</b>	
01 - Nome / Razão Social Condomínio Edifício Vale dos Sonhos			07 - Data de Vencimento 18/04/2020	
02 - Endereço Rua Carlos Gonçalves da Costa, nº. 19 Guarujá SP			08 - Valor Total R\$ 23,27	
03 - CNPJ Base / CPF 57.736.027	04 - Telefone (13)3386-1525	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE  <b>200590020348347</b>  Emissão: 19/03/2020	
06 - Observações Comarca/Foro: Guarujá, Cód. Foro: 223, Natureza da Ação: Custas Iniciais, Autor: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, Réu: SORAYA OHARA PEDRUZZI,				
10 - Autenticação Mecânica			Via do Contribuinte	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2020 às 10:15, sob o número WG-JA20700355138. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código 9f4IDA8K.



<b>BANCO DO BRASIL</b>		<b>001-9</b>	<b>00190.00009 02844.633004 00017.726175 1 82040000008283</b>				
Beneficiário	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente	6687-7 / 950001-4	Data Emissão	19/03/2020	Vencimento	24/03/2020
Endereço do Beneficiário	RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100			CPF/CNPJ	CPF/CNPJ: 51174001/0001-93		
Pagador	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS	Nosso Número	28446330000017726	Número Documento	17726	Valor do documento	82,83
<b>Instruções</b>							<b>Autenticação mecânica</b>
Referência: <b>Depósito Oficiais de Justiça</b>							
Depositante/Remetente: <b>CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS</b> Número do Depósito: <b>17726</b>							Número do Processo:
Nome do Autor: <b>CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS</b> Vara Judicial:							<b>null</b>
Nome do Réu: <b>SORAYA OHARA PEDRUZZI</b> Comarca/Fórum: <b>GUARUJA</b>							Ano Processo: <b>2020</b>
Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.							<b>1ª via - PROCESSO</b>

<b>BANCO DO BRASIL</b>		<b>001-9</b>	<b>00190.00009 02844.633004 00017.726175 1 82040000008283</b>				
Beneficiário	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente	6687-7 / 950001-4	Data Emissão	19/03/2020	Vencimento	24/03/2020
Endereço do Beneficiário	RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100			CPF/CNPJ	CPF/CNPJ: 51174001/0001-93		
Pagador	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS	Nosso Número	28446330000017726	Número Documento	17726	Valor do documento	82,83
<b>Instruções</b>							<b>Autenticação mecânica</b>
Referência: <b>Depósito Oficiais de Justiça</b>							
Depositante/Remetente: <b>CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS</b> Número do Depósito: <b>17726</b>							Número do Processo:
Nome do Autor: <b>CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS</b> Vara Judicial:							<b>null</b>
Nome do Réu: <b>SORAYA OHARA PEDRUZZI</b> Comarca/Fórum: <b>GUARUJA</b>							Ano Processo: <b>2020</b>
Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.							<b>2ª via - ESCRIVÃO</b>

<b>BANCO DO BRASIL</b>		<b>001-9</b>	<b>00190.00009 02844.633004 00017.726175 1 82040000008283</b>				
Beneficiário	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente	6687-7 / 950001-4	Data Emissão	19/03/2020	Vencimento	24/03/2020
Endereço do Beneficiário	RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100			CPF/CNPJ	CPF/CNPJ: 51174001/0001-93		
Pagador	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS	Nosso Número	28446330000017726	Número Documento	17726	Valor do documento	82,83
<b>Instruções</b>							<b>Autenticação mecânica</b>
Referência: <b>Depósito Oficiais de Justiça</b>							
Depositante/Remetente: <b>CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS</b> Número do Depósito: <b>17726</b>							Número do Processo:
Nome do Autor: <b>CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS</b> Vara Judicial:							<b>null</b>
Nome do Réu: <b>SORAYA OHARA PEDRUZZI</b> Comarca/Fórum: <b>GUARUJA</b>							Ano Processo: <b>2020</b>
Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.							<b>3ª via - ESCRIVÃO</b>

<b>BANCO DO BRASIL</b>		<b>001-9</b>	<b>00190.00009 02844.633004 00017.726175 1 82040000008283</b>			
<b>Local de pagamento</b>					Vencimento	24/03/2020
<b>PAGAVEL EM QUAQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO</b>					Agência / Código do beneficiário	6687-7 / 950001-4
Beneficiário					Nosso número	28446330000017726
SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA					(=) Valor do documento	82,83
Data do Documento	19/03/2020	Nº do documento	17726	Espécie Doc		(-) Desconto / Abatimento
Carteira	17/35	Espécie		Aceite		(-) Outras deduções
		Quantidade		Data de Processamento	19/03/2020	(+) Mora / Multa
		Valor				(+) Outros acréscimos
<b>Instruções (texto de responsabilidade do beneficiário)</b>					(=) Valor cobrado	82,83
Até a data de vencimento: O pagamento poderá ser efetuado em qualquer agência bancária do País. Após a data de vencimento: Somente nas agências do Banco do Brasil.						
Pagador					Código de baixa	
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS CPF/CNPJ: 57.736.027/0001-64					Autenticação mecânica	
RUA RUA CARLOS GONCALVES COSTA 19, JARDIM TRES MARIAS					Ficha de Compensação	
GUARUJA -SP CEP:11440-030						
Sacador/Avalista						





**30**  
horas

---

**Banco Itaú - Comprovante de Pagamento com código de barras**  
**0185 - SEFAZ-SP/DARE**

---

**Dados da conta debitada:**

Agência/conta: **0052/11832-0** Nome da empresa: **COND ED VALE DOS SONHOS**

---

**Dados do pagamento:**

Código de barras: **858200000031 093301851123 005900203480 334202004183**

Controle: **200590020348334**

Valor do documento: **R\$ 309,33**

---

**Operação efetuada em 23/03/2020 às 16:36:36h via EMPRESA PLUS, CTRL 202003236414551.**

---

- Pagamento efetuado em sábado, domingo ou feriado, será quitado no próximo dia útil.

- O cliente assume total responsabilidade por eventuais danos decorrentes de inexatidão ou insuficiência nas informações por ele inseridas.

---

**Autenticação:**

**CBF0E1F3B087BD6B05B422312E8FCE0247A7AE5C**



**30**  
horas

**Banco Itaú - Comprovante de Pagamento com código de barras  
0185 - SEFAZ-SP/DARE**

**Dados da conta debitada:**

Agência/conta: **0052/11832-0** Nome da empresa: **COND ED VALE DOS SONHOS**

**Dados do pagamento:**

Código de barras: **858000000003 232701851121 005900203480 347202004185**

Controle: **200590020348347**

Valor do documento: **R\$ 23,27**

**Operação efetuada em 23/03/2020 às 16:36:36h via EMPRESA PLUS, CTRL 202003236414564.**

- Pagamento efetuado em sábado, domingo ou feriado, será quitado no próximo dia útil.


- O cliente assume total responsabilidade por eventuais danos decorrentes de inexatidão ou insuficiência nas informações por ele inseridas.

**Autenticação:**

571FAD6F7829ED266A1E11460ABE70E31D29CB4D



**30**  
horas**Comprovante de pagamento de boleto****Dados da conta debitada**Agência/conta: **0052/11832-0**CNPJ: **57.736.027/0001-64**Empresa: **COND ED VALE DOS SONHOS**

Pagador final:		
Agência/Conta:	0052/0011832-0	CPF/CNPJ:
Nome:	COND ED VALE DOS SONHOS	57.736.027/0001-64
		00190 00009 02844 633004 00017 726175 1 82040000008283
Beneficiário: <b>SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA</b>	CPF/CNPJ do beneficiário:	Data de vencimento:
Razão Social: <b>SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA</b>	<b>51.174.001/0001-93</b>	<b>24/03/2020</b>
		Valor do documento (R\$):
		<b>82,83</b>
		(-) Desconto (R\$):
		<b>0,00</b>
		(+) Juros/Mora/Multa (R\$):
		<b>0,00</b>
Pagador:	CPF/CNPJ do pagador:	(=) Valor do pagamento (R\$):
<b>CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS</b>	<b>57.736.027/0001-64</b>	<b>82,83</b>
Sacador / Avalista:	CPF/CNPJ do sacador:	Data de pagamento:
		<b>23/03/2020</b>
Autenticação mecânica:		Pagamento realizado em espécie:
<b>FF5FB8782AAE069EAF1663176EBFEF6C1BFCD440</b>		<b>Não</b>

Operação efetuada em 23/03/2020 às 16:36:35h via bankline, CTRL 63735.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO**

Nos termos do Provimento CG nº 01/2020, certifico e dou fé que, em consulta ao Portal de Custas, verifiquei a validade e a veracidade da(s) Guia(s) DARE-SP supra recolhida(s). Certifico, ainda, que foi realizada a vinculação da utilização do documento ao número do processo, a fim de impossibilitar a sua reutilização. Nada Mais. Guarujá, 26 de março de 2020.  
 Eu, \_\_\_\_, Bruno Lima Borges, Chefe de Seção Judiciário.



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

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

3ª VARA CÍVEL

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos,

Cite(m)-se a executada para pagar a dívida, custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, fixados no patamar de dez por cento, no prazo de 3 (três) dias, a contar da citação.

Do mandado ou carta de citação deverá constar, também, a ordem de penhora e avaliação a ser cumprida pelo Oficial de Justiça tão logo verificado o não pagamento no prazo assinalado, de tudo lavrando-se auto, com intimação do executado.

Não encontrado(s) o(s) executado(s), havendo bens de sua titularidade, o Oficial de Justiça deverá proceder ao arresto de tantos quanto bastem para garantir a execução, seguindo o processo na forma do art.830, do Código de Processo Civil.

As citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, ou nos feriados ou dias úteis mesmo antes das 6 e depois das 20 horas, observado o disposto no art.5º, inciso XI, da Constituição Federal.

A executada deverá ter ciência de que, nos termos do art.827, §1º, do Código de Processo Civil, em caso de pagamento integral no prazo declinado, os honorários advocatícios poderão ser reduzidos pela metade.

Registre-se, também, a possibilidade de oferecimento de embargos à execução, distribuídos por dependência e instruídos com cópias das peças processuais relevantes, no prazo de 15 (quinze) dias, contados na forma do art. 231, do Código de Processo Civil.

Alternativamente, no lugar dos embargos, mediante o depósito de trinta por cento do valor total executado, poderá ser requerido o parcelamento do restante em até 6 (seis) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e de juros de um por cento ao mês.

Fica a executada advertida que a rejeição dos embargos, ou, ainda, inadimplemento das parcelas, poderá acarretar na elevação dos honorários advocatícios, multa em favor da parte, além de outras penalidades previstas em lei.

O exequente, por sua vez, deverá ter ciência de que, não localizados o(s) executado(s), deverá, na primeira oportunidade, requerer as medidas necessárias para a viabilização da citação, sob pena de não se aplicar o disposto no art. 240, §1º, do Código de Processo Civil.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)  
3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

Havendo pedido de pesquisas junto aos sistemas informatizados à disposição do juízo, deverá, também, comprovar o prévio recolhimento das taxas previstas no art. 2º, inc.XI, da Lei Estadual 14.838/12, calculada por cada diligência a ser efetuada.

Por fim, registre-se que, independentemente de nova ordem judicial, mediante o recolhimento das respectivas taxas, a parte requerente poderá requerer nos autos, por meio de petição digital, a expedição de certidão, nos termos do art. 828, que servirá também aos fins previstos no art. 782, §3º, todos do Código de Processo Civil.

Expedida a certidão, caberá ao exequente providenciar as averbações e comunicações necessárias, comprovando posteriormente nos autos no prazo de 10 dias, sob pena de nulidade, sem prejuízo de eventual responsabilização.

A presente decisão, assinada digitalmente e devidamente instruída, servirá como carta, mandado ou ofício. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

Guarujá, 26 de março de 2020.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0105/2020, encaminhada para publicação.

Advogado  
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Forma  
D.J.E

Teor do ato: "INTIME-SE a parte demandante para que emende a inicial, providenciando a comprovação do recolhimento das custas judiciais, despesas processuais, bem como da taxa previdenciária relativa à procuração ad judicia, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de extinção do processo, por falta de pressuposto processual, sem nova intimação. Int."

Do que dou fé.  
Guarujá, 3 de abril de 2020.

Renato Pais Lopes

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0105/2020, encaminhada para publicação.

Advogado  
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Forma  
D.J.E

Teor do ato: "Vistos, Cite(m)-se a executada para pagar a dívida, custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, fixados no patamar de dez por cento, no prazo de 3 (três) dias, a contar da citação. Do mandado ou carta de citação deverá constar, também, a ordem de penhora e avaliação a ser cumprida pelo Oficial de Justiça tão logo verificado o não pagamento no prazo assinalado, de tudo lavrando-se auto, com intimação do executado. Não encontrado(s) o(s) executado(s), havendo bens de sua titularidade, o Oficial de Justiça deverá proceder ao arresto de tantos quanto bastem para garantir a execução, seguindo o processo na forma do art.830, do Código de Processo Civil. As citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, ou nos feriados ou dias úteis mesmo antes das 6 e depois das 20 horas, observado o disposto no art.5º, inciso XI, da Constituição Federal. A executada deverá ter ciência de que, nos termos do art.827, §1º, do Código de Processo Civil, em caso de pagamento integral no prazo declinado, os honorários advocatícios poderão ser reduzidos pela metade. Registre-se, também, a possibilidade de oferecimento de embargos à execução, distribuídos por dependência e instruídos com cópias das peças processuais relevantes, no prazo de 15 (quinze) dias, contados na forma do art. 231, do Código de Processo Civil. Alternativamente, no lugar dos embargos, mediante o depósito de trinta por cento do valor total executado, poderá ser requerido o parcelamento do restante em até 6 (seis) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e de juros de um por cento ao mês. Fica a executada advertida que a rejeição dos embargos, ou, ainda, inadimplemento das parcelas, poderá acarretar na elevação dos honorários advocatícios, multa em favor da parte, além de outras penalidades previstas em lei. O exequente, por sua vez, deverá ter ciência de que, não localizados o(s) executado(s), deverá, na primeira oportunidade, requerer as medidas necessárias para a viabilização da citação, sob pena de não se aplicar o disposto no art. 240, §1º, do Código de Processo Civil. Havendo pedido de pesquisas junto aos sistemas informatizados à disposição do juízo, deverá, também, comprovar o prévio recolhimento das taxas previstas no art. 2º, inc.XI, da Lei Estadual 14.838/12, calculada por cada diligência a ser efetuada. Por fim, registre-se que, independentemente de nova ordem judicial, mediante o recolhimento das respectivas taxas, a parte requerente poderá requerer nos autos, por meio de petição digital, a expedição de certidão, nos termos do art. 828, que servirá também aos fins previstos no art. 782, §3º, todos do Código de Processo Civil. Expedida a certidão, caberá ao exequente providenciar as averbações e comunicações necessárias, comprovando posteriormente nos autos no prazo de 10 dias, sob pena de nulidade, sem prejuízo de eventual responsabilização. A presente decisão, assinada digitalmente e devidamente instruída, servirá como carta, mandado ou ofício.Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Int."

Do que dou fé.  
Guarujá, 3 de abril de 2020.

Renato Pais Lopes



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que deixo de expedir momentaneamente mandado, tendo em vista o Comunicado CG 260 de 2020. Nada Mais. Guarujá, 08 de abril de 2020. Eu, \_\_\_\_, Raphael Araújo Panico, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0105/2020, foi disponibilizado na página 3685/3691 do Diário da Justiça Eletrônico em 06/04/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Teor do ato: "Vistos, Cite(m)-se a executada para pagar a dívida, custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, fixados no patamar de dez por cento, no prazo de 3 (três) dias, a contar da citação. Do mandado ou carta de citação deverá constar, também, a ordem de penhora e avaliação a ser cumprida pelo Oficial de Justiça tão logo verificado o não pagamento no prazo assinalado, de tudo lavrando-se auto, com intimação do executado. Não encontrado(s) o(s) executado(s), havendo bens de sua titularidade, o Oficial de Justiça deverá proceder ao arresto de tantos quanto bastem para garantir a execução, seguindo o processo na forma do art.830, do Código de Processo Civil. As citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, ou nos feriados ou dias úteis mesmo antes das 6 e depois das 20 horas, observado o disposto no art.5º, inciso XI, da Constituição Federal. A executada deverá ter ciência de que, nos termos do art.827, §1º, do Código de Processo Civil, em caso de pagamento integral no prazo declinado, os honorários advocatícios poderão ser reduzidos pela metade. Registre-se, também, a possibilidade de oferecimento de embargos à execução, distribuídos por dependência e instruídos com cópias das peças processuais relevantes, no prazo de 15 (quinze) dias, contados na forma do art. 231, do Código de Processo Civil. Alternativamente, no lugar dos embargos, mediante o depósito de trinta por cento do valor total executado, poderá ser requerido o parcelamento do restante em até 6 (seis) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e de juros de um por cento ao mês. Fica a executada advertida que a rejeição dos embargos, ou, ainda, inadimplemento das parcelas, poderá acarretar na elevação dos honorários advocatícios, multa em favor da parte, além de outras penalidades previstas em lei. O exequente, por sua vez, deverá ter ciência de que, não localizados o(s) executado(s), deverá, na primeira oportunidade, requerer as medidas necessárias para a viabilização da citação, sob pena de não se aplicar o disposto no art. 240, §1º, do Código de Processo Civil. Havendo pedido de pesquisas junto aos sistemas informatizados à disposição do juízo, deverá, também, comprovar o prévio recolhimento das taxas previstas no art. 2º, inc.XI, da Lei Estadual 14.838/12, calculada por cada diligência a ser efetuada. Por fim, registre-se que, independentemente de nova ordem judicial, mediante o recolhimento das respectivas taxas, a parte requerente poderá requerer nos autos, por meio de petição digital, a expedição de certidão, nos termos do art. 828, que servirá também aos fins previstos no art. 782, §3º, todos do Código de Processo Civil. Expedida a certidão, caberá ao exequente providenciar as averbações e comunicações necessárias, comprovando posteriormente nos autos no prazo de 10 dias, sob pena de nulidade, sem prejuízo de eventual responsabilização. A presente decisão, assinada digitalmente e devidamente instruída, servirá como carta, mandado ou ofício.Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Int."

Guarujá, 13 de abril de 2020.

Renato Pais Lopes  
Coordenador

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0105/2020, foi disponibilizado na página 3685/3691 do Diário da Justiça Eletrônico em 06/04/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Teor do ato: "INTIME-SE a parte demandante para que emende a inicial, providenciando a comprovação do recolhimento das custas judiciais, despesas processuais, bem como da taxa previdenciária relativa à procuração ad judicia, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de extinção do processo, por falta de pressuposto processual, sem nova intimação. Int."

Guarujá, 13 de abril de 2020.

Renato Pais Lopes  
Coordenador





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA: SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-550**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**MANDADO – FOLHA DE ROSTO**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**  
 Valor da Causa: **R\$ 30.935,94**  
 Nº do Mandado: **223.2020/007533-4**

**Mandado expedido em relação a:**

Soraya Ohara Pedruzzi

**Endereço(s) a ser(em) diligenciado(s):**

R Carlos Goncalves Costa, 19, Apto. 22, Jd. Tejereba - CEP 11440-030, Guarujá-SP

**DILIGÊNCIA: Guia nº 17726**

**- R\$ 82,83 (fls. 80 e 83)**

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: Gustavo Gonçalves Alvarez

**ADVERTÊNCIA:** Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br), informe o número do processo e a senha Senha de acesso da pessoa selecionada. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Guarujá, 15 de abril de 2020.

**\*22320200075334\***

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)  
3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**  
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato negativo**  
 Oficial de Justiça: **Pedro Ubirajara Mesquita De Campos (26918)**

**CERTIDÃO – MANDADO CUMPRIDO NEGATIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 223.2020/007533-4 dirigi-me à Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, Edifício Vale dos Sonhos e no local não sendo atendido por qualquer pessoa no apartamento nº 22, fui informado pelo zelador do prédio, Sr. José que os proprietários do apto nº 22, Sra. Soraya Ohara e Sr. José Antonio, desde o começo da pandemia, início de Abril /2020 optaram por passarem a residir em outra residência na capital paulista, não mais retornando.

Face ao exposto DEIXEI DE CITAR Soraya Ohara Pedruzzi de todo o teor do presente mandado, devolvendo o mesmo ao cartório e aguardando novas determinações. O referido é verdade e dou fé. Guarujá, 07 de maio de 2020.  
 Número de Cotas: 01 dil

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

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

3ª VARA CÍVEL

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s): Vista dos autos ao Autor/Exequente para manifestar-se, em 05 (cinco) dias, sobre o(s) mandado(s) devolvido(s) negativo(s), requerendo o que de direito. Nada Mais. Guarujá, 08 de maio de 2020. Eu, \_\_\_\_, Bruno Lima Borges, Chefe de Seção Judiciária.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0166/2020, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vista dos autos ao Autor/Exequente para manifestar-se, em 05 (cinco) dias, sobre o(s) mandado(s) devolvido(s) negativo(s), requerendo o que de direito. Nada Mais."

Do que dou fé.  
Guarujá, 11 de maio de 2020.

Renato Pais Lopes



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE GUARUJÁ**

Processo nº. 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seus procuradores e advogados que esta subscrevem nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE QUOTAS CONDOMINIAIS** que move contra **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem respeitosamente à presença de V. Exa., requerer a expedição de carta de citação a ré no seguinte endereço:

- *Rua Amália de Oliveira Vargas, nº. 127, 1º andar, Cidade dos Bandeirantes, CEP 05542-210, São Paulo-SP.*

Requer ainda, a juntada da guia de recolhimento devidamente paga.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 14 de maio de 2020.

JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER  
OAB/SP - 138.165

ANGÉLICA DE O. ASSUMPÇÃO  
OAB/SP – 399.704



**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020051416532904**  
 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça  
 Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS			57.736.027/0001-64
Nº do processo	Unidade	CEP	
10023773920208260223	3ª Vara Cível Guarujá	11440-030	
Endereço		Código	
Rua Carlos Gonçalves da Costa, nº. 19, Enseada		120-1	
Histórico		Valor	
Expedição de carta de citação			23,55
		Total	23,55

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.  
 Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - Ifs

1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868600000001 | 235551174000 | 112015773604 | 270001649047



Corte aqui.



**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020051416532904**  
 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça  
 Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS			57.736.027/0001-64
Nº do processo	Unidade	CEP	
10023773920208260223	3ª Vara Cível Guarujá	11440-030	
Endereço		Código	
Rua Carlos Gonçalves da Costa, nº. 19, Enseada		120-1	
Histórico		Valor	
Expedição de carta de citação			23,55
		Total	23,55

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.  
 Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - Ifs

1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868600000001 | 235551174000 | 112015773604 | 270001649047







Boletos, Convênios e outros

G334141724940923020  
14/05/2020 17:34:11

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL  
14/05/2020 - AUTO-ATENDIMENTO - 17.34.12  
6687706687

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: GUNTHER S DE ADVOGADOS  
AGENCIA: 6687-7 CONTA: 40.004-1  
EFETUADO POR: JOSE R T GUNTHER

Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ			
Codigo de Barras	86860000000-1	23555117400-0	
	11201577360-4	27000164904-7	
Data do pagamento		14/05/2020	
Valor Total		23,55	

DOCUMENTO: 051402  
AUTENTICACAO SISBB:  
3.95F.32B.9E7.159.1A3

Transação efetuada com sucesso por: J6040916 JOSE RUBENS THOME GUNTHER.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2020 às 10:21, sob o número WGJAJA20700534733. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código YHIFIFQR.



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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC: Encaminho os autos para expedição de Carta de Citação no endereço indicado às fls. 96. Nada Mais. Guarujá, 15 de maio de 2020. Eu, \_\_\_\_, Bruno Lima Borges, Chefe de Seção Judiciário.



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0166/2020, foi disponibilizado na página 2876/2882 do Diário da Justiça Eletrônico em 12/05/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Teor do ato: "Vista dos autos ao Autor/Exequente para manifestar-se, em 05 (cinco) dias, sobre o(s) mandado(s) devolvido(s) negativo(s), requerendo o que de direito. Nada Mais."

Guarujá, 15 de maio de 2020.

Renato Pais Lopes  
Coordenador



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280 - Guarujá-SP - CEP 11440-550  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**CARTA DE CITAÇÃO – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Destinatário(a):  
 Soraya Ohara Pedruzzi  
 Rua Amália de Oliveira Vargas, 127, 1º andar, Cidade dos Bandeirantes  
 São Paulo-SP  
 CEP 05542-210

Pela presente, comunico que perante este Juízo tramita a ação em epígrafe, da qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão para, **no prazo de 03 (três) dias úteis, pagar a dívida no valor de R\$ R\$ 30.935,94**, que deverá ser atualizada até a data do efetivo pagamento, acrescida dos honorários advocatícios da parte exequente arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do débito, conforme pedido inicial. Caso o(a) executado(a) efetue o pagamento no prazo acima assinalado, os honorários advocatícios serão reduzidos pela metade (art. 827, § 1º, do CPC).

**ADVERTÊNCIAS: 1-** No prazo para embargos, reconhecendo o crédito do(a) exequente e comprovando o depósito de 30% (trinta por cento) do valor em execução, acrescido de custas e de honorários de advogado, poderá o(a) executado(a) valer-se do disposto no art. 916 e §§, do CPC. Indeferida a proposta, seguir-se-ão os atos executivos, nos termos do art. 916, § 4º, do CPC. O não pagamento de qualquer das parcelas acarretará o disposto no art. 916, § 5º, do CPC. A opção pelo parcelamento importa renúncia ao direito de opor embargos (art. 916, § 6º, do CPC). **2-** O recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante que esta citação se efetivou.

**PRAZO PARA EMBARGOS: 15 (quinze) dias úteis**, contados da juntada do AR aos autos, conforme r. decisão disponibilizada na internet.

**OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente.** A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (art. 250, II e V, do CPC) poderá ocorrer mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Guarujá, 15 de maio de 2020. Raphael Araújo Panico, Escrevente Técnico Judiciário.



**Digital**

22/05/2020  
LOTE: 81936

Fls. 102

**DESTINATÁRIO**

Soraya Ohara Pedruzzi

Rua Amalia de Oliveira Vargas, 127, 1º andar, Cidade dos Bandeirantes

Sao Paulo, SP

05542-210

AR162559265JF



**TENTATIVAS DE ENTREGA**

1ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

2ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

3ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

**MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 1 Mudou-se              | <input type="checkbox"/> 5 Recusado      |
| <input type="checkbox"/> 2 Endereço insuficiente | <input type="checkbox"/> 6 Não procurado |
| <input type="checkbox"/> 3 Não existe o número   | <input type="checkbox"/> 7 Ausente       |
| <input type="checkbox"/> 4 Desconhecido          | <input type="checkbox"/> 8 Falecido      |
| <input type="checkbox"/> 9 Outros _____          |  |



**ATENÇÃO:**  
Posta restante de  
20 (vinte) dias  
corridos.

CARIMBO  
UNIDADE DE ENTREGA



**BV**

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

Flavio A. ...  
Matr.: 8911319-5  
Carteiro

**ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR**

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

*Yoshiko*  
YOSHIKO PEDRUZZI

DATA DE ENTREGA

26/05/20

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

4930943

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por V-post.correios.com.br, liberado nos autos em 29/05/2020 às 11:06. Para conferir o original, acesse o site <https://epi.fsp.jus.br/pastadigital/abr/ConteudoDocumento.do>, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código A41747g1.

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE GUARUJÁ**

Processo nº. 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seus procuradores e advogados que esta subscrevem nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE QUOTAS CONDOMINIAIS** que move contra **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., informar que obteve ciência de que os executados continuam residindo no endereço fornecido na exordial, entretanto estão se ocultando para não serem citados.

Em face do exposto, requer a expedição de novo mandado com a finalidade do oficial de justiça citar os executados, devendo o ofício de justiça entrar em contato com o patrono do condomínio exequente (tel (13) 3386-1525 ou whatsApp (11) 95556-1525 para que este forneça meios para facilitar a citação.

Requer ainda, a juntada da diligência de oficial de justiça devidamente paga.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 28 de maio de 2020.

JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER  
OAB/SP – 138.165

ANGÉLICA DE O. ASSUMPÇÃO  
OAB/SP – 399.704

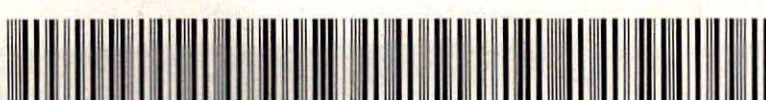


<b>BANCO DO BRASIL</b>		<b>001-9</b>	<b>00190.00009 02844.633004 00018.788174 2 82740000008283</b>	
Beneficiário	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente	6687-7 / 950001-4	Data Emissão
				28/05/2020
Vencimento				02/06/2020
Endereço do Beneficiário	RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100	CPF/CNPJ	51174001/0001-93	
Pagador	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SON	Nosso Número	28446330000018788	Número Documento
				18788
				Valor do documento
				82,83
Instruções	Autenticação mecânica			
Referência:	Depósito Oficiais de Justiça			
Depositante/Remetente:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SON	Número do Depósito:	18788	
Nome do Autor:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS	Vara Judicial:	3 - VARA CIVEL	
Nome do Réu:	SORAYA OHARA PEDRUZZI	Comarca/Fórum:	GUARUJA	
				Número do Processo:
				1002377392020826922
				Ano Processo:
				2020
Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.				
				1ª via - PROCESSO

<b>BANCO DO BRASIL</b>		<b>001-9</b>	<b>00190.00009 02844.633004 00018.788174 2 82740000008283</b>	
Beneficiário	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente	6687-7 / 950001-4	Data Emissão
				28/05/2020
Vencimento				02/06/2020
Endereço do Beneficiário	RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100	CPF/CNPJ	51174001/0001-93	
Pagador	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SON	Nosso Número	28446330000018788	Número Documento
				18788
				Valor do documento
				82,83
Instruções	Autenticação mecânica			
Referência:	Depósito Oficiais de Justiça			
Depositante/Remetente:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SON	Número do Depósito:	18788	
Nome do Autor:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS	Vara Judicial:	3 - VARA CIVEL	
Nome do Réu:	SORAYA OHARA PEDRUZZI	Comarca/Fórum:	GUARUJA	
				Número do Processo:
				1002377392020826922
				Ano Processo:
				2020
Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.				
				2ª via - ESCRIVÃO

<b>BANCO DO BRASIL</b>		<b>001-9</b>	<b>00190.00009 02844.633004 00018.788174 2 82740000008283</b>	
Beneficiário	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente	6687-7 / 950001-4	Data Emissão
				28/05/2020
Vencimento				02/06/2020
Endereço do Beneficiário	RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100	CPF/CNPJ	51174001/0001-93	
Pagador	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SON	Nosso Número	28446330000018788	Número Documento
				18788
				Valor do documento
				82,83
Instruções	Autenticação mecânica			
Referência:	Depósito Oficiais de Justiça			
Depositante/Remetente:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SON	Número do Depósito:	18788	
Nome do Autor:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS	Vara Judicial:	3 - VARA CIVEL	
Nome do Réu:	SORAYA OHARA PEDRUZZI	Comarca/Fórum:	GUARUJA	
				Número do Processo:
				1002377392020826922
				Ano Processo:
				2020
Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.				
				3ª via - ESCRIVÃO

<b>BANCO DO BRASIL</b>		<b>001-9</b>	<b>00190.00009 02844.633004 00018.788174 2 82740000008283</b>	
Local de pagamento	<b>PAGAVEL EM QUAQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO</b>			Vencimento
				02/06/2020
Beneficiário	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA			Agência / Código do beneficiário
				6687-7 / 950001-4
Data do Documento	Nº do documento	Espécie Doc	Acerte	Data de Processamento
28/05/2020	18788			28/05/2020
Carteira	Espécie	Quantidade	Valor	Nosso número
17/35				28446330000018788
				(-) Valor do documento
				82,83
Instruções (texto de responsabilidade do beneficiário)	(-) Desconto / Abatimento			
	(-) Outras deduções			
	(+/-) Mora / Multa			
	(+/-) Outros acréscimos			
	(-) Valor cobrado			
	82,83			
Pagador	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SON CPF/CNPJ: 57.736.027/0001-64			
	RUA CARLOS GONCALVES COSTA 19, JARDIM TRES MARIAS			
	GUARUJA -SP CEP:11440-030			
Sacador/Avalista				
				Código de baixa
				Autenticação mecânica
				Ficha de Compensação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/05/2020 às 15:13, sob o número WG-JA20700607293. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código 74meboTY.





## Boletos, Convênios e outros

G331290920187417022  
29/05/2020 09:35:1029/05/2020 - BANCO DO BRASIL - 09:35:10  
668706687 0001

## COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

CLIENTE: GUNTHER S DE ADVOGADOS  
AGENCIA: 6687-7 CONTA: 40.004-1

## BANCO DO BRASIL

00190000090284463300400018788174282740000008283

## BENEFICIARIO:

SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA

## NOME FANTASIA:

SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA

CNPJ: 51.174.001/0001-93

## PAGADOR:

CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SON

CNPJ: 57.736.027/0001-64

NR. DOCUMENTO	52.902
NOSSO NUMERO	28446330000018788
CONVENIO	02844633
DATA DE VENCIMENTO	02/06/2020
DATA DO PAGAMENTO	29/05/2020
VALOR DO DOCUMENTO	82,83
VALOR COBRADO	82,83

NR. AUTENTICACAO 4.691.B2D.A5E.FF5.D36

## Central de Atendimento BB

4004 0001 Capitais e regioes metropolitanas

0800 729 0001 Demais localidades

Consultas, informacoes e servicos transacionais.

## SAC

0800 729 0722

Informacoes, reclamacoes e cancelamento de produtos e servicos.

## Ouvidoria

0800 729 5678

Reclamacoes nao solucionadas nos canais

habituais: agencia, SAC e demais canais de atendimento.

## Atendimento a Deficientes Auditivos ou de Fala

0800 729 0088

Informacoes, reclamacoes, cancelamento de

cartao, outros produtos e servicos de Ouvidoria.

Transação efetuada com sucesso por: J6040916 JOSE RUBENS THOME GUNTHER.





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

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

3ª VARA CÍVEL

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC: Encaminho os autos para **Aditamento do Mandado de fls. 85/86**, para citação da executada no endereço fornecido na exordial, conforme requerido às fls. 103. Nada Mais. Guarujá, 29 de maio de 2020. Eu, \_\_\_\_, Bruno Lima Borges, Chefe de Seção Judiciário.

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

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

3ª VARA CÍVEL

RUA: SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-550

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**MANDADO DE CITAÇÃO, PENHORA E AVALIAÇÃO – TÍTULO EXTRAJUDICIAL –  
PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**  
 Oficial de Justiça: **\***  
 Mandado nº: **223.2020/010395-8**

**Pessoa(s) a ser(em) citada(s):**

**Executado: SORAYA OHARA PEDRUZZI**, Brasileiro, Divorciada, Empresária, RG 28.747.924, CPF 157.610.498-21, com endereço à R Carlos Goncalves Costa, 19, Apto. 22, Jd. Tejeraba, CEP 11440-030, Guarujá - SP

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Guarujá da Comarca de Guarujá, Dr(a). Gustavo Gonçalves Alvarez, na forma da lei,

**MANDA** qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento deste, proceda à

**1. CITAÇÃO** do(a)s executado(a)s indicado(a)s acima, para, **no prazo de 03 (três) dias, pagar(em) a dívida no valor de R\$ R\$ 30.935,94**, que deverá ser atualizada até a data do efetivo pagamento, acrescida dos honorários advocatícios da parte exequente arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do débito, conforme pedido inicial. Caso o(a)s executado(a)s efetue o pagamento no prazo acima assinalado, os honorários advocatícios serão reduzidos pela metade (art. 827, § 1º, do Código de Processo Civil).

**2.** Conforme o § 1º do artigo 830 do CPC, caso o devedor não seja localizado nos 10 (dez) dias seguintes à efetivação do arresto, o oficial de justiça o procurará 2 (duas) vezes em dias distintos e, havendo suspeita de ocultação, realizará a citação com hora certa, certificando pormenorizadamente o ocorrido.

**3.** No prazo para embargos, reconhecendo o crédito do(a) exequente e comprovando o depósito de 30% (trinta por cento) do valor em execução, acrescido de custas e de honorários de advogado, o(a)s executado(a)s poderá(ão) requerer autorização do Juízo para pagar(em) o restante do débito em até 6 (seis) parcelas mensais, corrigidas pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça e acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês (art. 916 do Código de Processo Civil). Indeferida a proposta, seguir-se-ão os atos executivos, mantido o depósito, que será convertido em penhora (art. 916, § 4º, do Código de Processo Civil). O não pagamento de qualquer das parcelas acarretará a imposição de multa de 10% sobre o valor das prestações não pagas, o vencimento das prestações subsequentes e o reinício dos atos executivos (art. 916, § 5º, do Código de Processo Civil). A opção pelo parcelamento importa renúncia ao direito de opor embargos (art. 916, § 6º, do Código de Processo Civil).

**4.** Não efetuado o pagamento, munido da segunda via do mandado, o oficial de justiça procederá, de imediato, à PENHORA e AVALIAÇÃO de tantos bens quantos bastem para a satisfação da dívida, lavrando-se o competente auto, intimando-se o executado de tais atos na mesma oportunidade e efetivando-se o depósito na forma da lei.

**5. PRAZO PARA EMBARGOS: 15 (quinze) dias**, contados da juntada do mandado aos autos,

1002377-39.2020.8.26.0223





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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

**RUA: SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-550**

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

conforme r. decisão de seguinte teor: "Vistos, Cite(m)-se a executada para pagar a dívida, custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, fixados no patamar de dez por cento, no prazo de 3 (três) dias, a contar da citação. Do mandado ou carta de citação deverá constar, também, a ordem de penhora e avaliação a ser cumprida pelo Oficial de Justiça tão logo verificado o não pagamento no prazo assinalado, de tudo lavrando-se auto, com intimação do executado. Não encontrado(s) o(s) executado(s), havendo bens de sua titularidade, o Oficial de Justiça deverá proceder ao arresto de tantos quanto bastem para garantir a execução, seguindo o processo na forma do art.830, do Código de Processo Civil. As citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, ou nos feriados ou dias úteis mesmo antes das 6 e depois das 20 horas, observado o disposto no art.5º, inciso XI, da Constituição Federal. A executada deverá ter ciência de que, nos termos do art.827, §1º, do Código de Processo Civil, em caso de pagamento integral no prazo declinado, os honorários advocatícios poderão ser reduzidos pela metade. Registre-se, também, a possibilidade de oferecimento de embargos à execução, distribuídos por dependência e instruídos com cópias das peças processuais relevantes, no prazo de 15 (quinze) dias, contados na forma do art. 231, do Código de Processo Civil. Alternativamente, no lugar dos embargos, mediante o depósito de trinta por cento do valor total executado, poderá ser requerido o parcelamento do restante em até 6 (seis) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e de juros de um por cento ao mês. Fica a executada advertida que a rejeição dos embargos, ou, ainda, inadimplemento das parcelas, poderá acarretar na elevação dos honorários advocatícios, multa em favor da parte, além de outras penalidades previstas em lei. O exequente, por sua vez, deverá ter ciência de que, não localizados o(s) executado(s), deverá, na primeira oportunidade, requerer as medidas necessárias para a viabilização da citação, sob pena de não se aplicar o disposto no art. 240, §1º, do Código de Processo Civil. Havendo pedido de pesquisas junto aos sistemas informatizados à disposição do juízo, deverá, também, comprovar o prévio recolhimento das taxas previstas no art. 2º, inc.XI, da Lei Estadual 14.838/12, calculada por cada diligência a ser efetuada. Por fim, registre-se que, independentemente de nova ordem judicial, mediante o recolhimento das respectivas taxas, a parte requerente poderá requerer nos autos, por meio de petição digital, a expedição de certidão, nos termos do art. 828, que servirá também aos fins previstos no art. 782, §3º, todos do Código de Processo Civil. Expedida a certidão, caberá ao exequente providenciar as averbações e comunicações necessárias, comprovando posteriormente nos autos no prazo de 10 dias, sob pena de nulidade, sem prejuízo de eventual responsabilização. A presente decisão, assinada digitalmente e devidamente instruída, servirá como carta, mandado ou ofício. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Int."

**6. ADVERTÊNCIA:** Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br), informe o número do processo e a senha Senha de acesso da pessoa selecionada ou senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

**CUMpra-SE** na forma e sob as penas da lei. Guarujá, 29 de maio de 2020. Renato Pais Lopes, Coordenador.

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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA: SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-550**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Advogado: Dr(a). Jose Rubens Thome Gunther  
 Telefone Comercial: (13)33861525

*Art. 105, III, das NSCGJ: “É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências”.*

*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.*

*Art. 212, do CPC: Os atos processuais serão realizados em dias úteis, das 6 (seis) às 20 (vinte) horas.*

*§ 2º Independentemente de autorização judicial, as citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, onde as houver, e nos feriados ou dias úteis fora do horário estabelecido neste artigo, observado o disposto no [art. 5º, inciso XI, da Constituição Federal](#).*

*Artigo 5º, inciso XI, da CF: a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial.*

**\*22320200103958\***

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

<b>CERTIDÃO</b>
-----------------

Processo Digital n°: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**  
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato negativo**  
 Oficial de Justiça: **Pedro Ubirajara Mesquita De Campos (26918)**

**CERTIDÃO – MANDADO CUMPRIDO NEGATIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado n° 223.2020/010395-8 dirigi-me à Rua Carlos Gonçalves Costa n° 19 e no local contatei com o zelador, Sr. José que informou que desde minha última tentativa de contato com, a Sra. Soraya no mês passado a mesma ainda não visitou seu apartamento, permanecendo com moradia na capital paulista.

Face ao exposto DEIXEI DE CITAR Soraya Ohara Pedruzzi de todo o teor do presente mandado, devolvendo o mesmo ao cartório e aguardando novas determinações. O referido é verdade e dou fé. Guarujá, 03 de junho de 2020.

Número de Cotas: 01 dil





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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s): Vista dos autos ao Autor/Exequente para manifestar-se, em 05 (cinco) dias, sobre o(s) mandado(s) devolvido(s) negativo(s), requerendo o que de direito. Nada Mais. Guarujá, 08 de junho de 2020. Eu, \_\_\_\_, Bruno Lima Borges, Chefe de Seção Judiciária.

### CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0224/2020, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vista dos autos ao Autor/Exequente para manifestar-se, em 05 (cinco) dias, sobre o(s) mandado(s) devolvido(s) negativo(s), requerendo o que de direito. Nada Mais."

Do que dou fé.  
Guarujá, 8 de junho de 2020.

Renato Pais Lopes

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE GUARUJÁ**

Processo nº. 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seus procuradores e advogados que esta subscrevem nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE QUOTAS CONDOMINIAIS** que move contra **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., informar que a executada continua residindo no endereço informado.

Informa ainda, que apesar de constar os telefones do patrono do condomínio na petição de fls. 103 e expresso pedido para que o oficial de justiça entre em contato, o oficial de justiça não entrou em contato, bem como não constou no mandado de fls. 107/109.

Assim, requer que seja expedido mandado no mesmo endereço anterior, devendo constar que o oficial de justiça entre em contato com o patrono do condomínio exequente nos tel. (13) 3386-1525 ou whatsapp (11) 95556-1525 para que este forneça meios para facilitar a citação.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 17 de junho de 2020.

JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER  
OAB/SP – 138.165

ANGÉLICA DE O. ASSUMPÇÃO  
OAB/SP – 399.704

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s): Providencie, no prazo de 05 (cinco) dias, o recolhimento da(s) diligência(s) do Oficial de Justiça. Nada Mais. Guarujá, 17 de junho de 2020. Eu, \_\_\_\_, Bruno Lima Borges, Chefe de Seção Judiciário.



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0241/2020, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Providencie, no prazo de 05 (cinco) dias, o recolhimento da(s) diligência(s) do Oficial de Justiça. Nada Mais."

Do que dou fé.  
Guarujá, 18 de junho de 2020.

Renato Pais Lopes

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE GUARUJÁ**

Processo nº. 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seus procuradores e advogados que esta subscrevem nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE QUOTAS CONDOMINIAIS** que move contra **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., atendendo a R. Certidão de fls. 114, requerer a juntada da diligência de oficial de justiça devidamente paga.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 25 de junho de 2020.

JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER  
OAB/SP – 138.165

ANGÉLICA DE O. ASSUMPCÃO  
OAB/SP - 399.704



001-9

00190.00009 02844.633004 00019.206176 8 83020000008283

Beneficiário	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente	6687-7 / 950001-4	Data Emissão	25/06/2020	Vencimento	30/06/2020
Endereço do Beneficiário	RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100			CPF/CNPJ	CPF/CNPJ: 51174001/0001-93		
Pagador	CONDOMÍNIO EDIF. VALE DOS SONHOS	Nosso Número	28446330000019206	Número Documento	19206	Valor do documento	82,83

**Instruções** Autenticação mecânica

Referência: **Depósito Oficiais de Justiça**

Depositante/Remetente: **CONDOMÍNIO EDIF. VALE DOS SONHOS** Número do Depósito: **19206** Número do Processo: **10023773920208260223**

Nome do Autor: **CONDOMÍNIO EDIF. VALE DOS SONHOS** Vara Judicial: **3 - VARA CIVEL** Ano Processo: **2020**

Nome do Réu: **SORAYA OHARA PEDRUZZI** Comarca/Fórum: **GUARUJA**

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

**1ª via - PROCESSO**



001-9

00190.00009 02844.633004 00019.206176 8 83020000008283

Beneficiário	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente	6687-7 / 950001-4	Data Emissão	25/06/2020	Vencimento	30/06/2020
Endereço do Beneficiário	RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100			CPF/CNPJ	CPF/CNPJ: 51174001/0001-93		
Pagador	CONDOMÍNIO EDIF. VALE DOS SONHOS	Nosso Número	28446330000019206	Número Documento	19206	Valor do documento	82,83

**Instruções** Autenticação mecânica

Referência: **Depósito Oficiais de Justiça**

Depositante/Remetente: **CONDOMÍNIO EDIF. VALE DOS SONHOS** Número do Depósito: **19206** Número do Processo: **10023773920208260223**

Nome do Autor: **CONDOMÍNIO EDIF. VALE DOS SONHOS** Vara Judicial: **3 - VARA CIVEL** Ano Processo: **2020**

Nome do Réu: **SORAYA OHARA PEDRUZZI** Comarca/Fórum: **GUARUJA**

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

**2ª via - ESCRIVÃO**



001-9

00190.00009 02844.633004 00019.206176 8 83020000008283

Beneficiário	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente	6687-7 / 950001-4	Data Emissão	25/06/2020	Vencimento	30/06/2020
Endereço do Beneficiário	RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100			CPF/CNPJ	CPF/CNPJ: 51174001/0001-93		
Pagador	CONDOMÍNIO EDIF. VALE DOS SONHOS	Nosso Número	28446330000019206	Número Documento	19206	Valor do documento	82,83

**Instruções** Autenticação mecânica

Referência: **Depósito Oficiais de Justiça**

Depositante/Remetente: **CONDOMÍNIO EDIF. VALE DOS SONHOS** Número do Depósito: **19206** Número do Processo: **10023773920208260223**

Nome do Autor: **CONDOMÍNIO EDIF. VALE DOS SONHOS** Vara Judicial: **3 - VARA CIVEL** Ano Processo: **2020**

Nome do Réu: **SORAYA OHARA PEDRUZZI** Comarca/Fórum: **GUARUJA**

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

**3ª via - ESCRIVÃO**



001-9

00190.00009 02844.633004 00019.206176 8 83020000008283

<b>Local de pagamento</b>				<b>PAGAVEL EM QUAQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO</b>		Vencimento	30/06/2020
<b>Beneficiário</b>				SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA		Agência / Código do beneficiário	6687-7 / 950001-4
Data do Documento	Nº do documento	Espécie Doc	Aceite	Data de Processamento	Nosso número	28446330000019206	
25/06/2020	19206			25/06/2020		(-) Valor do documento	
Carteira	Espécie	Quantidade	Valor			82,83	
17/35						(-) Desconto / Abatimento	

**Instruções** (texto de responsabilidade do beneficiário)

Até a data de vencimento: O pagamento poderá ser efetuado em qualquer agência bancária do País. Após a data de vencimento: Somente nas agências do Banco do Brasil.

(-) Outras deduções

(+) Mora / Multa

(+) Outros acréscimos

(-) Valor cobrado

82,83

Pagador

CONDOMÍNIO EDIF. VALE DOS SONHOS CPF/CNPJ: 57.736.027/0001-64

RUA CARLOS GONÇALVES COSTA 19, JARDIM TRES MARIAS

GUARUJA -SP CEP:11440-030

Sacador/Avalista

Código de baixa

Autenticação mecânica

Ficha de Compensação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2020 às 11:47, sob o número WGUJA20700748032. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código zHy86PV4.

25/06/2020 - BANCO DO BRASIL - 11:41:34  
 668706687 0001

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

CLIENTE: GUNTHER S DE ADVOGADOS  
 AGENCIA: 6687-7 CONTA: 40.004-1

=====

BANCO DO BRASIL

-----

00190000090284463300400019206176883020000008283

BENEFICIARIO:  
 SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA  
 NOME FANTASIA:  
 SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA  
 CNPJ: 51.174.001/0001-93

PAGADOR:  
 CONDOMINIO EDIF. VALE DOS SONHOS  
 CNPJ: 57.736.027/0001-64

-----

NR. DOCUMENTO	62.501
NOSSO NUMERO	28446330000019206
CONVENIO	02844633
DATA DE VENCIMENTO	30/06/2020
DATA DO PAGAMENTO	25/06/2020
VALOR DO DOCUMENTO	82,83
VALOR COBRADO	82,83

=====

NR.AUTENTICACAO 5.27E.2C8.690.807.ABA

=====

Central de Atendimento BB  
 4004 0001 Capitais e regioes metropolitanas  
 0800 729 0001 Demais localidades  
 Consultas, informacoes e servicos transacionais.

SAC  
 0800 729 0722  
 Informacoes, reclamacoes e cancelamento de  
 produtos e servicos.

Ouvidoria  
 0800 729 5678  
 Reclamacoes nao solucionadas nos canais  
 habituais: agencia, SAC e demais canais de  
 atendimento.

Atendimento a Deficientes Auditivos ou de Fala  
 0800 729 0088  
 Informacoes, reclamacoes, cancelamento de  
 cartao, outros produtos e servicos de Ouvidoria.





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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC: Encaminho os autos para **Aditamento do Mandado de fls. 107/109**, para citação do executado, no endereço anteriormente diligenciado. Nada Mais. Guarujá, 25 de junho de 2020. Eu, \_\_\_\_, Bruno Lima Borges, Chefe de Seção Judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA: SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-550**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**MANDADO – FOLHA DE ROSTO**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado **Soraya Ohara Pedruzzi**  
 Valor da Causa: **R\$ 30.935,94**  
 Nº do Mandado: **223.2020/012192-1**

**Mandado expedido em relação a:**

Soraya Ohara Pedruzzi

**Endereço(s) a ser(em) diligenciado(s):**

R Carlos Goncalves Costa, 19, Apto. 22, Jd. Teжереba - CEP 11440-030, Guarujá-SP

**DILIGÊNCIA: Guia nº 19206 - R\$ 82,83 (fls. 117/118)**

Adv exequente: JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER OAB/SP 138.165 (13) 3386-1525 ou  
 whatsapp (11) 95556-1525

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: Gustavo Gonçalves Alvarez

**ADVERTÊNCIA:** Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br), informe o número do processo e a senha **Senha de acesso da pessoa selecionada**. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Guarujá, 26 de junho de 2020. Renato Pais Lopes, Coordenador.

\*22320200121921\*

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0224/2020, foi disponibilizado na página 3354/3358 do Diário da Justiça Eletrônico em 09/06/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.  
11/06/2020 - Corpus Christi - Prorrogação  
12/06/2020 à 12/06/2020 - Emenda de feriado - Provimento CSM 2.538/2019 - Suspensão

Advogado  
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Teor do ato: "Vista dos autos ao Autor/Exequente para manifestar-se, em 05 (cinco) dias, sobre o(s) mandado(s) devolvido(s) negativo(s), requerendo o que de direito. Nada Mais."

Guarujá, 29 de junho de 2020.

Renato Pais Lopes  
Coordenador

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0241/2020, foi disponibilizado na página 3316/3321 do Diário da Justiça Eletrônico em 22/06/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Teor do ato: "Providencie, no prazo de 05 (cinco) dias, o recolhimento da(s) diligência(s) do Oficial de Justiça. Nada Mais."

Guarujá, 9 de julho de 2020.

Renato Pais Lopes  
Coordenador



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP**

Processo n.º 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, nos autos da EXECUÇÃO movida em face de **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., requerer que seja solicitada informações acerca do cumprimento do mandado expedido no dia 26/06/2020.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 07 de outubro de 2020.

JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER  
OAB/SP - 138.165

ANIELE DA SILVA LIMA  
OAB/SP – 380.772



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls. 123: defiro. Diante do lapso temporal decorrido desde a data da expedição do mandado de fls. 123 até a presente data, remeta-se e-mail à Central de Mandados, solicitando informações sobre o cumprimento.

Int.

Guarujá, 08 de outubro de 2020.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0401/2020, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 123: defiro. Diante do lapso temporal decorrido desde a data da expedição do mandado de fls. 123 até a presente data, remeta-se e-mail à Central de Mandados, solicitando informações sobre o cumprimento. Int."

Do que dou fé.  
Guarujá, 9 de outubro de 2020.

Viviane Vidal Da Silva

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)  
3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjstj.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, nos termos da ordem retro, encaminhei o competente e-mail à Central de Mandados, como se comprova a seguir. Nada Mais. Guarujá, 12 de outubro de 2020. Eu, \_\_\_\_, **DANILO SCARABOTTO DA SILVA CURY**, Escrevente Técnico Judiciário.



**Proc. nº 1002377-39.2020.8.26.0223 (3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá)**

DANILO SCARABOTTO DA SILVA CURY &lt;danilors@tjsp.jus.br&gt;

Seg, 12/10/2020 19:11

Para: GUARUJA - DISTRIBUICAO DE MANDADOS &lt;guarujasadm@tjsp.jus.br&gt;

A/C

CENTRAL DE DISTRIBUIÇÃO DE MANDADOS - GUARUJÁ/SP

Venho pelo presente, em atendimento à ordem proferida pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá à fl. 124 dos autos do Proc. nº 1002377-39.2020.8.26.0223, e tendo em vista expedição de mandado de Busca, Apreensão e Citação, encaminhar a V. S<sup>as</sup> inteiro teor do DESPACHO, a seguir:

*"Vistos. Fls. 123: defiro. Diante do lapso temporal decorrido desde a data da expedição do mandado de fls. 123 até a presente data, remeta-se e-mail à Central de Mandados, solicitando informações sobre o cumprimento. Int."*

DANILO CURY


Escrevente Técnico Judiciário

**Entregue: Proc. nº 1002377-39.2020.8.26.0223 (3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá)**

Microsoft Outlook

&lt;MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com&gt;

Seg, 12/10/2020 19:11

**Para:** GUARUJA - DISTRIBUICAO DE MANDADOS <guarujasadm@tjsp.jus.br> 1 anexos (20 KB)

Proc. nº 1002377-39.2020.8.26.0223 (3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá);

**A sua mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:**[GUARUJA - DISTRIBUICAO DE MANDADOS \(guarujasadm@tjsp.jus.br\)](mailto:guarujasadm@tjsp.jus.br)

Assunto: Proc. nº 1002377-39.2020.8.26.0223 (3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá)

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0401/2020, foi disponibilizado na página 3180/3198 do Diário da Justiça Eletrônico em 13/10/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 123: defiro. Diante do lapso temporal decorrido desde a data da expedição do mandado de fls. 123 até a presente data, remeta-se e-mail à Central de Mandados, solicitando informações sobre o cumprimento. Int."

Guarujá, 13 de outubro de 2020.

Viviane Vidal Da Silva  
Agente Administrativo Judiciário



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**  
 Situação do Mandado **Cumprido parcialmente**  
 Oficial de Justiça **Maurício Luiz Dimas Wisbeck De Moura Oliveira (26930)**

**CERTIDÃO – MANDADO CUMPRIDO PARCIALMENTE**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 223.2020/012192-1 dirigi-me ao endereço: indicado e aí sendo Citei Soraya Ohara Pedruzzi , o(a) qual após lido o mandado e cópias, exarou a sua ciência e aceitou a contrafé que lhe ofereci. Decorrido o prazo legal, deixei e Proceder à Penhora de bens em virtude de não tê-los encontrado em nome da executada supra suficientes para a garantia do débito, intimando-a dos termos do mandado junto. Assim, devolvo o mandado junto em cartório para que a parte autora, querendo, indique bens da executada supra para Penhora. O referido é verdade e dou fé.

Guarujá, 13 de outubro de 2020.

Número de Cotas:1



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

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

3ª VARA CÍVEL

RUA: SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-550

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

**MANDADO – FOLHA DE ROSTO**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado **Soraya Ohara Pedruzzi**  
 Valor da Causa: **R\$ 30.935,94**  
 Nº do Mandado: **223.2020/012192-1**

**Mandado expedido em relação a:**

Soraya Ohara Pedruzzi

**Endereço(s) a ser(em) diligenciado(s):**

R Carlos Goncalves Costa, 19, Apto. 22, Jd. Tejereba - CEP 11440-030, Guarujá-SP

**DILIGÊNCIA: Guia nº 19206****- R\$ 82,83 (fls. 117/118)**Adv exequente: JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER OAB/SP 138.165 (13) 3386-1525 ou  
whatsApp (11) 95556-1525

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: Gustavo Gonçalves Alvarez

**ADVERTÊNCIA:** Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br), informe o número do processo e a senha ~~XXXXXX~~. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Guarujá, 26 de junho de 2020. Renato Pais Lopes, Coordenador.



*Soraya Ohara*  
02/10/2020

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)  
3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, em 10/11/2020, decorreu o prazo para o Executado, devidamente citado às fls. 130/131, apresentar Embargos à Execução. Nada Mais. Guarujá, 18 de novembro de 2020. Eu, \_\_\_\_, Bruno Lima Borges, Chefe de Seção Judiciário.



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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s): Manifeste-se o Autor/Exequente em termos de prosseguimento, requerendo o que de direito no prazo de 05 (cinco) dias. Nada Mais. Guarujá, 18 de novembro de 2020. Eu, \_\_\_\_, Bruno Lima Borges, Chefe de Seção Judiciário.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0439/2020, foi disponibilizado na página 3622/3634 do Diário da Justiça Eletrônico em 23/11/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se o Autor/Exequente em termos de prosseguimento, requerendo o que de direito no prazo de 05 (cinco) dias. Nada Mais."

Guarujá, 23 de novembro de 2020.

Viviane Vidal Da Silva  
Agente Administrativo Judiciário



---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE GUARUJÁ-SP**

Processo n.º 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, nos autos da EXECUÇÃO movida em face de **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., atendendo ao ato ordinário de fls. 133, requerer o prosseguimento do feito com a penhora do imóvel gerador do débito, juntando neste ato a certidão de matrícula atualizada (doc. 01)

Requer ainda, que após a penhora do imóvel seja expedido mandado para o oficial de justiça avaliar o bem.

Termos em que,

Pede deferimento.

Guarujá, 24 de novembro de 2020.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP – 138.165

Matrícula

94566

Ficha

01

Guarujá, 30 de outubro de 2006

**Imóvel:** Apartamento n° 22, localizado no 2° andar ou 3° pavimento do EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa n° 19, no loteamento Jardim Tejereba, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área útil de 329,89m<sup>2</sup>, a área comum de 187,80m<sup>2</sup>, a área total construída de 517,69m<sup>2</sup> e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 12,50% do todo, cabendo o direito de uso de 03 (três) vagas, individuais e indeterminadas, na garagem coletiva localizada no subsolo do edifício, para a guarda de 03 (três) veículos de passeio. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob n° 3-0726-001-004.

**Proprietários:** ANGELA DE SOUSA COSTA, brasileira, viúva, do lar, RG. n° 3.983.252-SSP-SP., CPF/MF. n° 121.306.358-22; MARCIA CRISTINA COSTA, brasileira, solteira, maior, engenheira, RG. n° 17.130.465-SSP-SP., CPF/MF. n° 121.343.628-12; CLÁUDIA REGINA COSTA, brasileira, solteira, maior, odontóloga, RG. n° 20.131.770-SSP-SP., CPF/MF. n° 133.932.528-44 e CARLOS EDUARDO COSTA, brasileiro, solteiro, maior, estudante, filho de Carlos Gonçalves Costa e Angela de Sousa Costa, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves da Costa n° 19, apto. 11; CONSTRUTORA, INCORPORADORA E IMOBILIÁRIA NOBEL LTDA., com sede em Guarujá-SP., na Avenida Pernambuco n° 299, Loja 01, CNPJ/MF. n° 55.642.607/0001-67; ANNA MARIA MILAZZO ROTA, italiana, RNE n° W-220.573-4-SE/DPMAF, CPF/MF. n° 063.579.748-89 e seu marido VIRGÍLIO LUIZ ROTA, brasileiro, RG. n° 1.436.180-SSP-SP., CPF/MF. n° 007.398.128-15, empresários, casados

continua no verso



Matrícula

**94566**

Ficha

**01**

Verso

pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP., na Avenida Angélica nº 1.535, apto. 104; **DINO GIACOMETTI**, comerciante e sua esposa **IZABEL DE ALMEIDA GIACOMETTI**, do lar, brasileiros, RG. nºs. 2.784.038-SSP-SP. e 3.983.252-SSP-SP., CPF/MF. nºs. 008.647.651-34 e 307.994.141-15, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19. Apto. 22; **WANDERLEY APARECIDO TAMBURUS**, médico, divorciado, RG. nº 3.548.945-SSP-SP., CPF/MF. nº 122.832.316-04 e **SONIA MARIA SANTINI**, divorciada, do lar, RG. nº 4.890.492-SSP-SP., CPF/MF. nº 051.988.938-64, brasileiros, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, apto. 31; **JOSÉ PLÍNIO FRUGERI**, cirurgião dentista e sua esposa **CLELIA MARIA ZACCARO FRUGERI**, do lar, brasileiros, RG. nºs. 3.698.911-SSP-SP. e 5.325.545-SSP-SP., CPF/MF. nºs. 149.280.198-49 e 046.746.838-90, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, apto. 32; **WALDYR APARECIDO TAMBURUS**, médico, divorciado, RG. nº 3.548.946-SSP-SP., CPF/MF. nº 561.069.478-72 e **MARIA SILVIA PAES DE BARROS TAMBURUS**, do lar, divorciada, RG. nº 4.471.189-SSP-SP., CPF/MF. nº 051.988.918-51, brasileiros, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, apto. 41; **DAGOBERTO CUNHA BATOCHIO**, arquiteto e sua esposa **HELOISA FLEURY DA COSTA BATOCHIO**, do lar, brasileiros, RG. nºs. 2.784.038-SSP-SP. e 3.983.252-SSP-SP., CPF/MF. nºs. 047.268.558-91 e 057.572.298-37,

continua na ficha 02

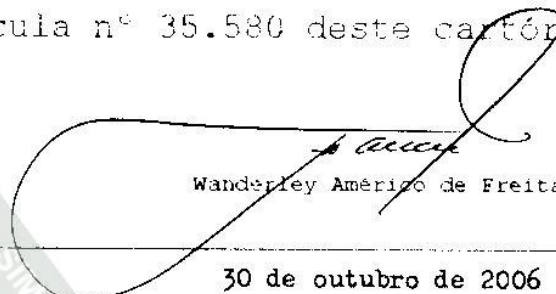
Matrícula **94566** Ficha **02**

Guarujá, 30 de outubro de 2006

017.268.558-91 e 057.572.298-37, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, apto. 42.

**Registro Anterior:** Registro nº 02 datado de 08/04/1983; registros nºs. 24, 25 e 28 datados de 30/10/2006 (aquisições) e registro nº 34 datado de 30/10/2006 (especificação) na matrícula nº 35.580 deste cartório.

Escrevente Substituto

  
Wanderley Américo de Freitas

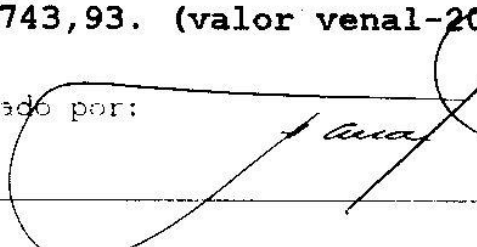
wfs

**R.01**

30 de outubro de 2006

Por instrumento particular datado de 24 de outubro de 2005, o **Apartamento nº 22** objeto da presente matrícula, foi **TRIBUÍDO** a **DINO GIACOMETTI** e sua esposa **IZABEL DE ALMEIDA GIACOMETTI**, já qualificados, pelo valor de **R\$424.743,93. (valor venal-2006/R\$378.418,72).**

Registrado por:

  
Wanderley Américo de Freitas  
Escrevente Substituto

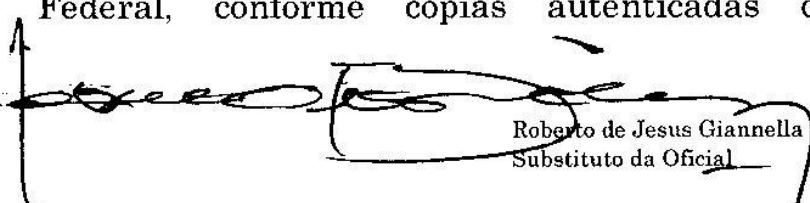
wfs

**Av.02**

22 de dezembro de 2011

Por requerimento datado de 19 de dezembro de 2011, é feita a presente averbação para constar que, **DINO GIACOMETTI** e sua esposa **IZABEL DE ALMEIDA GIACOMETTI**, são portadores das cédulas de identidade RG nº 149.920 e 182.705, expedidas pela Secretaria de Segurança Pública do Distrito Federal, conforme cópias autenticadas dos referidos documentos.

Averbado por:

  
Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

wfs

continua no verso



Matrícula

**94566**

Ficha

**02**

Verso

R.03

26 de agosto de 2014

Por escritura datada de 12 de agosto de 2014, do Cartório do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Vicente de Carvalho, Guarujá – SP, livro 452, páginas 87/89, **DINO GIACOMETTI** e sua esposa **IZABEL DE ALMEIDA GIACOMETTI**, domiciliados e residentes em Brasília – DF no SHIS QI 05 – conjunto 07 – casa 05 – Lago Sul, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto da presente matrícula a **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, brasileira, divorciada, empresária, RG. nº 28.747.942-0-SSP-SP, CPF/MF. nº 157.610.498-21, domiciliada e residente em Guarujá – SP, na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19 – apto. 22 – Bairro Jardim Tejereba, pelo preço de R\$230.000,00, (valor venal de 2014 – R\$436.176,95). [Prenotação nº 348.613 de 14/08/2014].

Registrado por:



Roberto de Jesus Giannella  
Escrevente Substituto

jjs



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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls. 135: defiro.

Nos moldes do disposto no art. 845, § 1º, do CPC e tendo sido apresentada a certidão imobiliária nº 94566, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, formalize-se penhora do bem imóvel, discriminado a fls. \_\_\_\_136/139, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa, nº 19, Guarujá-SP, servindo o presente como termo, ficando por este ato constituído depositário.

Nomeio para avaliação a Sra. Ana Cláudia Leite Marinho.

Intime-se a perita para estimar seus honorários, em 05 (cinco) dias.

Após a avaliação, recolhida a diligência do oficial de Justiça ou taxa postal, intime-se o executado da constrição, do cargo de depositário e avaliação realizada e para apresentar impugnação (artigo 523 do CPC).

Providencie-se o exequente, ainda, o necessário para intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art. 799, do Código de Processo Civil, informando o endereço e recolhendo as despesas pertinentes.

Int.

Guarujá, 24 de novembro de 2020

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0444/2020, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 135: defiro. Nos moldes do disposto no art. 845, § 1º, do CPC e tendo sido apresentada a certidão imobiliária nº 94566, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, formalize-se penhora do bem imóvel, discriminado a fls. \_\_\_\_136/139, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa, nº 19, Guarujá-SP, servindo o presente como termo, ficando por este ato constituído depositário. Nomeio para avaliação a Sra. Ana Cláudia Leite Marinho. Intime-se a perita para estimar seus honorários, em 05 (cinco) dias. Após a avaliação, recolhida a diligência do oficial de Justiça ou taxa postal, intime-se o executado da constrição, do cargo de depositário e avaliação realizada e para apresentar impugnação (artigo 523 do CPC). Providencie-se o exequente, ainda, o necessário para intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art. 799, do Código de Processo Civil, informando o endereço e recolhendo as despesas pertinentes. Int."

Do que dou fé.  
Guarujá, 25 de novembro de 2020.

Viviane Vidal Da Silva



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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que cadastrei a perita nomeada no Portal de Auxiliares da Justiça TJSP, bem como enviei *e-mail* cientificando-a do quanto determinado no r. despacho retro, o que se comprova a seguir. Nada Mais. Guarujá, 27 de novembro de 2020. Eu, \_\_\_\_, **DANILO SCARABOTTO DA SILVA CURY**, Escrevente Técnico Judiciário.



## Entregue: Proc. nº 1002377-39.2020.8.26.0223 (3ª V. C. da Comarca de Guarujá) - Nomeação e estimativa de honorários

postmaster@outlook.com <postmaster@outlook.com>

Qui, 26/11/2020 19:27

Para: ANACLAMARINHO@HOTMAIL.COM <ANACLAMARINHO@HOTMAIL.COM>

 1 anexos (52 KB)

Proc. nº 1002377-39.2020.8.26.0223 (3ª V. C. da Comarca de Guarujá) - Nomeação e estimativa de honorários;

### A sua mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:

[ANACLAMARINHO@HOTMAIL.COM \(ANACLAMARINHO@HOTMAIL.COM\)](mailto:ANACLAMARINHO@HOTMAIL.COM)

Assunto: Proc. nº 1002377-39.2020.8.26.0223 (3ª V. C. da Comarca de Guarujá) - Nomeação e estimativa de honorários

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA  
CÍVEL DO GUARUJÁ/SP.**

Processo nº : 1002377.39.2020.8.26.0223  
Classe/Assunto : Execução de Título Extrajudicial/Despesas Condominiais  
Exequente : Condomínio Edifício Vale dos Sonhos  
Executado : Soraya Ohana Pedruzzi

Ana Cláudia Leite Marinho,

*Perita Judicial*, CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V. Ex.<sup>a</sup> nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, venho através deste ofício, **estimar meus honorários o valor de R\$ 2.600.00,00 (Dois mil e seiscentos reais).**

Santos, 30 de Novembro de 2020.

  
Ana Cláudia Leite Marinho  
Perita Judicial



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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjstj.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s): Vista dos autos à Parte Interessada para manifestar-se, em 05 (cinco) dias, sobre a Proposta de Estimativa de Honorários apresentada pelo(a) Perito(a) nomeado(a). Nada Mais. Guarujá, 02 de dezembro de 2020. Eu, \_\_\_\_, Bruno Lima Borges, Chefe de Seção Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0450/2020, encaminhada para publicação.

Advogado  
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Forma  
D.J.E

Teor do ato: "Vista dos autos à Parte Interessada para manifestar-se, em 05 (cinco) dias, sobre a Proposta de Estimativa de Honorários apresentada pelo(a) Perito(a) nomeado(a). Nada Mais."

Do que dou fé.  
Guarujá, 2 de dezembro de 2020.

Viviane Vidal Da Silva



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0450/2020, foi disponibilizado na página 3540/3551 do Diário da Justiça Eletrônico em 03/12/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.  
07/12/2020 à 07/12/2020 - Emenda de feriado - Provimento CSM 2.538/2019 - Suspensão  
08/12/2020 - Dia da Justiça - Prorrogação

Advogado  
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Teor do ato: "Vista dos autos à Parte Interessada para manifestar-se, em 05 (cinco) dias, sobre a Proposta de Estimativa de Honorários apresentada pelo(a) Perito(a) nomeado(a). Nada Mais."

Guarujá, 3 de dezembro de 2020.

Viviane Vidal Da Silva  
Agente Administrativo Judiciário

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE GUARUJÁ**

Processo n.º 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, nos autos da EXECUÇÃO movida em face de **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., informar que não consta nos autos a “*certidão de publicação de relação*” do R. Despacho de fls. 140.

Em face do exposto, requer que a nobre serventia certifique a omissão existente.

Termos em que,

Pede deferimento.

Guarujá, 09 de dezembro de 2020.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP – 138.165

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE GUARUJÁ**

Processo n.º 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, nos autos da EXECUÇÃO movida em face de **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., reiterar os termos da petição de fls. 148, tendo em vista que o autor interpôs agravo de instrumento e terá que juntar a “certidão de publicação de relação” no mesmo (doc. 01 e 02).

Requer ainda, atendendo ao ato ordinário de fls. 145, a redução dos honorários periciais estimados em R\$ 2.600,00 (fls. 144), por estarem elevados e fora da realidade da nossa Comarca.

Vale mencionar, que não se precisa ter uma “precisão” de valores para uma avaliação.

Até os próprios moradores do Condomínio sabem o valor aproximado que são comercializados os imóveis, não tendo necessidade de laudos complexos.

Em face do exposto, impugna o valor estimado pela perita.

Termos em que,  
Pede deferimento.  
Guarujá, 11 de dezembro de 2020.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP – 138.165

**EXMO. SR. DR. DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO**

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, inscrito no CNPJ sob o nº. 57.736.027/0001-64, com endereço na Rua Carlos Gonçalves da Costa, nº. 19, Enseada, CEP 11440-030, Guarujá-SP, por seu advogado infra-assinado, com escritório na Avenida Leomil, 374, sala 16, Centro, CEP 11410-161, Guarujá-SP – Tel.: (13) 3386-1525, onde recebe suas intimações, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., com fundamento no artigo 1.015 e seguintes do Código Processo Civil, interpor **AGRAVO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO** em face de **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, brasileira, divorciada, empresária, portadora da cédula de identidade RG. nº. 28.747.942-0 SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº. 157.610.498-21, residente e domiciliada na Rua Carlos Gonçalves Costa, nº. 19, apto. 22, Jardim Tejereba, CEP 11440-030, Guarujá-SP, na conformidade das razões de fato e fundamentos de direito expostos na minuta anexa, requerendo seja o presente recurso recebido e processado na forma da Lei.

Junta neste ato, o comprovante de recolhimento das custas nos termos da Lei Estadual nº 11.608/03.

Anexa ao instrumento, às peças obrigatórias, bem como, as necessárias e úteis à instrução e compreensão dos fatos e da matéria, para o regular processamento do recurso, e ao final, a reforma do despacho agravado.

Informa abaixo, o nome dos patronos e seus respectivos endereços:



- Patrono do agravante: **JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**, inscrito na **OAB/SP – 138.165**, com escritório na Avenida Leomil, n.º 374, sala 16, Centro, CEP 11410-161, Guarujá-SP, tel. (13) 3386-1525 (fls. 04);
- Patrono do agravado: não tem.

Termos em que

P. Deferimento

Guarujá, 08 de dezembro de 2020.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP - 138.165

**Pecas juntadas, para formação do presente AGRAVO DE INSTRUMENTO, que desde já, o patrono que esta subscreve dá como autêntica a original:**

- Petição inicial (fls. 01/03)
- Procuração do agravante (fls. 04)
- Pedido de penhora e avaliação do imóvel por oficial de justiça (fls. 135)
- Despacho **nomeando perita para avaliar o imóvel** (fls. 140)
- Certidão de remessa de relação do despacho de fls. 140 (fls. 141)
- Petição informando nos autos que não consta a “*certidão de publicação de relação*” do R. Despacho de fls. 140 (fls. 148)
- Publicação na AASP comprovando a publicação do R. Despacho de fls. 140 (doc. 01)
- Estimativa de honorários periciais no valor de R\$ 2.600,00 (fls. 144)
- Certidão de publicação de fls. 144 (fls. 147)

**MINUTA DO AGRAVO DE INSTRUMENTO:**

Agravante: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS

Agravado: SORAYA OHARA PEDRUZZI

Processo: nº. 1002377-39.2020.8.26.0223 (3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá)

Egrégio Tribunal  
Colenda Câmara  
Ínclitos julgadores

1. O agravante não se conformando com o R. Despacho de fls. 140 que em síntese, *nomeou uma perita para avaliar o imóvel penhorado*, vem, dele agravar, requerendo o seu recebimento e ao final o seu provimento, reformando-se o R. Despacho.

**I - DO CABIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO/TEMPESTIVIDADE:**

2. Cabe agravo de instrumento por se tratar de decisão proferida em fase de execução.

3. Nos termos do art. 1.015, parágrafo único do Código de Processo Civil, cabe agravo de instrumento, em 15 (quinze) dias, contra “...*decisões interlocutórias proferidas na fase de liquidação de sentença ou de cumprimento de sentença, no processo de execução e no processo de inventário*”.

4. O presente agravo é tempestivo, pois o R. Despacho agravado (fls. 140) foi disponibilizado em 26/11/2020, tendo como data da publicação o primeiro dia útil subsequente, ou seja, 27/11/2020, com o seu término em 01/02/2021.

5. Prestado os esclarecimentos necessários, dando conta do cabimento do agravo na modalidade de instrumento, ingressaremos nas razões recursais.

## **II - DOS FATOS:**

6. O agravante ingressou com ação de execução de quotas condominiais contra a agravada (fls. 01/03) e durante a tramitação houve a pedido de penhora e avaliação do imóvel gerador do débito (fls. 135).

7. Foi requerido que **a avaliação fosse realizada por oficial de justiça, nos termos do artigo 870 do CPC** (fls. 135 – § 2º).

8. Entretanto, em síntese no R. Despacho de fls. 140 foi determinado:

*Nomeio para avaliação a Sra. Ana Cláudia Leite Marinho.  
Intime-se a perita para estimar seus honorários, em 05 (cinco) dias.*

9. *Data maxima venia*, o ilustre Magistrado prolator do R. Despacho de fls. 140, objeto do presente recurso, ao apreciar a presente demanda, não procedeu com o costumeiro acerto que acompanha suas decisões, razão pela qual, deve ser reformado o R. Despacho, aplicando-se a adequada tutela jurisdicional, como será demonstrado abaixo.

## **III - DO DIREITO:**

10. O art. 870 do CPC dispõe: “**A avaliação será feita por oficial de justiça. Parágrafo único. Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo**” (negrito nosso)

11. Qual o “conhecimento especializado” para avaliar um simples apartamento?

12. Há necessidade de contratar uma perita para esta finalidade?

13. Vale mencionar, **que até o zelador sabe informar os valores aproximados que estão sendo comercializados estes apartamentos no Condomínio.**

14. Diante do exposto, requer que a avaliação do apartamento penhorado seja feita por oficial de justiça.

#### **IV - DO EFEITO SUSPENSIVO:**

15. Dada à urgência e relevância da matéria, o agravante requer ao D.D. Relator, nos termos do art. 1.019, I do C.P.C., antes de apreciar o mérito do agravo de instrumento, que em caráter de urgência, conceda ao recurso efeito suspensivo, **para que determine a suspensão do processo até o julgamento final deste agravo de instrumento.**

16. **Tal medida é necessária, tendo em vista, que o agravante já foi intimado sobre a estimativa de honorários da perita, na vultuosa quantia de R\$ 2.600,00 para avaliar um simples apartamento (fls. 144 e 147).**

#### **V - DO PEDIDO:**

17. Por todo o exposto, aguarda serenamente o provimento do presente agravo, com a reforma do R. Despacho de fls. 140, determinando que a avaliação do imóvel seja feita por oficial de justiça.

18. Assim procedendo este E. Tribunal será adotada a medida de Direito e JUSTIÇA.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Guarujá, 08 de dezembro de 2020.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP - 138.165





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

**RECIBO DO PROTOCOLO  
PETICIONAMENTO INICIAL - SEGUNDO GRAU**

**Dados Básicos**

Seções/Subseções:	Tribunal de Justiça
Processo:	22898721320208260000
Classe do Processo:	Agravo de Instrumento
Assunto principal:	899 - DIREITO CIVIL
Data/Hora:	09/12/2020 13:57:48

**Partes**

Agravante:	Condomínio Edifício Vale dos Sonhos
Agravado:	Soraya Ohara Pedruzzi

**Documentos**

Petição:	Agravo avaliação por oficia sonho l 3744 - 1-5.pdf
Documento 1:	AASP - 1.pdf
Documento 2:	Doc. vale dos sonhos - 1-10.pdf
Guia de Custas:	V dos Sonhos DARE - 1.pdf
Guia de Custas:	V sonhos - 1.pdf



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls. 148: Expeça-se certidão de publicação do despacho de fls. 140, conforme solicitado.

Fls. 149: Mantenho a decisão agravada pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

Aguarde-se a comunicação de eventual efeito suspensivo.

**Anote-se.**

No mais, a meu ver, a avaliação de um imóvel necessita de conhecimentos especializados, que não podem ser supridos pelo Oficial de Justiça. Outrossim, o valor estimado pela Sra. Perita é necessário para o bom desenvolvimento de seu trabalho, motivo pelo qual arbitro seus honorários em R\$ 2.600,00, que deverá ser depositado pela parte autora no prazo de 10 dias, contados a partir de eventual comunicação de indeferimento de efeito suspensivo do agravo interposto

Int.

Guarujá, 14 de dezembro de 2020.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0461/2020, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 148: Expeça-se certidão de publicação do despacho de fls. 140, conforme solicitado. Fls. 149: Mantenho a decisão agravada pelos seus próprios e jurídicos fundamentos. Aguarde-se a comunicação de eventual efeito suspensivo. Anote-se. No mais, a meu ver, a avaliação de um imóvel necessita de conhecimentos especializados, que não podem ser supridos pelo Oficial de Justiça. Outrossim, o valor estimado pela Sra. Perita é necessário para o bom desenvolvimento de seu trabalho, motivo pelo qual arbitro seus honorários em R\$ 2.600,00, que deverá ser depositado pela parte autora no prazo de 10 dias, contados a partir de eventual comunicação de indeferimento de efeito suspensivo do agravo interposto Int."

Do que dou fé.  
Guarujá, 14 de dezembro de 2020.

Viviane Vidal Da Silva

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0461/2020, foi disponibilizado na página 3423/3439 do Diário da Justiça Eletrônico em 14/12/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 148: Expeça-se certidão de publicação do despacho de fls. 140, conforme solicitado. Fls. 149: Mantenho a decisão agravada pelos seus próprios e jurídicos fundamentos. Aguarde-se a comunicação de eventual efeito suspensivo. Anote-se. No mais, a meu ver, a avaliação de um imóvel necessita de conhecimentos especializados, que não podem ser supridos pelo Oficial de Justiça. Outrossim, o valor estimado pela Sra. Perita é necessário para o bom desenvolvimento de seu trabalho, motivo pelo qual arbitro seus honorários em R\$ 2.600,00, que deverá ser depositado pela parte autora no prazo de 10 dias, contados a partir de eventual comunicação de indeferimento de efeito suspensivo do agravo interposto Int."

Guarujá, 14 de dezembro de 2020.

Viviane Vidal Da Silva  
Agente Administrativo Judiciário



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0444/2020, foi disponibilizado na página 3339/3346 do Diário da Justiça Eletrônico em 26/11/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 135: defiro. Nos moldes do disposto no art. 845, § 1º, do CPC e tendo sido apresentada a certidão imobiliária nº 94566, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, formalize-se penhora do bem imóvel, discriminado a fls. \_\_\_\_136/139, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa, nº 19, Guarujá-SP, servindo o presente como termo, ficando por este ato constituído depositário. Nomeio para avaliação a Sra. Ana Cláudia Leite Marinho. Intime-se a perita para estimar seus honorários, em 05 (cinco) dias. Após a avaliação, recolhida a diligência do oficial de Justiça ou taxa postal, intime-se o executado da constrição, do cargo de depositário e avaliação realizada e para apresentar impugnação (artigo 523 do CPC). Providencie-se o exequente, ainda, o necessário para intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art. 799, do Código de Processo Civil, informando o endereço e recolhendo as despesas pertinentes. Int."

Guarujá, 14 de dezembro de 2020.

Manoel Luiz Moreira Schoti  
Escrevente Técnico Judiciário

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que expedi a certidão de publicação do r. Despacho de fls. 140 (encontra-se às fls. 159). Certifico ainda que anotei o agravo de instrumento interposto. Nada Mais. Guarujá, 14 de dezembro de 2020. Eu, \_\_\_\_\_, Manoel Luiz Moreira Schoti, Escrevente Técnico Judiciário.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Ciência a parte interessada de que a certidão solicitada foi expedida às fls 159. Nada Mais. Guarujá, 14 de dezembro de 2020. Eu, \_\_\_\_, Manoel Luiz Moreira Schoti, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0463/2020, encaminhada para publicação.

Advogado  
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Forma  
D.J.E

Teor do ato: "Ciência a parte interessada de que a certidão solicitada foi expedida às fls 159."

Do que dou fé.  
Guarujá, 15 de dezembro de 2020.

Viviane Vidal Da Silva



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0463/2020, foi disponibilizado na página 3660/3672 do Diário da Justiça Eletrônico em 16/12/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Teor do ato: "Ciência a parte interessada de que a certidão solicitada foi expedida às fls 159."

Guarujá, 16 de dezembro de 2020.

Viviane Vidal Da Silva  
Agente Administrativo Judiciário



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

**Órgão Julgador** 36ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO  
**Agravo de Instrumento** 2289872-13.2020.8.26.0000  
**Relator** ARANTES THEODORO

I – Com o fim de se evitar o alegado risco de lesão, concedo efeito suspensivo ao recurso. Comunique-se.

II – Voto nº 39.103.

Int.

São Paulo, 11 de dezembro de 2020.

(assinado digitalmente)

**Arantes Theodoro**

**Relator**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2020.0001027479**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2289872-13.2020.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, é agravada SORAYA OHARA PEDRUZZI.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WALTER EXNER (Presidente) E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 16 de dezembro de 2020.

**ARANTES THEODORO**

**Relator**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**AGRAVO DE INSTRUMENTO** 2289872-13.2020.8.26.0000  
**AGRAVANTE** Condomínio Edifício Vale dos Sonhos  
**AGRAVADO** Soraya Ohara Pedruzzi  
**COMARCA** Guarujá – 3ª Vara Cível

**VOTO Nº 39.103**

**EMENTA – Execução. Avaliação por Oficial de Justiça do imóvel penhorado. Cabimento. Artigo 870 do CPC. Ausência de pronta revelação de particularidade que recomende nomeação de avaliador. Recurso provido.**

Cuida-se de agravo de instrumento tirado de despacho que, em autos de execução fundada em crédito por despesas condominiais, nomeou perito para avaliar o imóvel penhorado.

O agravante afirma não se justificar aquela nomeação porque a avaliação não demanda conhecimento especializado, podendo ser realizada por Oficial de Justiça nos termos do artigo 870 da lei processual.

Recurso processado sob o efeito suspensivo.

**É o relatório.**

O agravo pode ser desde logo julgado, isto é, sem necessidade de se colher a resposta da agravada, eis que ela não





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

compareceu ao processo, nem constituiu advogado para defesa de seus interesses.

Pois bem.

A lei processual expressamente autoriza o Oficial de Justiça a proceder à avaliação do bem penhorado (artigo 870 do CPC), salvo na hipótese de tal providência reclamar conhecimento especializado (parágrafo único), particularidade que impõe a nomeação de perito.

De regra, portanto, não há lugar para a designação de avaliador estranho ao quadro judiciário.

Aliás, assim tem decidido esta Câmara:

*"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de cobrança de despesas condominiais. Cumprimento de sentença. Penhora. Nomeação de perito para proceder à avaliação do imóvel. Desnecessidade. Inexistência de peculiaridades que indiquem se tratar de perícia complexa, cuja realização exija conhecimentos técnicos ou habilitação específica de que o oficial de justiça não disponha. Recurso provido." (AI nº 2136155-54.2015.8.26.0000, 36ª Câmara, rel. Des. Milton Carvalho).*

Nesse sentido, ainda, o entendimento da própria Corte incumbida de ditar a inteligência da lei federal:

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO REALIZADA POR OFICIAL DE JUSTIÇA. POSSIBILIDADE. DESNECESSIDADE DE DESIGNAÇÃO DE PROFISSIONAL ESPECIALIZADO NAS ÁREAS DE ENGENHARIA, ARQUITETURA OU AGRONOMIA. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.*

1. *É admitida a avaliação de bem imóvel levado à*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*hasta pública realizada por oficial de justiça, uma vez que tal avaliação não se restringe às áreas de arquitetura, engenharia ou agronomia. Precedentes.*

*2. O Colegiado estadual julgou a lide com base no substrato fático-probatório dos autos e concluiu pela prescindibilidade de nova avaliação do imóvel. A revisão do julgado importa necessariamente no reexame de provas, o que é vedado em âmbito de recurso especial, ante o óbice do enunciado n. 7 da Súmula deste Tribunal.*

*3. Agravo interno a que se nega provimento. ” (AglInt no AREsp nº 1.004.191/SP, rel. Ministro Marco Aurélio, 3ª Turma, Dje 07.03.2017).*

No caso concreto era essa a situação.

Isto é, para avaliar o bem penhorado aparentemente bastava apurar o valor de mercado de imóveis semelhantes naquela mesma região, o que podia ser aferido por meio de simples consultas a escritórios de corretagem imobiliária e material publicitário, o que não demandava conhecimento especializado e, por isso, podia ser realizado pelo Oficial de Justiça.

Assim, a nomeação de perito avaliador havia de ficar relegada à hipótese de o Oficial de Justiça informar que em face de alguma particularidade não se sentia seguro ao apontar o valor do bem.

Em suma, fica cassada a referida nomeação.

Para tal fim dá-se provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

**ARANTES THEODORO**

Relator



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

**Secretaria Judiciária**  
**SJ 3.3.6.2 - Serv. de Proces. da 36ª Câmara de Dir. Privado**

Agravo de Instrumento - 2289872-13.2020.8.26.0000

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, nos termos do Provimento CSM nº 1929/2011, providenciei a comunicação do resultado do julgamento à 3ª Vara Cível do Foro de Guarujá, via e-mail institucional. Por oportuno, certifico que, conforme informação eletrônica, o e-mail foi entregue ao destinatário nesta mesma data.

São Paulo, 11 de janeiro de 2021.

---

CRISTIANI APARECIDA MACIEL Matrícula: M809506

Escrevente Técnico Judiciário



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls. 165/169: considerando que o V. Acórdão proferido em sede de Agravo de Instrumento determinou que a avaliação do imóvel seja feita por Oficial de Justiça, após o recolhimento da diligência competente, expeça-se mandado para tal finalidade.

Comunique-se a Sra. Perita anteriormente nomeada.

Int.

Guaruja, 12 de janeiro de 2021.

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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que comuniquei via e-mail a perita nomeada ANA CLÁUDIA LEITE MARINHO do teor da r. decisão retro, como se comprova a seguir. Nada Mais. Guarujá, 19 de janeiro de 2021. Eu, \_\_\_\_, **DANILO SCARABOTTO DA SILVA CURY**, Escrevente Técnico Judiciário.

**Proc. nº 1002377-39.2020.8.26.0223 (3ª V. C. da Comarca de Guarujá) - Alteração de critério de avaliação de imóvel**

DANILO SCARABOTTO DA SILVA CURY <danilors@tjsp.jus.br>

Ter, 19/01/2021 20:01

Para: ANACLAMARINHO@HOTMAIL.COM <ANAACLAMARINHO@HOTMAIL.COM>

A/C

Srª ANA CLÁUDIA LEITE MARINHO

Venho intimar V. Sª do teor do r. despacho de fl. 170 dos autos do Proc. nº 1002377-39.2020.8.26.0223 (3ª V. C. da Comarca de Guarujá), no tocante a alteração de critério de avaliação de imóvel, reproduzindo a seguir o texto do r. despacho:

"Vistos.

*Fls. 165/169: considerando que o V. Acórdão proferido em sede de Agravo de Instrumento determinou que a avaliação do imóvel seja feita por Oficial de Justiça, após o recolhimento da diligência competente, expeça-se mandado para tal finalidade.*

*Comunique-se a Sra. Perita anteriormente nomeada.*

*Int."*

Danilo Cury

Escrevente Técnico Judiciário

## Entregue: Proc. nº 1002377-39.2020.8.26.0223 (3ª V. C. da Comarca de Guarujá) - Alteração de critério de avaliação de imóvel

postmaster@outlook.com <postmaster@outlook.com>

Ter, 19/01/2021 20:01

Para: ANACLAMARINHO@HOTMAIL.COM <ANACLAMARINHO@HOTMAIL.COM>

 1 anexos (55 KB)

Proc. nº 1002377-39.2020.8.26.0223 (3ª V. C. da Comarca de Guarujá) - Alteração de critério de avaliação de imóvel;

### A sua mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:

[ANACLAMARINHO@HOTMAIL.COM \(ANACLAMARINHO@HOTMAIL.COM\)](mailto:ANACLAMARINHO@HOTMAIL.COM)

Assunto: Proc. nº 1002377-39.2020.8.26.0223 (3ª V. C. da Comarca de Guarujá) - Alteração de critério de avaliação de imóvel

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0007/2021, encaminhada para publicação.

Advogado  
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Forma  
D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 165/169: considerando que o V. Acórdão proferido em sede de Agravo de Instrumento determinou que a avaliação do imóvel seja feita por Oficial de Justiça, após o recolhimento da diligência competente, expeça-se mandado para tal finalidade. Comunique-se a Sra. Perita anteriormente nomeada. Int."

Do que dou fé.  
Guarujá, 20 de janeiro de 2021.

Renato Pais Lopes

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE GUARUJÁ-SP**

Processo n.º 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, nos autos da EXECUÇÃO movida em face de **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., atendendo ao R. Despacho de fls. 170, requerer a juntada da GRD devidamente paga.

Termos em que,

Pede deferimento.

Guarujá, 01 de fevereiro de 2021.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP – 138.165



**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02844.633004 00022.360176 8 85200000008727

Beneficiário	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente	6687-7 / 950001-4	Data Emissão	29/01/2021	Vencimento	03/02/2021
Endereço do Beneficiário	RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100			CPF/CNPJ	CPF/CNPJ: 51174001/0001-93		
Pagador	Condomínio Edifício Vale dos Sonhos	Nosso Número	28446330000022360	Número Documento	22360	Valor do documento	87,27

**Instruções** Autenticação mecânica

Referência: **Depósito Oficiais de Justiça**

Depositante/Remetente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos** Número do Depósito: **22360**

Nome do Autor: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos** Vara Judicial: **3 - VARA CIVEL**

Nome do Réu: **Soraya Ohara Pedruzzi** Comarca/Fórum: **GUARUJA**

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

Número do Processo: **1002377-39.2020.8.26.0223**

Ano Processo: **2021**

**1ª via - PROCESSO**

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02844.633004 00022.360176 8 85200000008727

Beneficiário	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente	6687-7 / 950001-4	Data Emissão	29/01/2021	Vencimento	03/02/2021
Endereço do Beneficiário	RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100			CPF/CNPJ	CPF/CNPJ: 51174001/0001-93		
Pagador	Condomínio Edifício Vale dos Sonhos	Nosso Número	28446330000022360	Número Documento	22360	Valor do documento	87,27

**Instruções** Autenticação mecânica

Referência: **Depósito Oficiais de Justiça**

Depositante/Remetente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos** Número do Depósito: **22360**

Nome do Autor: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos** Vara Judicial: **3 - VARA CIVEL**

Nome do Réu: **Soraya Ohara Pedruzzi** Comarca/Fórum: **GUARUJA**

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

Número do Processo: **1002377-39.2020.8.26.0223**

Ano Processo: **2021**

**2ª via - ESCRIVÃO**

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02844.633004 00022.360176 8 85200000008727

Beneficiário	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente	6687-7 / 950001-4	Data Emissão	29/01/2021	Vencimento	03/02/2021
Endereço do Beneficiário	RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100			CPF/CNPJ	CPF/CNPJ: 51174001/0001-93		
Pagador	Condomínio Edifício Vale dos Sonhos	Nosso Número	28446330000022360	Número Documento	22360	Valor do documento	87,27

**Instruções** Autenticação mecânica

Referência: **Depósito Oficiais de Justiça**

Depositante/Remetente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos** Número do Depósito: **22360**

Nome do Autor: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos** Vara Judicial: **3 - VARA CIVEL**

Nome do Réu: **Soraya Ohara Pedruzzi** Comarca/Fórum: **GUARUJA**

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

Número do Processo: **1002377-39.2020.8.26.0223**

Ano Processo: **2021**

**3ª via - ESCRIVÃO**

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02844.633004 00022.360176 8 85200000008727

Local de pagamento				Vencimento
<b>PAGAVEL EM QUAQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO</b>				03/02/2021
Beneficiário				Agência / Código do beneficiário
SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA				6687-7 / 950001-4
Data do Documento	Nº do documento	Espécie Doc	Aceite	Data de Processamento
29/01/2021	22360			29/01/2021
Carteira	Espécie	Quantidade	Valor	Nosso número
17/35				28446330000022360
				(=) Valor do documento
				87,27

**Instruções** (texto de responsabilidade do beneficiário)

Até a data de vencimento: O pagamento poderá ser efetuado em qualquer agência bancária do País. Após a data de vencimento: Somente nas agências do Banco do Brasil.

(-) Desconto / Abatimento

(-) Outras deduções

(+) Mora / Multa

(+) Outros acréscimos

(=) Valor cobrado

87,27

Pagador

Condomínio Edifício Vale dos Sonhos CPF/CNPJ: 57.736.027/0001-64

RUA CARLOS GONCALVES COSTA 19, JARDIM TRES MARIAS

GUARUJA -SP CEP:11440-030

Sacador/Avalista

Código de baixa

Autenticação mecânica - Ficha de Compensação



01/02/2021 - BANCO DO BRASIL - 14:46:00  
 668706687 0002

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

CLIENTE: GUNTHER S DE ADVOGADOS  
 AGENCIA: 6687-7 CONTA: 40.004-1

=====

BANCO DO BRASIL

-----

00190000090284463300400022360176885200000008727

BENEFICIARIO:  
 SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA  
 NOME FANTASIA:  
 SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA  
 CNPJ: 51.174.001/0001-93  
 PAGADOR:  
 CondomInio Edificio Vale dos Sonhos  
 CNPJ: 57.736.027/0001-64

-----

NR. DOCUMENTO	20.105
NOSSO NUMERO	28446330000022360
CONVENIO	02844633
DATA DE VENCIMENTO	03/02/2021
DATA DO PAGAMENTO	01/02/2021
VALOR DO DOCUMENTO	87,27
VALOR COBRADO	87,27

=====

NR.AUTENTICACAO F.D11.1E0.DD6.0DE.6D7

=====

Central de Atendimento BB  
 4004 0001 Capitais e regioes metropolitanas  
 0800 729 0001 Demais localidades.  
 Consultas, informacoes e servicos transacionais.

SAC BB  
 0800 729 0722  
 Informacoes, reclamacoes, cancelamento de  
 produtos e servicos.

Ouvidoria  
 0800 729 5678  
 Reclamacoes nao solucionadas nos canais  
 habituais agencia, SAC e demais canais de  
 atendimento.

Atendimento a Deficientes Auditivos ou de Fala  
 0800 729 0088  
 Informacoes, reclamacoes, cancelamento de cartao,  
 outros produtos e servicos de Ouvidoria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/02/2021 às 14:55, sob o número WGJAJ21700115626. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código IRIGtqCW.



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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Encaminho os autos para expedição de mandado de avaliação do imóvel penhorado às fls. 140 (matrícula ° 94566, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa, nº 19, Guarujá-SP).

Nada Mais. Guarujá, 02 de fevereiro de 2021. Eu, \_\_\_\_, Raphael Araújo Panico, Escrevente Técnico Judiciário.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2020.0001027479**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2289872-13.2020.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, é agravada SORAYA OHARA PEDRUZZI.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WALTER EXNER (Presidente) E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 16 de dezembro de 2020.

**ARANTES THEODORO**

**Relator**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**AGRAVO DE INSTRUMENTO** 2289872-13.2020.8.26.0000  
**AGRAVANTE** Condomínio Edifício Vale dos Sonhos  
**AGRAVADO** Soraya Ohara Pedruzzi  
**COMARCA** Guarujá – 3ª Vara Cível

**VOTO Nº 39.103**

**EMENTA – Execução. Avaliação por Oficial de Justiça do imóvel penhorado. Cabimento. Artigo 870 do CPC. Ausência de pronta revelação de particularidade que recomende nomeação de avaliador. Recurso provido.**

Cuida-se de agravo de instrumento tirado de despacho que, em autos de execução fundada em crédito por despesas condominiais, nomeou perito para avaliar o imóvel penhorado.

O agravante afirma não se justificar aquela nomeação porque a avaliação não demanda conhecimento especializado, podendo ser realizada por Oficial de Justiça nos termos do artigo 870 da lei processual.

Recurso processado sob o efeito suspensivo.

**É o relatório.**

O agravo pode ser desde logo julgado, isto é, sem necessidade de se colher a resposta da agravada, eis que ela não





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

compareceu ao processo, nem constituiu advogado para defesa de seus interesses.

Pois bem.

A lei processual expressamente autoriza o Oficial de Justiça a proceder à avaliação do bem penhorado (artigo 870 do CPC), salvo na hipótese de tal providência reclamar conhecimento especializado (parágrafo único), particularidade que impõe a nomeação de perito.

De regra, portanto, não há lugar para a designação de avaliador estranho ao quadro judiciário.

Aliás, assim tem decidido esta Câmara:

*"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de cobrança de despesas condominiais. Cumprimento de sentença. Penhora. Nomeação de perito para proceder à avaliação do imóvel. Desnecessidade. Inexistência de peculiaridades que indiquem se tratar de perícia complexa, cuja realização exija conhecimentos técnicos ou habilitação específica de que o oficial de justiça não disponha. Recurso provido." (AI nº 2136155-54.2015.8.26.0000, 36ª Câmara, rel. Des. Milton Carvalho).*

Nesse sentido, ainda, o entendimento da própria Corte incumbida de ditar a inteligência da lei federal:

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO REALIZADA POR OFICIAL DE JUSTIÇA. POSSIBILIDADE. DESNECESSIDADE DE DESIGNAÇÃO DE PROFISSIONAL ESPECIALIZADO NAS ÁREAS DE ENGENHARIA, ARQUITETURA OU AGRONOMIA. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.*

1. *É admitida a avaliação de bem imóvel levado à*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*hasta pública realizada por oficial de justiça, uma vez que tal avaliação não se restringe às áreas de arquitetura, engenharia ou agronomia. Precedentes.*

*2. O Colegiado estadual julgou a lide com base no substrato fático-probatório dos autos e concluiu pela prescindibilidade de nova avaliação do imóvel. A revisão do julgado importa necessariamente no reexame de provas, o que é vedado em âmbito de recurso especial, ante o óbice do enunciado n. 7 da Súmula deste Tribunal.*

*3. Agravo interno a que se nega provimento. ” (AglInt no AREsp nº 1.004.191/SP, rel. Ministro Marco Aurélio, 3ª Turma, Dje 07.03.2017).*

No caso concreto era essa a situação.

Isto é, para avaliar o bem penhorado aparentemente bastava apurar o valor de mercado de imóveis semelhantes naquela mesma região, o que podia ser aferido por meio de simples consultas a escritórios de corretagem imobiliária e material publicitário, o que não demandava conhecimento especializado e, por isso, podia ser realizado pelo Oficial de Justiça.

Assim, a nomeação de perito avaliador havia de ficar relegada à hipótese de o Oficial de Justiça informar que em face de alguma particularidade não se sentia seguro ao apontar o valor do bem.

Em suma, fica cassada a referida nomeação.

Para tal fim dá-se provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

**ARANTES THEODORO**

Relator



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 SJ 3.3.6.2 - Serv. de Proces. da 36ª Câmara de Dir. Privado  
 Pátio do Colégio, nº 73, 9º andar - Pátio do Colégio - Sala 911

**CERTIDÃO**

Processo nº: **2289872-13.2020.8.26.0000**  
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Despesas Condominiais**  
 Agravante: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Agravado: **Soraya Ohara Pedruzzi**  
 Relator(a): **ARANTES THEODORO**  
 Órgão Julgador: **36ª Câmara de Direito Privado**

**CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO**

Certifico que o(s) r(r). despacho(s) retro(s) foi(ram) disponibilizado(s) no Diário de Justiça Eletrônico de hoje. Considera-se data da publicação o primeiro dia útil subsequente.

Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB: 138165/SP)

São Paulo, 21 de janeiro de 2021.

---

Leire Aparecida Hunke - Matrícula: M120882  
 Escrevente Técnico Judiciário



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 SJ 3.3.6.2 - Serv. de Proces. da 36ª Câmara de Dir. Privado  
 Pátio do Colégio, nº 73, 9º andar - Pátio do Colégio - Sala 911

**CERTIDÃO**

Processo nº: **2289872-13.2020.8.26.0000**  
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Despesas Condominiais**  
 Agravante: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Agravado: **Soraya Ohara Pedruzzi**  
 Relator(a): **ARANTES THEODORO**  
 Órgão Julgador: **36ª Câmara de Direito Privado**

**CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO**

CERTIFICO que o v. Acórdão foi disponibilizado no DJE hoje.  
 Considera-se data da publicação o 1º dia útil subsequente.

Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB: 138165/SP)

São Paulo, 21 de janeiro de 2021.

---

Leire Aparecida Hunke - Matrícula M120882  
 Escrevente Técnico Judiciário



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 SJ 3.3.6.2 - Serv. de Proces. da 36ª Câmara de Dir. Privado  
 Pátio do Colégio, nº 73, 9º andar - Pátio do Colégio - Sala 911 -  
 (11) 3489-3816

**CERTIDÃO**

Processo nº:	<b>2289872-13.2020.8.26.0000</b>
Classe – Assunto:	<b>Agravo de Instrumento - Despesas Condominiais</b>
Agravante	<b>Condomínio Edifício Vale dos Sonhos</b>
Agravado	<b>Soraya Ohara Pedruzzi</b>
Relator(a):	<b>ARANTES THEODORO</b>
Órgão Julgador:	<b>36ª Câmara de Direito Privado</b>

**CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO**

Certifico que o v. acórdão transitou em julgado em 15/02/2021

São Paulo, 26 de fevereiro de 2021.

---

Eduardo Da Silva Caires Bertucci - Matrícula: M120311  
 Escrevente Técnico Judiciário





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 RUA: SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-550  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Diante do desfecho do agravo interposto (provimento), diga o exequente em termos de prosseguimento.

Int.

Guarujá, 03 de março de 2021.

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

### CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0063/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Diante do desfecho do agravo interposto (provimento), diga o exequente em termos de prosseguimento. Int."

Do que dou fé.  
Guarujá, 4 de março de 2021.

Viviane Vidal Da Silva

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0063/2021, foi disponibilizado na página 3201/3220 do Diário de Justiça Eletrônico em 05/03/2021. Considera-se a data de publicação em 08/03/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Teor do ato: "Vistos. Diante do desfecho do agravo interposto (provimento), diga o exequente em termos de prosseguimento. Int."

Guarujá, 5 de março de 2021.

Viviane Vidal Da Silva  
Agente Administrativo Judiciário

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE GUARUJA.**

Processo n.º 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, nos autos da EXECUÇÃO movida em face de **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., atendendo ao R. Despacho de fls. 186, reiterar os termos do comando de fls. 170 e petição de fls. 175/177.

Termos em que,

Pede deferimento.

Guarujá, 15 de março de 2021.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP – 138.165



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls. 189: cumpra-se o ato ordinatório de fls. 178, devendo ficar sobrestada a remessa à central de mandados, em virtude do Comunicado CG 653/2021.

Int.

Guaruja, 16 de março de 2021.

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



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0133/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 189: cumpra-se o ato ordinatório de fls. 178, devendo ficar sobrestada a remessa à central de mandados, em virtude do Comunicado CG 653/2021. Int."

Do que dou fé.  
Guarujá, 17 de março de 2021.

Renato Pais Lopes

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que expedi mandado de avaliação de imóvel. Nada Mais.  
 Guarujá, 17 de março de 2021. Eu, \_\_\_\_, Rosana Fontes De Oliveira  
 Custódio, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0133/2021, foi disponibilizado na página 3712/3717 do Diário de Justiça Eletrônico em 18/03/2021. Considera-se a data de publicação em 19/03/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 189: cumpra-se o ato ordinatório de fls. 178, devendo ficar sobrestada a remessa à central de mandados, em virtude do Comunicado CG 653/2021. Int."

Guarujá, 14 de abril de 2021.

Renato Pais Lopes  
Coordenador



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 RUA: SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-550  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**MANDADO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**  
 Oficial de Justiça: **\***  
 Mandado nº: **223.2021/005123-3**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 3ª Vara Cível do Foro de Guarujá, Dr(a). Gustavo Gonçalves Alvarez, na forma da lei,

**MANDA** a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, **PROCEDA**

**AVALIAÇÃO** do(s) bem(ns) penhorado: certidão imobiliária nº 94566, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, discriminado a fls.136/139 dos autos, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa, nº 19, Apartamento 22, Guarujá-SP, pertencente a executado SORAYA OHARA PEDRUZZI, CPF 157.610.498-21, RG 28.747.924, R Carlos Goncalves Costa, 19, Apto. 22, Jd. Tejereba, CEP 11440-030.

**Guia 22360- R\$ 87,27**

**CUMPRA-SE**, observadas as formalidades legais. Guarujá, 17 de março de 2021.

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

Advogado: Dr(a). Jose Rubens Thome Gunther  
 Telefone Comercial: (13)33861525

*Art. 105, III, das NSCGJ: “É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências”.*

*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.*

**\*22320210051233\***



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**  
 Situação do Mandado **Cumprido - Ato positivo**  
 Oficial de Justiça **Elaine Ap Antonia C Senefonte (26905)**

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 223.2021/005123-3 dirigi-me ao endereço: Rua Carlos Gonçalves Costa, 19, e aí sendo procedi á Avaliação do apto 22, objeto da matrícula 94566 do C.R.I. De Guarujá no valor de 350.000,00 ( trezentos e cinquenta mil reais). Diante do exposto, devolvo o mandado ao cartório para os devidos fins.

O referido é verdade e dou fé.

Guarujá, 20 de junho de 2021.

Número de Cotas:01  
 Guia n. 22360





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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Manifestem-se as partes, no prazo de 15 (quinze) dias, sobre a Avaliação realizada às fls. 195.

Nada Mais. Guarujá, 22 de junho de 2021. Eu, \_\_\_\_, Bruno Lima Borges, Chefe de Seção Judiciário.

### CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0220/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Manifestem-se as partes, no prazo de 15 (quinze) dias, sobre a Avaliação realizada às fls. 195. Nada Mais."

Do que dou fé.  
Guarujá, 22 de junho de 2021.

Rosana Fontes De Oliveira Custódio

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0220/2021, foi disponibilizado na página 4110/4122 do Diário de Justiça Eletrônico em 23/06/2021. Considera-se a data de publicação em 24/06/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Teor do ato: "Manifestem-se as partes, no prazo de 15 (quinze) dias, sobre a Avaliação realizada às fls. 195. Nada Mais."

Guarujá, 23 de junho de 2021.

Rosana Fontes De Oliveira Custódio  
Escrevente Técnico Judiciário

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE GUARUJÁ**

Processo n.º 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, nos autos da EXECUÇÃO movida em face de **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., atendendo ao ato ordinário de fls. 196, informar que concorda com a avaliação de fls. 195 (R\$ 350.000,00).

Em face do exposto, requer a intimação da executada via postal para apresentar impugnação da penhora e avaliação, juntando neste ato a taxa devidamente paga.

Termos em que,

Pede deferimento.

Guarujá, 01 de julho de 2021.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP – 138.165



**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2021070110050391**  
**Poder Judiciário – Tribunal de Justiça**  
**Fundo Especial de Despesa - FEDTJ**

Nome	RG	CPF	CNPJ
CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS			57.736.027/0001-64
Nº do processo	Unidade	CEP	
10023773920208260223	3ª VARA CIVEL	11440-030	
Endereço	Código		
Rua Carlos Gonçalves da Costa, nº. 19, Enseada	120-1		
Histórico	Valor		
GUIA POSTAL	26,00		
Total			26,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.  
 Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.  
 Mod. 0.70.731-4 - Mar/2021 - SISBB 21076 - cdr  
 1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868200000004 | 260051174002 | 112015773604 | 270001643910



Corte aqui.



**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2021070110050391**  
**Poder Judiciário – Tribunal de Justiça**  
**Fundo Especial de Despesa - FEDTJ**

Nome	RG	CPF	CNPJ
CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS			57.736.027/0001-64
Nº do processo	Unidade	CEP	
10023773920208260223	3ª VARA CIVEL	11440-030	
Endereço	Código		
Rua Carlos Gonçalves da Costa, nº. 19, Enseada	120-1		
Histórico	Valor		
GUIA POSTAL	26,00		
Total			26,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.  
 Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.  
 Mod. 0.70.731-4 - Mar/2021 - SISBB 21076 - cdr  
 1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868200000004 | 260051174002 | 112015773604 | 270001643910



Corte aqui.

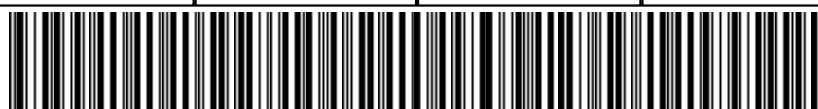


**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2021070110050391**  
**Poder Judiciário – Tribunal de Justiça**  
**Fundo Especial de Despesa - FEDTJ**

Nome	RG	CPF	CNPJ
CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS			57.736.027/0001-64
Nº do processo	Unidade	CEP	
10023773920208260223	3ª VARA CIVEL	11440-030	
Endereço	Código		
Rua Carlos Gonçalves da Costa, nº. 19, Enseada	120-1		
Histórico	Valor		
GUIA POSTAL	26,00		
Total			26,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.  
 Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.  
 Mod. 0.70.731-4 - Mar/2021 - SISBB 21076 - cdr  
 1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868200000004 | 260051174002 | 112015773604 | 270001643910





SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL  
01/07/2021 - AUTO-ATENDIMENTO - 10.08.39  
6687706687

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: GUNTHER S DE ADVOGADOS  
AGENCIA: 6687-7 CONTA: 40.004-1  
EFETUADO POR: JOSE R T GUNTHER

```

=====
Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ
Codigo de Barras 86820000000-4 26005117400-2
                  11201577360-4 27000164391-0
Data do pagamento 01/07/2021
Valor Total 26,00
=====

```

DOCUMENTO: 070101  
AUTENTICACAO SISBB:  
8.730.72C.981.CF4.FAD



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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjssp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Encaminho os autos para expedição de Carta de Intimação do executado da Penhora e Avaliação realizada às fls. 195, conforme requerido às fls. 199.

Nada Mais. Guarujá, 02 de julho de 2021. Eu, \_\_\_\_, Bruno Lima Borges, Chefe de Seção Judiciário.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que expedi Carta de Intimação, em cumprimento à determinação de fls.202 . Nada Mais. Guarujá, 02 de julho de 2021. Eu, \_\_\_\_\_, Fabiola Galdez Cabral dos Anjos, Escrevente Técnico Judiciário.



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

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

3ª VARA CÍVEL

Rua: Silvio Daige, 280 - Guarujá-SP - CEP 11440-550

**Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>**

**CARTA DE INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Destinatário(a):  
 Soraya Ohara Pedruzzi  
 R Carlos Goncalves Costa, 00019, 00 0022, Jd. Tejereba  
 Guarujá-SP  
 CEP 11440-030

Pela presente carta fica Vossa Senhoria **INTIMADO(A)** da **PENHORA** que recaiu sobre seu(s) bem(ns), estando **INTIMADO(A)**, ainda, da **AVALIAÇÃO**, conforme certidão de fls. 195, disponível para consulta na internet. Fica advertido(a) de que poderá oferecer impugnação no **prazo de 15 (quinze) dias úteis** (artigos 513, *caput* e 917, § 1º do CPC).

Esclareço a Vossa Senhoria que o comprovante que acompanha a presente carta vale como recibo que esta intimação se efetivou.

**OBSERVAÇÃO:** Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo poderá ser visualizada mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Guarujá, 02 de julho de 2021. Fabiola Galdez Cabral dos Anjos, Escrevente Técnico Judiciário.



**Digital**

09/07/2021  
LOTE: 109009



CARIMBO  
UNIDADE DE ENTREGA

**DESTINATÁRIO**

Soraya Ohara Pedruzzi

R Carlos Goncalves Costa, 00019, 00 0022, Jd. Teжереba

Guaruja, SP

11440-030

AR334352512JF



**TENTATIVAS DE ENTREGA**

1ª \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ : \_\_\_\_ h

2ª \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ : \_\_\_\_ h

3ª \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ : \_\_\_\_ h

**ATENÇÃO:**  
Posta restante de  
20 (vinte) dias  
corridos.

**MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO**

- 1 Mudou-se
- 2 Endereço insuficiente
- 3 Não existe o número
- 4 Desconhecido
- 5 Recusado
- 6 Não procurado
- 7 Ausente
- 8 Falecido
- 9 Outros Missão inf. nome

**ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR**

Centralizador Regional

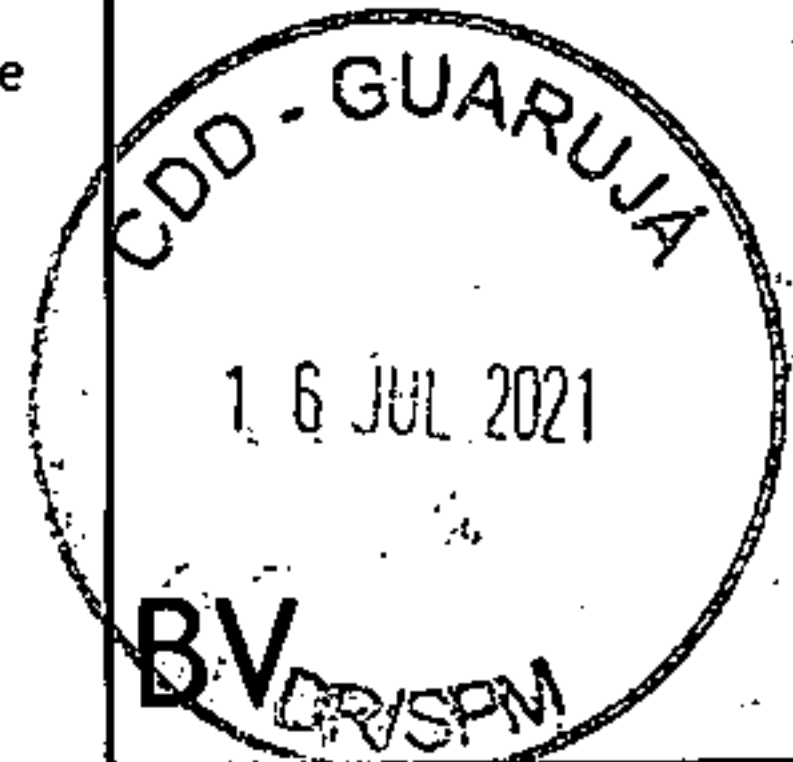
PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

**AO REMETENTE**

DATA DE ENTREGA

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE



RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

Valter Da Silva Teotonic  
Matr: 8.932.121-9  
Carteiro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por v-post.correios.com.br, liberado nos autos em 22/07/2021, às 02:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta.digitual/pdf/arquivo/1002377-39.2020.8.26.0223 e código NDQHCSSJ. 2477594 OS: 118765 VPOST: 10242120 109009 68705051 PDF





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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s): Vista dos autos ao Autor/Exequente para manifestar-se, em 05 (cinco) dias, sobre o(s) AR(s) devolvido(s) negativo(s), requerendo o que de direito. Nada Mais. Guarujá, 22 de julho de 2021. Eu, \_\_\_\_, Bruno Lima Borges, Chefe de Seção Judiciária.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0250/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vista dos autos ao Autor/Exequente para manifestar-se, em 05 (cinco) dias, sobre o(s) AR(s) devolvido(s) negativo(s), requerendo o que de direito. Nada Mais."

Do que dou fé.  
Guarujá, 22 de julho de 2021.

Renato Pais Lopes

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0250/2021, foi disponibilizado na página 3409/3426 do Diário de Justiça Eletrônico em 23/07/2021. Considera-se a data de publicação em 26/07/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Teor do ato: "Vista dos autos ao Autor/Exequente para manifestar-se, em 05 (cinco) dias, sobre o(s) AR(s) devolvido(s) negativo(s), requerendo o que de direito. Nada Mais."

Guarujá, 23 de julho de 2021.

Viviane Vidal Da Silva  
Agente Administrativo Judiciário

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP**

Processo n.º 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seu procurador e advogado que esta subscreve, nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA que move contra **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., atendendo ao R. Ato Ordinatório de fls. 206, informar que o AR de fls. 205 retornou com a informação de “*recusou informar o nome*”.

Em face do exposto requer, a intimação da executada por mandado, juntando neste ato a GRD devidamente paga.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 27 de julho de 2021.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP - 138.165



001-9

00190.00009 02844.633004 00025.377177 8 86980000008727

Beneficiário	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente	6687-7 / 950001-4	Data Emissão	26/07/2021	Vencimento	31/07/2021
Endereço do Beneficiário	RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100			CPF/CNPJ	CPF/CNPJ: 51174001/0001-93		
Pagador	CondomÃ-nio EdifÃ-cio Vale dos Sonhos	Nosso Número	28446330000025377	Número Documento	25377	Valor do documento	87,27

## Instruções

Referência: **Depósito Oficiais de Justiça**  
 Depositante/Remetente: **CondomÃ-nio EdifÃ-cio Vale dos Sonhos** Número do Depósito: **25377**  
 Nome do Autor: **CondomÃ-nio EdifÃ-cio Vale dos Sonhos** Vara Judicial: **3 - VARA CIVEL**  
 Nome do Réu: **Soraya Ohara Pedruzzi** Comarca/Fórum: **GUARUJA**

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

Autenticação mecânica

Número do Processo:

1002377-39.2020.8.26.0223

Ano Processo: 2020

1ª via - PROCESSO



001-9

00190.00009 02844.633004 00025.377177 8 86980000008727

Beneficiário	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente	6687-7 / 950001-4	Data Emissão	26/07/2021	Vencimento	31/07/2021
Endereço do Beneficiário	RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100			CPF/CNPJ	CPF/CNPJ: 51174001/0001-93		
Pagador	CondomÃ-nio EdifÃ-cio Vale dos Sonhos	Nosso Número	28446330000025377	Número Documento	25377	Valor do documento	87,27

## Instruções

Referência: **Depósito Oficiais de Justiça**  
 Depositante/Remetente: **CondomÃ-nio EdifÃ-cio Vale dos Sonhos** Número do Depósito: **25377**  
 Nome do Autor: **CondomÃ-nio EdifÃ-cio Vale dos Sonhos** Vara Judicial: **3 - VARA CIVEL**  
 Nome do Réu: **Soraya Ohara Pedruzzi** Comarca/Fórum: **GUARUJA**

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

Autenticação mecânica

Número do Processo:

1002377-39.2020.8.26.0223

Ano Processo: 2020

2ª via - ESCRIVÃO



001-9

00190.00009 02844.633004 00025.377177 8 86980000008727

Beneficiário	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente	6687-7 / 950001-4	Data Emissão	26/07/2021	Vencimento	31/07/2021
Endereço do Beneficiário	RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100			CPF/CNPJ	CPF/CNPJ: 51174001/0001-93		
Pagador	CondomÃ-nio EdifÃ-cio Vale dos Sonhos	Nosso Número	28446330000025377	Número Documento	25377	Valor do documento	87,27

## Instruções

Referência: **Depósito Oficiais de Justiça**  
 Depositante/Remetente: **CondomÃ-nio EdifÃ-cio Vale dos Sonhos** Número do Depósito: **25377**  
 Nome do Autor: **CondomÃ-nio EdifÃ-cio Vale dos Sonhos** Vara Judicial: **3 - VARA CIVEL**  
 Nome do Réu: **Soraya Ohara Pedruzzi** Comarca/Fórum: **GUARUJA**

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

Autenticação mecânica

Número do Processo:

1002377-39.2020.8.26.0223

Ano Processo: 2020

3ª via - ESCRIVÃO



001-9

00190.00009 02844.633004 00025.377177 8 86980000008727

Local de pagamento	<b>PAGAVEL EM QUAQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO</b>			Vencimento	31/07/2021
Beneficiário	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA			Agência / Código do beneficiário	6687-7 / 950001-4
Data do Documento	Nº do documento	Espécie Doc	Aceite	Data de Processamento	Nosso número
26/07/2021	25377			26/07/2021	28446330000025377
Carteira	Espécie	Quantidade	Valor	(=) Valor do documento	87,27
17/35				(-) Desconto / Abatimento	

## Instruções (texto de responsabilidade do beneficiário)

Até a data de vencimento: O pagamento poderá ser efetuado em qualquer agência bancária do País. Após a data de vencimento: Somente nas agências do Banco do Brasil.

## Pagador

CondomÃ-nio EdifÃ-cio Vale dos Sonhos CPF/CNPJ: 57.736.027/0001-64  
 RUA CARLOS GONCALVES COSTA 19, JARDIM TRES MARIAS  
 GUARUJA -SP CEP:11440-030

Código de baixa

## Sacador/Avalista

Autenticação mecânica

Ficha de Compensação





27/07/2021 - BANCO DO BRASIL - 12:10:18  
 668706687 0001

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

CLIENTE: GUNTHER S DE ADVOGADOS  
 AGENCIA: 6687-7 CONTA: 40.004-1

=====

BANCO DO BRASIL

-----

00190000090284463300400025377177886980000008727

BENEFICIARIO:  
 SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA  
 NOME FANTASIA:  
 SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA  
 CNPJ: 51.174.001/0001-93  
 PAGADOR:  
 CondomA-nio EdifA-cio Vale dos Sonh  
 CNPJ: 57.736.027/0001-64

-----

NR. DOCUMENTO	72.706
NOSSO NUMERO	28446330000025377
CONVENIO	02844633
DATA DE VENCIMENTO	31/07/2021
DATA DO PAGAMENTO	27/07/2021
VALOR DO DOCUMENTO	87,27
VALOR COBRADO	87,27

=====

NR.AUTENTICACAO 6.DF4.F52.F0D.135.6A7

=====

Central de Atendimento BB  
 4004 0001 Capitais e regioes metropolitanas  
 0800 729 0001 Demais localidades.  
 Consultas, informacoes e servicos transacionais.

SAC BB  
 0800 729 0722  
 Informacoes, reclamacoes, cancelamento de  
 produtos e servicos.

Ouvidoria  
 0800 729 5678  
 Reclamacoes nao solucionadas nos canais  
 habituais agencia, SAC e demais canais de  
 atendimento.

Atendimento a Deficientes Auditivos ou de Fala  
 0800 729 0088  
 Informacoes, reclamacoes, cancelamento de cartao,  
 outros produtos e servicos de Ouvidoria.



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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Encaminho os autos para expedição de Mandado de Intimação do executado em relação à penhora e avaliação realizada, no endereço indicado às fls. 204.

Nada Mais. Guarujá, 30 de julho de 2021. Eu, \_\_\_\_, Bruno Lima Borges, Chefe de Seção Judiciário.

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

COMARCA de Guarujá

FORO DE GUARUJÁ

3ª VARA CÍVEL

RUA: SILVIO DAIGE, 280, GUARUJA-SP - CEP 11440-550

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****MANDADO DE INTIMAÇÃO DE PENHORA E AVALIAÇÃO – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital n°: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**  
 Valor da Ação: **R\$ 30.935,94 - Data do Valor da Ação 20/03/2020 10:01:25**  
 Oficial de Justiça: **\***  
 Mandado n°: **223.2021/017859-4**

**Pessoa a ser intimada:**

Executado: SORAYA OHARA PEDRUZZI, RG 28.747.924, CPF 157.610.498-21, com endereço à R Carlos Gonçalves Costa, 19, Apto. 22, Jd. Tejereba, CEP 11440-030

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 3ª Vara Cível do Foro de Guarujá da Comarca de Guarujá, Dr(a). THOMAZ CORREA FARQUI, na forma da lei,

**MANDA** a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, proceda à **INTIMAÇÃO** da **PENHORA** que recaiu sobre seu(s) bem(ns): Apartamento 22 - certidão imobiliária nº 94566, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, discriminado a fls.136/139 dos autos, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa, nº 19, Apartamento 22, Guarujá-SP, pertencente a executado SORAYA OHARA PEDRUZZI, CPF 157.610.498-21, RG 28.747.924, estando **INTIMADO(A)**, ainda, da **AVALIAÇÃO no valor de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)** para o mês de junho/21 (fls. 195 dos autos), ficando advertido(a) de que poderá oferecer impugnação no **prazo de 15 (quinze) dias úteis** (artigos 513, *caput* e 917, § 1º do CPC).

**ADVERTÊNCIA: Este processo tramita eletronicamente.** A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Para visualização, acesse o site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br), informe o número do processo e a senha [Senha de acesso da pessoa selecionada] ou senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

**CUMPRASE**, observadas as formalidades legais. Em Guarujá, Estado de São Paulo, aos 10 de agosto de 2021. Renato Pais Lopes, Coordenador.

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

DILIGÊNCIA: Guia nº 25377 - R\$ 87,27

**Art. 105, III, das NSCGJ:** “É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências”.

**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.

**\*22320210178594\***

[Número do Processo]



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**  
 Situação do Mandado **Cumprido - Ato negativo**  
 Oficial de Justiça **Odilia Ribeiro Dos Santos (26900)**

**CERTIDÃO – MANDADO CUMPRIDO NEGATIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 223.2021/017859-4 dirigi-me ao endereço: mencionado ,

e aí sendo fui atendida pelo Sr. José Valdeci, esse disse que a requerida reside no local, mas está viajando. Sendo assim deixei de intimar SORAYA OHARA PEDRUZZI.

O referido é verdade e dou fé.

Guarujá, 07 de setembro de 2021.

Número de Cotas: 01

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjstj.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s): Vista dos autos ao Autor/Exequente para manifestar-se, em 05 (cinco) dias, sobre o(s) mandado(s) devolvido(s) negativo(s), requerendo o que de direito. Nada Mais. Guarujá, 09 de setembro de 2021. Eu, \_\_\_\_, Bruno Lima Borges, Chefe de Seção Judiciária.



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0344/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vista dos autos ao Autor/Exequente para manifestar-se, em 05 (cinco) dias, sobre o(s) mandado(s) devolvido(s) negativo(s), requerendo o que de direito. Nada Mais."

Guarujá, 10 de setembro de 2021.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0344/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 13/09/2021. Considera-se a data de publicação em 14/09/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Teor do ato: "Vista dos autos ao Autor/Exequente para manifestar-se, em 05 (cinco) dias, sobre o(s) mandado(s) devolvido(s) negativo(s), requerendo o que de direito. Nada Mais."

Guarujá, 13 de setembro de 2021.

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP**

**URGENTE**

Processo nº. 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seu procurador e advogado que esta subscreve, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que move em face de **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., atendendo ao ato ordinário de fls. 215, **informar que a executada encontra-se neste momento no imóvel (apto 32). NÃO ESTANDO EM VIAGEM.**

Acredita-se que a mesma esteja tentando se ocultar para não ser intimada.

Diante do exposto, requer a expedição de novo mandado de intimação **COM URGÊNCIA**. Deverá constar que o oficial de justiça ao chegar no prédio poderá interfonar no apartamento 32 que pertence Sra. Clelia (síndica), para informações que necessitar para cumprir o mandado. A síndica colocou-se a disposição do oficial de justiça também através do celular (16) 99103-1428.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 15 de setembro de 2021.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP - 138.165

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02844.633004 00026.484170 9 87490000008727

Beneficiário	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente	6687-7 / 950001-4	Data Emissão	15/09/2021	Vencimento	20/09/2021
Endereço do Beneficiário	RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100			CPF/CNPJ	CPF/CNPJ: 51174001/0001-93		
Pagador	Condominio Edificio Vale dos Sonhos	Nosso Número	28446330000026484	Número Documento	26484	Valor do documento	87,27

**Instruções** Autenticação mecânica

Referência: **Depósito Oficiais de Justiça**

Depositante/Remetente: **Condominio Edificio Vale dos Sonhos** Número do Depósito: **26484**

Nome do Autor: **Condominio Edificio Vale dos Sonhos** Vara Judicial: **3 - VARA CIVEL** Número do Processo: **1002377-39.2020.8.26.0223**

Nome do Réu: **Soraya Ohara Pedruzzi** Comarca/Fórum: **GUARUJA** Ano Processo: **2020**

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

**1ª via - PROCESSO**

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02844.633004 00026.484170 9 87490000008727

Beneficiário	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente	6687-7 / 950001-4	Data Emissão	15/09/2021	Vencimento	20/09/2021
Endereço do Beneficiário	RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100			CPF/CNPJ	CPF/CNPJ: 51174001/0001-93		
Pagador	Condominio Edificio Vale dos Sonhos	Nosso Número	28446330000026484	Número Documento	26484	Valor do documento	87,27

**Instruções** Autenticação mecânica

Referência: **Depósito Oficiais de Justiça**

Depositante/Remetente: **Condominio Edificio Vale dos Sonhos** Número do Depósito: **26484**

Nome do Autor: **Condominio Edificio Vale dos Sonhos** Vara Judicial: **3 - VARA CIVEL** Número do Processo: **1002377-39.2020.8.26.0223**

Nome do Réu: **Soraya Ohara Pedruzzi** Comarca/Fórum: **GUARUJA** Ano Processo: **2020**

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

**2ª via - ESCRIVÃO**

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02844.633004 00026.484170 9 87490000008727

Beneficiário	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente	6687-7 / 950001-4	Data Emissão	15/09/2021	Vencimento	20/09/2021
Endereço do Beneficiário	RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100			CPF/CNPJ	CPF/CNPJ: 51174001/0001-93		
Pagador	Condominio Edificio Vale dos Sonhos	Nosso Número	28446330000026484	Número Documento	26484	Valor do documento	87,27

**Instruções** Autenticação mecânica

Referência: **Depósito Oficiais de Justiça**

Depositante/Remetente: **Condominio Edificio Vale dos Sonhos** Número do Depósito: **26484**

Nome do Autor: **Condominio Edificio Vale dos Sonhos** Vara Judicial: **3 - VARA CIVEL** Número do Processo: **1002377-39.2020.8.26.0223**

Nome do Réu: **Soraya Ohara Pedruzzi** Comarca/Fórum: **GUARUJA** Ano Processo: **2020**

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

**3ª via - ESCRIVÃO**

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02844.633004 00026.484170 9 87490000008727

Local de pagamento	<b>PAGAVEL EM QUAQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO</b>			Vencimento	20/09/2021
Beneficiário	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA			Agência / Código do beneficiário	6687-7 / 950001-4
Data do Documento	Nº do documento	Espécie Doc	Aceite	Data de Processamento	Nosso número
15/09/2021	26484			15/09/2021	28446330000026484
Carteira	Espécie	Quantidade	Valor	(=) Valor do documento	87,27
17/35					

**Instruções** (texto de responsabilidade do beneficiário)

Até a data de vencimento: O pagamento poderá ser efetuado em qualquer agência bancária do País. Após a data de vencimento: Somente nas agências do Banco do Brasil.

(-) Desconto / Abatimento

(-) Outras deduções

(+) Mora / Multa

(+) Outros acréscimos

(=) Valor cobrado

87,27

Pagador

Condominio Edificio Vale dos Sonhos CPF/CNPJ: 57.736.027/0001-64  
RUA CARLOS GONCALVES COSTA 19, JARDIM TRES MARIAS  
GUARUJA -SP CEP:11440-030

Sacador/Avalista

Código de baixa

Autenticação mecânica

Ficha de Compensação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHAL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/09/2021 às 16:09:28 sob o número WGJAZ1701389410. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código DuedD1p.

15/09/2021 - BANCO DO BRASIL - 15:49:24  
 668706687 0001

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

CLIENTE: GUNTHER S DE ADVOGADOS  
 AGENCIA: 6687-7 CONTA: 40.004-1

=====

BANCO DO BRASIL

-----

00190000090284463300400026484170987490000008727

BENEFICIARIO:  
 SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA  
 NOME FANTASIA:  
 SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA  
 CNPJ: 51.174.001/0001-93  
 PAGADOR:  
 Condominio Edificio Vale dos Sonhos  
 CNPJ: 57.736.027/0001-64

-----

NR. DOCUMENTO	91.504
NOSSO NUMERO	28446330000026484
CONVENIO	02844633
DATA DE VENCIMENTO	20/09/2021
DATA DO PAGAMENTO	15/09/2021
VALOR DO DOCUMENTO	87,27
VALOR COBRADO	87,27

=====

NR.AUTENTICACAO A.25E.D32.09A.D41.913

=====

Central de Atendimento BB  
 4004 0001 Capitais e regioes metropolitanas  
 0800 729 0001 Demais localidades.  
 Consultas, informacoes e servicos transacionais.

SAC BB  
 0800 729 0722  
 Informacoes, reclamacoes, cancelamento de  
 produtos e servicos.

Ouvidoria  
 0800 729 5678  
 Reclamacoes nao solucionadas nos canais  
 habituais agencia, SAC e demais canais de  
 atendimento.

Atendimento a Deficientes Auditivos ou de Fala  
 0800 729 0088  
 Informacoes, reclamacoes, cancelamento de cartao,  
 outros produtos e servicos de Ouvidoria.





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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjssp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Encaminho os autos para Aditamento do Mandado de fls. 85/86 para seu integral cumprimento no endereço anteriormente diligenciado, **juntando-se ao mandado a petição de fls. 218** observando-se que a diligência foi juntada às fls. 219/220. Nada Mais. Guarujá, 15 de setembro de 2021. Eu, \_\_\_\_, Manoel Luiz Moreira Schoti, Escrevente Técnico Judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 RUA: SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-550  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**ADITAMENTO AO MANDADO DE INTIMAÇÃO – FOLHA DE ROSTO - Processo Digital**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**  
 Valor da Causa: **R\$ 30.935,94**  
 Nº do Mandado: **223.2021/021501-5**

**Mandado expedido em relação ao (a):**

**Executado: SORAYA OHARA PEDRUZZI**, Brasileira, Divorciada, Empresária, RG 28.747.924, CPF 157.610.498-21, com endereço à R Carlos Gonçalves Costa, 00019, 00 0022, Jd. Tejereba, CEP 11440-030, Guarujá - SP

**DILIGÊNCIA: Guia nº 26484 - R\$ 87,27**

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: Gustavo Gonçalves Alvarez

**ADVERTÊNCIA: 1. PROCESSO DIGITAL:** A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br), informe o número do processo e a senha Senha de acesso da pessoa selecionada. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. **2 . PROCESSO FÍSICO:** A senha do processo possibilita a visualização das peças produzidas na Unidade Judicial.

Guarujá, 16 de setembro de 2021.

\*22320210215015\*

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP**

Processo nº. 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS**

**SONHOS**, por seu procurador e advogado que esta subscreve, nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que move em face de **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., requerer informações sobre o cumprimento do mandado expedido às fls. 222.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Guarujá, 6 de dezembro de 2021.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP - 138.165



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Cobre-se a Central de Mandados, via e-mail, pela devolução do mandato devidamente cumprido.

Int.

Guarujá, 07 de dezembro de 2021.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0606/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Cobre-se a Central de Mandados, via e-mail, pela devolução do mandado devidamente cumprido. Int."

Guarujá, 7 de dezembro de 2021.



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0606/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 09/12/2021. Considera-se a data de publicação em 10/12/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Teor do ato: "Vistos. Cobre-se a Central de Mandados, via e-mail, pela devolução do mandado devidamente cumprido. Int."

Guarujá, 8 de dezembro de 2021.

**Proc. nº 1002377-39.2020.8.26.0223 - 3ª Vara Cível de Guarujá/SP****DANILO SCARABOTTO DA SILVA CURY <danilors@tjsp.jus.br>**

Ter, 25/01/2022 20:50

Para: GUARUJA - DISTRIBUICAO DE MANDADOS &lt;guarujasadm@tjsp.jus.br&gt;

A/C

CENTRAL DE DISTRIBUIÇÃO DE MANDADOS - GUARUJÁ/SP

Assunto: Devolução de Mandado - Ref.: Mandado 223.2021/021501-5

Venho por meio deste informá-los do teor do r. despacho de fl. 224 nos autos em epígrafe, a seguir transcrito:

*"Vistos.**Cobre-se a Central de Mandados, via e-mail, pela devolução do mandado devidamente cumprido.**Int."*

Danilo Cury

Escrevente Técnico Judiciário

Entregue: Proc. nº 1002377-39.2020.8.26.0223 - 3ª Vara Cível de Guarujá/SP

Microsoft Outlook

<MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com>

Ter, 25/01/2022 20:50

Para: GUARUJA - DISTRIBUICAO DE MANDADOS <guarujasadm@tjsp.jus.br>

 1 anexos (20 KB)

Proc. nº 1002377-39.2020.8.26.0223 - 3ª Vara Cível de Guarujá/SP;

**A sua mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:**

[GUARUJA - DISTRIBUICAO DE MANDADOS \(guarujasadm@tjsp.jus.br\)](mailto:guarujasadm@tjsp.jus.br)

Assunto: Proc. nº 1002377-39.2020.8.26.0223 - 3ª Vara Cível de Guarujá/SP



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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**  
 Situação do Mandado **Cumprido - Ato positivo**  
 Oficial de Justiça **Odilia Ribeiro Dos Santos (26900)**

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 223.2021/021501-5 dirigi-me ao endereço: mencionado ,

e aí sendo intimei SORAYA OHARA PEDRUZZI, de todo o teor do presente mandado, que ciente de tudo aceitou a sua cópia e exarou sua ciência no mandado.

O referido é verdade e dou fé.

Guarujá, 25 de janeiro de 2022.

Número de Cotas: 01



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

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

3ª VARA CÍVEL

RUA: SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-550

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

**ADITAMENTO AO MANDADO DE INTIMAÇÃO – FOLHA DE ROSTO - Processo Digital**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**  
 Valor da Causa: **R\$ 30.935,94**  
 Nº do Mandado: **223.2021/021501-5**

**Mandado expedido em relação ao (a):**

**Executado: SORAYA OHARA PEDRUZZI**, Brasileira, Divorciada, Empresária, RG 28.747.924, CPF 157.610.498-21, com endereço à R Carlos Goncalves Costa, 00019, 00 0022, Jd. Tejeraba, CEP 11440-030, Guarujá - SP

**DILIGÊNCIA: Guia nº 26484 - R\$ 87,27**

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: Gustavo Gonçalves Alvarez

**ADVERTÊNCIA: 1. PROCESSO DIGITAL:** A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br), informe o número do processo e a senha 2mogbc. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. **2 . PROCESSO FÍSICO:** A senha do processo possibilita a visualização das peças produzidas na Unidade Judicial.

Guarujá, 16 de setembro de 2021.

*[Handwritten signature]*



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ROSANA FONTES DE OLIVEIRA CUSTODIO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e o código 7528F39.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ODILIA RIBEIRO DOS SANTOS, liberado nos autos em 02/02/2022 às 12:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código IT1HHQKM.

(M) 99688-8690  
 2026



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 03ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP**

**Processo nº: 1002377-39.2020.8.26.0223**

**SORAYA OHARA PEDRUZZI**, já qualificada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar sua **IMPUGNAÇÃO AO VALOR DE AVALIAÇÃO do bem imóvel penhorado**, conforme segue.

**I. DOS FATOS**

Trata-se de processo de cobrança de cotas condominiais, com a penhora do bem imóvel devedor.

Foi realizada avaliação pelo Sr. Oficial de Justiça em valor muito inferior ao valor de mercado, valor inferior, inclusive àquele apresentado por outros Oficiais.

Sendo assim, a partir da ciência da Requerida da avaliação, apresenta a presente impugnação, requerendo seu acolhimento.

**II. PRELIMINARMENTE**

**1. DO CABIMENTO**

Conforme consta do artigo 917 do CPC:

*§1º. A incorreção da penhora ou da avaliação poderá ser impugnada por simples petição, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da ciência do ato.*

Portanto, comprovado o cabimento da medida apresentada pela Requerida.

**2. DA TEMPESTIVIDADE**

A Requerida foi citada da penhora e avaliação do bem imóvel em 25/01/2022. Sendo assim, contando o prazo de 15 (quinze) dias úteis acima indicados, o prazo finda em 15/02/2022 – portanto, comprovada a tempestividade.

### III. DO VALOR DA AVALIAÇÃO

Conforme se comprova a seguir, há erro grosseiro na avaliação realizada pelo Sr. Oficial de Justiça – o que enseja uma nova avaliação.

#### 3. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA REQUERIDA

À fl. 195 dos autos é possível verificar o valor pelo qual o imóvel foi avaliado:

Situação do Mandado	Cumprido - Ato positivo
Oficial de Justiça	Elaine Ap Antonia C Senefonte (26905)

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 223.2021/005123-3 dirigi-me ao endereço: Rua Carlos Gonçalves Costa, 19, e aí sendo procedi á Avaliação do apto 22, objeto da matrícula 94566 do C.R.I. De Guarujá no valor de 350.000,00 ( trezentos e cinquenta mil reais). Diante do exposto, devolvo o mandado ao cartório para os devidos fins.

O referido é verdade e dou fé.

Guarujá, 20 de junho de 2021.

Portanto, o bem imóvel da Requerida foi avaliado, em 20/06/2021, por R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) pela Sra. Oficiala de Justiça ELAINE AP ANTONIA C SENEFONTE.

#### 4. DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO nº 42

O mesmo Condomínio promove ação de cobrança de débitos condominiais contra outro proprietário do mesmo condomínio edilício – **unidade nº 42**. O processo é patrocinado pelo mesmo patrono, inclusive, e tramita sob o nº 1005985-79.2019.8.26.0223 perante a 4ª Vara Cível desta Comarca.

Porém, diferentemente do avaliado na unidade da ora Requerida, no processo da unidade 42, **a mesma Oficial de Justiça avaliou, em data próxima, o bem imóvel em R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) com o valor que é o dobro daquele atribuído ao bem da petionária:**

Situação do Mandado	Cumprido - Atto positivo
Oficial de Justiça	Elaine Ap Antonia C Senefonte (26905)

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 223.2021/010390-0 dirigi-me ao endereço: Rua Carlos Gonçalves da Costa, 19, e aí sendo procedi a avaliação do imóvel apartamento 42, objeto da Matrícula 94570, no valor de **R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais)**. Diante do exposto, devolvo o mandado ao cartório para os devidos fins.

O referido é verdade e dou fé.

Guaruja, 27 de julho de 2021.

Portanto, já se depara com uma avaliação absolutamente inválida no valor do imóvel da Requerida, principalmente porque realizada pela mesma Oficiala de Justiça – inclusive, com a devida vênua, suscita a dúvida da má-fé da auxiliar da Justiça em avaliar o bem imóvel da requerida de forma tão vil.

## 5. DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO nº 21

O apontamento acima feito já é suficiente para caracterizar o erro grosseiro no tocante ao valor da avaliação do bem imóvel, mas ainda há mais uma avaliação, de outra unidade, que comprova o preço vil pelo qual a unidade da Requerida foi avaliada.

A **unidade nº 21** do mesmo condomínio edifício foi avaliada para hasta pública na Reclamação Trabalhista sob nº 0218100-64.2007.5.02.0043, em trâmite perante a 43ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP.

Ao imóvel foi atribuído o valor de **R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais)**:

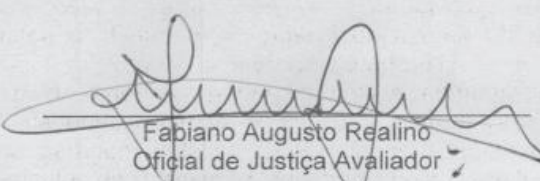
94.565, do Livro nº 02, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.

Tal imóvel foi por mim reavaliado em R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), de acordo com o mercado imobiliário local, tudo para a garantia da dívida exequenda.

Para constar, lavrei presente.

O referido é verdade e dou fé.

GUARUJÁ, 15 de OUTUBRO de 2020.

  
 Fabiano Augusto Realino  
 Oficial de Justiça Avaliador

Mais uma prova da avaliação errônea do bem da Requerida, avaliado em “miseros” R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), se comparados com qualquer das avaliações já demonstradas.

## 6. DO VALOR VENAL DO BEM IMÓVEL

O apresentado pela Sra. Oficiala de Justiça sequer se aproxima do valor venal do bem imóvel, conforme pode ser conferido pela certidão anexa:

Certificamos que, para o imóvel situado à **R CARLOS GONCALVES COSTA nº 00019 , 00 0022 - JD. TEJEREBÁ , GAR COL-** sob Lançamento **3-0726-001-004**, Proprietário(a) **SORAYA OHARA PEDRUZZI** , o valor venal para o **exercício de 2021**, de acordo com a é de:

Área do Terreno: **168,45 m2** Valor Venal **R\$ 145.060,71**

**Cento e Quarenta e Cinco Mil, Sessenta Reais e Setenta e Um Centavos**

Área Edificada: **517,69 m2** Valor Venal **R\$ 515.163,67**

**Quinhentos e Quinze Mil, Cento e Sessenta e Três Reais e Sessenta e Sete Centavos**

**Valor Venal do Imóvel R\$ 660.224,38**

**Seiscentos e Sessenta Mil, Duzentos e Vinte e Quatro Reais e Trinta e Oito Centavos**

## IV. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme demonstrado a partir dos documentos anexos, todos os laudos se referem a unidades autônomas do mesmo condomínio edilício, qual seja, o credor da presente execução.

Também restou comprovado o erro grosseiro na avaliação realizada pela Sra. Oficiala de Justiça, o que desemboca na nulidade do auto de penhora e avaliação lavrado, devendo ser realizada nova avaliação.

## V. DO PEDIDO

Tendo em vista todo o exposto, requer seja acolhida a presente impugnação, a fim de que seja realizada nova avaliação do bem.

Alternativamente, caso não seja esse o entendimento de Vossa Excelência, requer seja ao imóvel o valor mínimo de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), tal qual fora feito com a unidade avaliada pela mesma Oficiala de Justiça.

Requer prazo para apresentação de procuração nos termos do artigo 104 do CPC.

Termos em que, pede e espera deferimento.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2022.

**JOSÉ ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA**

OAB/SP nº 354.865







LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIAL

Matrícula  
**94565**

Ficha  
**01**

Guarujá, 30 de outubro de 2006

**Imóvel:** Apartamento nº 21, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, no loteamento Jardim Tejeraba, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área útil de 329,89m2, a área comum de 187,80m2, a área total construída de 517,69m2 e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 12,50% do todo, cabendo o direito de uso de 03 (três) vagas, individuais e indeterminadas, na garagem coletiva localizada no subsolo do edifício, para a guarda de 03 (três) veículos de passeio. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 3-0726-001-003.

**Proprietários:** ANGELA DE SOUSA COSTA, brasileira, viúva, do lar, RG. nº 3.983.252-SSP-SP., CPF/MF. nº 121.306.358-22; MARCIA CRISTINA COSTA, brasileira, solteira, maior, engenheira, RG. nº 17.130.465-SSP-SP., CPF/MF. nº 121.343.628-12; CLÁUDIA REGINA COSTA, brasileira, solteira, maior, odontóloga, RG. nº 20.131.770-SSP-SP., CPF/MF. nº 133.932.528-44 e CARLOS EDUARDO COSTA, brasileiro, solteiro, maior, estudante, filho de Carlos Gonçalves Costa e Angela de Sousa Costa, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves da Costa nº 19, apto. 11; CONSTRUTORA, INCORPORADORA E IMOBILIÁRIA NOBEL LTDA., com sede em Guarujá-SP., na Avenida Pernambuco nº 299, Loja 01, CNPJ/MF. nº 55.642.607/0001-67; ANNA MARIA MILAZZO ROTA, italiana, RNE nº W-220.573-4-SE/DEMAF, CPF/MF. nº 063.579.748-89 e seu marido VIRGÍLIO LUIZ ROTA, brasileiro, RG. nº 1.436.180-SSP-SP., CPF/MF. nº 007.398.128-15, empresários, casados

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e6b701d9-559a-4cfd-86d0-7994f8158a97

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
Esse documento foi assinado digitalmente por LASARO FELIX DOS SANTOS:13049203803 PROTOCOLO:SPH20060033498D-94565

**PJe** Assinado eletronicamente por: GRAZIELA DE LUCIANO MARTINS - Juntado em: 24/06/2020 17:04:58 - 91ed0a6

**PJe** Assinado eletronicamente por: SONIA MARIA GARCIA FERNANDES - Juntado em: 10/07/2020 18:52:06 - ba8ac12



Matricula	Ficha
<b>94565</b>	<b>01</b>
	Verso

pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP., na Avenida Angélica nº 1.535, apto. 104; **DINO GIACOMETTI**, comerciante e sua esposa **IZABEL DE ALMEIDA GIACOMETTI**, do lar, brasileiros, RG. nºs. 2.784.038-SSP-SP. e 3.983.252-SSP-SP., CPF/MF. nºs. 008.647.651-34 e 307.994.141-15, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19. Apto. 22; **WANDERLEY APARECIDO TAMBURUS**, médico, divorciado, RG. nº 3.548.945-SSP-SP., CPF/MF. nº 122.832.316-04 e **SONIA MARIA SANTINI**, divorciada, do lar, RG. nº 4.890.492-SSP-SP., CPF/MF. nº 051.988.938-64, brasileiros, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, apto. 31; **JOSÉ PLÍNIO FRUGERI**, cirurgião dentista e sua esposa **CLELIA MARIA ZACCARO FRUGERI**, do lar, brasileiros, RG. nºs. 3.698.911-SSP-SP. e 5.325.545-SSP-SP., CPF/MF. nºs. 149.280.198-49 e 046.746.838-90, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, apto. 32; **WALDYR APARECIDO TAMBURUS**, médico, divorciado, RG. nº 3.548.946-SSP-SP., CPF/MF. nº 561.069.478-72 e **MARIA SILVIA PAES DE BARROS TAMBURUS**, do lar, divorciada, RG. nº 4.471.189-SSP-SP., CPF/MF. nº 051.988.918-51, brasileiros, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, apto. 41; **DAGOBERTO CUNHA BATOCHIO**, arquiteto e sua esposa **HELOISA FLEURY DA COSTA BATOCHIO**, do lar, brasileiros, RG. nºs. 2.784.038-SSP-SP. e 3.983.252-SSP-SP., CPF/MF. nºs. 047.268.558-91 e 057.572.298-37,

continua na ficha 02

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e6b701d9-559a-4cfd-86d0-7994f8158a97

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Esse documento foi assinado digitalmente por LASARO FELIX DOS SANTOS:13049203803 PROTOCOLO:SPH20060033498D-94565

Assinado eletronicamente por: GRAZIELA DE LUCIANO MARTINS - Juntado em: 24/06/2020 17:04:58 - 91ed0a6

Assinado eletronicamente por: SONIA MARIA GARCIA FERNANDES - Juntado em: 10/07/2020 18:52:06 - ba8ac12



LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIAL

Matrícula	Ficha
<b>94565</b>	<b>02</b>

Guarujá, 30 de outubro de 2006

047.268.558-91 e 057.572.298-37, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei n° 6515/77, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa n° 19, apto. 42.

**Registro Anterior:** Registro n° 02 datado de 08/04/1983; registros n°s. 24, 25 e 28 datados de 30/10/2006 (aquisições) e registro n° 34 datado de 30/10/2006 (especificação) na matrícula n° 35.580 deste cartório.

Escrevente Substituto

*Wanderley Américo de Freitas*  
Wanderley Américo de Freitas

wfs

R.01

30 de outubro de 2006

Por instrumento particular datado de 24 de outubro de 2005, o **Apartamento n° 21** objeto da presente matrícula, foi **ATRIBUÍDO** a **ANNA MARIA MILAZZO ROTA** e seu marido **VIRGÍLIO LUIZ ROTA**, já qualificados, pelo valor de **R\$424.743,93. (valor venal-2006/R\$366.396,92).**

Registrado por:

*Wanderley Américo de Freitas*  
Wanderley Américo de Freitas  
Escrevente Substituto

wfs

Av.02

12 de agosto de 2009

Conforme certidão expedida pelo Escrivão Diretor do 3º. Ofício Judicial da comarca de Guarujá-SP. em 29 de maio de 2009, extraída dos autos da ação de Procedimento Sumário (Cob. Condomínio), processo n° 223.01.2006.007771-0, ordem n° 909/2006, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, CNPJ n° 57.736.027/0001-64. com endereço na Rua Carlos Gonçalves da Costa n° 19, Jardim Três Marias, em

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e6b701d9-559a-4cfd-86d0-7994f8158a97

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Esse documento foi assinado digitalmente por LASARO FELIX DOS SANTOS:13049203803 PROTOCOLO:SPH20060033498D-94565

**PJe** Assinado eletronicamente por: GRAZIELA DE LUCIANO MARTINS - Juntado em: 24/06/2020 17:04:58 - 91ed0a6

**PJe** Assinado eletronicamente por: SONIA MARIA GARCIA FERNANDES - Juntado em: 10/07/2020 18:52:06 - ba8ac12



Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e6b701d9-559a-4cfd-86d0-7994f8158a97

Matrícula	Ficha
<b>94565</b>	92
	Verso

Guarujá-SP, contra ANNA MARIA MILAZZO ROTA, italiana, empresária, casada. CPF/MF nº 063.579.748-89, residente na Rua Carlos Gonçalves da Costa nº 19, apto. 21, Jardim Três Marias, em Guarujá-SP, fica averbada a PENHORA que recaiu sobre o imóvel desta matrícula. Valor da causa R\$8.391,44.

Averbado por:   
Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

jp

Av.03 29 de julho de 2015

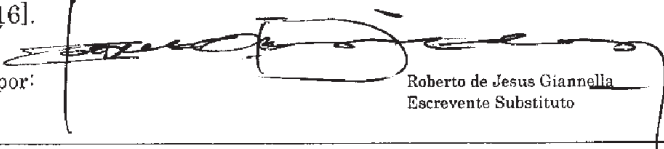
**Indisponibilidade** - Procede-se de ofício a presente averbação para ficar constando que o patrimônio pertencente a ANNA MARIA MILAZZO ROTA, CPF/MF nº 063.579.748-89, foi atingido pela indisponibilidade de bens, conforme registro nº. 9.753, no livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens. [Protocolo 388514 de 29/07/2015].

Averbado por:   
Roberto de Jesus Giannella  
Escrevente Substituto

sl

Av.04 23 de novembro de 2016

**Penhora** - Conforme certidão datada de 17 de novembro de 2016, expedida pela Secretaria da 37ª Vara do Trabalho de São Paulo – SP., nos autos da Ação de Execução Trabalhista, ordem nº 15982014, que GABRIEL FERREIRA DE CARVALHO, CPF/MF. nº 673.148.995-68, move contra ANNA MARIA MILAZZO ROTA, CPF/MF. nº 063.579.748-89, fica averbada a PENHORA que recaiu sobre o imóvel objeto da presente matrícula. (valor da causa R\$11.100,68. [Prenotação nº 372114 de 18/11/2016].

Averbado por:   
Roberto de Jesus Giannella  
Escrevente Substituto

ijs

AV.5 15 de março de 2019

**Penhora.** Conforme certidão expedida pela Central de Mandados de São Paulo-SP, Justiça do Trabalho – 2ª. Região, em 12 de março de 2019, nos autos da Execução continua na ficha 3

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br  
Registradores

Esse documento foi assinado digitalmente por LASARO FELIX DOS SANTOS:13049203803 PROTOCOLO:SPH20060033498D-94565

PJe Assinado eletronicamente por: GRAZIELA DE LUCIANO MARTINS - Juntado em: 24/06/2020 17:04:58 - 91ed0a6

PJe Assinado eletronicamente por: SONIA MARIA GARCIA FERNANDES - Juntado em: 10/07/2020 18:52:06 - ba8ac12

PJe Assinado eletronicamente por: WILSON BRUNO DE SEIXAS JUNIOR - Juntado em: 08/01/2021 10:59:15 - 6e57c74

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/02/2022 às 18:42, sob o número WGJAJ22700205979. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código KLFNde9F.





Documento assinado pelo Shodo

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Matrícula	Ficha
94.565	3

BEL. WALDIR FRANCISCO DA SILVA  
OFICIAL DESIGNADO  
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9


Guarujá, 15 de março de 2019

Trabalhista, processo nº 1000701-81.2015.5.02.0342, tendo como reclamante ALEXANDRE LOZANO DIAS, CPF/MF nº 249.342.638-02 contra ANNA MARIA MILAZZO ROTA, CPF/MF nº 063.579.748-89 e VIRGILIO LUIZ ROTA, CPF/MF n. 007.398.128-15, e outros, fica averbada a **penhora** que recaiu sobre o imóvel desta matrícula. Valor da causa, R\$380.000,00. [Prenotação nº 399.865, de 12/3/2019]. Selo Digital nº 1204693J1VE000026961TJ198

Averbado por:  Roberto de Jesus Giannella  
Escrevente Substituto

AV.6 2 de abril de 2019

**Penhora.** Por certidão expedida pela 62ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, aos 26 de março de 2019, nos autos da ação Execução Trabalhista (processo nº 00061002220085020062) que JOÃO GOMES NETO, CPF/MF nº 112.253.658-56 move contra ANNA MARIA MILAZZO ROTA, CPF/MF nº 063.579.748-89, e outros fica averbada a penhora que recaiu sobre o imóvel desta matrícula. Valor da Causa: R\$63.590,92. [prenotação nº 400.386 de 27/3/2019] Selo digital nº 1204693J1CM000030770JV19Y

Averbado por:  Wagner Wilson Sparapane  
Escrevente Autorizado

RIG CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO GUARUJÁ-SP  
Matrícula 94565  
Protocolo: 0

\* PENHORA ON LINE \*

A presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do Art. 19, par. 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973, conforme movimento 8/2009, datado de 13/04/2009, art. 8º a partir da data de início do funcionamento do sistema, os Oficiais de Reg. de Imóveis verificarão, obrigatoriamente, na abertura e no encerramento do expediente, bem como, pelo menos a cada intervalo máximo de 12 (doze) horas, a existência de comunicação de PENHORA, para averbação, ou pedido de pesquisa e certificação, respondendo para a maior celeridade possível.

(assinado eletronicamente)  
Guarujá-SP, 15/06/2020 - 11:51:02  
Waldir Francisco da Silva  
Escrevente autorizado

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e6b701d9-559a-4cfd-96d0-7994f8158a97

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

Esse documento foi assinado digitalmente por LARSARO FELIX DOS SANTOS: 13049203803 PROTOCOLO: SPH200600033498D-94565



Assinado eletronicamente por: GRAZIELA DE LUCIANO MARTINS - Juntado em: 24/06/2020 17:04:58 - 91ed0a6  
<https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/20062417044912700000180640263?instancia=1>  
Número do processo: 0218100-64.2007.5.02.0043  
Número do documento: 20062417044912700000180640263



Assinado eletronicamente por: SONIA MARIA GARCIA FERNANDES - Juntado em: 10/07/2020 18:52:06 - ba8ac12  
<https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/20071012075487700000182455329?instancia=1>  
Número do processo: 0218100-64.2007.5.02.0043  
Número do documento: 20071012075487700000182455329



Assinado eletronicamente por: WILSON BRUNO DE SEIXAS JUNIOR - Juntado em: 08/01/2021 10:59:15 - 6e57c74  
<https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/21010810043718800000200418701?instancia=1>  
Número do processo: 0218100-64.2007.5.02.0043  
Número do documento: 21010810043718800000200418701



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO  
PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
43ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO

Processo PJe nº 0218100-64.2007.5.02.0043  
Mandado Id f105505

AUTO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

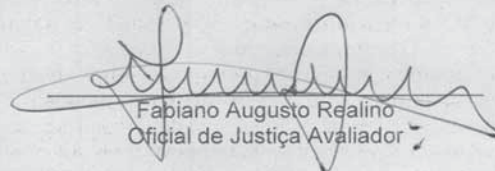
Aos 15 dias do mês de OUTUBRO do ano de dois mil e vinte, na Rua Carlos Gonçalves Costa, nº 19, apto. 21, Edifício Vale dos Sonhos, Enseada, CEP: 11.440-030, Guarujá-SP, eu, Oficial de Justiça Avaliador, adiante assinado, em cumprimento ao r. mandado Id supra, passado em favor de Juveniuda Gomes da Silva contra Derthona Comércio Importação e Exportação Ltda e outros (5), na pessoa da sócia executada Anna Maria Milazzo Rota, para pagamento da importância de R\$ 2.876,23 (dois mil oitocentos e setenta e seis reais e vinte e três centavos), atualizada até 10/07/2020, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à reavaliação do seguinte imóvel: "Apartamento nº 21, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Vale dos Sonhos, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, no loteamento Jardim Tejereba, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possuindo a área útil de 329,89 m², a área comum de 187,80 m², a área total construída de 517,69 m² e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 12,50% do todo, cabendo o direito de uso de 03 (três) vagas, individuais e indeterminadas, na garagem coletiva localizada no subsolo do edifício, para a guarda de três veículos de passeio". Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0725-001-003 e registrado sob a matrícula nº 94.565, do Livro nº 02, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.

Tal imóvel foi por mim reavaliado em R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), de acordo com o mercado imobiliário local, tudo para a garantia da dívida exequenda.

Para constar, avrei presente.

O referido é verdade e dou fé.

GUARUJÁ, 15 de OUTUBRO de 2020.

  
Fabiano Augusto Realino  
Oficial de Justiça Avaliador



Assinado eletronicamente por: FABIANO AUGUSTO REALINO - Juntado em: 17/10/2020 15:08:30 - c4f77a0  
<https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/20101715080801100000193079811?instancia=1>  
Número do processo: 0218100-64.2007.5.02.0043  
Número do documento: 20101715080801100000193079811



Assinado eletronicamente por: WILSON BRUNO DE SEIXAS JUNIOR - Juntado em: 08/01/2021 10:59:15 - eb6ead1  
<https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/21010810043721300000200418702?instancia=1>  
Número do processo: 0218100-64.2007.5.02.0043  
Número do documento: 21010810043721300000200418702





OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP. fls. 7 fls. 24

Oficial Designado: Bel. Waldir Francisco Da Silva

CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08. CNS nº 12.046-9

Pagina 1 de 3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIAL

Matrícula  
**94570**

Ficha  
**01**

Guarujá, 30 de outubro de 2006

**Inóvel:** Apartamento nº 42, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, no loteamento Jardim Tejeraba, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área útil de 329,89m<sup>2</sup>, a área comum de 187,80m<sup>2</sup>, a área total construída de 517,69m<sup>2</sup> e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 12,50% do todo, cabendo o direito de uso de 03 (três) vagas, individuais e indeterminadas, na garagem coletiva localizada no subsolo do edifício, para a guarda de 03 (três) veículos de passeio. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 3-0726-001-008.

**Proprietários:** ANGELA DE SOUSA COSTA, brasileira, viúva, do lar, RG. nº 3.983.252-SSP-SP., CPF/MF. nº 121.306.358-22; MARCIA CRISTINA COSTA, brasileira, solteira, maior, engenheira, RG. nº 17.130.465-SSP-SP., CPF/MF. nº 121.343.628-12; CLÁUDIA REGINA COSTA, brasileira, solteira, maior, odontóloga, RG. nº 20.131.770-SSP-SP., CPF/MF. nº 133.932.528-44 e CARLOS EDUARDO COSTA, brasileiro, solteiro, maior, estudante, filho de Carlos Gonçalves Costa e Angela de Sousa Costa, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves da Costa nº 19, apto. 11; CONSTRUTORA, INCORPORADORA E IMOBILIÁRIA NOBEL LTDA., com sede em Guarujá-SP., na Avenida Pernambuco nº 299, Loja 01, CNPJ/MF. nº 55.642.607/0001-67; ANNA MARIA MILAZZO ROTA, italiana, RNE nº W-220.573-4-SE/DEMAF, CPF/MF. nº 063.579.748-89 e seu marido VIRGÍLIO LUIZ ROTA, brasileiro, RG. nº 1.436.180-SSP-SP., CPF/MF. nº 007.398.128-15, empresários, casados

continua no verso



Matrícula	Ficha
<b>94570</b>	<b>01</b>
	Versão

pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP., na Avenida Angélica nº 1.535, apto. 104; **DINO GIACOMETTI**, comerciante e sua esposa **IZABEL DE ALMEIDA GIACOMETTI**, do lar, brasileiros, RG. n.ºs. 2.784.038-SSP-SP. e 3.983.252-SSP-SP., CPF/MF. n.ºs. 008.647.651-34 e 307.994.141-15, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19. Apto. 22; **WANDERLEY APARECIDO TAMBURUS**, médico, divorciado, RG. nº 3.548.945-SSP-SP., CPF/MF. nº 122.832.316-04 e **SONIA MARIA SANTINI**, divorciada, do lar, RG. nº 4.890.492-SSP-SP., CPF/MF. nº 051.988.938-64, brasileiros, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, apto. 31; **JOSÉ PLÍNIO FRUGERI**, cirurgião dentista e sua esposa **CLELIA MARIA ZACCARO FRUGERI**, do lar, brasileiros, RG. n.ºs. 3.698.911-SSP-SP. e 5.325.545-SSP-SP., CPF/MF. n.ºs. 149.280.198-49 e 046.746.838-90, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, apto. 32; **WALDYR APARECIDO TAMBURUS**, médico, divorciado, RG. nº 3.548.946-SSP-SP., CPF/MF. nº 561.069.478-72 e **MARIA SILVIA PAES DE BARROS TAMBURUS**, do lar, divorciada, RG. nº 4.471.189-SSP-SP., CPF/MF. nº 051.988.918-51, brasileiros, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, apto. 41; **DAGOBERTO CUNHA BATOCHIO**, arquiteto e sua esposa **HELOISA FLEURY DA COSTA BATOCHIO**, do lar, brasileiros, RG. n.ºs. 2.784.038-SSP-SP. e 3.983.252-SSP-SP., CPF/MF. n.ºs. 047.268.558-91 e 057.572.298-37,

continua na ficha 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/06/2019 às 13:52, sob o número 100598579201982223. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005985-79.2019.8.26.0223 e código 3EAF141.  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/02/2022 às 18:42, sob o número WGJAZ2700205979. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código KLFNde9F.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP. fls. 9 fls. 16

Oficial Designado: Bel. Waldir Francisco Da Silva

CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08. CNS nº 12.046-9

Pagina 3 de 3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO OFICIAL

Matrícula 94570

Ficha 02

Guarujá, 30 de outubro de 2006

047.268.558-91 e 057.572.298-37, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, apto. 42.

Registro Anterior: Registro nº 02 datado de 08/04/1983; registros nºs. 24, 25 e 28 datados de 30/10/2006 (aquisições) e registro nº 34 datado de 30/10/2006 (especificação) na matrícula nº 35.580 deste cartório.

Escrevente Substituto

Wanderley Américo de Freitas

wfs

R.01

30 de outubro de 2006

Por instrumento particular datado de 24 de outubro de 2005, o Apartamento nº 42 objeto da presente matrícula, foi ATRIBUÍDO a DAGOBERTO CUNHA BATOCHIO e sua esposa HELOISA FLEURY DA COSTA BATOCHIO, já qualificados, pelo valor de R\$424.743,93. (valor venal-2006/R\$378.418,72).

Registrado por:

Wanderley Américo de Freitas Escrevente Substituto

wfs

CERTIFICO e dou fé, que a presente reprodução está conforme o original da matrícula e que foi extraída nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6015/73.(Registros Públicos) CERTIFICO MAIS que as pesquisas acerca dos títulos protocolados (contraditório), observam as prenotações em vigor até o dia útil imediatamente anterior desde que não tenham sido canceladas naquela data.CERTIFICO ainda, que os ônus e alienações constam da própria matrícula. Portanto, esta é uma certidão de propriedade, ônus e alienações.RESSALVA-SE que certidão de matrícula de que constar registro de loteamento ou de condomínio edilício, não cumpre a função de certidão de propriedade, negativa de ônus e alienações de lotes ou de unidades autônomas construídas ou em construção, integrantes do respectivo empreendimento.

Protocolo: 515368 - Matrícula: 94570

Guarujá-SP, 20/05/2019, 13:19:37

Table with 2 columns: Item and Value. Items include Emolumentos, Estado, Sefaz, Registro Civil, Tribunal de Justiça, ISS, Min. Público, and TOTAL.

Luiz Eduardo Ferreira, Escrevente

Os imóveis situados nesta comarca anteriormente a data da instalação deste Serviço Registral (13/12/1905), pertenciam à zona abrangida pela 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis da comarca de Santos-SP. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias, contados da data de sua expedição. (Capítulo XIV item 12, letra "d" do provimento 58/89 normas da C.G.J).

\*Para consultar o selo digital acesse: https://selodigital.tjsp.jus.br/ Selo nº {1204693C3AF000040519XT192}

Protocolo: 515368 - Matrícula: 94570

Rua Mário Ribeiro nº 204, 1º andar, CEP 11410-190 - Tel: (13) 3347-1112 - www.riguaruja.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Vertical text on the right margin: Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENSTHOMER GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/06/2019 às 13:52, sob o número 1005985792019823 e código 3EAF141. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005985-79.2019.8.26.0223 e código 3EAF141. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/02/2022 às 18:42, sob o número WGJAJ22700205979. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código KLFNde9F.



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

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

4ª VARA CÍVEL

Rua Silvio Daige, nº 280, -, Jd. Tejereba - CEP 11440-900, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja4cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1005985-79.2019.8.26.0223**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Dagoberto Cunha Battocchio e outro**  
 Situação do Mandado **Cumprido - Ato positivo**  
 Oficial de Justiça **Elaine Ap Antonia C Senefonte (26905)**

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 223.2021/010390-0 dirigi-me ao endereço: Rua Carlos Gonçalves da Costa, 19, e aí sendo procedi a **avaliação do imóvel apartamento 42**, objeto da Matrícula 94570, no valor de **R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais)**. Diante do exposto, devolvo o mandado ao cartório para os devidos fins.

O referido é verdade e dou fé.

Guarujá, 27 de julho de 2021.

Número de Cotas: 01  
 Guia n. 24358





**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Certificamos que, para o imóvel situado à **R CARLOS GONCALVES COSTA n° 00019 , 00 0022 - JD. TEJEREBÁ , GAR COL-** sob Lançamento **3-0726-001-004**, Proprietário(a) **SORAYA OHARA PEDRUZZI** , o valor venal para o exercício de **2021**, de acordo com a é de:

Área do Terreno: **168,45 m2** Valor Venal **R\$ 145.060,71**

**Cento e Quarenta e Cinco Mil, Sessenta Reais e Setenta e Um Centavos**

Área Edificada: **517,69 m2** Valor Venal **R\$ 515.163,67**

**Quinhentos e Quinze Mil, Cento e Sessenta e Três Reais e Sessenta e Sete Centavos**

Valor Venal do Imóvel **R\$ 660.224,38**

**Seiscentos e Sessenta Mil, Duzentos e Vinte e Quatro Reais e Trinta e Oito Centavos**

Certidão emitida no dia: **15/02/2022**

Término das informações referentes a esta Certidão



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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjstj.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Fls. 231/249: manifeste-se o exequente.

Nada Mais. Guarujá, 04 de março de 2022. Eu, \_\_\_\_, Bruno Lima Borges, Chefe de Seção Judiciário.



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0194/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Fls. 231/249: manifeste-se o exequente."

Guarujá, 4 de março de 2022.

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0194/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 07/03/2022. Considera-se a data de publicação em 08/03/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Teor do ato: "Fls. 231/249: manifeste-se o exequente."

Guarujá, 7 de março de 2022.

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP**

Processo nº. 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seu procurador e advogado que esta subscreve, nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que move em face de **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., em atenção ao R. Ato Ordinatório de fls. 250, informar que a avaliação realizada pelo oficial de justiça às fls. 195 está correta e deve ser ratificada por este juízo, senão vejamos:

O artigo 870 do Código de Processo Civil é expresso e categórico quando diz que **a avaliação será feita por oficial de justiça.**

Como nota-se, o *caput* do artigo 870 do CPC, o responsável pela avaliação do imóvel no processo de execução é **o oficial de justiça.**

Neste mesmo sentido, vejamos o artigo 154, V, do CPC:

*Art. 154. Incumbe ao oficial de justiça:*

...

*V - efetuar avaliações, quando for o caso*

....

**(Negrito nosso)**

Em consonância está também o artigo 829, § 1º do Código de Processo Civil:

*Art. 829. O executado será citado para pagar a dívida no prazo de 3 (três) dias, contado da citação.*

*§ 1º Do mandado de citação constarão, também, a ordem de penhora e a avaliação a serem cumpridas pelo oficial de*

*justiça* tão logo verificado o não pagamento no prazo assinalado, de tudo lavrando-se auto, com intimação do executado. (**negrito nosso**).

Vale trazer a colação, de que os atos realizados pelo oficial de justiça são dotados de fé pública, o que significa dizer que, até prova em contrário, devem ser tidos como verdadeiros.

A disparidade nos valores de avaliações apresentados pela executada dá-se em razão de que cada avaliação possui uma peculiaridade e, portanto, deve ser realizada de acordo com as condições físicas do bem.

O avaliador, no caso oficial de justiça, vistoria o imóvel, analisa as condições do mesmo, verifica *in loco* as características do apartamento, condições de habitabilidade, se houve reforma, benfeitorias que eventualmente resultam na valorização do bem, além, de constatar junto ao zelador e consultores imobiliários locais, o valor de mercado, para só então certificar com propriedade o valor da avaliação.

No caso concreto, não se faz necessário conhecimentos específicos para avaliar o imóvel, por trata-se de um apartamento padrão de fácil constatação do valor de comercialização perante o mercado imobiliário local, como procedido pelos oficiais de justiça.

Em face do exposto, requer o prosseguimento do feito com a ratificação e homologação da avaliação realizada por oficial de justiça às fls. 195;

Termos em que  
P. Deferimento  
Guarujá, 14 de março de 2022

JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER  
OAB/SP n.º 138.165

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 03ª VARA CÍVEL DO  
GUARUJÁ/SP**

**Processo nº: 1002377-39.2020.8.26.0223**

**SORAYA OHARA PEDRUZZI**, já qualificada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seu procurador, requerer a juntada da procuração anexa.

Requer, ainda, a juntada da avaliação realizada por corretor de imóveis com atuação no local do bem imóvel, em complementação à manifestação de fls. 231/249.

Termos em que, pede e espera deferimento.

São Paulo, 14 de março de 2022.

**JOSÉ ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA**  
OAB/SP nº 354.865



## PROCURAÇÃO AD JUDICIA

**SORAYA OHARA PEDRUZZI**, brasileira, divorciada, inscrita no CPF/MF sob nº 157.610.498-21, portadora da cédula de identidade RG nº 28.747.942 – SSP/SP, residente e domiciliada na *Rua. Brasil, nº 75 - ap. 43, Bairro Pitangueiras, no município de Guarujá - SP, CEP 11436-000*, nomeia e constitui seu bastante procurador **DR. JOSÉ ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA**, advogado devidamente inscrito na OAB/SP sob nº 354.865, a quem confere amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula *ad judicia*, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações judiciais cabíveis e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, vender, comprar, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, especialmente para atuar no processo nº 1002377-39.2020.8.26.0223 que tramita perante a 3ª Vara Cível do Guarujá/SP.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2022.



SORAYA OHARA PEDRUZZI

Costa Consultoria de Imóveis

Creci 2ª Região nº 53214

Rua Jose Vaz Porto, 557 – Santa Rosa – Guarujá/SP

(13) 97424-7200

### LAUDO SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaro para os devidos fins a pedido da parte interessada que na data de hoje compareci no imóvel: Apartamento nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, situado na rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, apartamento nº 22 no loteamento Jardim Tejereba, nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP., possuindo uma área útil de 329,89m<sup>2</sup>, a área comum de 187,80m<sup>2</sup>, área total construída de 517,69m<sup>2</sup> e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 12,50% de todos, cabendo o direito de uso de 03 (três) vagas individuais e indeterminadas, na garagem coletiva localizada no subsolo do edifício para a guarda de 03 (três) veículos de passeio. Cadastrado pela prefeitura municipal do Guarujá, sob nº 3-0726-001-004. Sob a Matrícula nº 94566, a presente matrícula de propriedade da SORAYA OHARA PEDRUZZI, brasileira, divorciada, empresaria, RG nº 28.747.942-0-SSP-SP, CPF/MF nº 157.610.498-21, domiciliada e residente em Guarujá – SP, na rua Carlos Gonçalves Costa nº 19 – apto. 22 – Bairro Jardim Tejereba. Procede a sua avaliação para fins de avaliação imobiliária, tendo concluído o seu valor de mercado gira atualmente em torno de R\$ 990.000,00 (novecentos e noventa mil reais).

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Jorge Marco da Costa, corretor de imóveis, inscrito no Creci da 2ª Região sob o nº 53214, assino e certifico esse parece, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78, do código civil Brasileiro.

Guarujá, 15 de fevereiro de 2022



  
Jorge Marco da Costa



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

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

3ª VARA CÍVEL

RUA: SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-550

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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls. 231/235: a impugnação merece acolhimento.

Isso porque, embora a lei processual admita avaliação de imóveis por oficial de justiça, esta deve ocorrer dentro de parâmetros mínimos como os delimitados no art. 872, CPC.

Na avaliação de fls. 195, o oficial se limitou a lançar o valor do bem, sem especificar os critérios levados em consideração e, ao que tudo em dica, sem vistoria-lo.

Dessa forma, ante o descumprimento do art. 872, CPC, e considerando que os documentos apresentados pela devedora, dentre os quais avaliações de oficiais de justiça (fls. 242 e 247) em imóveis do mesmo condomínio do bem aqui penhorado, apontam valores muito superiores ao da avaliação impugnada, exsurge dúvida quanto ao valor de mercado do imóvel, o que deverá ser dirimido em nova avaliação, no entanto, dessa vez por *expert* de confiança do juízo.

Nesse mesmo sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – ação de execução - insurgência da agravante contra a decisão que rejeitou sua impugnação à avaliação de imóvel rural – inconformismo justificado pois o Oficial de Justiça avaliador sequer descreveu as características do imóvel, limitando-se a consignar que consultou seu valor de mercado - descumprimento do art. 872 do CPC/15 – impossibilidade de prosseguir com a hasta pública eis que não há elementos suficientes para concluir pela regularidade do valor apurado – necessidade de nova avaliação - decisum reformado – recurso provido<sup>1</sup>.*

No mais, já nomeada a perita Ana Cláudia (fls. 140), inclusive com honorários homologados às fls. 156, providencie o condomínio credor o depósito do respectivo valor em 10 dias.

Na inércia, arquivem-se os autos.

Com o depósito, intime-se a perita para iniciar os trabalhos, com a apresentação do laudo em 30 dias.

Int.

Guarujá, 18 de março de 2022

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,**

<sup>1</sup> TJ/SP AI n. 2144497-44.2021.8.26.0000, Rel. Des.Jovino de Sylos, DJe 12/11/21.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA: SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-550**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**





## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0242/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 22/03/2022. Considera-se a data de publicação em 23/03/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)  
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 231/235: a impugnação merece acolhimento. Isso porque, embora a lei processual admita avaliação de imóveis por oficial de justiça, esta deve ocorrer dentro de parâmetros mínimos como os delimitados no art. 872, CPC. Na avaliação de fls. 195, o oficial se limitou a lançar o valor do bem, sem especificar os critérios levados em consideração e, ao que tudo em dica, sem vistoria-lo. Dessa forma, ante o descumprimento do art. 872, CPC, e considerando que os documentos apresentados pela devedora, dentre os quais avaliações de oficiais de justiça (fls. 242 e 247) em imóveis do mesmo condomínio do bem aqui penhorado, apontam valores muito superiores ao da avaliação impugnada, exsurge dúvida quanto ao valor de mercado do imóvel, o que deverá ser dirimido em nova avaliação, no entanto, dessa vez por expert de confiança do juízo. Nesse mesmo sentido: AGRAVO DE INSTRUMENTO ação de execução - insurgência da agravante contra a decisão que rejeitou sua impugnação à avaliação de imóvel rural inconformismo justificado pois o Oficial de Justiça avaliador sequer descreveu as características do imóvel, limitando-se a consignar que consultou seu valor de mercado - descumprimento do art. 872 do CPC/15 impossibilidade de prosseguir com a hasta pública eis que não há elementos suficientes para concluir pela regularidade do valor apurado necessidade de nova avaliação - decism reformado recurso provido. No mais, já nomeada a perita Ana Cláudia (fls. 140), inclusive com honorários homologados às fls. 156, providencie o condomínio credor o depósito do respectivo valor em 10 dias. Na inércia, arquivem-se os autos. Com o depósito, intime-se a perita para iniciar os trabalhos, com a apresentação do laudo em 30 dias. Int."

Guarujá, 22 de março de 2022.

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE GUARUJÁ-SP**

Processo nº. 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seus procuradores e advogados que esta subscrevem, nos autos da AÇÃO movida contra **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosa e tempestivamente à presença de V. Exa., interpor os presentes EMBARGOS DE DECLARAÇÃO pelas razões de fato e de direito a seguir aduzidos:

2) Data *maxima venia*, ao prolatar o R. Despacho de fls. 258/259, V. Exa. não repetiu o brilhante e costumeiro acerto que acompanham suas decisões, ensejando o inconformismo do embargante, cujas razões a seguir demonstradas, certamente serão acolhidas nesta fase recursal.

3) Esclarecimentos, aliás, que hoje se fazem necessários ante a **CONTRADIÇÃO** percebida no R. Despacho e que pretende o embargante que seja sanada.

4) Em síntese a R. Decisão determinou:

“[...] No mais, já nomeada a perita Ana Cláudia (fls. 140), inclusive com honorários homologados às fls. 156, providencie o condomínio credor o depósito do respectivo valor em 10 dias [...]”

5) Entretanto, a R. Decisão foi contraditória, isso porque a impugnação à avaliação de fls. 231/235 foi apresentada pela executada, logo, a discordância com o valor atribuído ao imóvel não foi do Condomínio exequente, mas sim da executada.

6) Diante da discordância da executada na sua impugnação com o valor da avaliação do imóvel a **responsabilidade para efetuar o depósito dos honorários periciais para nova avaliação é daquela e não do condomínio exequente**, interpretação extraída do artigo 95 do CPC e, que já foi objeto de jurisprudência do E. Tribunal de Justiça, abaixo transcrita.

EXECUÇÃO - Pedido de nova avaliação de bem penhorado - É ônus do executado arcar com as despesas oriundas da realização de nova avaliação de bem penhorado por ele requerida, a teor do disposto nos arts. 19 e 33, do CPC - Na

espécie, a realização de nova avaliação do helicóptero penhorado nos autos foi requerida pelos agravados, o que implica, nos termos da orientação adotada, o seu custeio pela parte executada Reforma da r. decisão agravada, para atribuir aos executados agravados o ônus das despesas referentes à realização de nova avaliação, por eles requerida, do helicóptero penhorado. Recurso provido. (TJSP - Agravo de Instrumento 2172262-34.2014.8.26.0000; Relator (a): Rebello Pinho; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 20ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/11/2014; Data de Registro: 25/11/2014)

7) Nestes termos, vem, o embargante trazendo as razões de seu inconformismo com a R. Decisão de fls. 258/259, requerer:

I) o recebimento do presente recurso de EMBARGOS DE DECLARAÇÃO, determinando o respectivo processamento;

II) QUE SEJAM JULGADOS TOTALMENTE PROCEDENTES, a fim de que seja sanada a contradição, determinando que a executada realize o pagamento dos honorários periciais para nova avaliação diante da sua discordância pelo valor atribuído pelo oficial de justiça.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 28 de março de 2022.

JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER  
OAB/SP - nº. 138.165

ANIELE DA SILVA LIMA  
OAB/SP – nº. 380.772



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequirente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Nos termos do art. 1023, § 2º, do CPC, manifeste-se a ré sobre os embargos de declaração opostos.

Int.

Guarujá, 28 de março de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0270/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Nos termos do art. 1023, § 2º, do CPC, manifeste-se a ré sobre os embargos de declaração opostos. Int."

Guarujá, 29 de março de 2022.



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0270/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 30/03/2022. Considera-se a data de publicação em 31/03/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Nos termos do art. 1023, § 2º, do CPC, manifeste-se a ré sobre os embargos de declaração opostos. Int."

Guarujá, 30 de março de 2022.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 03ª VARA CÍVEL DO  
GUARUJÁ/SP**

**Processo n°: 1002377-39.2020.8.26.0223**

**SORAYA OHARA PEDRUZZI**, já qualificada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao despacho de fl. 264, apresentar sua **MANIFESTAÇÃO AOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO opostos por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS** (fl. 262/263), conforme segue.

### **1) DA TEMPESTIVIDADE**

Primeiramente, destaca a tempestividade da presente peça, já que a publicação para manifestação ocorreu em 31/03/2022, com início do prazo<sup>1</sup> de 05 (cinco) dias úteis em 01/04/2022 (sexta-feira). Portanto, tempestiva a medida.

### **2) DO TEOR DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**

A Autora opôs Embargos de Declaração **da decisão<sup>2</sup> do Juiz que reconheceu a necessidade de realização de nova avaliação do bem imóvel penhorado**, diante da inconsistência entre os valores apresentados pelo mesmo Oficial de Justiça no tocante à avaliação de outras unidades do mesmo condomínio edilício:

---

1 Art. 1023, §2º do CPC.

2 Fl. 258 dos autos.

Dessa forma, ante o descumprimento do art. 872, CPC, e considerando que os documentos apresentados pela devedora, dentre os quais avaliações de oficiais de justiça (fls. 242 e 247) em imóveis do mesmo condomínio do bem aqui penhorado, apontam valores muito superiores ao da avaliação impugnada, exsurge dúvida quanto ao valor de mercado do imóvel, o que deverá ser dirimido em nova avaliação, no entanto, dessa vez por *expert* de confiança do juízo.

Sustenta a Embargante que, por se tratar de discordância de valor de avaliação, é ônus do devedor arcar com os honorários periciais (inclusive de *expert* já nomeada anteriormente pelo Juízo).

### 3) DOS MOTIVOS PARA MANUTENÇÃO DA DECISÃO EMBARGADA

Conforme será demonstrado a seguir, os Embargos de Declaração apresentados pela Credora devem ser julgados improcedentes.

#### a) DO ÔNUS DOS HONORÁRIOS PERICIAIS

Conforme é sabido, é ônus da Credora, quando indicou e requereu a penhora do bem imóvel, arcar com as despesas dos honorários periciais, que, ao final da demanda, lhe serão restituídos pelo Devedor.

Fls. 135: defiro.

Nos moldes do disposto no art. 845, § 1º, do CPC e tendo sido apresentada a certidão imobiliária nº 94566, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, formalize-se penhora do bem imóvel, discriminado a fls. \_\_\_\_136/139, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa, nº 19, Guarujá-SP, servindo o presente como termo, ficando por este ato constituído depositário.

Nomeio para avaliação a Sra. Ana Cláudia Leite Marinho.

Intime-se a perita para estimar seus honorários, em 05 (cinco) dias.

Após a avaliação, recolhida a diligência do oficial de Justiça ou taxa postal, intime-se o executado da constrição, do cargo de depositário e avaliação realizada e para apresentar impugnação (artigo 523 do CPC).

O interesse na alienação do bem imóvel é da Credora, motivo pelo qual o valor dos honorários periciais deve ser antecipado por esta a fim de que seja lavrado o auto de penhora inicial (ou seja, o valor adiantado pela Credora passa a integrar o débito exequendo, assim como custas e despesas processuais), que após a ciência da Devedora, pode ser impugnado.

O r. Juiz já havia determinado (fl. 140) a realização de avaliação por profissional qualificado – **decisão essa sempre contestada pela Credora.** Tanto é verdade que o ônus deve ser adiantado pela Credora que a esta foi

aberta a oportunidade para impugnar os honorários periciais (o que foi feito à fl. 149) e à Devedora nada foi permitido.

### b) DA INCORREÇÃO NO VALOR DA AVALIAÇÃO

Nota-se que não se trata de impugnação ao valor da avaliação, conforme quer fazer crer a Credora, mas da **demonstração irrefutável que há erro na avaliação apresentada pelo Oficial de Justiça.**

O erro fica ainda mais gritante quando se verifica que o mesmo Oficial de Justiça fez avaliações com tanta diferença uma da outra num espaço de tempo tão curto – cerca de menos 02 (dois) meses:

Situação do Mandado	Cumprido - Ato positivo
Oficial de Justiça	Elaine Ap Antonia C Senefonte (26905)
<b>CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO</b>	
<p>CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 223.2021/005123-3 dirigi-me ao endereço: Rua Carlos Gonçalves Costa, 19, e aí sendo procedi à Avaliação do apto 22, objeto da matrícula 94566 do C.R.I. De Guarujá no valor de 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). Diante do exposto, devolvo o mandado ao cartório para os devidos fins.</p>	
<p>O referido é verdade e dou fé.</p> <p>Guaruja, 20 de junho de 2021.</p>	
Situação do Mandado	Cumprido - Ato positivo
Oficial de Justiça	Elaine Ap Antonia C Senefonte (26905)
<b>CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO</b>	
<p>CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 223.2021/010390-0 dirigi-me ao endereço: Rua Carlos Gonçalves da Costa, 19, e aí sendo procedi a avaliação do imóvel apartamento 42, objeto da Matrícula 94570, no valor de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais). Diante do exposto, devolvo o mandado ao cartório para os devidos fins.</p>	
<p>O referido é verdade e dou fé.</p> <p>Guaruja, 27 de julho de 2021.</p>	

Este meio de defesa, que ainda não são os Embargos à Penhora, são previstos no próprio CPC, no **artigo 917**:

**§1º.** *A incorreção da penhora ou da avaliação poderá ser impugnada por simples petição, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da ciência do ato.*

**Não se trata de Embargos à Execução** – que teriam sido vencedores se apresentados pela Devedora, inclusive levando a Credora ao pagamento de honorários sucumbenciais – mas tão somente de manifestação de erro grosseiro no valor da avaliação realizada pelo Oficial de Justiça.

**Não se trata, também, de pedido de nova avaliação do bem, já que o valor ainda não foi definido por conta do erro que torna a avaliação realizada nula.** Se trata de pedido da avaliação correta, que não foi realizada pelo Oficial de Justiça, como bem determina a legislação:

Essa é a razão pela qual é importante o estudo da natureza jurídica das manifestações nos processos. Não estamos falando do processo autônomo de Embargos à Execução, mas da simples petição que apontou de forma inequívoca erro na avaliação realizada por Oficial de Justiça – ato que não está protegido pela preclusão temporal – e que torna nula a avaliação apresentada.

### ***c) DOS REQUISITOS MÍNIMOS DE AVALIAÇÃO REALIZADA POR OFICIAL DE JUSTIÇA***

Nenhum critério foi utilizado pelo Oficial de Justiça para a avaliação apresentada nos autos. Sequer foi observado o valor venal do imóvel. Não houve avaliação *in loco* do imóvel.

Aliás, devida vênia, duvida-se que tenha havido qualquer tipo de avaliação, já que o Oficial de Justiça, ao se deslocar ao imóvel iria lembrar, ainda que vagamente, dos critérios que o fizeram avaliar outra unidade por R\$ 700.000,00 enquanto esta foi avaliada por R\$ 350.000,00 – repetimos: **valor cinquenta por cento menor sem qualquer fundamento.**

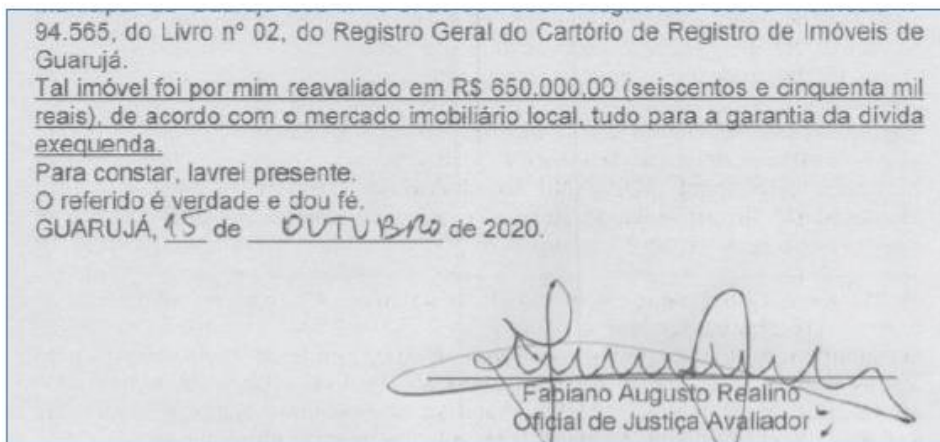
A ausência de diligência do Oficial de Justiça em cumprir com o mínimo previsto no **artigo 872** do CPC.

Excelência, com a devida vênia, mas o Oficial de Justiça deveria ter feito aquilo que a Devedora fez quando apresentou laudo realizado por corretor de imóveis (fl. 257).

A discrepância de valores é grande não apenas em relação à avaliação realizada pelo mesmo Oficial de Justiça, mas também em relação à



avaliação realizada por outro Oficial de Justiça (Justiça do Trabalho), que foi anexado à fl. 242 dos autos:



#### d) DA MÁ-FÉ DA CREDORA

É evidente que a Credora, diante da avaliação irrisória e totalmente contraditória com a avaliação de outra unidade da qual também é credora, agiu de má-fé ao concordar com o laudo pericial.

Se tivesse se insurgido à época, não estaríamos perdendo tempo com discussões “bobas” acerca da responsabilidade do pagamento dos honorários periciais – que desde o início se foram determinados como responsabilidade da Credora como forma de adiantamento.

#### e) DO DESTINATÁRIO DAS PROVAS

O Juiz é o destinatário das provas e “*somente a ele cumpre aferir sobre a necessidade ou não de sua realização*”<sup>3</sup>, conforme dispõe o CPC:

**Art. 370.** *Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito.*

**Parágrafo único.** *O juiz indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias.*

**Art. 371.** *O juiz apreciará a prova constante dos autos, independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento.*

3 TJSP. Agravo de Instrumento nº 2177621-23.2018.8.26.0000. Rel: FRANCISCO OCCHIUTO JÚNIOR. J: 07/02/2019.

Desde o início o Nobre Julgador já havia determinado a realização da avaliação por meio de perito avaliador. Desde o início a Credora se insurgiu contra tal decisão.

Desse modo, acertado o entendimento lançado pelo r. Juiz que definiu a controvérsia havida entre as partes e determinou a realização de nova avaliação, desta vez por profissional especialista no assunto.

#### **f) DA AUSÊNCIA DE OPORTUNIDADE PARA IMPUGNAÇÃO DO VALOR DOS HONORÁRIOS PERICIAIS**

Caso seja o entendimento de Vossa Excelência a reforma da decisão, determinando à Devedora que realize o depósito dos honorários periciais, requer seja devolvido o prazo para impugnação dos honorários arbitrados – oportunidade esta aproveitada pela Credora quando da nomeação do *expert*.

Ademais, diante da situação financeira pela qual passa a Devedora, os honorários periciais não teriam como serem pagos à vista – o que levaria ao pedido de parcelamento, com a realização da perícia somente após o depósito integral. A Devedora, inclusive, já está antecipando sua situação financeira para que não seja arguida má-fé de sua parte futuramente, pois realmente não terá como realizar o pagamento à vista dos honorários do *expert*.

#### **4) DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Todos os documentos comprobatórios dos motivos pelos quais a avaliação é nula foram anexados pela Devedora-embargada e são, neste ato, reiterados. As avaliações paradigmas se referem à unidades autônomas do mesmo condomínio edilício, realizadas não apenas pelo mesmo Oficial de Justiça (o que já é de causa espanto, com a devida vênia), mas também por oficial de outra Especializada.

**Então, não obstante o erro no valor da avaliação, ainda há a falta do cumprimento da legislação no tocante àquilo que deveria, no mínimo, constar do mandado de penhora para fundamentar a sua avaliação (CPC, 872).** Se não fosse esse o caso, não haveriam motivos para desqualificar o trabalho realizado pelo Oficial de Justiça...

A avaliação é nula, pois ausentes os seus fundamentos e total incongruência entre os laudos realizados pelo mesmo Oficial de Justiça e deve

ser refeita, por perito nomeado pelo Juízo, conforme determinado inicialmente no processo e contestado pelo Credor, que desde o início se insurgia da incumbência de pagar os honorários (tanto é que ingressou com Agravo de Instrumento para conseguir que a avaliação fosse feita por Oficial de Justiça).

Ademais, diante de todo o exposto, o próprio Juiz entendeu ser necessária a realização de nova avaliação, com profissional com especialização técnica para tanto.

## 5) DO PEDIDO

Tendo em vista todo o exposto, **requer sejam julgados improcedentes os Embargos opostos pela Credora**, já que não há qualquer causa de contradição na decisão recorrida.

E, alternativamente, no caso de reforma da decisão, determinando que a Devedora deposite o valor dos honorários periciais, requer *(i)* devolução do prazo para impugnação do valor estimados e *(ii)* o deferimento parcelamento de tal pagamento.

Termos em que, pede e espera deferimento.

São Paulo, 06 de abril de 2022.

**JOSÉ ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA**  
OAB/SP nº 354.865



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Todas as questões afetas ao adiantamento dos honorários periciais foram decidias e os embargos de declaração apresentados têm, à evidência, nítido caráter infringente, de modo que se torna descabido o seu acolhimento porquanto ausente motivo que assim o justificasse.

Conforme já se decidiu, “*doutrina e jurisprudência têm admitido o uso de embargos declaratórios com efeito infringente do julgado, mas apenas em caráter excepcional, quando manifesto o equívoco e não existindo no sistema legal outro recurso para a correção do erro cometido*” (STJ - 4ª Turma, REsp. 1.757-SP, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 13.3.90, DJU de 9.4.90, p. 2.745).

Ausente a configuração de situação excepcional, REJEITO os embargos de declaração interpostos, devendo o embargante se socorrer dos meios legais caso não concorde com a decisão proferida.

Intime-se.

Guarujá, 08 de abril de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0308/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Todas as questões afetas ao adiantamento dos honorários periciais foram decidias e os embargos de declaração apresentados têm, à evidência, nítido caráter infringente, de modo que se torna descabido o seu acolhimento porquanto ausente motivo que assim o justificasse. Conforme já se decidiu, doutrina e jurisprudência têm admitido o uso de embargos declaratórios com efeito infringente do julgado, mas apenas em caráter excepcional, quando manifesto o equívoco e não existindo no sistema legal outro recurso para a correção do erro cometido (STJ - 4ª Turma, REsp. 1.757-SP, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 13.3.90, DJU de 9.4.90, p. 2.745). Ausente a configuração de situação excepcional, REJEITO os embargos de declaração interpostos, devendo o embargante se socorrer dos meios legais caso não concorde com a decisão proferida. Intime-se."

Guarujá, 8 de abril de 2022.



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0308/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 11/04/2022. Considera-se a data de publicação em 12/04/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Todas as questões afetas ao adiantamento dos honorários periciais foram decidias e os embargos de declaração apresentados têm, à evidência, nítido caráter infringente, de modo que se torna descabido o seu acolhimento porquanto ausente motivo que assim o justificasse. Conforme já se decidiu, doutrina e jurisprudência têm admitido o uso de embargos declaratórios com efeito infringente do julgado, mas apenas em caráter excepcional, quando manifesto o equívoco e não existindo no sistema legal outro recurso para a correção do erro cometido (STJ - 4ª Turma, REsp. 1.757-SP, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 13.3.90, DJU de 9.4.90, p. 2.745). Ausente a configuração de situação excepcional, REJEITO os embargos de declaração interpostos, devendo o embargante se socorrer dos meios legais caso não concorde com a decisão proferida. Intime-se."

Guarujá, 11 de abril de 2022.

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP**

Processo n.º 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seu procurador e advogado, nos autos da EXECUÇÃO movida em face **SORAYA OHARA PREDUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., requerer a juntada do agravo de instrumento interposto no E. Tribunal.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 06 de maio de 2022.

JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER  
OAB/SP - 138.165

ANIELE DA SILVA LIMA  
OAB/SP – 380.772



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

**RECIBO DO PROTOCOLO  
PETICIONAMENTO INICIAL - SEGUNDO GRAU**

**Dados Básicos**

Seções/Subseções:	Tribunal de Justiça
Processo:	20989556620228260000
Classe do Processo:	Agravo de Instrumento
Assunto principal:	899 - DIREITO CIVIL
Data/Hora:	06/05/2022 10:20:26

**Partes**

Agravante:	Condomínio Edifício Vale dos Sonhos
Agravado:	Soraya Ohara Pedruzzi

**Arquivos**

Petição:	2022 Vale dos Sonhos agravo - 1-7.pdf
Guia de Custas:	guia_mae_18858412 - 1.pdf
Guia de Custas:	ComprovanteBB - 2022-05-05-152609 - 1.pdf
Documento 1:	20211214_tjsp_provimento_n2641 - 1-2.pdf
Documento 2:	fotos - 1-10.pdf
Documento 2:	fotos - 11-21.pdf

Nota: Alguns dos arquivos peticionados foram segmentados para manter o padrão de tamanho definido pelo Tribunal.

**EXMO. SR. DR. DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, inscrito no CNPJ sob o nº. 57.736.027/0001-04, com endereço na Rua Carlos Gonçalves da Costa, nº. 19, Enseada, CEP 11440-030, Guarujá-SP, por seus procuradores e advogados que esta subscrevem com escritório na Avenida Leomil, nº 374, sala 16, Centro, CEP 11410-161, Guarujá-SP, Tel.: (13) 3386-1525, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., com fundamento no artigo 1.015, Parágrafo Único, do Código Processo Civil, interpor **AGRAVO DE INSTRUMENTO** em face de **SORAYA OHARA PREDUZZI**, brasileira, divorciada, empresária, portadora da cédula de identidade RG. nº. 28.747.942-0 SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº. 157.610.498-21, residente e domiciliada na Rua Carlos Gonçalves Costa, nº. 19, apto. 22, Jardim Tejereba, CEP 11440-030, Guarujá-SP, na conformidade das razões de fato e fundamentos de direito expostos na minuta, requerendo seja o presente recurso recebido e processado na forma da Lei.

Junta neste ato o comprovante de recolhimento das custas nos termos da Lei Estadual nº 11.608/03.

Considerando o disposto no §5º do artigo 1.017, do CPC e, que os autos de origem tramitam de forma eletrônica, deixa de apresentar as peças referidas no inciso I e II.

§ 5º Sendo eletrônicos os autos do processo, dispensam-se as peças referidas nos incisos I e II do caput, facultando-se ao agravante anexar outros documentos que entender úteis para a compreensão da controvérsia.

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2022.8.26.0000 e código V0172407.

Informa abaixo o nome dos patronos e seus respectivos endereços:

- Patrono do agravante: **JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**, inscrito na **OAB/SP - 138.165**, com escritório na Avenida Leomil, n.º 374, sala 16, Centro, CEP 11410-161, Guarujá-SP, tel.: (13) 3386-1525.
- Patrono da agravada: **JOSÉ ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA**, inscrito na **OAB/SP – 354.865**.

Termos em que  
P. Deferimento  
Guarujá, 06 de maio de 2022.

JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER  
OAB/SP-138.165

ANIELE DA SILVA LIMA  
OAB/SP – 380.772

Este documento é cópia original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2022.8.26.0000 e código V0H70A0F. Número WG-JA22700656725



## MINUTA DO AGRAVO DE INSTRUMENTO

Agravante: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS

Agravada: SORAYA OHARA PREDUZZI

Processo: nº. 1002377-39.2020.8.26.0223 - 3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá

Egrégio Tribunal

Colenda Câmara

Ínclitos julgadores

1. O agravante não se conformando com o R. Despacho de fls. 258/259, complementado pela decisão dos embargos de declaração de fls. 274, que em síntese, *determinou que o condomínio agravante efetue o pagamento dos honorários periciais para nova avaliação do imóvel após acolher a impugnação da executada, ora agravada*, vem, dele agravar, requerendo o seu recebimento e, ao final o provimento, reformando-se a R. Decisão, ora agravada.

### I - DA TEMPESTIVIDADE DO PRESENTE RECURSO

2. A Decisão dos embargos de declaração em face da decisão ora agravada foi disponibilizada no dia 11/04/2022, publicada no dia 12/04/2022, portanto, o início do prazo de 15 dias úteis foi no dia 13/04/2022 e seu encerramento será no dia 09/05/2022, visto que os dias 14/04/2022, 15/04/2022, 21/04/2022 e 22/04/2022

não foram considerados em razão da suspensão do expediente, conforme provimento 2.641/2021, anexo.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0308/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 11/04/2022. Considera-se a data de publicação em 12/04/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)  
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Todas as questões afetas ao adiantamento dos honorários periciais foram decidias e os embargos de declaração apresentados têm, à evidência, nítido caráter infringente, de modo que se torna descabido o seu acolhimento porquanto ausente motivo que assim o justificasse. Conforme já se decidiu, doutrina e jurisprudência têm admitido o uso de embargos declaratórios com efeito infringente do julgado, mas apenas em caráter excepcional, quando manifesto o equívoco e não existindo no sistema legal outro recurso para a correção do erro cometido (STJ - 4ª Turma, REsp. 1.757-SP, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 13.3.90, DJU de 9.4.90, p. 2.745). Ausente a configuração de situação excepcional, REJEITO os embargos de declaração interpostos, devendo o embargante se socorrer dos meios legais caso não concorde com a decisão proferida. Intime-se."

Guarujá, 11 de abril de 2022.

3. Assim, tempestivo o presente recurso protocolado nesta data.

## **II - DO CABIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO**

4. Cabe agravo de instrumento por se tratar de decisão proferida no processo de execução.

5. Nos termos do parágrafo único do art. 1.015, do Código de Processo Civil, cabe agravo de instrumento, em 15 (quinze) dias, contra "*...decisões interlocutórias proferidas na fase de liquidação de sentença ou de cumprimento de sentença, no processo de execução e no processo de inventário.*"

6. Prestados os esclarecimentos necessários, dando conta, portanto, do cabimento do agravo na modalidade de instrumento nesta fase processual.

## **III - DOS FATOS**

7. O agravante ajuizou ação de execução de quotas condominiais em face da agravada. A execução seguiu até a efetivação da penhora e avaliação do imóvel objeto da demanda.

8. O imóvel foi avaliado por oficial de justiça no valor de R\$ 350.000,00 (fls. 195).
9. Após intimação, a agravada apresentou impugnação, discordando do valor atribuído ao imóvel (fls. 231/249).
10. A agravante se manifestou e foi proferida a decisão ora agravada, acolhendo a impugnação da agravada, mas determinando que o agravante efetue o pagamento do perito para realizar nova avaliação do imóvel.
11. Foram interpostos embargos de declaração, porém o Juízo *a quo* manteve a decisão, para que o pagamento do perito para realizar nova avaliação seja efetuado pelo agravante, ora credor.

#### IV - DO DIREITO

12. A r. decisão acolheu a impugnação da agravada, para afastar a avaliação do imóvel realizada por oficial de justiça, bem como que o pagamento do perito para nova avaliação seja efetuado pelo agravante (condomínio).
13. O artigo 870 do Código de Processo Civil é expresso e categórico quando diz que a avaliação será feita por oficial de justiça.
14. Como nota-se, no *caput* do artigo 870 do CPC, o responsável pela avaliação do imóvel no processo de execução é o oficial de justiça.
15. Neste mesmo sentido, cita-se o artigo 154, V, do CPC:
- Art. 154. Incumbe ao oficial de justiça:  
...  
**V - efetuar avaliações**, quando for o caso .... (negrito nosso)
16. Em consonância está também o artigo 829, § 1º do Código de Processo Civil:
- Art. 829. O executado será citado para pagar a dívida no prazo de 3 (três) dias, contado da citação.
- § 1º Do mandado de citação constarão, também, a ordem de penhora e a avaliação a serem cumpridas pelo **oficial de justiça** tão logo verificado o não pagamento no prazo assinalado, de tudo lavrando-se auto, com intimação do executado. (negrito nosso).

17. Ademais, os atos realizados pelo oficial de justiça são dotados de fé pública, o que significa dizer que, até prova em contrário, devem ser tidos como verdadeiros.

18. A disparidade nos valores de avaliações apresentados pela agravada dá-se em razão de que cada imóvel avaliando possui suas próprias peculiaridades e, portanto, deve ser realizada de acordo com as condições físicas do bem, que no caso dos autos o Condomínio agravante se encontra em uma situação de extrema deterioração, conforme demonstra algumas fotografias que junta neste recurso e, em razão da elevada inadimplência não tem condições para realizar os reparos.

19. O avaliador, no caso oficial de justiça, vistoria o imóvel, analisa suas condições, verifica *in loco* as características do apartamento, condições de habitabilidade, se houve reforma, benfeitorias que eventualmente resultam na valorização do bem, além, de constatar junto ao zelador e consultores imobiliários locais o valor de mercado, para só então certificar com propriedade o valor da avaliação.

20. No caso concreto, não se faz necessário conhecimentos específicos para avaliar o imóvel, por trata-se de um apartamento padrão de fácil constatação do valor de comercialização perante o mercado imobiliário local, como procedido pelos oficiais de justiça.

21. Posto isso, a r. decisão agravada merece ser reformada, **para manter a avaliação realizada pelo oficial de justiça às fls. 195 dos autos de origem.**

22. Por outro lado, caso não seja o entendimento deste E. Tribunal, os honorários periciais para nova avaliação devem ser pagos pela agravada. Constatou na r. decisão agravada: “[...] *No mais, já nomeada a perita Ana Cláudia (fls. 140), inclusive com honorários homologados às fls. 156, providencie o condomínio credor o depósito do respectivo valor em 10 dias. [...]*”

23. Ocorre que a **impugnação ao valor atribuído ao imóvel foi realizada pela agravada (executada), logo, o ônus de efetuar o pagamento do perito cabe a ela e não ao Condomínio credor, ora agravante, isso porque este último concorda com o valor atribuído ao imóvel penhorado às fls. 195**, não vislumbrando a necessidade para nova avaliação, portanto, não há qualquer fundamento para sua responsabilização no pagamento do perito para nova avaliação.

24. Ainda nesse sentido tem-se a interpretação extraída do artigo 95 do CPC e, que já foi objeto de jurisprudência do E. Tribunal de Justiça, abaixo transcrita.

EXECUÇÃO - Pedido de nova avaliação de bem penhorado - É ônus do executado arcar com as despesas oriundas da realização de nova avaliação de bem penhorado por ele requerida, a teor do disposto nos arts. 19 e 33, do CPC - Na espécie, a realização de nova avaliação do helicóptero penhorado nos autos foi requerida pelos agravados, o que implica, nos termos da orientação adotada, o seu custeio pela parte executada Reforma da r. decisão agravada, para atribuir aos executados agravados o ônus das despesas referentes à realização de nova avaliação, por eles requerida, do helicóptero penhorado. Recurso provido. (TJSP - Agravo de Instrumento 2172262-34.2014.8.26.0000; Relator (a): Rebello Pinho; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 20ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/11/2014; Data de Registro: 25/11/2014)

25. Assim, a decisão merece ser reformada, para no caso de ser realizada nova avaliação pela perita nomeada, **o pagamento dos honorários periciais deve ser realizado pela agravada (executada).**

26. Por fim, insta consignar que o condomínio se encontra em grave situação econômica, não tendo verba sequer para realizar reparos de extrema urgência, estando atualmente deteriorado, conforme fotografias. Além disso, é **formado por 8 unidades, dentre as quais apenas 5 são pagantes.**

## **V - DO PEDIDO**

27. Por todo o exposto, aguarda serenamente o provimento do presente agravo, com a reforma do R. Despacho de fls. 258/259, para manter a avaliação realizada pela oficial de justiça às fls. 195, mas não sendo o entendimento, que seja determinado o pagamento dos honorários periciais para nova avaliação pela agravada, tendo em vista que impugnou e discordou da avaliação.

28. Assim procedendo este E. Tribunal será adotada a medida de Direito e JUSTIÇA.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 06 de maio de 2022.

JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER  
OAB/SP - 138.165

ANIELE DA SILVA LIMA  
OAB/SP - 380.772



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Mantenho a decisão agravada pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.  
 Aguarde-se a comunicação de eventual efeito suspensivo.

**Anote-se.**

Int.

Guaruja, 09 de maio de 2022.

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



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0388/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Mantenho a decisão agravada pelos seus próprios e jurídicos fundamentos. Aguarde-se a comunicação de eventual efeito suspensivo. Anote-se. Int."

Guarujá, 9 de maio de 2022.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13)  
3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que procedi às devidas anotações, em cumprimento à determinação de fls. 286. Nada Mais. Guarujá, 09 de maio de 2022. Eu, \_\_\_\_, Fabiola Galdez Cabral dos Anjos, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0388/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 10/05/2022. Considera-se a data de publicação em 11/05/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Mantenho a decisão agravada pelos seus próprios e jurídicos fundamentos. Aguarde-se a comunicação de eventual efeito suspensivo. Anote-se. Int."

Guarujá, 10 de maio de 2022.



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

**Registro: 2022.0000371610**

**DECISÃO MONOCRÁTICA**

**Agravo de Instrumento** Processo nº 2105541-22.2022.8.26.0000

Relator(a): **ARANTES THEODORO**

Órgão Julgador: **36ª Câmara de Direito Privado**

**DECISÃO Nº 42.565**

Insurge-se a agravante contra decisão que, em autos de execução fundada em crédito por despesas condominiais, acolheu a impugnação à avaliação do imóvel penhorado realizada por Oficial de Justiça e determinou nova avaliação por perito de confiança do juízo.

O fato, contudo, é que o presente recurso se apresenta manifestamente inadmissível.

A decisão que rejeitou os embargos declaratórios opostos contra aquela decisão foi disponibilizada no Diário de Justiça Eletrônico em 11 de abril de 2022.

Assim, naquela data se iniciou o prazo de quinze dias úteis para interposição do recurso (artigo 231 inciso VII do CPC), cujo termo final ocorreu em 9 de março de 2022.

O agravo, no entanto, só foi interposto em 13 de maio de 2022, isto é, muito após o prazo legal, o que o torna manifestamente intempestivo.





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 36ª Câmara de Direito Privado  
 Pátio do Colégio, nº 73, 9º andar - Pátio do Colégio - Sala 911 -  
 CEP: 01016-040 - (11) 3489-3816

**CERTIDÃO**

Processo nº: **2105541-22.2022.8.26.0000**  
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Despesas Condominiais**  
 Agravante **Soraya Ohara Pedruzzi**  
 Agravado **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Relator(a): **ARANTES THEODORO**  
 Órgão Julgador: **36ª Câmara de Direito Privado**

**CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO**

Certifico que a r. Decisão foi disponibilizada no DJE de hoje. Considera-se data da publicação o 1º dia útil subsequente.

Advogado

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB: 354865/SP) -

Jose Rubens Thome Gunther (OAB: 138165/SP)

São Paulo, 19 de maio de 2022.

---

Eduardo Da Silva Caires Bertucci - Matrícula: M120311  
 Escrevente Técnico Judiciário





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 36ª Câmara de Direito Privado  
 Pátio do Colégio, nº 73, 9º andar - Pátio do Colégio - Sala 911 - Sé  
 - CEP: 01016-040 - (11) 3489-3816

**CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO**

Processo nº: **2105541-22.2022.8.26.0000**  
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Despesas Condominiais**  
 Agravante **Soraya Ohara Pedruzzi**  
 Agravado **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Relator(a): **ARANTES THEODORO**  
 Órgão Julgador: **36ª Câmara de Direito Privado**  
 Comarca de Origem **Guarujá**  
 Vara de Origem **3ª Vara Cível**

Certifico que a r decisão transitou em julgado em 10/06/2022.

São Paulo, 15 de junho de 2022.

\_\_\_\_\_  
 Eduardo Da Silva Caires Bertucci - Matrícula: M120311  
 Escrevente Técnico Judiciário

**TERMO DE ENCAMINHAMENTO AO ARQUIVO**

Certifico que nesta data enviei o e-mail com a comunicação do trânsito em julgado à Vara de Origem e encaminhei os presentes autos ao arquivo.

São Paulo, 15 de junho de 2022

\_\_\_\_\_  
 Eduardo Da Silva Caires Bertucci - Matrícula: M120311  
 Escrevente Técnico Judiciário



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls. 290/293: Diante do seguimento negado ao agravo de instrumento interposto e já nomeada a perita Ana Cláudia (fls. 140), inclusive com honorários homologados a fls. 156, providencie o condomínio credor o depósito do respectivo valor em 10 dias.

Na inércia, arquivem-se os autos.

Com o depósito, intime-se a perita para iniciar os trabalhos, com a apresentação do laudo em 30 dias.

Int.

Guarujá, 23 de junho de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0535/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 290/293: Diante do seguimento negado ao agravo de instrumento interposto e já nomeada a perita Ana Cláudia (fls. 140), inclusive com honorários homologados a fls. 156, providencie o condomínio credor o depósito do respectivo valor em 10 dias. Na inércia, arquivem-se os autos. Com o depósito, intime-se a perita para iniciar os trabalhos, com a apresentação do laudo em 30 dias. Int."

Guarujá, 24 de junho de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0535/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 27/06/2022. Considera-se a data de publicação em 28/06/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 290/293: Diante do seguimento negado ao agravo de instrumento interposto e já nomeada a perita Ana Cláudia (fls. 140), inclusive com honorários homologados a fls. 156, providencie o condomínio credor o depósito do respectivo valor em 10 dias. Na inércia, arquivem-se os autos. Com o depósito, intime-se a perita para iniciar os trabalhos, com a apresentação do laudo em 30 dias. Int."

Guarujá, 27 de junho de 2022.

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP.**

Processo nº. 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS  
SONHOS**, por seu procurador e advogado que esta subscreve, nos autos da **AÇÃO DE  
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que move em face de **SORAYA  
OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., em atenção ao R.  
Despacho de fls. 294, requerer:

- a) a juntada do acórdão que deu provimento ao recurso e decidiu que “...a devedora foi quem requereu a realização de nova de avaliação do imóvel, agora por perito. Portanto, o custeio da referida prova havia de seguir a previsão do artigo 95, caput, do Código de Processo Civil, isto é, a executada havia de suportar aquela despesa.”;
- b) a intimação da executada na pessoa de seu advogado (fls. 255/256), pela imprensa, para que efetue o depósito dos honorários periciais arbitrado às fls. 156.

Termos em que,  
Pede deferimento.  
Guarujá, 28 de junho de 2022.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP – 138.165



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2022.0000473241**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2098955-66.2022.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, é agravada SORAYA OHARA PEDRUZZI.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ARANTES THEODORO (Presidente), PEDRO BACCARAT E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 21 de junho de 2022.

**ARANTES THEODORO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**AGRAVO DE INSTRUMENTO** 2098955-66.2022.8.26.0000  
**AGRAVANTE** Condomínio Edifício Vale dos Sonhos  
**AGRAVADO** Soraya Ohara Preduzzi  
**COMARCA** Guarujá - 3ª Vara Cível

**VOTO Nº 42. 811**

**EMENTA – Despesas condominiais. Execução. Penhora da unidade condominial. Impugnação à avaliação feita por Oficial de Justiça que comportava acolhimento para autorizar nova avaliação feita por perito. Perícia requerida pela executada. Ônus financeiro que há de seguir o anúncio do artigo 95, caput, do CPC. Atribuição à devedora da responsabilidade pelos honorários periciais. Recurso provido.**

Cuida-se de agravo de instrumento tirado de despacho que, em autos de execução por despesas condominiais, acolheu impugnação à avaliação do imóvel penhorado feita pelo Oficial de Justiça e determinou a realização de nova avaliação por perito de confiança do juízo, tendo carreado ao exequente o pagamento dos honorários periciais.

O agravante afirma não se justificar aquela nomeação porque a avaliação não demanda conhecimento especializado, podendo ser realizada por Oficial de Justiça nos termos do artigo 870 da lei processual.

A recorrente alega que, de todo modo, a executada requereu a avaliação do imóvel por perito e, por isso, ela havia



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de suportar os honorários periciais.

Recurso regularmente processado e respondido.

**É o relatório.**

Como se via nos autos, em junho de 2021, o imóvel penhorado foi avaliado por Oficial de Justiça, que estimou seu valor de mercado em R\$ 350.000,00 (fls.195 dos autos originais).

A executada informou, porém, que o valor venal indicado pela Prefeitura de Guarujá era de R\$ 650.000,00.

Ela salientou, ainda, que em data próxima a referida Oficial de Justiça atribuiu o dobro daquele valor a outra unidade localizada no mesmo condomínio.

À vista disso, então, ela sustentou que a venda judicial não podia ocorrer por aquele valor e requereu a realização de nova perícia, agora por “expert”, pleito que foi deferido.

Pois caso era mesmo de se determinar a realização de nova avaliação.

Afinal, a avaliação feita pelo Oficial de Justiça não especificou as características do imóvel, nem o estado em que se encontrava, e tampouco continha laudo anexado, como determina o artigo 872 do Código de Processo Civil.

Ora, a falta daquelas informações associada à disparidade de valores apontada pela devedora - o Juiz bem destacou essa particularidade - traziam dúvidas quanto ao valor de mercado do imóvel, que deverão ser então dirimidas em nova avaliação, consoante artigo 373, inciso



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

III, do Código de Processo Civil, agora por perito propriamente..

O recurso procede, no entanto, quanto ao segundo ponto.

Como se viu, a devedora foi quem requereu a realização de nova de avaliação do imóvel, agora por perito.

Portanto, o custeio da referida prova havia de seguir a previsão do artigo 95, *caput*, do Código de Processo Civil, isto é, a executada havia de suportar aquela despesa.

Para tal fim, destarte, dá-se provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

**ARANTES THEODORO**

Relator



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls. 297/301: diante do teor do V. Acórdão proferido em sede de Agravo de Instrumento, intime-se a executada, na pessoa de seu advogado, para que providencie e depósito dos honorários periciais homologados a fls. 156, no prazo de 10 dias.

Int.

Guarujá, 30 de junho de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0556/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 297/301: diante do teor do V. Acórdão proferido em sede de Agravo de Instrumento, intime-se a executada, na pessoa de seu advogado, para que providencie e depósito dos honorários periciais homologados a fls. 156, no prazo de 10 dias. Int."

Guarujá, 1 de julho de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0556/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 04/07/2022. Considera-se a data de publicação em 05/07/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 297/301: diante do teor do V. Acórdão proferido em sede de Agravo de Instrumento, intime-se a executada, na pessoa de seu advogado, para que providencie e depósito dos honorários periciais homologados a fls. 156, no prazo de 10 dias. Int."

Guarujá, 4 de julho de 2022.



## EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 03ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP

**Processo nº: 1002377-39.2020.8.26.0223**

**SORAYA OHARA PEDRUZZI**, já qualificada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao despacho de fl. 302, expor e requerer o que segue.

### 1) DO DESPACHO

À Executada foi atribuída a responsabilidade para a antecipação dos honorários periciais, no importe fixado à fl. 156:

**Anote-se.**  
No mais, a meu ver, a avaliação de um imóvel necessita de conhecimentos especializados, que não podem ser supridos pelo Oficial de Justiça. Outrossim, o valor estimado pela Sra. Perita é necessário para o bom desenvolvimento de seu trabalho, motivo pelo qual arbitro seus honorários em R\$ 2.600,00, que deverá ser depositado pela parte autora no prazo de 10 dias, contados a partir de eventual comunicação de indeferimento de efeito suspensivo do agravo interposto

### 2) DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

Foram opostos Embargos de Declaração com efeito infringente pela Devedora no Agravo de Instrumento que determinou que os honorários periciais fossem pagos pela Executada – documento anexo:

Recurso				
<b>Embargos de Declaração Cível</b> (2098955-66.2022.8.26.0000)				
Assunto	Seção	Órgão Julgador	Área	Processo Principal
DIREITO CIVIL-Coisas-Propriedade- Condomínio em Edifício-Despesas...	Direito Privado 3	36ª Câmara de Direito Privado	Cível	<a href="#">2098955-66.2022.8.26.0000</a>
				<a href="#">Mais</a>

No entanto, estes ainda não foram julgados. Sendo assim, diante do caráter infringente dos Embargos – que não são, comprovadamente, meramente protelatórios, **requer a suspensão do prazo determinado no despacho supra até que seja decida a questão no Agravo de Instrumento.**

### 3) DOS HONORÁRIOS PERICIAIS

No entanto, conforme já informado, a Devedora passa por situação financeira delicada – motivo pelo qual, inclusive, deixou de pagar as cotas condominiais.

Sendo assim, ainda mais uma vez com a boa-fé com a qual sempre fez nestes autos, já informa que não dispõe de recurso suficiente para o pagamento do valor de forma integral sem que isso afete diretamente seu sustento e de sua família, **requerendo**, conforme possibilidade prevista no §6º do artigo 98 do CPC, **o parcelamento dos honorários periciais em 06 parcelas mensais**, da seguinte forma:

- 1) R\$ 435,00 – parcela 01 vencendo em 08/2022
- 2) R\$ 435,00 – parcela 02 vencendo em 09/2022
- 3) R\$ 435,00 – parcela 03 vencendo em 10/2022
- 4) R\$ 435,00 – parcela 04 vencendo em 11/2022
- 5) R\$ 435,00 – parcela 05 vencendo em 12/2022
- 6) R\$ 425,00 – parcela 06 vencendo em 01/2023

Termos em que, pede e espera deferimento.

São Paulo, 11 de julho de 2022.

**JOSÉ ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA**  
OAB/SP nº 354.865



Visualizar autos

Peticionar

2098955-66.2022.8.26.0000 **Julgado**

Classe	Assunto	Seção	Órgão Julgador	Área
Agravo de Instrumento	DIREITO CIVIL-Coisas-Propriedade- Condomínio em Edifício-Despesas...	Direito Privado 3	36ª Câmara de Direito Privado	Cível

[Mais](#)

## APENSOS / VINCULADOS

Não há processos apensos ou vinculados para este processo.

## NÚMEROS DE 1ª INSTÂNCIA

Nº de 1ª instância	Foro	Vara	Juiz	Obs.
1002377-39.2020.8.26.0223	Foro de Guarujá	3ª Vara Cível	-	-

## PARTES DO PROCESSO

Agravante: Condomínio Edifício Vale dos Sonhos  
Advogado: Jose Rubens Thome Gunther  
Advogada: Aniele da Silva Lima

Agravada: Soraya Ohara Pedruzzi  
Advogado: Jose Antonio Gomes Mariano Miziara

## MOVIMENTAÇÕES

Data	Movimento
05/07/2022	Juntada de petição <i>Protocolo nº WPRO.2200763522-4 Embargos de Declaração Cível</i>
05/07/2022	Subprocesso Cadastrado <i>Seq.: 50 - Embargos de Declaração Cível</i>
28/06/2022	Prazo
27/06/2022	Publicado em <i>Disponibilizado em 24/06/2022 Tipo de publicação: Intimação de Acórdão Número do Diário Eletrônico: 3533</i>
24/06/2022	<a href="#">Expedido Certidão</a> <i>Certidão de Publicação de Acórdão [Digital]</i>

[Mais](#)

## SUBPROCESSOS E RECURSOS

Recebido em	Classe
04/07/2022	<a href="#">Embargos de Declaração Cível - 50000</a>

## PETIÇÕES DIVERSAS

Data	Tipo
28/05/2022	Contraminuta

## COMPOSIÇÃO DO JULGAMENTO

Participação	Magistrado
Relator	Arantes Theodoro (42811)
2º	Pedro Baccarat





Data	Situação do julgamento	Decisão
21/06/2022	Julgado	Deram provimento ao recurso. V. U.

[Visualizar autos](#)[Peticionar](#)

Recurso

**Embargos de Declaração Cível (2098955-66.2022.8.26.0000)**

Assunto

DIREITO CIVIL-Coisas-Propriedade-  
Condomínio em Edifício-Despesas...

Seção

Direito Privado 3

Órgão Julgador

36ª Câmara de Direito  
Privado

Área

Cível

Processo Principal

[2098955-  
66.2022.8.26.0000](#)[Mais](#)

## APENSOS / VINCULADOS

Não há processos apensos ou vinculados para este processo.

## NÚMEROS DE 1ª INSTÂNCIA

Nº de 1ª instância	Foro	Vara	Juiz	Obs.
1002377-39.2020.8.26.0223	Foro de Guarujá	3ª Vara Cível	-	-

## PARTES DO PROCESSO

Embargte: Soraya Ohara Pedruzzi  
Advogado: Jose Antonio Gomes Mariano Miziara

Embargdo: Condomínio Edifício Vale dos Sonhos  
Advogado: Jose Rubens Thome Gunther  
Advogada: Aniele da Silva Lima

## MOVIMENTAÇÕES

Data	Movimento
05/07/2022	Conclusos para o Relator
05/07/2022	Subprocesso Cadastrado
05/07/2022	Subprocesso Cadastrado <i>Processo principal: 2098955-66.2022.8.26.0000</i>

## SUBPROCESSOS E RECURSOS

Não há subprocessos ou recursos vinculados a este processo.

## PETIÇÕES DIVERSAS

Não há petições diversas vinculadas a este processo.

## JULGAMENTOS

Não há julgamentos para este processo.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **THOMAZ CORREA FARQUI**

Vistos.

Fls. 305/306: manifeste-se o exequente.

Int.

Guarujá, 14 de julho de 2022.

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



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0597/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 305/306: manifeste-se o exequente. Int."

Guarujá, 15 de julho de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0597/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 18/07/2022. Considera-se a data de publicação em 19/07/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 305/306: manifeste-se o exequente. Int."

Guarujá, 19 de julho de 2022.

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE GUARUJÁ-SP**

Processo nº. 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seu procurador e advogado que esta subscreve, nos autos da AÇÃO movida em face de **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., informar que discorda do parcelamento proposto pela executada às fls. 305/306, isso porque o processo ficará suspenso por todo esse período, acarretando maiores prejuízos ao condomínio exequente, inclusive pelo fato de a executada não pagar sequer as quotas condominiais atuais.

Posto isso, o condomínio exequente concorda apenas com o parcelamento dos honorários periciais em 2 parcelas, visto que parcelamento em maior tempo acarretará graves prejuízos a execução.

Não sendo efetuado o pagamento dos honorários periciais em 2 parcelas, requer que prevaleça a avaliação já realizada ou seja designado outro oficial de justiça para nova avaliação.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 22 de julho de 2022.

JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER  
OAB/SP nº. 138.165

ANIELE DA SILVA LIMA  
OAB/SP – 380.772



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **THOMAZ CORREA FARQUI**

Vistos.

Fls. 87: defiro o pedido de parcelamento dos honorários periciais em 04 (quatro) parcelas.

Após o depósito da última parcela, intime-se a perita nomeada para dar início aos trabalhos.

Int.

Guarujá, 27 de julho de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0625/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 87: defiro o pedido de parcelamento dos honorários periciais em 04 (quatro) parcelas. Após o depósito da última parcela, intime-se a perita nomeada para dar início aos trabalhos. Int."

Guarujá, 28 de julho de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0625/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 29/07/2022. Considera-se a data de publicação em 01/08/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 87: defiro o pedido de parcelamento dos honorários periciais em 04 (quatro) parcelas. Após o depósito da última parcela, intime-se a perita nomeada para dar início aos trabalhos. Int."

Guarujá, 29 de julho de 2022.



---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP**

Processo nº. 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seu procurador e advogado que esta subscreve, nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL movida em face de **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., informar que apesar de intimada às fls. 316, não houve o pagamento da 1ª (primeira) parcela dos honorários periciais.

Diante do exposto, requer a homologação da avaliação de fls. 195.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 24 de agosto de 2022.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP - 138.165

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 03ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP**

**Processo nº: 1002377-39.2020.8.26.0223**

**SORAYA OHARA PEDRUZZI**, já qualificada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue.

O MM. Juiz, no despacho de fl. 314 assim decidiu:

Vistos.

Fls. 87: defiro o pedido de parcelamento dos honorários periciais em 04 (quatro) parcelas.

Após o depósito da última parcela, intime-se a perita nomeada para dar início aos trabalhos.

Int.

Guarujá, 27 de julho de 2022.

A petição da Executada (fls. 305/306) foi clara: o pagamento das parcelas se daria do mês 08/2022 em diante – ao que não houve qualquer disposição contrária do Magistrado.

Não pode a Credora tumultuar o andamento do processo, requerendo a homologação da avaliação como foi feito na fl. 317 destes autos – o que conota, com a devida vênia, a ânsia em fazer valer uma avaliação que sabe-se estar errada (o que implicaria no endosso da má-fé ao aceitar um valor 50% abaixo de outras unidades avaliadas no mesmo edifício).

Apenas para esclarecer, **o mês de agosto de 2002 termina no dia 31/08/2002, quarta-feira que vem**. A Devedora nunca escondeu a dificuldade financeira pela qual passa – motivo, inclusive, pelo qual requereu que o pagamento fosse feito em mais parcelas.

No entanto, como sempre agiu de boa-fé no andamento do processo, vem requerer a juntada do comprovante da 1ª parcela:

25/08/2022 - BANCO DO BRASIL - 11:10:55 838417519 0039		[bb.com.br] - Boleto gerado pelo sistema - 11/08/2022 12:55:53	
COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TÍTULOS		TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA	
BANCO DO BRASIL S.A.		Autor: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS S	
001900009028365850140470847817989134000065000		Réu: Soraya Ohara Pedruzzi	
BENEFICIÁRIO: BANCO B S - SETOR PUBLICO RJ		Guaruja Foro De Guarujá - Cartório Da 3ª Vara Cível	
NOME FANTASIA: SISTEMA DJO - DEPOSITO JUDICIAL		Processo: 10023773920208260223 - ID 081020000127754632	
CNPJ: 00.000.000/4906-95		GUIA C/ NUM. CONTA JUDICIAL DISPONIVEL NO DIA SEGUINTE AO	
BENEFICIÁRIO FINAL: TRIBUNAL DE JUSTICA, SP		PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIARIO>GUIA DEP.JUDICIAL	
CNPJ: 51.174.001/0001-93		Texto de Responsabilidade do Depositante: HONORÁRIOS PERICIA	
PAGADOR: SORAYA OHARA PEDRUZZI		IS - P.01/04	
CPF: 157.610.498-21			
NOSSO NUMERO 28365850104708478		<b>BANCO DO BRASIL</b>   001-9   00190.00009 02836.5850	
CONVENIO 02836585		Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço	
DATA DE VENCIMENTO 10/10/2022		SORAYA OHARA PEDRUZZI CPF: 157.610.498-21	
DATA DO PAGAMENTO 25/08/2022		TRIBUNAL DE JUSTICA, SP - PROCESSO: 10023773920208260223 - 51174001000193, Gu	
VALOR DO DOCUMENTO 650,00		Beneficiário Final	
VALOR COBRADO 650,00		TRIBUNAL DE JUSTICA, SP - 51174001000193	
NR, AUTENTICACAO 5.F7F,FA2,624,D76,2AF		Nosso Número	
LEIA NO VERSO COMO CONSERVAR ESTE DOCUMENTO, ENTRE OUTRAS INFORMACOES.		28365850104708478	
		N. Documento	
		81020000127754632	
		Data de Vencimento	
		10/10/2022	
		Valor d	
		650,0	
		Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço	
		BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ	
		Agência/Código do Beneficiário	
		2234 / 99747159-X	

Informa, ainda, que irá juntar os demais comprovantes assim que o parcelamento estiver quitado, para que então a Sra. Perita seja intimada para iniciar os serviços – como bem determinado no despacho supra mencionado.

Termos em que, pede e espera deferimento.

São Paulo, 26 de agosto de 2022.

**JOSÉ ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA**  
OAB/SP nº 354.865



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequirente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls. 319: ciente do depósito da primeira parcela dos honorários periciais.  
 Aguarde-se o término do prazo para o pagamento integral, previsto para novembro/2022.

Int.

Guarujá, 29 de agosto de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0740/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 319: ciente do depósito da primeira parcela dos honorários periciais. Aguarde-se o término do prazo para o pagamento integral, previsto para novembro/2022. Int."

Guarujá, 30 de agosto de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0740/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 31/08/2022. Considera-se a data de publicação em 01/09/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 319: ciente do depósito da primeira parcela dos honorários periciais. Aguarde-se o término do prazo para o pagamento integral, previsto para novembro/2022. Int."

Guarujá, 31 de agosto de 2022.





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2022.0000595910**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2098955-66.2022.8.26.0000/50000, da Comarca de Guarujá, em que é embargante SORAYA OHARA PEDRUZZI, é embargado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WALTER EXNER (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 29 de julho de 2022.

**ARANTES THEODORO**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO** 2098955-66.2022.8.26.0000/50000  
**EMBARGANTE** Soraya Ohara Pedruzzi  
**EMBARGADO** Condomínio Edifício Vale dos  
 Sonhos

**VOTO Nº 43.200**

**EMENTA** — Embargos de declaração. Inocorrência dos vícios alegados pela recorrente. Embargos rejeitados.

Cuida-se de embargos declaratórios opostos contra acórdão que deu provimento a agravo de instrumento tirado de decisão que acolheu impugnação à avaliação do imóvel penhorado.

A embargante afirma que o acórdão incorreu em contradição e em erro material ao lhe carrear o custeio da perícia, já que reconheceu ter sido falha a avaliação realizada pelo Oficial de Justiça, razão pela qual não cabia a ela responder por aquela despesa.

Ao lado disso a recorrente assevera que o acórdão incorreu em omissão por não ter se pronunciado sobre *“a nulidade do ato praticado pelo Oficial de Justiça, bem como ao não se pronunciar pelo pedido de aplicação de litigância de má-fé em sede de Contraminuta ao Agravo de Instrumento ora recorrido, já que a Credora sabia, sem qualquer sombra de dúvidas, sobre a subavaliação realizada pelo Oficial de Justiça e ainda assim concordou com esta, requerendo o prosseguimento dos atos executórios”*.

**É o relatório.**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Como se confere a fls. 121 e seguintes, o acórdão textualmente indicou as razões pelas quais concluiu que o recurso comportava provimento.

Assim, ele apontou o fato de a devedora informar que o valor atribuído ao imóvel pelo Oficial de Justiça (R\$ 350.00,00) não podia ser aceito porque o valor venal do imóvel era de R\$ 650.000,00 e recentemente outra unidade no mesmo condomínio fora avaliada no dobro daquele valor, razões pelas quais a demandada reclamava a realização de nova perícia, agora por profissional de confiança do Juiz.

O acórdão reputou confirmado o quadro exposto pela devedora e concluiu que tal situação, associada ao fato de que “a avaliação feita pelo Oficial de Justiça não especificou as características do imóvel, nem o estado em que se encontrava, e tampouco continha laudo anexado, como determina o artigo 872 do Código de Processo Civil”, autorizavam dirimir a questão por meio de perícia.

Note-se que o acórdão não considerou incorreto o valor indicado pelo Oficial de Justiça, nem viu razão para declarar nula a diligência por ele realizada.

Aliás, não havia mesmo motivo para assim se decidir, eis que o propósito da reclamada perícia era justamente aferir a suposta incorreção do valor apurado pelo meirinho;

Ora, tendo a realização de perícia se dado a pedido e no interesse da demandada, eis que segundo ela o valor do imóvel havia de ser outro, o acórdão então enfatizou “que o custeio da referida prova havia de seguir a previsão do artigo 95, caput, do Código de Processo Civil, isto é, a executada havia de suportar aquela despesa.”

Isto é, o acórdão apontou a razão pela qual cabia



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

à devedora arcar com a produção da prova por ela reclamada.

Por fim, não tendo os julgadores identificado hipótese de postulação temerária por parte do recorrente, motivo não havia para que consignassem no acórdão que deixavam de impor as sanções previstas para aquela sorte de situação..

Não se identifica, pois, omissão ou erro material a ser sanado.

Tampouco se vê presente a alegada contradição.

Com efeito, pelo sistema da lei a contradição que autoriza o manejo de embargos declaratórios é a que ocorre entre as proposições do acórdão e a conclusão nele expendida.

Não, portanto, a que resulta do confronto entre essa conclusão e a que o litigante almejava obter à vista de sua pessoal convicção sobre os fatos ou dispositivos normativos.

Ora, o que a recorrente aqui alega não corresponde à primeira situação, mas à segunda.

Em verdade o que aqui se alega sob aqueles rótulos meramente camufla o propósito infringente dos embargos, mas se há de lembrar que tal recurso não se presta a obter revisão de julgado.

Realmente, o efeito infringente que ele possa merecer só se justifica quando a reforma for natural consequência da correção de omissão, obscuridade, contradição ou erro de fato, situação que, como se vê, aqui não ocorre.

Em suma, os embargos ficam rejeitados.

**ARANTES THEODORO**  
**RELATOR**



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 36ª Câmara de Direito Privado  
 Pátio do Colégio, nº 73, 7º andar - Sala 707 - Sé - CEP: 01016-040

**CERTIDÃO**

Processo nº: **2098955-66.2022.8.26.0000/50000**  
 Classe – Assunto: **Embargos de Declaração Cível - Despesas Condominiais**  
 Embargante: **Soraya Ohara Pedruzzi**  
 Embargado: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Relator(a): **ARANTES THEODORO**  
 Órgão Julgador: **36ª Câmara de Direito Privado**

**CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO**

CERTIFICO que o v. Acórdão foi disponibilizado no DJE hoje.

Considera-se data da publicação o 1º dia útil subsequente.

Advogado

Aniele da Silva Lima (OAB: 380772/SP) - Jose Antonio Gomes  
 Mariano Miziara (OAB: 354865/SP) - Jose Rubens Thome Gunther  
 (OAB: 138165/SP)

São Paulo, 4 de agosto de 2022.

CRISTIANI APARECIDA MACIEL - Matrícula M809506  
 Escrevente Técnico Judiciário



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 36ª Câmara de Direito Privado  
 Pátio do Colégio, nº 73, 7º andar - Pátio do Colégio - 7º andar -  
 Sala 707 - Sé - CEP: 01016-040 - São Paulo/SP - (11) 3489-3816

**CERTIDÃO**

Processo nº: **2098955-66.2022.8.26.0000/50000**  
 Classe – Assunto: **Embargos de Declaração Cível - Despesas Condominiais**  
 Embargante: **Soraya Ohara Pedruzzi**  
 Embargado: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Relator(a): **ARANTES THEODORO**  
 Órgão Julgador: **36ª Câmara de Direito Privado**

**CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO**

Certifico que o v. acórdão transitou em julgado em **26/08/2022**.

São Paulo, 13 de setembro de 2022.

\_\_\_\_\_  
 Felipe Frigo - Matrícula: M367151  
 Escrevente Técnico Judiciário



---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP**

Processo nº. 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seu procurador e advogado que esta subscreve, nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL movida em face de **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., informar que a executada **não** comprovou o pagamento integral dos honorários periciais que venceu em novembro/2022.

Diante do exposto, requer o prosseguimento do feito com a homologação da avaliação de fls. 195, a fim de minimizar os prejuízos do exequente.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 7 de dezembro de 2022.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP - 138.165

A+ A- P P A

## Em função da pandemia COVID19, o BB orienta que os resgates sejam feitos em conta/poupança.

**Olá Sr. BRUNO LIMA BORGES 367327 - brunoborges** , última visita em 30/11/2022, 09:08hs

DEPÓSITO JUDICIAL

CUSTAS

USUÁRIO

0

**PRINCIPAL > Depósito Judicial > Conta Judicial > Movimentação de Contas Judiciais**

Preencha um dos campos abaixo para realizar sua busca.

**Número do  
Processo**





**Conta Judicial**

### Processo

<b>Número do Processo:</b>	1002377-39.2020.8.26.0223		
<b>Comarca:</b>	Guarujá		
<b>Foro:</b>	Foro De Guarujá		
<b>Ofício/Cartório:</b>	Cartório Da 3ª Vara Cível		
<b>Vara:</b>	3ª Vara Cível		
	<b>Tipo</b>	<b>Nome</b>	<b>CPF/CNPJ</b>
<b>Partes:</b>	Autor	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS	57.736.027/0001-64
	Adv. Autor	Jose Rubens Thome Gunther	160.495.218-08
	Réu	Soraya Ohara Pedruzzi	157.610.498-21
	Adv. Réu	Jose Antonio Gomes Mariano Miziara	273.590.028-26

### Contas Judiciais

Número da Conta Judicial	Valor Depositado	Status	Ações
— 3500128877439	R\$ 2.600,00	(Ativa)	

Número da Conta Judicial		Valor Depositado			Status		Ações	
Nº	Data do	Nome do	CPF/CNPJ	Valor	Valor	Valor	Valor	Ação
Parcela	Deposito	Depositante	Depositante	Depositado	Agendado	Bloqueado	Disponível	
1	25/08/2022	Soraya Ohara Pedruzzi	157.610.498-21	R\$ 650,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 665,61	
2	26/09/2022	Soraya Ohara Pedruzzi	157.610.498-21	R\$ 650,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 660,90	
3	28/10/2022	Soraya Ohara Pedruzzi	157.610.498-21	R\$ 650,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 656,31	
4	30/11/2022	Soraya Ohara Pedruzzi	157.610.498-21	R\$ 650,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 651,74	



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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC: Diante do depósito dos honorários periciais, intime-se o perito judicial, para que dê início aos trabalhos. Nada Mais. Guarujá, 12 de dezembro de 2022. Eu, \_\_\_\_, Bruno Lima Borges, Chefe de Seção Judiciária.

**Processo Digital nº: 1002377-39.2020.8.26.0223**

FABIOLA GALDEZ CABRAL DOS ANJOS &lt;fgaldez@tjsp.jus.br&gt;

Seg, 12/12/2022 16:25

Para: anaclamarinho@hotmail.com &lt;anaclamarinho@hotmail.com&gt;

Prezada,

Encaminho a Vossa Senhoria o ato de fls. 332: "Diante do depósito dos honorários periciais, intime-se o perito judicial, para que dê início aos trabalhos."

-  
**FAVOR, RESPOSTA ENVIAR PARA O EMAIL DO CARTÓRIO:  
GUARUJA3CV@TJSP.JUS.BR**

ATT.

**FABIOLA GALDEZ CABRAL DOS ANJOS**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

3ª Vara Cível

Rua Sílvio Daige, 280 - Jardim Tejereba - Guarujá/SP - CEP: 11440-550

Tel: (13) 3386-2950 - Ramal 239

E-mail: [fgaldez@tjsp.jus.br](mailto:fgaldez@tjsp.jus.br)

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que Intimei a Sra. Perita, via e-mail, em cumprimento à determinação de fls. 332. Nada Mais. Guarujá, 12 de dezembro de 2022. Eu, \_\_\_\_\_, Fabiola Galdez Cabral dos Anjos, Escrevente Técnico Judiciário.



---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP.**

Processo nº : 1002377-39.2020.8.26.0223  
Classe/Assunto : Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais  
Exequente : Condomínio Edifício Vale dos Sonhos  
Executado : Soraya Ohara Pedruzzi

Ana Cláudia Leite Marinho,

*Perita Judicial*, CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V. Ex.<sup>a</sup> nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, vem mui respeitosamente, Indicar data de diligência para vistoria ao imóvel em questão:

Local : Imóvel, Apartamento nº 22, do Edifício VALE DOS SONHOS, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa, nº19, no Loteamento Jardim Tejereba, na Cidade, Município e Comarca de Guarujá-SP

Data: **19 de Dezembro de 2022-** (Segunda-feira)  
Horário: **10h50m**

Estarei à disposição nos contatos registrados abaixo (rodapé), para comunicação de qualquer intercorrência que necessite ajuste de data. Não havendo contato, mantêm-se a data e hora aqui registrada.

Atenciosamente,

Santos, 12 de Dezembro de 2022.

Ana Cláudia Leite Marinho

Perita Judicial

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

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

3ª VARA CÍVEL

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Ciência às partes do teor às fls. 335: "(...) Indicar data de diligência para vistoria ao imóvel em questão: Local : Imóvel, Apartamento nº 22, do Edifício VALE DOS SONHOS, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa, nº19, no Loteamento Jardim Tejereba, na, Cidade, Município e Comarca de Guarujá-SP  
**Data: 19 de Dezembro de 2022- (Segunda-feira) Horário: 10h50m.** Estarei à disposição nos contatos registrados abaixo (rodapé), para comunicação de qualquer intercorrência que necessite ajuste de data. Não havendo contato, mantêm-se a data e hora aqui registrada.

Nada Mais. Guarujá, 13 de dezembro de 2022. Eu, \_\_\_\_, Mariana Barbosa Amorim, Estagiário Nível Superior.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1088/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ciência às partes do teor às fls. 335: "(...) Indicar data de diligência para vistoria ao imóvel em questão: Local : Imóvel, Apartamento nº 22, do Edifício VALE DOS SONHOS, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa, nº19, no Loteamento Jardim Tejereba, na, Cidade, Município e Comarca de Guarujá-SP Data: 19 de Dezembro de 2022- (Segunda-feira) Horário: 10h50m. Estarei à disposição nos contatos registrados abaixo (rodapé), para comunicação de qualquer intercorrência que necessite ajuste de data. Não havendo contato, mantêm-se a data e hora aqui registrada."

Guarujá, 15 de dezembro de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1088/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 16/12/2022. Considera-se a data de publicação em 19/12/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.  
20/12/2022 à 31/12/2022 - Recesso Forense - Art. 116, § 2º do RITJSP - Suspensão  
01/01/2023 à 06/01/2023 - Recesso Forense - Art. 116, § 2º do RITJSP - Suspensão  
07/01/2023 à 20/01/2023 - Suspensão dos prazos processuais - Art. 116, § 2º do RITJSP - Suspensão

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)  
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Ciência às partes do teor às fls. 335: "(...) Indicar data de diligência para vistoria ao imóvel em questão: Local : Imóvel, Apartamento nº 22, do Edifício VALE DOS SONHOS, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa, nº19, no Loteamento Jardim Tejereba, na, Cidade, Município e Comarca de Guarujá-SP Data: 19 de Dezembro de 2022- (Segunda-feira) Horário: 10h50m. Estarei à disposição nos contatos registrados abaixo (rodapé), para comunicação de qualquer intercorrência que necessite ajuste de data. Não havendo contato, mantêm-se a data e hora aqui registrada."

Guarujá, 16 de dezembro de 2022.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP.

**Processo nº** : 1002377-39.2020.8.26.0223  
**Classe – Assunto** : Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais  
**Exequente** : Condomínio Edifício Vale dos Sonhos  
**Executado** : Soraya Ohara Pedruzzi

Ana Cláudia Leite Marinho, Perita Judicial, com Registro no CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V.Ex.<sup>a</sup> nos autos em epígrafe, (fls.140), que se processa perante esse R.Juízo e Cartório do 3º Ofício, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a V.Ex.<sup>a</sup> as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

## Laudo de Avaliação Mercadológica.

## Índice Analítico

1.	OBJETIVO DO TRABALHO.....	3
2.	VISTORIA.....	4
2.1	Localização.....	4
2.2	Características da Região .....	6
2.3	Características do Imóvel Avaliado .....	7
2.4	Área Construída .....	8
2.5	Estado de Conservação .....	9
3.	AVALIAÇÃO.....	10
3.1	Metodologia Adotada .....	12
3.2	Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado.....	13
3.3	Especificação da Avaliação .....	15
4.	CONCLUSÃO .....	16
5.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO .....	17
6.	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	33
	ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS .....	34



## 1 OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do presente Laudo de Avaliação Mercadológica é a determinação técnica do valor de venda de mercado à vista, de um apartamento nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do **Edifício VALE DOS SONHOS, situado à Rua Carlos Gonçalves Costa, nº19**, no loteamento denominado Jardim Tejereba, no município e comarca de Guarujá-SP, com a finalidade de venda do imóvel ora avaliado.

Registrado sob a Matrícula nº 94566 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativa ao imóvel objeto da presente Perícia.

Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá, sob nº 3-0726-001-004.

A vistoria no imóvel foi realizada na data de 19/12/2022, às 10h50m, conforme agendamento prévio, protocolado nos autos as fls.335, acompanhada pela Sra. síndica do Condomínio em questão. O apartamento nº22 não pode ser acessado devido ao não atendimento de chamado via interfone ou não disponibilização de chaves para acessa-lo. **Sendo assim a vistoria foi realizada em apartamento similar de mesma planta e prumada do Edifício Avaliado.**

Cabe consignar que o imóvel foi avaliado, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

Não consta neste trabalho, averiguações mais profundas, com instrumento de precisão e de medição, da condição física atual do imóvel.

O valor apresentado reflete a situação atual de mercado, portanto, não assumindo responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada e também quanto a vícios construtivos e de habilidade.

Admitem-se verídicos os documentos fornecidos e suas cópias, fiéis aos respectivos originais.

## 2 VISTORIA

### 2.1 Localização

O Lote do imóvel avaliado, situa-se na Rua Carlos Gonçalves Costa, Rua esta que possui curta extensão, contendo apenas dois Edifícios e um grande terreno em obras. O Rua e a Quadra fazem limite com o Morro Tejereba, Loteamento Tejereba, distante sete quadras da Praia da Enseada, Município de Guarujá, Estado de São Paulo.

A quadra da localização do imóvel em questão é formada pelas seguintes vias públicas seguidas em sentido anti-horário, Rua Firmino Jorge da Costa Neta (sem saída), Rua Marivaldo Fernandes e também Rua sem saída Rua Carlos Gonçalves Costa.

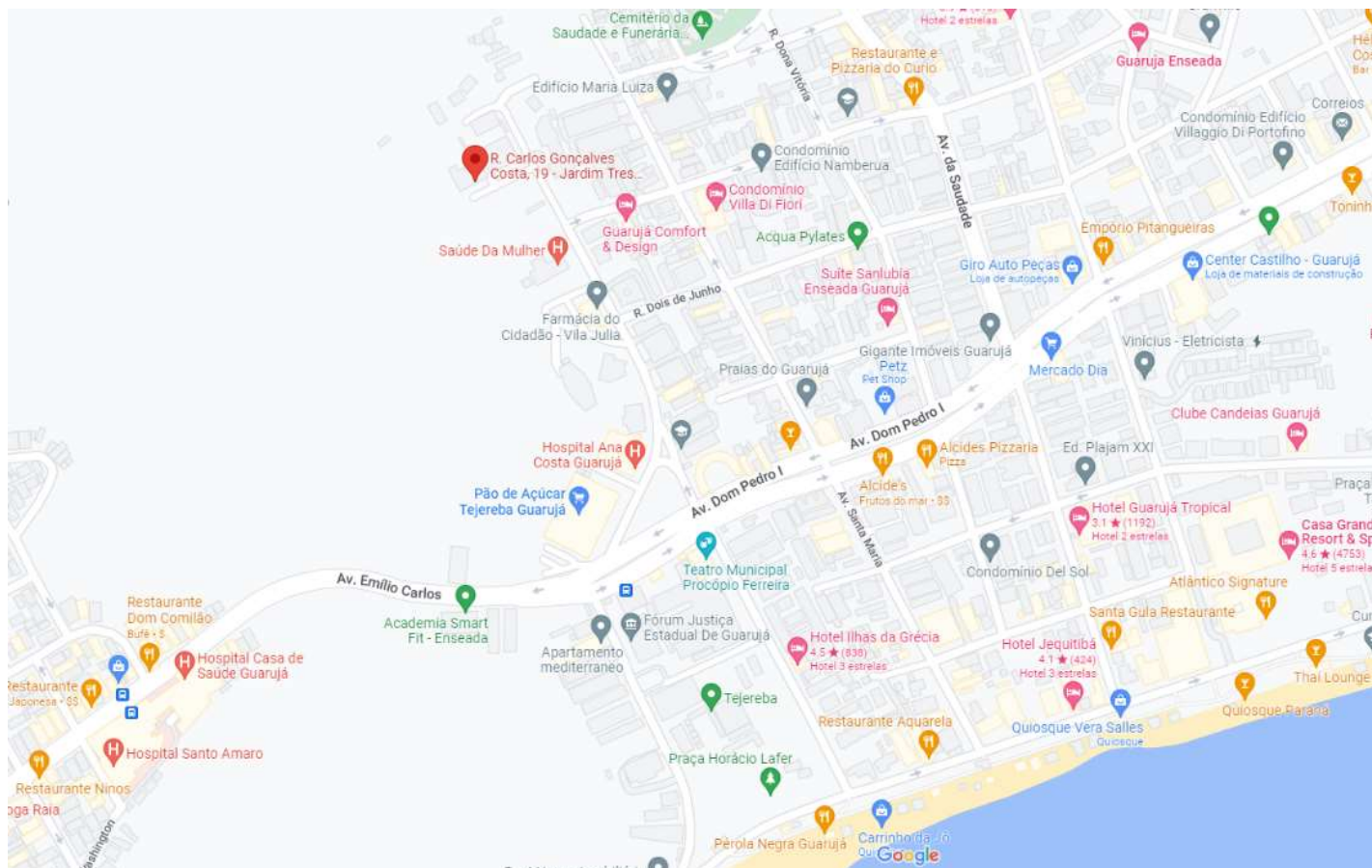


Figura 1 – Planta de Localização Geral – Relação Praia e Morro. Fonte: Google Maps.





Figura 2 – Imagem Vista em Planta por Satélite com indicação das coordenadas geográficas (norte) e destaque para localização do Edifício Vale dos Sonhos. Fonte: Google Maps.



Figura 3 – Imagem Satélite revelando a Volumetria do Edifício Avaliado Fonte: Google Maps.





Figura 4 – Imagem do Cond. Edifício Vale dos Sonhos e Rua Carlos Gonçalves Costa.

## 2.2 Características da Região

O imóvel avaliado localiza-se na Cidade do Guarujá/SP, de exuberante natureza exibida em 27 praias de características variadas, o Guarujá apoia sua economia no turismo, atividade marítima de lazer, indústria, e uma intensa atividade portuária.

O Bairro do imóvel avaliado é o Bairro da Enseada:

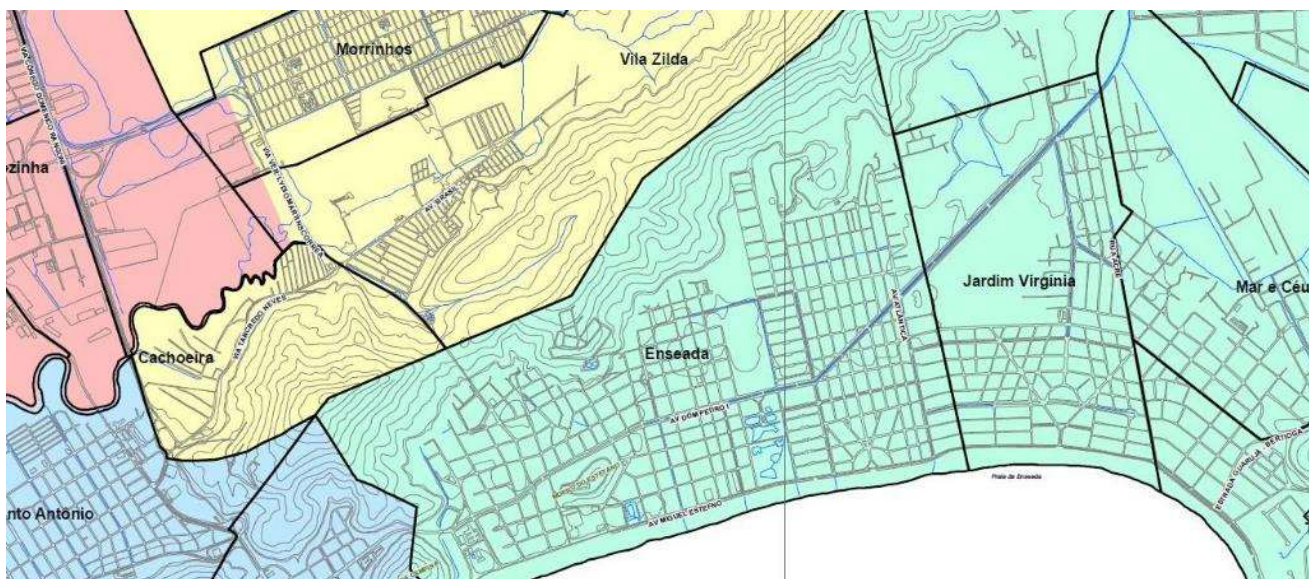


Figura 5 – Mapa delimitação do bairro Fonte: Wikimapi, Site Novo Milênio.

O Bairro é servido pela praia de maior extensão da cidade, com 5,6km. Conta com todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água, luz, esgoto, energia, telefonia, tv. a cabo, iluminação pública, transporte público direto através de redes de ônibus, pavimentação, coleta de lixo, arborização e outros. Conta com a maior rede hoteleira da região e o maior Aquário da América do Sul. **O Morro do Tejereba é um dos mais altos do Guarujá, tem 280 metros e por ser bem localizado, abriga mais de 20 torres de antenas de TV, telefonia e rádio. Por ele passa o Túnel Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira que Liga a Rodovia Piaçaguera-Guarujá à Praia da Enseada.**

### 2.3 Características do Imóvel Avaliado

O Edifício VALE DOS SONHOS, é em sua tipologia residencial, erigido em terreno plano. Quanto ao padrão construtivo e de acabamentos, atende ao padrão Fino ou alto padrão. Trata-se de Edifício com total de 5 (cinco) andares, sendo lado “A” e lado “B” com dois apartamentos por andar, 4 (quatro) andares de apartamentos e um mezanino de lazer. Edifício monobloco em formato “U” que cria um pátio interno, onde dispõe-se área de lazer. O piso mezanino, com área avarandada em sua frente possui elementos de jogos e em outra extremidade de sua extensão alguns equipamentos para prática de exercícios físicos. Avançando para as extremidades deste formato em “U” com fechamento de vidro temos de um lado, área de churrasqueira e salão para festas e no oposto, salão de jogos. Ao centro do edifício em área com nível diferenciado abaixo do mezanino canteiro com duas palmeiras Imperiais, piscina em área e deck descobertos. A área de estacionamento ocupa todo o térreo com disponibilidade de 03 (três) vagas cobertas por apartamento.

A frente do Condomínio encontra-se na Rua Carlos Gonçalves Costa, (Rua sem Saída, encosta, morro Tejereba), conta com quatro acessos (portões) para veículos e um para pedestres. Todos automáticos em alumínio. Ainda em sua frente uma Guarita central para zeladoria, também possui monitoramento por câmeras, com segurança remota. A entrada de pedestres possui acesso por escadas que nos encaminha para um hall de entrada que distribui dois acessos a área de garagens, aos elevadores e escadas. O Edifício é servido por um total de 3 (três) elevadores. O acabamento da Fachada é em

Tijolos a vista. Possui detalhes em acabamento de pintura, floreiras em balanço. A frente do condomínio é cercado por cerca elétrica no superior de seus acessos.

O apartamento possui entradas distintas, social e serviços, ampla sala em formato em "L" quatro ambientes, com varanda que contorna a mesma. Lavabo. Possui um hall em formato de "corredor" por onde se distribuem, cozinha com acesso externo de serviços, sequente a cozinha, despensa, área de serviços, dormitório e banheiro de serviços. Voltando ao hall de distribuição de cômodos temos ainda quatro dormitórios sendo uma suíte principal com closet, outra secundária e dois dormitórios que dividem um banheiro social.

### **Informações e acabamentos por cômodos:**

Conforme, a realização a apartamento similar nos atermos as informações gerais dos apartamentos e algumas informações obtidas in loco, sobre o apartamento número 22 em avaliação.

Piso das salas e varandas em pedra ardósia em formatos quadrados e retangulares formando paginação que se repete. Portas padrão balcão para as varandas, com duas folhas de vidro e esquadrias de madeira e duas folhas em veneziana também em madeira. Varandas com guarda corpo em pilaretes de alvenaria e fechamento por madeiras.

#### 2.4 Área Construída

O apartamento avaliado possui as seguintes áreas:

**Área Útil= 329,89m<sup>2</sup>.**

Área Comum=187,80m<sup>2</sup>

Área Total=517,69m<sup>2</sup>.

Fração Ideal =12,50%.



## 2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o **Edifício Vale dos Sonhos, encontram-se em defasado estado de conservação, apresentando sinais de deterioração em suas superfícies, fissuras e trincas, sinais de infiltração e umidade, abertura em forro, e até o princípio de exposição de algumas ferragens na fachada. (vide relatório fotográfico mais adiante deste estudo).**

Conforme exposto, de acordo com dados colhidos no local, o edifício possui idade de (trinta e oito) anos e a vida útil remanescente é de 22 (vinte e dois) anos.

Com o objetivo de balizar os pareceres técnicos de avaliação de imóveis urbanos, Classificamos os estados das edificações nas seguintes referências: **a) nova b) entre nova e regular; c) regular; d) entre regular e necessitando de reparos simples; e) necessitando de reparos simples; f) necessitando de reparos simples e importantes; g) necessitando de reparos importantes; h) necessitando de reparos importantes a edificação sem valor; i) estado de ruína sem valor.**

Com base na vistoria realizada nas dependências externas, e informações sobre o imóvel avaliado obtidas in loco, pode ser classificado como: **Necessitando de reparos simples a importantes:** Edificação cujo estado possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.

Assim, a edificação do imóvel em estudo, foi avaliada levando-se em conta a área construída, localização, o tipo de construção, a quantidade de vagas de garagem, a idade e o estado de conservação da parte externa e interna das suas dependências e instalações, em conformidade com normas avaliatórias em vigência.

### 3 AVALIAÇÃO

#### 3.1 Metodologia Adotada

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais Item 8.1.1:

“ A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Em visita à região onde se situa o imóvel avaliado, a signatária coletou dados de imóveis e/ou análogas ao avaliado, entre eles, dados de oferta e transação de imóveis situados próximos ao logradouro do avaliado. A pesquisa encontra-se apresentada no Anexo I deste Laudo Técnico.

Diante da quantidade de amostragem coletada, a signatária avaliará o imóvel através do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**.

Basicamente, o **Método Comparativo Direto**, “Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliado, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.”

Para a avaliação do imóvel em tela, diante do campo amostral satisfatório obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a técnica de **Tratamento por Fatores**, com dados de imóveis situados no mesmo bairro.

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários (por m<sup>2</sup> de área construída) pedidos nos elementos comparativos relativos as ofertas, foram descontados 10% (dez por cento), compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem considerados nos cálculos estatísticos. Este desconto está considerado no **Fator de Oferta (FO) = 0,9**.

Além do fator anteriormente citado, considere conforme BR 14653-2, mais três fatores de influência nos preços de mercado:

**Fator de Obsolescência e Conservação (FOC)**, que homogeniza a idade do imóvel e o estado de conservação do mesmo com relação aos imóveis de referência, **Fator de Localização (FL)**, que corrige eventuais diferenças de localização entre os imóveis de referência e o imóvel avaliado, e **Fator de Garagem (FG)**, que ajusta a quantidade de vagas de garagem disponíveis nos imóveis de referência com as do imóvel avaliado.

Para o Fator de Obsolescência e Conservação (FOC), foi utilizada a relação entre os fatores de depreciação física (K) da Tabela de Ross-Heideck abaixo:

*Tabela1 Ross-Heideck -*

**Depreciação Física - Fator "K" - Para vida útil de 60 anos e valor residual de 20%**

IDADE EM ANOS	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
	Novo	Entre novo e regular	Regular	Entre regular e reparos simples	Reparos simples	Entre reparos simples e importantes	Reparos importantes	Entre reparos importantes e s/ valor
0	1,00	0,997	0,980	0,935	0,855	0,734	0,579	0,398
5	0,964	0,961	0,945	0,902	0,826	0,710	0,562	0,389
10	0,922	0,920	0,904	0,864	0,792	0,682	0,542	0,379

15	0,875	0,873	0,858	0,820	0,753	0,651	0,520	0,367
20	0,822	0,820	0,807	0,772	0,710	0,616	0,495	0,354
25	0,764	0,762	0,750	0,718	0,662	0,577	0,467	0,340
30	0,700	0,698	0,687	0,660	0,610	0,534	0,437	0,324
35	0,631	0,629	0,620	0,596	0,553	0,488	0,404	0,307
40	0,556	0,554	0,547	0,527	0,491	0,438	0,369	0,288
45	0,475	0,474	0,468	0,453	0,425	0,384	0,330	0,268
50	0,389	0,388	0,384	0,374	0,355	0,326	0,290	0,247

Para o Fator de localização (FL), foi utilizada a relação entre os valores em reais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal do Guarujá.

Para o Fator de Garagem (FG), foi calculado através da relação entre os acréscimos de área provocado pelas vagas de garagem (12m<sup>2</sup> por vaga) na área privativa dos imóveis, com um decréscimo de 50% devido aos custos menores de acabamento.

A avaliação esta de acordo com as Normas NBR 14653-1 “Avaliação de Bens - Parte 1 : Procedimentos Gerais” e NBR 14653-2 “Avaliação de Bens - Parte 2; Imóveis Urbanos”, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

### 3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado

**Tabela 2 – Cálculo do Valor do m<sup>2</sup>**

Imóvel	Valor(R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator de Oferta (FO)	Cálculo de Fatores						Valor Unitário Final (R\$/m <sup>2</sup> )	
					Localização (FL)		Obsolescência e Conservação (FOC)		Garagem (FG)			
					Planta Genérica (R\$/m <sup>2</sup> )	FL	Fator K	FOC	Vagas	FG		
<b>AVALIADO</b>		<b>329,89</b>		0,90		1,00	0,488			3		
Amostra 1	\$ 560.000,00	130,00	\$ 4.307,69	0,90	\$ 814,48	1,00	0,488	0,590		3	1,1385	\$ 2.605,86
Amostra 2	\$ 750.000,00	145,00	\$ 5.172,41	0,90	\$ 814,48	1,00	0,488	0,590		3	1,1241	\$ 3.089,60
Amostra 3	\$ 650.000,00	145,00	\$ 4.482,76	0,90	\$ 814,48	1,00	0,488	0,590		3	1,1241	\$ 2.677,65
Amostra 4	\$ 635.000,00	120,00	\$ 5.291,67	0,90	\$ 814,48	1,00	0,488	0,590		3	1,1500	\$ 3.233,55
Amostra 5	\$ 750.000,00	135,00	\$ 5.555,56	0,90	\$ 814,48	1,00	0,488	0,590		3	1,1333	\$ 3.345,60
Amostra 6	\$2.000.000,00	313,00	\$ 6.389,78	0,90	\$ 814,48	1,00	0,488	0,590		3	1,0575	\$ 3.590,53
											Média	<b>\$3.090,46</b>
											Limite superior (+30%)	\$ 4.017,60
											Limite Inferior (-30%)	\$ 2.163,32
											Amostra fora da média:	\$ -
											Desvio Padrão	\$ 384,94
											Intervalo de confiança (80%)	\$3.291,86
												\$2.889,07

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$3.090,46/m<sup>2</sup>**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

Sendo o intervalo de confiança para o valor estimado (80%):

---

**Mínimo: R\$2.889,07 /m<sup>2</sup>**

**Máximo: R\$3.291,86/m<sup>2</sup>**

**Será adotado o valor médio estimado: 3.090,46/m<sup>2</sup>**

O valor do imóvel, calculado pelo Método Comparativo Direto com Tratamento de Fatores, será dado pela multiplicação da área privativa do imóvel avaliado pelo valor unitário médio padrão descrito no item anterior.

Sendo assim:

$$V=329,89\text{m}^2 \times \text{R}\$3.090,46/\text{m}^2$$

$$V= \text{R}\$1.019.511,85$$

Será adotado, em números Comerciais arredondados:

**Valor imóvel (método Comparativo Direto)= R\$1.020.000,00**

**(Um milhão e vinte mil Reais)**

A avaliação ora efetuada, por conta do número de elementos coletados, se enquadra no Grau II de especificação da ABNT NBR 14653-2.



### 3.3 Especificação da Avaliação

De acordo com a ABNT NBR 14653-2 item 9:

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão. A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.”

Pelo fato do presente trabalho ter atendido aos requisitos relacionados no item 9.2.2 da ABNT NBR 14653-2, o mesmo se caracteriza com Parecer Técnico Fundamentado no Grau II.

Quanto a Precisão, segundo o item 9.2.3 e a tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, a presente avaliação se enquadra no **Grau máximo III**.

#### 4 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel situado no **Edifício VALE DOS SONHOS, situado à Rua Carlos Gonçalves Costa, nº19**, no loteamento denominado Jardim Tejereba, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, embargos e gravames de qualquer natureza, despesas de registro no respectivo Cartório de Registros de Imóveis, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor estimado em **R\$1.020.000,00 (Um milhão e vinte mil Reais)** válido para **mês de Janeiro/fevereiro de 2023**.

Para efeito de complementação do presente Laudo, a signatária estima o como Campo de Arbítrio do referido imóvel variando de **R\$950.000,00 (novecentos e cinquenta mil Reais)** a **R\$1.090.000,00 (um milhão e noventa mil Reais)**, para a mesma data.

De acordo com a ABNT NBR 14653-1, valor do mercado é a “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 6 – Condomínio Edifício Vale dos Sonhos, Rua Carlos Gonçalves Costa, (sem saída), Encosta com Morro Tejereba.



Figura 7 - Edifício Vale dos Sonhos, Vista parcial frontal.





Figura 8 - Vista parcial frontal do Edifício avaliado, acesso autos.



Figura 9 - Vista parcial frontal do Edifício avaliado, acesso pedestres.





Figura 10 – Vista panorâmica da Rua Carlos Gonçalves Costa, pela entrada de pedestres do Edifício Avaliado.



Figura 11 – Hall de entrada - Térreo.



Figura 12 – Área de lazer - Mezanino vista parcial.





Figura 13 – Vista Nível piscina e Deck. Área externa.



Figura 14 – Vista Piscina e ao fundo área fechada de festas.



Figura 15 – Salão de Festas.





Figura 16 –Salão de Jogos - Adulto.



Figura 17 – Vista “Pátio Interno” do Edifício.



Figura 18 – Acesso elevador área de lazer mezanino



Figura 19 – Área de Garagens térreo.



Figura 20 – Hall Social.



Figura 21 – Interior do apartamento, vistoria aconteceu em apartamento similar. Sala de Estar.





Figura 22 – Varanda em “L” com churrasqueira e vista para o pátio interno do Edifício.



Figura 23 – Vista da Varanda.



Figura 24 - Vista Salas de estar mais sala de Jantar.





Figura 25 - Vista Hall de distribuição área íntima.



Figura 26 - Hall de distribuição, área íntima.

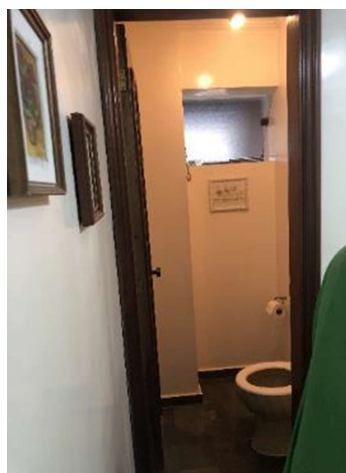


Figura 27 - Detalhe; Lavabo.



Figura 28 - Cozinha imagem 1.



Figura 29 - Cozinha imagem 2.



Figura 30 - Cozinha imagem 3.



Figura 31 - Acesso aos serviços.



Figura 32 - Acesso a despensa.

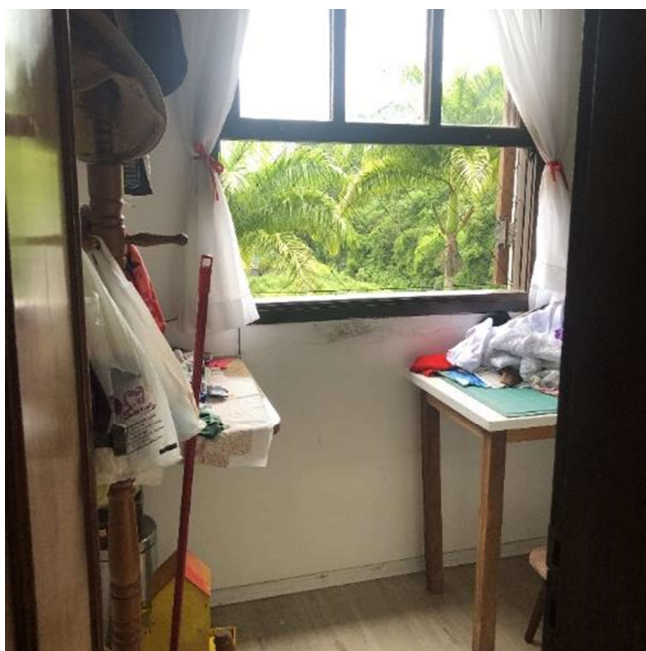


Figura 33 - Dormitório serviços.

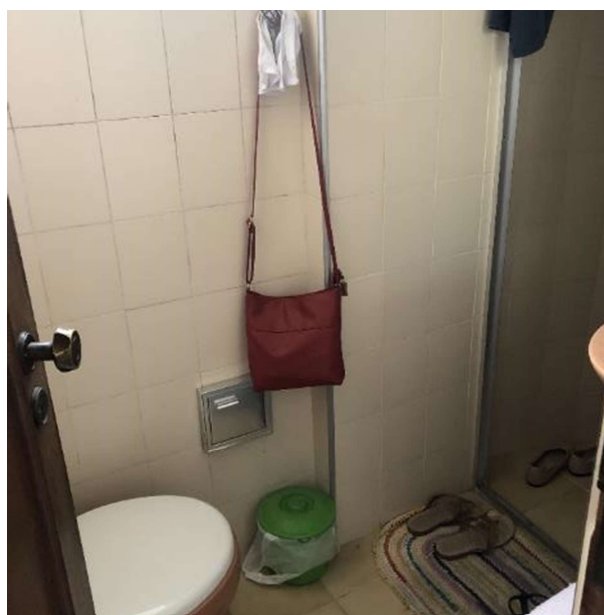


Figura 34 - Banho serviços.



*Figura 35 – Dormitório Principal – Suíte e closet – a vistoria nestes cômodos aconteceu parcialmente a fim de preservar a privacidade de um dos moradores que se encontrava em repouso.*



*Figura 36 – Seguindo pelo hall de distribuição da área íntima.*





Figura 37 – Dormitório da segunda suíte.



Figura 38 – Banheiro da segunda suíte.



Figura 39 – Vista panorâmica - Terceiro e quarto dormitórios (extremos da foto) com um banheiro central que atende aos dois.





Figura 40 – Vista panorâmica – do terceiro dormitório.

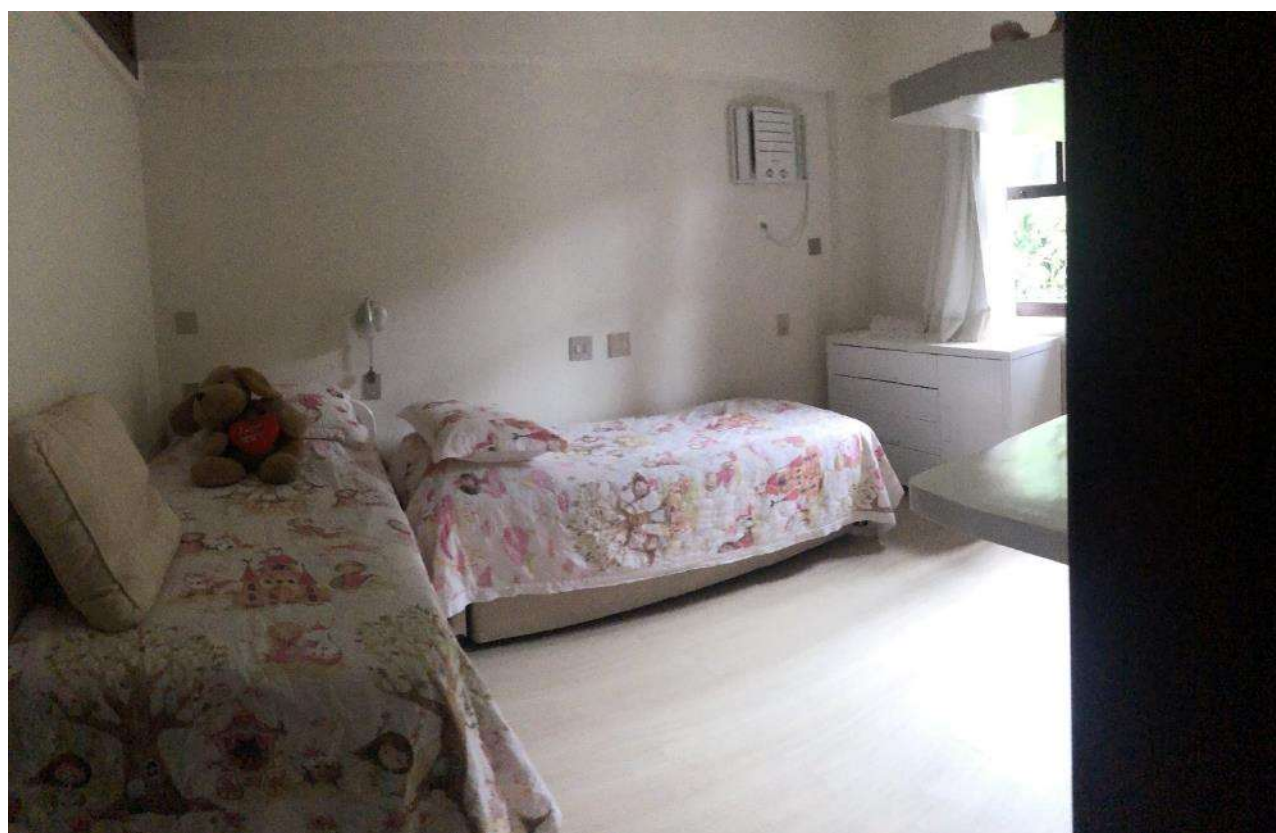


Figura 41 – Vista panorâmica – do quarto dormitório.

## Estado de Conservação:



Figura 42 – FACHADA – Sinais de umidade. Pintura degradada.



Figura 43 – FACHADA – Sinais de umidade. Pintura degradada e área descascada sem massa.





*Figura 44 - Teto - Parte sem forro Mezanino área de lazer.*



*Figura 45 - Teto - Parte sem forro Mezanino área de lazer.*



Figura 46 – Garagens Piso degradado sem manutenção. Viga superior descascada.



Figura 47 – Garagens Piso degradado e reboco aparente reparo em andamento no superior.





Figura 48 – Ao lado da Garagem no térreo, acesso ao hall de entrada Trica no superior da parede encontro com a viga.



Figura 49 – Fachada, com área descascada e apontamento de exposição de ferragens.



## 6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Laudo técnico, que possui 33 (trinta e três) folhas de apenas um Laudo, estando as mesmas assinadas e protocoladas digitalmente e a última datada, assinada e protocolada digitalmente e o Anexo I - Elementos Comparativos, com 04 (quatro) folhas - pág. 34 à 37;


Santos, 17 de Janeiro de 2023.

Ana Cláudia Leite Marinho

Perita Judicial

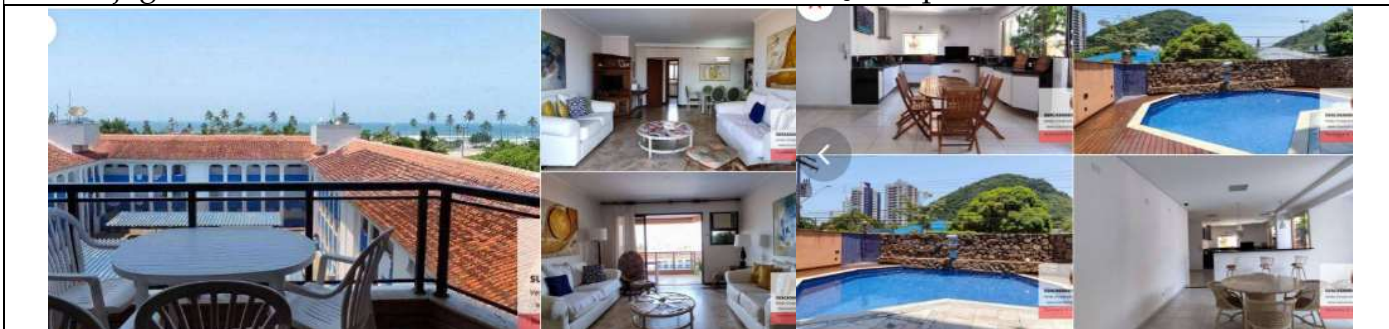
CAU- A8204-5

## Anexo 1 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

<i>Elemento 1</i>		
Local: Edifício Pátio Tropical Av. Salim Rua Marivaldo Fernandes, 370/3º andar – Jardim Tejerba		
Fonte: Regina Navarro Imóveis	Tel: (11) 99918 8606	Cód. 2970965937
Valor: R\$560.000,00	Área Útil:130m²	
Vagas: 1	Data: 10.01.2023	
Idade: 12 anos	Nota: Regular	
<p><b>Característica do anúncio:</b> Apartamento incrível com 130 m2, amplo living para para 3 ambientes com varanda integrada, tudo muito iluminado no meio do verde! Com 4 dormitórios com muitos armários e persianas automatizadas, 2 Banheiros sociais, a cozinha planejada com armários de ótimo qualidade área de serviços! Condomínio com a natureza á seus olhos, com ótima piscina, espaço Gourmet, 1 Vaga Demarcada + vaga para visitante.</p>		
		

<i>Elemento 2</i>		
Local: Edifício Bristol - Rua Marivaldo Fernandes, 642 Jardim Tejerba		
Fonte: SUACASANO GUARUJAIMOVES	Tel: (13) 98220 9126	Cód. AP0032
Valor: R\$750.000,00	Área Util: 145m²	
Vagas: 2	Data: 10.01.2023	
Idade: anos	Nota: Regular	

**Característica do anúncio:** Existe uma chance inacreditável para você morar em um condomínio maravilhoso com todas as opções de lazer que você sempre desejou, confira: Localização Privilegiada na Praia da Enseada, a 80 metros do MAR !Apartamento com 4 dormitórios, sendo 2 suites Decorado em área nobre da praia da enseada 4 amplos dormitórios sendo 02 suites Sala para 02 ambientes com sacada Cozinha Planejada Banheiro Social 02 vagas de garagem Lazer: Predio com piscina, salão de festas, salão de jogos, sauna, bar Portaria de acesso 24 horas e serviço de praia



**Elemento 3**

Local: Edifício Bristol - Rua Marivaldo Fernandes, 642 Jardim Tejereba

Fonte: SUACASANO GUARUJAIMOVES

Tel: (13) 98220 9126

Cód.

Valor: R\$650.000,00

Área Útil:145 m<sup>2</sup>

Vagas: 2

Data: 10.01.2023

Idade: anos

Nota: Regular

**Característica do anúncio:** Existe uma chance inacreditável para você morar em um condomínio maravilhoso com todas as opções de lazer que você sempre desejou, confira: Localização Privilegiada na Praia da Enseada, a 80 metros do MAR !Apartamento com 4 dormitórios, sendo 2 suites Decorado em área nobre da praia da enseada 4 amplos dormitórios sendo 02 suites Sala para 02 ambientes com sacada Cozinha Planejada Banheiro Social 02 vagas de garagem Lazer: Predio com piscina, salão de festas, salão de jogos, sauna, bar Portaria de acesso 24 horas e serviço de praia



**Elemento 4**

Local: Condomínio - Rua Romão Salgado, 205

Fonte: Factual Imóveis

Tel: (13) 98121-1221

Cód. AP10830-FAC

Valor: R\$635.000,00

Área Útil: 120m<sup>2</sup>

Vagas: 2

Data: 10.01.2023

Idade: anos

Nota: Regular

**Característica do anúncio:** Amplo apartamento com 160 m<sup>2</sup> na Praia da Enseada. Imóvel com sacada, ampla sala para 02 ambientes, 04 dormitórios, sendo 02 suítes, 03 banheiros, ampla cozinha e ampla área de serviço. O edifício conta com conjuntos de piscinas, área de churrasqueira e 02 vagas de garagem.

**Elemento 5**

Local: Edifício Bristol - Rua Marivaldo Fernandes, 642 Jardim Tejereba

Fonte: Praia Mar

Tel: (13)

Cód. AP5571

Valor: R\$750.000,00

Área Útil :135 m<sup>2</sup>

Vagas: 2

Data: 10.01.2023

Idade: anos

Nota: Regular



**Característica do anúncio:** Apartamento com 3 dormitórios à venda, 135 m<sup>2</sup> por R\$ 750.000- Jardim Tejereba - Guarujá/SP

Apartamento moderno com localização privilegiada na Praia da Enseada. Imóvel beira mar com linda vista para o mar, proporciona grande conforto e harmonia com sua incrível distribuição de ambientes, comporta uma arquitetura moderna e extremamente luxuosa. O imóvel é a opção perfeita para o total conforto, sendo uma excelente opção para moradia ou veraneio.

DISTRIBUIÇÕES 3 Dormitórios, sendo 3 Suítes + 1suíte reversível; Sala ampla com 2 ambientes; Banheiro Social; Cozinha moderna com armários planejados;Área de Serviço;Serviço de praia; Piscina; churrasqueira; 2 Vagas de Garagem.



**Elemento 6**

Local: Edifício Bristol - Rua Marivaldo Fernandes, 642 Jardim Tejereba

Fonte: Praia Mar

Tel: (13) 99733 3913

Cód. CO0197 - PMG

Valor: R\$2.000.000,00

Área Util: 313m<sup>2</sup>

Vagas: 3

Data: 10.01.2023

Idade: anos

Nota: Regular

**Característica do anúncio:** Cobertura Penthouse com localização privilegiada na Praia da Enseada. Cobertura com excelente vista para o mar, Mobiliada e decorado, possui excelentes distribuições proporcionando um ambiente amplo, confortável, claro e arejado, excelente pra moradia ou veraneio.3Dormitórios, sendo 1Suíte;Sala Ampla, dispõe de 4 ambientes;Elevador Social Privativo;Lavabo;Varanda Ampla;Cozinha com armários planejados ;Área de Serviço;4 Vagas de Garagem.Área de Lazer Privativa, dispõe de Piscina, Churrasqueira, Solarium Amplo.





---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DE 3ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP.**

**Processo nº : 1002377-39.2020.8.26.0223**  
**Classe – Assunto : Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**  
**Exequente : Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
**Executado : Soraya Ohara Pedruzzi**

**Ana Cláudia Leite Marinho**, Perita Judicial, com Registro no CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V.Ex.<sup>a</sup> nos autos em epígrafe, (fls.140), que se processa perante esse R.Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, venho através deste ofício, entregar o Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica e solicitar a transferência dos honorários para a conta corrente indicada abaixo:

Nome: Ana Cláudia Leite Marinho  
CPF: 273.676.758-69  
Banco: 237- Bradesco  
Agência: 3348 – 0  
Conta Corrente: 5212 - 4

P. Deferimento.

**Guarujá, 17 de Fevereiro de 2023.**

**Ana Cláudia Leite Marinho**  
**Perita Judicial**

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

**Número do processo (padrão CNJ): 1002377-39.2020.8.26.0223****Nome do beneficiário do levantamento: Ana Cláudia Leite Marinho****CPF/CNPJ: 273.676.758-69****Tipo de Beneficiário:** Parte Advogado – OAB/\_\_\_ nº \_\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_\_ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_\_ Terceiro**Tipo de levantamento:**  Parcial Total**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):****Tipo de levantamento:** I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa]; II - Crédito em conta do Banco do Brasil\* [Qualquer valor. Isento de tarifa]; III – Crédito em conta para outros bancos\* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC]; IV – Recolher GRU; V – Novo Depósito Judicial.**\*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Ana Cláudia Leite Marinho

CPF/CNPJ do titular da conta: 273.676.758-69

Banco: Bradesco

Código do Banco: 237

Agência: 3348-0

Conta nº: 5212-4 Tipo de Conta:  Corrente  Poupança**Observações:**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA: SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-550**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls. 376: Defiro. Proceda-se ao levantamento do valor depositado às fls. 330/331 em favor do perito nomeado nos termos do Formulário MLE preenchido às fls. 377.

Sem prejuízo, nos termos do art. 477, § 1º do CPC, manifestem-se as partes sobre o laudo apresentado, ficando o Executado intimado, por meio da publicação deste despacho, da penhora que recaiu sobre o imóvel, podendo apresentar Impugnação no prazo de 15 (quinze) dias.

Int.

Guarujá, 20 de janeiro de 2023.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0043/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 376: Defiro. Proceda-se ao levantamento do valor depositado às fls. 330/331 em favor do perito nomeado nos termos do Formulário MLE preenchido às fls. 377. Sem prejuízo, nos termos do art. 477, § 1º do CPC, manifestem-se as partes sobre o laudo apresentado, ficando o Executado intimado, por meio da publicação deste despacho, da penhora que recaiu sobre o imóvel, podendo apresentar Impugnação no prazo de 15 (quinze) dias. Int."

Guarujá, 20 de janeiro de 2023.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que em cumprimento ao supra determinado, expedi Mandado de Levantamento Eletrônico, nos termos dos dados informados, e encaminhei para conferência e assinatura por meio do Portal de Custas. Nada Mais. Guarujá, 20 de janeiro de 2023. Eu, \_\_\_\_, Fabiola Galdez Cabral dos Anjos, Escrevente Técnico Judiciário.



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0043/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 23/01/2023. Considera-se a data de publicação em 24/01/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 376: Defiro. Proceda-se ao levantamento do valor depositado às fls. 330/331 em favor do perito nomeado nos termos do Formulário MLE preenchido às fls. 377. Sem prejuízo, nos termos do art. 477, § 1º do CPC, manifestem-se as partes sobre o laudo apresentado, ficando o Executado intimado, por meio da publicação deste despacho, da penhora que recaiu sobre o imóvel, podendo apresentar Impugnação no prazo de 15 (quinze) dias. Int."

Guarujá, 23 de janeiro de 2023.

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ - SP**

Processo nº. 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS**

**SONHOS**, por seu procurador e advogado que esta subscreve, nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** movida em face de **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., em atenção ao R. Despacho de fls. 378, impugnar o laudo pericial de fls. 339/377, nos seguintes termos:

Nota-se pelo relatório fotográfico (Estado de Conservação - fls. 367/370), que o Condomínio está em condições precárias de manutenção e zeladoria, carecendo de uma grande reforma, porém, o edifício não conta com numerário para realizar os reparos necessários. Nota-se que inclusive há rachadura estrutural (figura 48 –fls. 370).

Por liberalidade, junta anexo, fotografias de outras áreas não apresentadas no laudo que demonstram com mais clareza, as reais condições de degradação das áreas comuns do condomínio, inclusive, se V. Exa., entender necessário, poderá determinar que o oficial de justiça faça constatação das partes constantes nas fotografias, ora juntadas.

É notório que a situação crítica do prédio impacta diretamente no valor dos imóveis, sendo absurdo o valor de avaliação atribuído no laudo pericial (R\$ 1.020.000,00).

Em face do exposto, requer o acolhimento da presente impugnação, para afastar o laudo de fls. 339/377, mantendo-se a avaliação realizada por oficial de justiça às fls. 195, visto que de fato representa o real valor do imóvel ou deferida a redução de 30% do valor atribuído pela perita.

Não sendo o entendimento do Juízo, requer, desde já, a intimação da perita avaliadora, para prestar esclarecimentos se apesar dos problemas apresentados pelo condomínio nas áreas comuns, o imóvel permanecerá avaliado na quantia indicada.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 1 de fevereiro de 2023

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP n.º 138.165





























**PERIGO**  
Caixa do elevador  
Acesso proibido a  
pessoas estranhas  
ao serviço















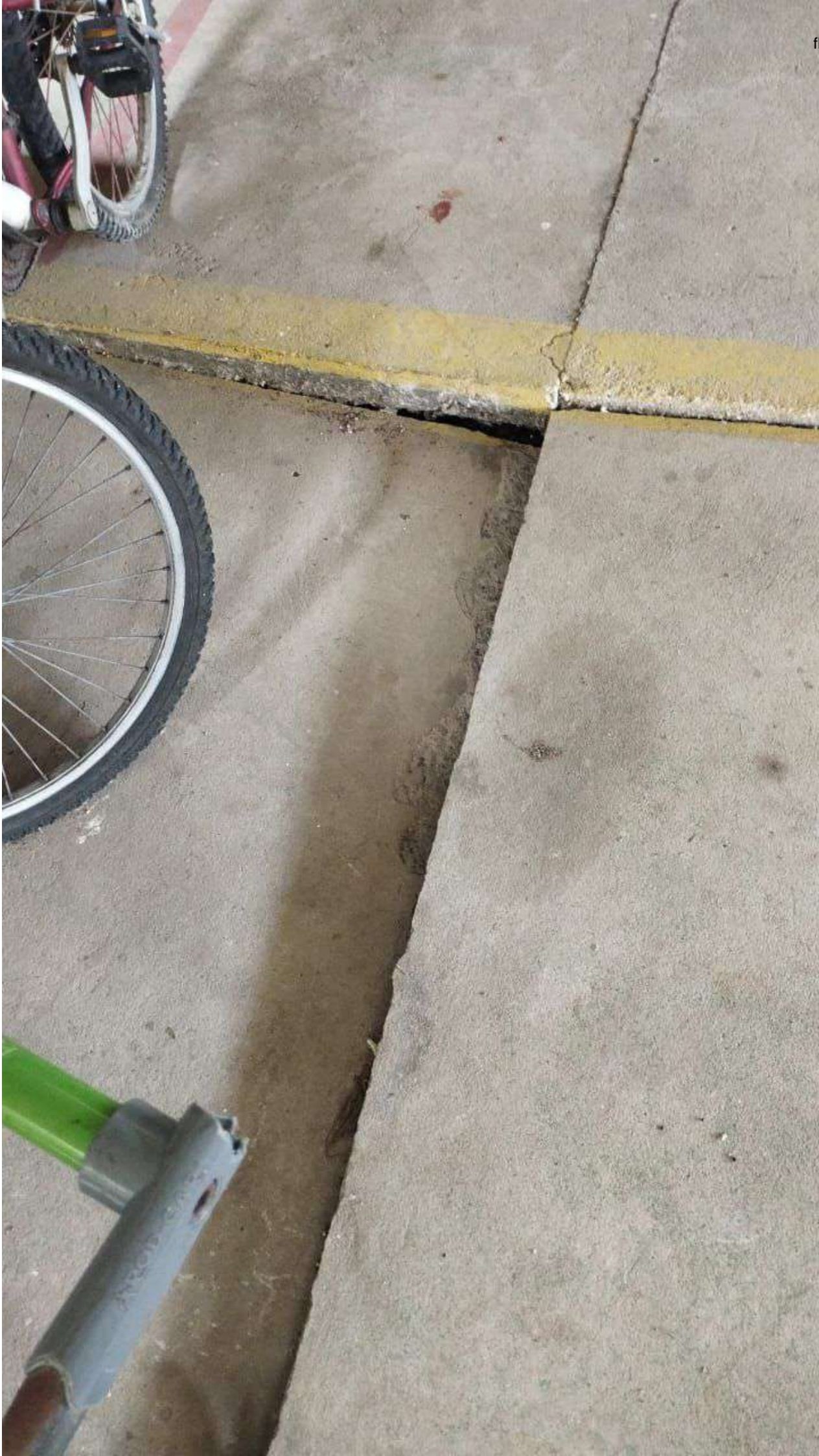
















## EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 03ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP

**Processo nº: 1002377-39.2020.8.26.0223**

**SORAYA OHARA PEDRUZZI**, já qualificada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao despacho de fl. 302, expor e requerer o que segue.

### 1) DO DESPACHO

À Executada foi atribuída a responsabilidade para a antecipação dos honorários periciais, no importe fixado à fl. 156:

**Anote-se.**  
No mais, a meu ver, a avaliação de um imóvel necessita de conhecimentos especializados, que não podem ser supridos pelo Oficial de Justiça. Outrossim, o valor estimado pela Sra. Perita é necessário para o bom desenvolvimento de seu trabalho, motivo pelo qual arbitro seus honorários em R\$ 2.600,00, que deverá ser depositado pela parte autora no prazo de 10 dias, contados a partir de eventual comunicação de indeferimento de efeito suspensivo do agravo interposto

### 2) DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

Foram opostos Embargos de Declaração com efeito infringente pela Devedora no Agravo de Instrumento que determinou que os honorários periciais fossem pagos pela Executada – documento anexo:

Recurso				
<b>Embargos de Declaração Cível</b> (2098955-66.2022.8.26.0000)				
Assunto	Seção	Órgão Julgador	Área	Processo Principal
DIREITO CIVIL-Coisas-Propriedade- Condomínio em Edifício-Despesas...	Direito Privado 3	36ª Câmara de Direito Privado	Cível	<a href="#">2098955-66.2022.8.26.0000</a>
				<a href="#">Mais</a>

No entanto, estes ainda não foram julgados. Sendo assim, diante do caráter infringente dos Embargos – que não são, comprovadamente, meramente protelatórios, **requer a suspensão do prazo determinado no despacho supra até que seja decida a questão no Agravo de Instrumento.**

### 3) DOS HONORÁRIOS PERICIAIS

No entanto, conforme já informado, a Devedora passa por situação financeira delicada – motivo pelo qual, inclusive, deixou de pagar as cotas condominiais.

Sendo assim, ainda mais uma vez com a boa-fé com a qual sempre fez nestes autos, já informa que não dispõe de recurso suficiente para o pagamento do valor de forma integral sem que isso afete diretamente seu sustento e de sua família, **requerendo**, conforme possibilidade prevista no §6º do artigo 98 do CPC, **o parcelamento dos honorários periciais em 06 parcelas mensais**, da seguinte forma:

- 1) R\$ 435,00 – parcela 01 vencendo em 08/2022
- 2) R\$ 435,00 – parcela 02 vencendo em 09/2022
- 3) R\$ 435,00 – parcela 03 vencendo em 10/2022
- 4) R\$ 435,00 – parcela 04 vencendo em 11/2022
- 5) R\$ 435,00 – parcela 05 vencendo em 12/2022
- 6) R\$ 425,00 – parcela 06 vencendo em 01/2023

Termos em que, pede e espera deferimento.

São Paulo, 11 de julho de 2022.

**JOSÉ ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA**  
OAB/SP nº 354.865



## EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 03ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP

Processo nº: 1002377-39.2020.8.26.0223

**SORAYA OHARA PEDRUZZI**, já qualificada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue.

### 1) DO DESENTRANHAMENTO

Por um equívoco, na hora de realizar a juntada, foi anexado o documento antigo – que já consta dos autos.

### PETIÇÃO DE 12/07/2022 (FLS. 305/306):

The screenshot shows a digital document viewer interface. The document is titled "Assinatura válida" and is signed by JOSE ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA. The document content is as follows:

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 03ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP

Processo nº: 1002377-39.2020.8.26.0223

SORAYA OHARA PEDRUZZI, já qualificada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao despacho de fl. 302, expor e requerer o que segue.

1) DO DESPACHO

À Executada foi atribuída a responsabilidade para a antecipação dos honorários periciais, no importe fixado à fl. 156:

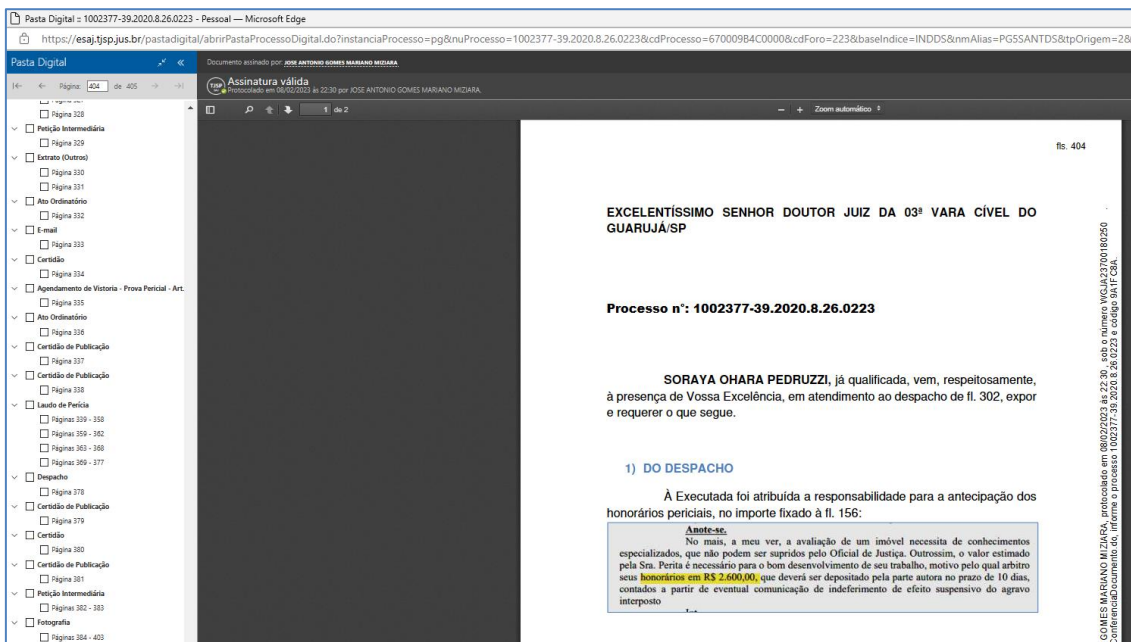
**Anote-se.**

No mais, a meu ver, a avaliação de um imóvel necessita de conhecimentos especializados, que não podem ser supridos pelo Oficial de Justiça. Outrossim, o valor estimado pela Sra. Perita é necessário para o bom desenvolvimento de seu trabalho, motivo pelo qual arbitro seus honorários em **RS 2.600,00**, que deverá ser depositado pela parte autora no prazo de 10 dias, contados a partir de eventual comunicação de indeferimento de efeito suspensivo do agravo interposto

fls. 305

JOSE ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA, protocolado em 12/07/2022 às 16:14, sob o número WGJA22701073707. (Conteúdo do documento de, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código BA6F47.

**PETIÇÃO DE 08/02/2023 (FLS.404/405):**

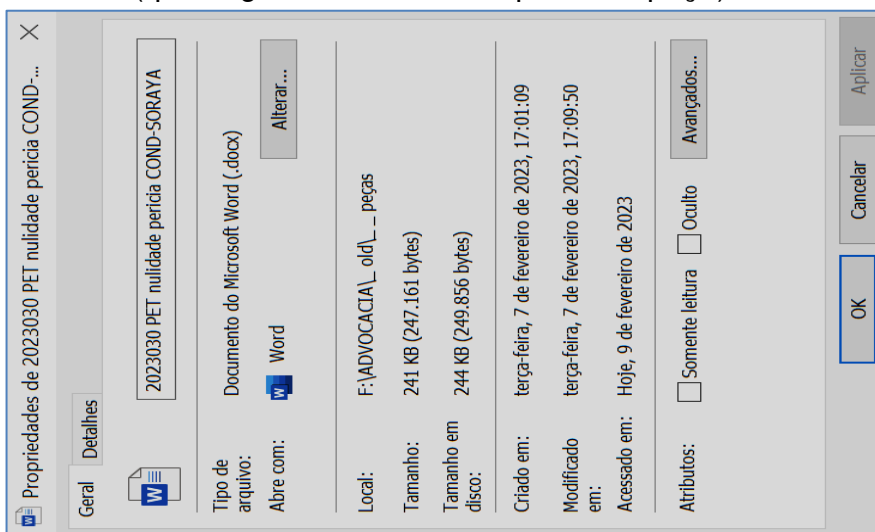


As petições são idênticas e se referem ao mesmo tema, por isso o equívoco na hora de peticionar.

Sendo assim, a Requerida requer o desentranhamento da petição protocolada em 08/02/2023:

MOVIMENTAÇÕES	
Data	Movimento
08/02/2023	Petição Juntada Nº Protocolo: WGJA.23.70018025-0 Tipo da Petição: Petição Intermediária Data: 08/02/2023 22:30

E, conforme demonstrado pelos dados do arquivo, requer a juntada da petição anexa (que segue também no corpo desta peça).



## 2) DA MANIFESTAÇÃO AO DESPACHO DE FL. 378

### 1. DA NULIDADE DA PERÍCIA

A perícia é nula de pleno direito porque não se deu oportunidade para participação da Executada e/ou de seus representantes, uma vez que não foi previamente informada a data de realização dos trabalhos periciais, violando o artigo 466, §2º do CPC.

A Sra. Perita agendou data para realização da perícia. No entanto, a intimação da Devedora acerca da data em que seria realizada a perícia *in loco* ocorreu exatamente na data em que esta seria realizada (certidão de fl. 338 dos autos, a seguir reproduzida):

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1088/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 16/12/2022. **Considera-se a data de publicação em 19/12/2022**, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.  
20/12/2022 à 31/12/2022 - Recesso Forense - Art. 116, § 2º do RITJSP - Suspensão  
01/01/2023 à 06/01/2023 - Recesso Forense - Art. 116, § 2º do RITJSP - Suspensão  
07/01/2023 à 20/01/2023 - Suspensão dos prazos processuais - Art. 116, § 2º do RITJSP - Suspensão

Ou seja, a perícia, que seria realizada em 19/12/2022, foi comunicada no Diário Oficial na mesma data, não dando à Requerida oportunidade para se manifestar ou acompanhar o ato (inclusive indicando assistente ou representante) – o que é **causa de nulidade**:

*Agravo de Instrumento. Ação de cobrança de débitos condominiais. Fase de cumprimento de sentença. Irresignação em face da decisão que rejeitou a impugnação ao laudo pericial de avaliação de bens imóveis elaborado pelo expert do juízo, sem o acompanhamento das partes interessadas. Alegação de que o Sr. Perito desconsiderou situações peculiares, configurando nulidade, por violação ao princípio do devido processo legal, conforme inteligência do art. 5º, LIV da CF. Argumentos recursais que merecem prosperar. Infringência aos princípios do contraditório e ampla defesa. **Necessidade de prévia comunicação das diligências, quando da elaboração da perícia, conforme a literalidade do Art. 466, §2º e art. 474 do CPC. Nulidade do ato probatório que deve ser decretada elaborando-se nova perícia, observados os referidos dispositivos legais, sob pena de ofensa aos princípios do contraditório e ampla defesa. Inteligência do art. 5º, LV da CF. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.<sup>1</sup> (GRIFO NOSSO)***

Em seu voto, o nobre Relator fundamenta os motivos pelos quais as partes tem o direito de acompanhar os trabalhos técnicos:

1 TJ-SP. Agravo de Instrumento 2095303-41.2022.8.26.0000. Rel: L. G. COSTA WAGNER. J: 17/10/2022.

Cumprе ressaltar que é direito da parte interessada a oportunidade do acompanhamento da diligência pericial, não podendo ser tolhida a possibilidade dos assistentes de analisar, e se assim entender contrapor, *in loco*, a metodologia e demais elementos que dizem respeito ao exame pericial.

Portanto, a perícia ocorreu sem o acompanhamento da Devedora, que somente foi intimada no mesmo dia e, portanto, prejudicada no acompanhamento da diligência – por exemplo, foi utilizado como parâmetro de avaliação outra unidade do mesmo condomínio – e no apartamento da Devedora há melhorias, a exemplo de armários embutidos nos dormitórios.

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. LIQUIDAÇÃO. Decisão agravada que homologou o laudo pericial e afastou a nulidade, ao argumento de que houve preclusão, porque alegada após o laudo. Recurso tempestivo. Inteligência do artigo 224 do CPC. Ausente preclusão porque a nulidade foi suscitada no primeiro momento que coube ao recorrente falar nos autos. Falta da prévia comunicação do início do trabalho pericial com antecedência de cinco dias. Nulidade configurada, visto que obstada a participação do assistente técnico. Decisão reformada para determinar o refazimento da perícia. RECURSO PROVIDO.<sup>2</sup> (GRIFO NOSSO)*

Por ter sido a causa de nulidade manifestada no primeiro momento em que coube à Requerida falar aos autos, ausente a preclusão e configurada a nulidade apontada, conforme já analisado pelo STJ:

*PERÍCIA. ART. 431-A DO CPC. NOTIFICAÇÃO DAS PARTES.NECESSIDADE. FALTA. NULIDADE. 1. É nula a perícia produzida sem intimação das partes quanto ao dia e local de realização da prova (Art. 431-A, CPC). 2. O ônus de provar que o vício formal do processo não trouxe prejuízos não é da parte a quem aproveita a declaração de nulidade, mas de seu adversário. 3. A realização de ato processual em desatendimento à forma prescrita em lei traz, em si, presunção de prejuízo. 4. A nulidade da perícia contamina todos os atos processuais anteriores.<sup>3</sup> (GRIFO NOSSO)*

<sup>2</sup> TJ-SP. Agravo de Instrumento 2142909-65.2022.8.26.0000. Rel: VIVIANI NICOLAU. J: 23/08/2022.

<sup>3</sup> STJ. REsp 806266-RS. Rel: UMBERTO GOMES DE BARROS. J: 18/10/2007.

## 2. DA MANIFESTAÇÃO DA AUTORA (fls. 382/403)

Para que não se opere a preclusão, a Devedora passa a se manifestar sobre a petição da Autora, que se insurge da avaliação (que é nula conforme item anterior), apontando a precariedade das instalações das áreas comuns.

Com a devida vênia, isso somente demonstra a má gestão pela qual o Condomínio está passando, não sendo ônus e/ou responsabilidade da Devedora e não podendo estar ser prejudicada por atos de terceiros (os administradores do Condomínio).

Ademais, essas condições foram levadas em consideração pela Sra. Perita, conforme fl. 347 dos autos:

### 2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o **Edifício Vale dos Sonhos, encontram-se em defasado estado de conservação**, apresentando sinais de deterioração em suas superfícies, fissuras e trincas, sinais de infiltração e umidade, abertura em forro, e até o princípio de exposição de algumas ferragens na fachada. (vide relatório fotográfico mais adiante deste estudo).

A Autora, que (com a devida vênia) agiu com má-fé quando concordou com o laudo de avaliação anterior, agora quer reduzir o valor avaliado pela Sra. Perita sem qualquer parâmetro ou fundamento, já que as razões utilizadas por ela já constam do laudo e foram consideradas quando da avaliação do imóvel.

## 3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Requerida requer o **reconhecimento da nulidade da perícia realizada**, vez que está em desacordo com a legislação e trouxe prejuízos à parte, que ficou privada de acompanhar o ato.

E, para que não se considere preclusa a oportunidade de se manifestar sobre a **petição da Autora, esta deve ser rejeitada em sua totalidade**, já que seus argumentos não encontram qualquer respaldo legal.

Termos em que, pede e espera deferimento.

São Paulo, 9 de fevereiro de 2023.

**JOSÉ ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA**  
OAB/SP nº 354.865



## EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 03ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP

Processo nº: 1002377-39.2020.8.26.0223

**SORAYA OHARA PEDRUZZI**, já qualificada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao despacho de fl. 378, expor e requerer o que segue.

### 1. DA NULIDADE DA PERÍCIA

A **perícia é nula de pleno direito** porque não se deu oportunidade para participação da Executada e/ou de seus representantes, uma vez que não foi previamente informada a data de realização dos trabalhos periciais, violando o artigo 466, §2º do CPC.

A Sra. Perita agendou data para realização da perícia. No entanto, a intimação da Devedora acerca da data em que seria realizada a perícia *in loco* ocorreu exatamente na data em que esta seria realizada (certidão de fl. 338 dos autos, a seguir reproduzida):

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1088/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 16/12/2022. **Considera-se a data de publicação em 19/12/2022**, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.  
20/12/2022 à 31/12/2022 - Recesso Forense - Art. 116, § 2º do RITJSP - Suspensão  
01/01/2023 à 06/01/2023 - Recesso Forense - Art. 116, § 2º do RITJSP - Suspensão  
07/01/2023 à 20/01/2023 - Suspensão dos prazos processuais - Art. 116, § 2º do RITJSP - Suspensão

Ou seja, a perícia, que seria realizada em 19/12/2022, foi comunicada no Diário Oficial na mesma data, não dando à Requerida oportunidade para se manifestar ou acompanhar o ato (inclusive indicando assistente ou representante) – o que é **causa de nulidade**:

*Agravo de Instrumento. Ação de cobrança de débitos condominiais. Fase de cumprimento de sentença. Irresignação em face da decisão que rejeitou a impugnação ao laudo pericial de avaliação de bens imóveis elaborado pelo expert do juízo, sem o acompanhamento das partes interessadas. Alegação de*

que o Sr. Perito desconsiderou situações peculiares, configurando nulidade, por violação ao princípio do devido processo legal, conforme inteligência do art. 5º, LIV da CF. Argumentos recursais que merecem prosperar. **Infringência aos princípios do contraditório e ampla defesa. Necessidade de prévia comunicação das diligências, quando da elaboração da perícia, conforme a literalidade do Art. 466, §2º e art. 474 do CPC. Nulidade do ato probatório que deve ser decretada elaborando-se nova perícia, observados os referidos dispositivos legais, sob pena de ofensa aos princípios do contraditório e ampla defesa. Inteligência do art. 5º, LV da CF. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.<sup>1</sup> (GRIFO NOSSO)**

Em seu voto, o nobre Relator fundamenta os motivos pelos quais as partes tem o direito de acompanhar os trabalhos técnicos:

Cumprе ressaltar que **é direito da parte interessada a oportunização do acompanhamento da diligência pericial, não podendo ser tolhida a possibilidade dos assistentes de analisar, e se assim entender contrapor, *in loco*, a metodologia e demais elementos que dizem respeito ao exame pericial.**

Portanto, a perícia ocorreu sem o acompanhamento da Devedora, que somente foi intimada no mesmo dia e, portanto, prejudicada no acompanhamento da diligência – por exemplo, foi utilizado como parâmetro de avaliação outra unidade do mesmo condomínio – e no apartamento da Devedora há melhorias, a exemplo de armários embutidos nos dormitórios.

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. LIQUIDAÇÃO. Decisão agravada que homologou o laudo pericial e afastou a nulidade, ao argumento de que houve preclusão, porque alegada após o laudo. Recurso tempestivo. Inteligência do artigo 224 do CPC. Ausente preclusão porque a nulidade foi suscitada no primeiro momento que coube ao recorrente falar nos autos. Falta da prévia comunicação do início do trabalho pericial com antecedência de cinco dias. Nulidade configurada, visto que obstada a participação do assistente técnico. Decisão reformada para determinar o refazimento da perícia. RECURSO PROVIDO.<sup>2</sup> (GRIFO NOSSO)**

Por ter sido a causa de nulidade manifestada no primeiro momento em que coube à Requerida falar aos autos, ausente a preclusão e configurada a nulidade apontada, conforme já analisado pelo STJ:

**PERÍCIA. ART. 431-A DO CPC. NOTIFICAÇÃO DAS PARTES.NECESSIDADE. FALTA. NULIDADE. 1. É nula a perícia produzida sem intimação das partes quanto ao**

1 TJ-SP. Agravo de Instrumento 2095303-41.2022.8.26.0000. Rel: L. G. COSTA WAGNER. J: 17/10/2022.

2 TJ-SP. Agravo de Instrumento 2142909-65.2022.8.26.0000. Rel: VIVIANI NICOLAU. J: 23/08/2022.

dia e local de realização da prova (Art. 431-A, CPC). 2. O ônus de provar que o vício formal do processo não trouxe prejuízos não é da parte a quem aproveita a declaração de nulidade, mas de seu adversário. 3. **A realização de ato processual em desatendimento à forma prescrita em lei traz, em si, presunção de prejuízo.** 4. A nulidade da perícia contamina todos os atos processuais anteriores.<sup>3</sup> (GRIFO NOSSO)

## 2. DA MANIFESTAÇÃO DA AUTORA (fls. 382/403)

Para que não se opere a preclusão, a Devedora passa a se manifestar sobre a petição da Autora, que se insurge da avaliação (que é nula conforme item anterior), apontando a precariedade das instalações das áreas comuns.

Com a devida vênia, isso somente demonstra a má gestão pela qual o Condomínio está passando, não sendo ônus e/ou responsabilidade da Devedora e não podendo estar ser prejudicada por atos de terceiros (os administradores do Condomínio).

Ademais, essas condições foram levadas em consideração pela Sra. Perita, conforme fl. 347 dos autos:

### 2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o **Edifício Vale dos Sonhos, encontram-se em defasado estado de conservação**, apresentando sinais de deterioração em suas superfícies, fissuras e trincas, sinais de infiltração e umidade, abertura em forro, e até o princípio de exposição de algumas ferragens na fachada. (vide relatório fotográfico mais adiante deste estudo).

A Autora, que (com a devida vênia) agiu com má-fé quando concordou com o laudo de avaliação anterior, agora quer reduzir o valor avaliado pela Sra. Perita sem qualquer parâmetro ou fundamento, já que as razões utilizadas por ela já constam do laudo e foram consideradas quando da avaliação do imóvel.

## 3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Requerida requer o **reconhecimento da nulidade da perícia realizada**, vez que está em desacordo com a legislação e trouxe prejuízos à parte, que ficou privada de acompanhar o ato.

<sup>3</sup> STJ. REsp 806266-RS. Rel: UMBERTO GOMES DE BARROS. J: 18/10/2007.

E, para que não se considere preclusa a oportunidade de se manifestar sobre a **petição da Autora, esta deve ser rejeitada em sua totalidade**, já que seus argumentos não encontram qualquer respaldo legal.

Termos em que, pede e espera deferimento.

São Paulo, 7 de fevereiro de 2023.

**JOSÉ ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA**  
OAB/SP nº 354.865



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequirente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Por ora, para aferir parte dos argumentos apresentados pela executada, intime-se a Sra. Perita, para que informe, comprovando-se nos autos, se encaminhou e-mail às partes, informando a data que realizaria a visita no imóvel a ser avaliado.

Int.

Guarujá, 13 de fevereiro de 2023.

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



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0120/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Por ora, para aferir parte dos argumentos apresentados pela executada, intime-se a Sra. Perita, para que informe, comprovando-se nos autos, se encaminhou e-mail às partes, informando a data que realizaria a visita no imóvel a ser avaliado. Int."

Guarujá, 14 de fevereiro de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0120/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 15/02/2023. Considera-se a data de publicação em 16/02/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Por ora, para aferir parte dos argumentos apresentados pela executada, intime-se a Sra. Perita, para que informe, comprovando-se nos autos, se encaminhou e-mail às partes, informando a data que realizaria a visita no imóvel a ser avaliado. Int."

Guarujá, 15 de fevereiro de 2023.

Processo nº: 1002377-39.2020.8.26.0223

FABIOLA GALDEZ CABRAL DOS ANJOS <fgaldez@tjsp.jus.br>

Qua, 15/02/2023 08:13

Para: anaclamarinho@hotmail.com <anaclamarinho@hotmail.com>

Prezada,

Encaminho a Vossa Senhoria o ato de fls. 415: "Vistos.

Por ora, para aferir parte dos argumentos apresentados pela executada, **intime-se a Sra. Perita, para que informe, comprovando-se nos autos, se encaminhou e-mail às partes, informando a data que realizaria a visita no imóvel a ser avaliado.**

Int."

-

**FAVOR, RESPOSTA ENVIAR PARA O EMAIL DO CARTÓRIO:  
GUARUJA3CV@TJSP.JUS.BR**

ATT.



**FABIOLA GALDEZ CABRAL DOS ANJOS**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

3ª Vara Cível

Rua Sílvio Daige, 280 - Jardim Tejereba - Guarujá/SP - CEP: 11440-550

Tel: (13) 3386-2950 - Ramal 239

E-mail: [fgaldez@tjsp.jus.br](mailto:fgaldez@tjsp.jus.br)

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que Intimei a Sra. Perita, via e-mail, em cumprimento à determinação de fls. 415. Nada Mais. Guarujá, 15 de fevereiro de 2023. Eu, \_\_\_\_\_, Fabiola Galdez Cabral dos Anjos, Escrevente Técnico Judiciário.

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA  
CÍVEL DO GUARUJÁ/SP.**

Processo nº : 1002377-39.2020.8.26.0223  
Classe/Assunto : Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais  
Exequente : Condomínio Edifício Vale dos Sonhos  
Executado : Soraya Ohara Pedruzzi

Ana Cláudia Leite Marinho,

*Perita Judicial*, CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V. Ex.<sup>a</sup> nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, venho mui respeitosamente, apresentar a V. Ex.<sup>a</sup>. esclarecimentos, sobre a não comprovação de encaminhamento de e-mail as partes, informando data de diligencia e vistoria de imóvel em questão.

Santos, 17 de fevereiro de 2023.

Ana Cláudia Leite Marinho  
Perita Judicial



## 1- Esclarecimentos:

Ao não identificar nos autos, conforme de praxe o e-mail de contato nos rodapés ou assinaturas de uma das partes, no caso do representante, Dr. José Antonio Gomes Mariano Miziara, ou em consulta nos autos, ou mesmo em breve consulta na internet, esta perita recorreu a petição para publicação com indicação da agenda de diligência para vistoria do imóvel em questão, com único intuito de celeridade processual.

Ocorreu que gerou pequena margem de tempo entre a publicação e data da vistoria, reconheço. Porém saliento minha total disponibilidade para contato referente a data da visita conforme indicado na petição publicada:

Data: **19 de Dezembro de 2022-** (Segunda-feira)  
Horário: **10h50m**

Estarei à disposição nos contatos registrados abaixo (rodapé), para comunicação de qualquer intercorrência que necessite ajuste de data. Não havendo contato, mantém-se a data e hora aqui registrada.

Atenciosamente,

Santos, 12 de Dezembro de 2022.

Ana Cláudia Leite Marinho

Perita Judicial

Arquiteta Ana Marinho CAU – A82041-5 tel; (13) 98137- 9041  
anaclamarinho@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO, I  
o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento>

A data seria revista com um contato no mesmo dia, ou posterior a ele, diante da ocorrência já mencionada sobre a margem de tempo, cumprindo o direito e vontade de qualquer uma das partes que se manifestasse em interesse de presenciar a vistoria.

Arquiteta Ana Marinho CAU – A82041-5 tel; (13) 98137- 9041  
anaclamarinho@hotmail.com

---

Por oportuno elucidar as partes que o acompanhamento das mesmas a realização das vistorias em nada altera o resultado do laudo elaborado. Coloco-me a inteira disposição para qualquer necessidade de revisão referente ao processo.

Era o que se tinha a esclarecer a V.Exa.  
Encerram-se estes esclarecimentos protocolados eletronicamente em 03  
(três) folhas.

Santos, 17 de fevereiro de 2023

Ana Cláudia Leite Marinho

Perita Judicial  
CAU – A82041-5



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Manifestem-se as partes acerca das alegações da perita (fls.420/422).  
Int.

Guarujá, 24 de fevereiro de 2023.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0150/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Manifestem-se as partes acerca das alegações da perita (fls.420/422). Int."

Guarujá, 27 de fevereiro de 2023.

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0150/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 28/02/2023. Considera-se a data de publicação em 01/03/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

#### Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Manifestem-se as partes acerca das alegações da perita (fls.420/422). Int."

Guarujá, 28 de fevereiro de 2023.



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE GUARUJÁ-SP**

Processo nº. 1002377-39.2022.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seus procuradores e advogados que esta subscreve, nos autos da AÇÃO que move contra **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., atendendo ao r. despacho de fls. 423, manifestar acerca das fls. 420/422, nos seguintes termos:

Conforme esclarecido pela perita a comunicação da perícia não foi realizada no tempo e modo adequados, para as partes participarem.

Nota-se que a avaliação realizada está distante da realidade que o condomínio se encontra, conforme narrado às fls. 382/403, portanto, a ausência de acompanhamento gerou prejuízos, visto que o imóvel será praceado por valor muito superior a realidade do bem, não despertando interessados.

Por todo o exposto, reitera os termos da impugnação de fls. 382/403, para que seja realizada nova perícia, constando que a perita deverá considerar as condições do condomínio de modo geral, conforme narrado na impugnação de fls. 382/403.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 07 de março de 2023.

JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER  
OAB/SP – 138.165

ANIELE DA SILVA LIMA  
OAB/SP – 380.772

## EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 03ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP

Processo nº: 1002377-39.2020.8.26.0223

**SORAYA OHARA PEDRUZZI**, já qualificada, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, em atendimento ao despacho de fl. 423, expor e requerer o que segue.

### 1. DA AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DENTRO DO PRAZO LEGAL

Tal qual foi objeto de manifestação da Devedora<sup>1</sup>, restou comprovado que não houve a comunicação da perícia dentro do prazo legal – causa de nulidade que enseja o refazimento da perícia<sup>2</sup>.

Com a devida vênia, é direito da parte acompanhar a perícia e isso não ocorreu no caso dos autos – ainda que se considere os argumentos da Sra. Perita e que a Devedora acredite sim no profissionalismo da *expert* e na metodologia utilizada por esta profissional.

### 2. DO VALOR DA AVALIAÇÃO

Restou comprovado que a arguição de nulidade da Devedora é crível e que a perícia precisaria ser refeita, com a oportunidade para as partes (se quiserem) acompanharem o ato.

Porém, fim de sanar a nulidade e dar andamento ao feito (em mais uma demonstração de boa-fé), a Devedora concorda com o não refazimento do ato desde que seja utilizado como valor de avaliação o valor máximo indicado pela Sra. Perita (fl. 354), qual seja, **R\$ 1.090.000,00 (um milhão e noventa mil reais)**, para que não haja nenhum prejuízo para a Devedora:

---

<sup>1</sup> Fls. 406/410 e 411/414.

<sup>2</sup> Art. 466, §2º do CPC.

Para efeito de complementação do presente Laudo, a signatária estima o como Campo de Arbítrio do referido imóvel variando de R\$950.000,00 (novecentos e cinquenta mil Reais) a R\$1.090.000,00 (um milhão e noventa mil Reais), para a mesma data.

Assim, tendo-se como base o valor máximo de avaliação, não haverá prejuízo para a parte que não participou do ato e o processo de execução pode seguir seu curso, com a designação da hasta pública.

Caso não seja esse o entendimento de Vossa Excelência, requer nova abertura de prazo para impugnação ao valor de avaliação, expressamente concordando em partes com o laudo pericial acostado.

Termos em que, pede e espera deferimento.

São Paulo, 08 de março de 2023.

**JOSÉ ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA**  
OAB/SP nº 354.865

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

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

3ª VARA CÍVEL

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **THOMAZ CORREA FARQUI**

Vistos.

Diante da informação prestada pela perita, no sentido de que às partes não foi dada prévia ciência da data de realização da perícia, declaro nula a prova produzida.

Intime-se a perita para que designe nova data, devendo informar nos autos e, se possível, diretamente às partes, com ao menos 30 dias de antecedência.

Intime-se.

Guarujá, 13 de março de 2023.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0201/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Diante da informação prestada pela perita, no sentido de que às partes não foi dada prévia ciência da data de realização da perícia, declaro nula a prova produzida. Intime-se a perita para que designe nova data, devendo informar nos autos e, se possível, diretamente às partes, com ao menos 30 dias de antecedência."

Guarujá, 14 de março de 2023.



**Processo Digital nº: 1002377-39.2020.8.26.0223**

FABIOLA GALDEZ CABRAL DOS ANJOS &lt;fgaldez@tjsp.jus.br&gt;

Ter, 14/03/2023 16:51

Para: anaclamarinho@hotmail.com &lt;anaclamarinho@hotmail.com&gt;

Prezada,

Encaminho a Vossa Senhoria a decisão de fls. 429: "Vistos.

Diante da informação prestada pela perita, no sentido de que às partes não foi dada prévia ciência da data de realização da perícia, declaro nula a prova produzida.

**Intime-se a perita para que designe nova data, devendo informar nos autos e, se possível, diretamente às partes, com ao menos 30 dias de antecedência. Intime-se."****FAVOR, RESPOSTA ENVIAR PARA O EMAIL DO CARTÓRIO:  
GUARUJA3CV@TJSP.JUS.BR**

ATT.

**FABIOLA GALDEZ CABRAL DOS ANJOS**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

3ª Vara Cível

Rua Sílvio Daige, 280 - Jardim Tejereba - Guarujá/SP - CEP: 11440-550

Tel: (13) 3386-2950 - Ramal 239

E-mail: [fgaldez@tjsp.jus.br](mailto:fgaldez@tjsp.jus.br)

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que Intimei a Sra. Perita, via e-mail, em cumprimento à determinação de fls. 429. Nada Mais. Guarujá, 14 de março de 2023. Eu, \_\_\_\_\_, Fabiola Galdez Cabral dos Anjos, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0201/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 15/03/2023. Considera-se a data de publicação em 16/03/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Diante da informação prestada pela perita, no sentido de que às partes não foi dada prévia ciência da data de realização da perícia, declaro nula a prova produzida. Intime-se a perita para que designe nova data, devendo informar nos autos e, se possível, diretamente às partes, com ao menos 30 dias de antecedência."

Guarujá, 15 de março de 2023.

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA  
CÍVEL DE GUARUJÁ/SP.**

**Processo nº** : 1002377-39.2020.8.26.0223  
**Classe/Assunto** : Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais  
**Exequente** : Condomínio Vale dos Sonhos  
**Executado** : Soraya Ohara Pedruzzi

Ana Cláudia Leite Marinho,

*Perita Judicial*, CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V. Ex.<sup>a</sup> nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, vem mui respeitosamente solicitar indicação de contato de e-mail ou e-mails da parte requerida para envio de nova data de diligência para vistoria do imóvel em questão.

Local: Apartamento nº22, do Edifício Vale dos Sonhos, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa, nº19, no Loteamento Jardim Tejereba, na Cidade Município e Comarca de Guarujá-SP.

Termos em que pede deferimento.

Santos, 17 de Março de 2023.

Ana Cláudia Leite Marinho

Perita Judicial



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequirente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **THOMAZ CORREA FARQUI**

Vistos.

Fls. 434: manifeste-se a parte executada.

Int.

Guarujá, 21 de março de 2023.

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



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0229/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 434: manifeste-se a parte executada. Int."

Guarujá, 22 de março de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0229/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 23/03/2023. Considera-se a data de publicação em 24/03/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 434: manifeste-se a parte executada. Int."

Guarujá, 23 de março de 2023.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 03ª VARA CÍVEL DO  
GUARUJÁ/SP**

**Processo nº: 1002377-39.2020.8.26.0223**

**SORAYA OHARA PEDRUZZI**, já qualificada, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, em atendimento ao despacho de fl. 435, informar o email da Devedora para contato da Sra. Perita quando da designação da nova perícia: [angel\\_sol@terra.com.br](mailto:angel_sol@terra.com.br).

Termos em que, pede e espera deferimento.

São Paulo, 30 de março de 2023.

**JOSÉ ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA**  
OAB/SP nº 354.865

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Fls. 438: ciência à perita.

Nada Mais. Guarujá, 03 de abril de 2023. Eu, \_\_\_\_, Mariana Barbosa Amorim, Estagiário Nível Superior.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0277/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Fls. 438: ciência à perita."

Guarujá, 4 de abril de 2023.



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0277/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 05/04/2023. Considera-se a data de publicação em 10/04/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Fls. 438: ciência à perita."

Guarujá, 5 de abril de 2023.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP.**

Processo nº : 1002377-39.2020.8.26.0223  
Classe/Assunto : Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais  
Exequente : Condomínio Edifício Vale dos Sonhos  
Executado : Soraya Ohara Pedruzzi

Ana Cláudia Leite Marinho,

*Perita Judicial*, CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V. Ex.<sup>a</sup> nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, vem mui respeitosamente, Indicar data de nova diligência para vistoria ao imóvel em questão:

Local : Imóvel, Apartamento nº 22, do Edifício VALE DOS SONHOS, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa, nº19, no Loteamento Jardim Tejereba, na Cidade, Município e Comarca de Guarujá-SP

Data: **17 de Maio de 2023-** (Quarta-feira)  
Horário: **10h50m**

Estarei à disposição nos contatos registrados abaixo (rodapé), para comunicação de qualquer intercorrência que necessite ajuste de data. Não havendo contato, mantém-se a data e hora aqui registrada.

Atenciosamente,

Santos, 17 de Abril de 2023.

Ana Cláudia Leite Marinho

Perita Judicial

## Reagendamento de vistoria processo nº 1002377.39.2020.8.26.0223



Ana Claudia Marinho

Para: escritorio@guntheradvogados.com.br



Seg, 17/04/2023 15:31

Prezados Dra. Aniele e Dr. José Rubens,

Para ciência, venho informar por meio desta, conforme intimação recebida, referente ao cumprimento dos trabalhos de Pericia, o reagendamento da minha presença para Vistoria de Imóvel, na data de 17 de Maio de 2023, as 10h50m, no End. Determinado no processo nº 1002377.39.2020.8.26.0223. Aguardo a confirmação deste recebimento.

Atenciosamente,

Ana Cláudia Leite Marinho  
Perita Judicial  
CAU - A82041-5

## Reagendamento vistoria processo nº 1002377.39.2020.8.26.0223



Ana Claudia Marinho

Para: angel\_sol@terra.com.br



Seg, 17/04/2023 15:34

Prezada Sra. Soraya,

Para ciência, venho informar por meio desta, conforme intimação recebida, referente ao cumprimento dos trabalhos de Pericia, o reagendamento da minha presença para Vistoria de Imóvel, na data de 17 de Maio de 2023, as 10h50m, no End. Determinado no processo nº 1002377.39.2020.8.26.0223. Aguardo a confirmação deste recebimento.

Atenciosamente,

Ana Cláudia Leite Marinho  
Perita Judicial  
CAU - A82041-5

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

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

3ª VARA CÍVEL

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Ciência às partes do teor às fls. 442: "*Indicar data de nova diligência para vistoria ao imóvel em questão: Local : Imóvel, Apartamento nº 22, do Edifício VALE DOS SONHOS, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa, nº19, no Loteamento Jardim Tejereba, na Cidade, Município e Comarca de Guarujá-SP Data: 17 de Maio de 2023- (Quarta-feira) Horário: 10h50m. Estarei à disposição nos contatos registrados abaixo (rodapé), para comunicação de qualquer intercorrência que necessite ajuste de data. Não havendo contato, mantêm-se a data e hora aqui registrada*".

Nada Mais. Guarujá, 18 de abril de 2023. Eu, \_\_\_\_, Mariana Barbosa Amorim, Estagiário Nível Superior.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0316/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ciência às partes do teor às fls. 442: "Indicar data de nova diligência para vistoria ao imóvel em questão: Local : Imóvel, Apartamento nº 22, do Edifício VALE DOS SONHOS, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa, nº19, no Loteamento Jardim Tejereba, na Cidade, Município e Comarca de Guarujá-SP Data: 17 de Maio de 2023- (Quarta-feira) Horário: 10h50m. Estarei à disposição nos contatos registrados abaixo (rodapé), para comunicação de qualquer intercorrência que necessite ajuste de data. Não havendo contato, mantêm-se a data e hora aqui registrada"."

Guarujá, 19 de abril de 2023.



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0316/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 20/04/2023. Considera-se a data de publicação em 24/04/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Ciência às partes do teor às fls. 442: "Indicar data de nova diligência para vistoria ao imóvel em questão: Local : Imóvel, Apartamento nº 22, do Edifício VALE DOS SONHOS, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa, nº19, no Loteamento Jardim Tejereba, na Cidade, Município e Comarca de Guarujá-SP Data: 17 de Maio de 2023- (Quarta-feira) Horário: 10h50m. Estarei à disposição nos contatos registrados abaixo (rodapé), para comunicação de qualquer intercorrência que necessite ajuste de data. Não havendo contato, mantêm-se a data e hora aqui registrada"."

Guarujá, 20 de abril de 2023.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 03ª VARA CÍVEL DO  
GUARUJÁ/SP**

**Processo nº: 1002377-39.2020.8.26.0223**

**SORAYA OHARA PEDRUZZI**, já qualificada, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue.

A Executada entrou em contato com o patrono, informando que esteve em contato com pessoa infectada com **Covid 19** no final de semana<sup>1</sup> e está apresentando sintomas.

Sendo assim, **requer a remarcação da perícia para nova data**, a ser definida pela Expert.

Termos em que, pede e espera deferimento.

São Paulo, 16 de maio de 2023.

**JOSÉ ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA**  
OAB/SP nº 354.865

---

<sup>1</sup> Esclareceu que no momento em que tiveram contato, a terceira não apresentava sintomas, somente vindo a apresentá-los na segunda-feira, fazendo o teste hoje, que retornou positivo.

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP.**

Processo nº : 1002377-39.2020.8.26.0223  
Classe/Assunto : Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais  
Exequente : Condomínio Edifício Vale dos Sonhos  
Executado : Soraya Ohara Pedruzzi

Ana Cláudia Leite Marinho,

*Perita Judicial*, CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V. Ex.<sup>a</sup> nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, vem mui respeitosamente, Indicar data (acordada) de nova diligência para vistoria ao imóvel em questão, conforme fls.447 e contato da parte executada por conversa pelo aplicativo Whatsapp :

Local : Imóvel, Apartamento nº 22, do Edifício VALE DOS SONHOS, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa, nº19, no Loteamento Jardim Teжереba, na Cidade, Município e Comarca de Guarujá-SP

Data: **06 de Junho de 2023-** (Terça-feira)  
Horário: **10h00m**

Atenciosamente,

Santos, 19 de Maio de 2023.

Ana Cláudia Leite Marinho

Perita Judicial

## ENC: Reagendamento de vistoria processo nº 1002377.39.2020.8.26.0223



Ana Claudia Marinho

Para: escritorio@guntheradvogados.com.br



Sex, 19/05/2023 15:24

Prezados Dra. Aniele e Dr. José Rubens,

Para ciência, venho informar por meio desta, conforme autos fls.447, referente ao cumprimento dos trabalhos de Perícia, o reagendamento da minha presença para Vistoria de Imóvel, na data de 06 de junho de 2023, as 10h00m, no End. Determinado no processo nº 1002377.39.2020.8.26.0223. Aguardo a confirmação deste recebimento.

Atenciosamente,

Ana Cláudia Leite Marinho  
Perita Judicial  
CAU - A82041-5



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls.448: Ciência as partes da data designada para realização da perícia.  
Int.

Guarujá, 19 de maio de 2023.

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



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0428/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls.448: Ciência as partes da data designada para realização da perícia. Int."

Guarujá, 22 de maio de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0428/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 23/05/2023. Considera-se a data de publicação em 24/05/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls.448: Ciência as partes da data designada para realização da perícia. Int."

Guarujá, 23 de maio de 2023.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP.

**Processo nº : 1002377-39.2020.8.26.0223**  
**Classe – Assunto : Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**  
**Exequente : Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
**Executado : Soraya Ohara Pedruzzi**

Ana Cláudia Leite Marinho, Perita Judicial, com Registro no CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V.Ex.<sup>a</sup> nos autos em epígrafe, (fls.140), que se processa perante esse R.Juízo e Cartório do 3º Ofício, tendo procedido novos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a V.Ex.<sup>a</sup> as conclusões a que chegou, consubstanciado na seguinte:

## Revisão de laudo de Avaliação Mercadológica.

## Índice Analítico

1. OBJETIVO DO TRABALHO.....	3
2. VISTORIA.....	4
2.1 Localização.....	4
2.2 Características da Região .....	6
2.3 Características do Imóvel Avaliado .....	7
2.4 Área Construída .....	10
2.5 Estado de Conservação .....	10
3. AVALIAÇÃO.....	11
3.1 Metodologia Adotada .....	11
3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado .....	14
3.3 Especificação da Avaliação .....	16
4. CONCLUSÃO .....	17
5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO .....	18
6. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	39
ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS .....	40

## 1 OBJETIVO DO TRABALHO

O objetivo do presente Laudo de Avaliação Mercadológica é a determinação técnica do valor de venda de mercado à vista, de um apartamento nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do **Edifício VALE DOS SONHOS, situado à Rua Carlos Gonçalves Costa, nº19**, no loteamento denominado Jardim Tejereba, no município e comarca de Guarujá-SP, com a finalidade de venda do imóvel ora avaliado.

Registrado sob a Matrícula nº 94566 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativa ao imóvel objeto da presente Perícia.

Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá, sob nº 3-0726-001-004.

A nova vistoria ao imóvel foi realizada na data de 06/06/2023, às 10h40m, conforme agendamento prévio, protocolado nos autos as fls.448, acompanhada pelo Dr. José Antônio. O apartamento vistoriado foi o de nº 22..

Cabe consignar que o imóvel foi avaliado, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

Não consta neste trabalho, averiguações mais profundas, com instrumento de precisão e de medição, da condição física atual do imóvel.

O valor apresentado reflete a situação atual de mercado, portanto, não assumindo responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada e também quanto a vícios construtivos e de habilidade.

Admitem-se verídicos os documentos fornecidos e suas cópias, fiéis aos respectivos originais.



## 2 VISTORIA

### 2.1 Localização

O Lote do imóvel avaliado, situa-se na Rua Carlos Gonçalves Costa, Rua esta que possui curta extensão, contendo apenas dois Edifícios e um grande terreno em obras. O Rua e a Quadra fazem limite com o Morro Tejereba, Loteamento Tejereba, distante sete quadras da Praia da Enseada, Município de Guarujá, Estado de São Paulo.

A quadra da localização do imóvel em questão é formada pelas seguintes vias públicas seguidas em sentido anti-horário, Rua Firmino Jorge da Costa Neta (sem saída), Rua Marivaldo Fernandes e também Rua sem saída Rua Carlos Gonçalves Costa.

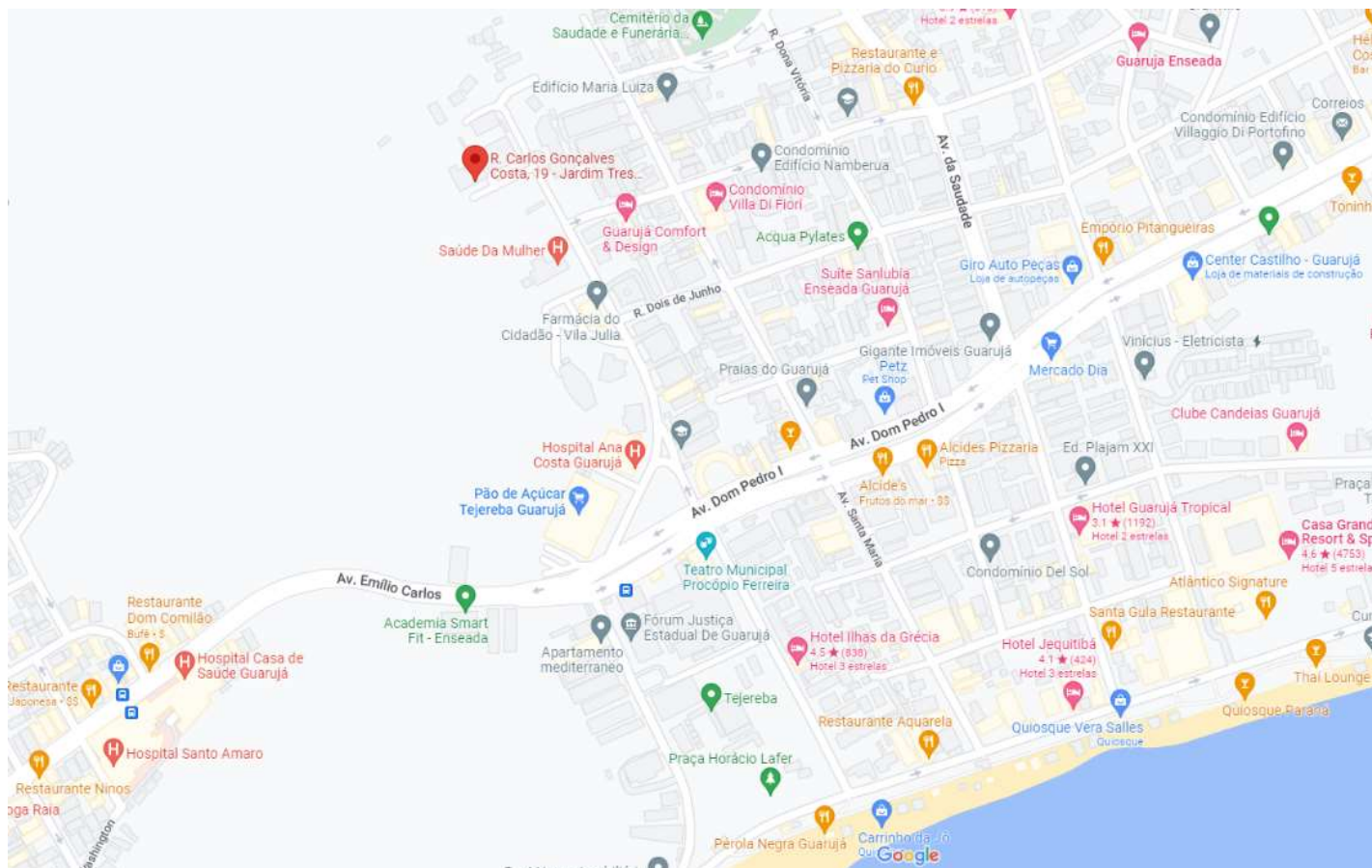


Figura 1 – Planta de Localização Geral – Relação Praia e Morro. Fonte: Google Maps.





Figura 2 – Imagem Vista em Planta por Satélite com indicação das coordenadas geográficas (norte) e destaque para localização do Edifício Vale dos Sonhos. Fonte: Google Maps.



Figura 3 – Imagem Satélite revelando a Volumetria do Edifício Avaliado Fonte: Google Maps.





Figura 4 – Imagem do Cond. Edifício Vale dos Sonhos e Rua Carlos Gonçalves Costa.

## 2.2 Características da Região

O imóvel avaliado localiza-se na Cidade do Guarujá/SP, de exuberante natureza exibida em 27 praias de características variadas, o Guarujá apoia sua economia no turismo, atividade marítima de lazer, indústria, e uma intensa atividade portuária.

A praia do imóvel avaliado é a da Enseada:

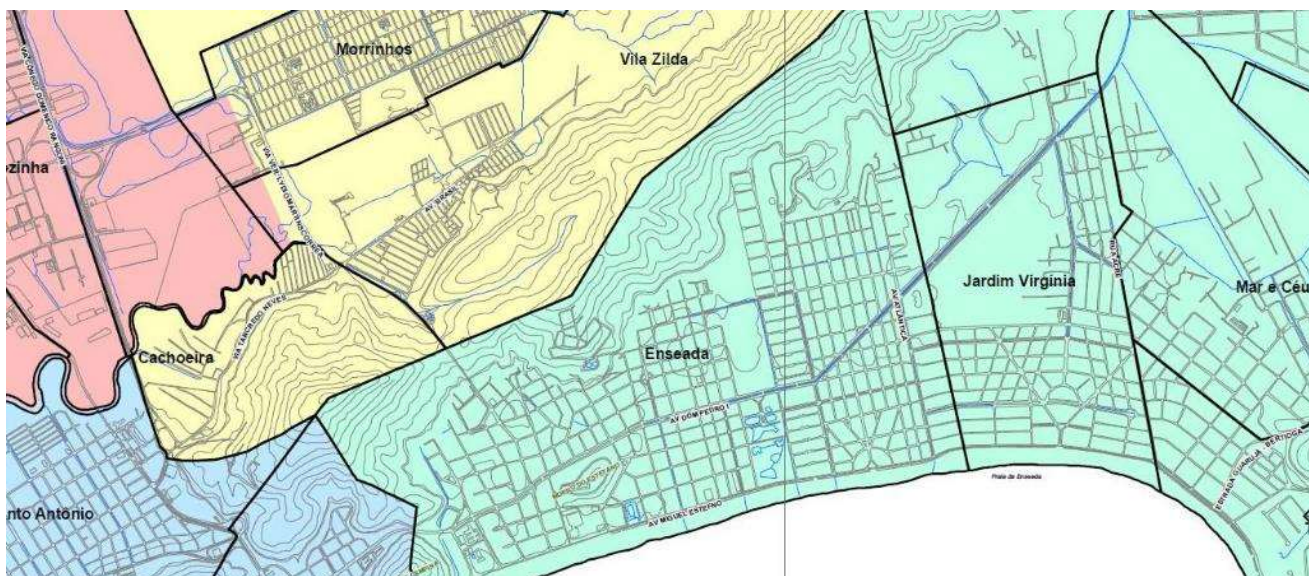


Figura 5 – Mapa delimitação do bairro Fonte: Wikimapi, Site Novo Milênio.

O Bairro é servido pela praia de maior extensão da cidade, com 5,6km. Conta com todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água, luz, esgoto, energia, telefonia, tv. a cabo, iluminação pública, transporte público direto através de redes de ônibus, pavimentação, coleta de lixo, arborização e outros. Conta com a maior rede hoteleira da região e o maior Aquário da América do Sul. **O Morro do Tejereba é um dos mais altos do Guarujá, tem 280 metros e por ser bem localizado, abriga mais de 20 torres de antenas de TV, telefonia e rádio. Por ele passa o Túnel Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira que Liga a Rodovia Piaçaguera-Guarujá à Praia da Enseada.**

### 2.3 Características do Imóvel Avaliado

O Edifício VALE DOS SONHOS, é em sua tipologia residencial, erigido em terreno plano. Quanto ao padrão construtivo e de acabamentos, atende ao padrão Fino ou alto padrão. Trata-se de Edifício com total de 5 (cinco) andares, sendo lado “A” e lado “B” com dois apartamentos por andar, 4 (quatro) andares de apartamentos e um mezanino de lazer. Edifício monobloco em formato “U” que cria um pátio interno, onde dispõe-se área de lazer. O piso mezanino, com área avarandada em sua frente possui elementos de jogos e em outra extremidade de sua extensão alguns equipamentos para prática de exercícios físicos. Avançando para as extremidades deste formato em “U” com fechamento de vidro temos de um lado, área de churrasqueira e salão para festas e no oposto, salão de jogos. Ao centro do edifício em área com nível diferenciado abaixo do mezanino canteiro com duas palmeiras Imperiais, piscina em área e deck descobertos. A área de estacionamento ocupa todo o térreo com disponibilidade de 03 (três) vagas cobertas por apartamento.

A frente do Condomínio encontra-se na Rua Carlos Gonçalves Costa, (Rua sem Saída, encosta, morro Tejereba), conta com quatro acessos (portões) para veículos e um para pedestres. Todos automáticos em alumínio. Ainda em sua frente uma Guarita central para zeladoria, também possui monitoramento por câmeras, com segurança remota. A entrada de pedestres possui acesso por escadas que nos encaminha para um hall de entrada que distribui dois acessos a área de garagens, aos elevadores e escadas. O Edifício é servido por um total de 3 (três) elevadores. O acabamento da Fachada é em



Tijolos a vista. Possui detalhes em acabamento de pintura, floreiras em balanço. A frente do condomínio é cercado por cerca elétrica no superior de seus acessos.

**O apartamento possui entradas distintas, social e serviços, ampla sala em formato em "L" quatro ambientes, com extensa varanda que contorna a mesma. Lavabo. Possui um hall em formato de "corredor" por onde se distribuem, cozinha com acesso externo de serviços, sequente a cozinha, despensa, área de serviços, dormitório e banheiro de serviços. Voltando ao hall de distribuição de cômodos temos ainda quatro dormitórios sendo uma suíte principal com closet, outra secundária e dois dormitórios que dividem um banheiro central social.**

### **Informações e acabamentos por cômodos:**

**Salas de estar** : Pisos e rodapés em pedra rústica tipo ardósia esverdeada, com paginação em formatos e tamanhos variados. Paredes com acabamento em tinta látex. Janelas em vidro com abertura de correr e esquadrias em alumínio e janelas fixas sem esquadrias com abertura superior basculante em vidro superior. Portas com acesso as varandas venezianas duplas em madeira, sobrepondo duas folhas também com abertura de abrir em vidro e esquadrias de madeira. Varandas mesmo piso e guarda corpo em pilaretes de alvenaria e fechamento por madeiras horizontais.

**Sala de jantar** : Pisos e rodapés em tábua de madeira, piso em desnível. Aberturas para salas de estar com acabamento superior arredondado e detalhe em madeira. Paredes com acabamento em tinta látex. Aberturas para varandas idem a salas de estar.

**Cozinha** : Pisos em pedra rústica tipo ardósia esverdeada, com paginação em formatos e tamanhos variados. Paredes em revestimento cerâmico (azulejo). Pia com cubas duplas e bancada em pedra granito. Armários planejados. Janelas quatro folhas em vidro, com abertura de correr e esquadrias em alumínio.

**Despensa, área de serviços, banho e dormitório de serviços:** Seguem mesmo padrão de acabamentos da cozinha, dormitório com paredes em acabamento em pintura latex.

**Lavabo** : Pisos em pedra rústica tipo ardósia esverdeada, com paginação em formatos e tamanhos variados. Paredes em revestimento cerâmico (azulejo). Pia com cuba de embutir cerâmica e bancada em pedra granito. Janela uma folhas em vidro, com abertura basculante.

**Hall interno de distribuição** : Pisos em pedra rústica tipo ardósia esverdeada, com paginação em formatos e tamanhos variados. Paredes com acabamento em pintura e armários embutidos na extensão lateral do cômodo.

**Dormitório 1** : Pisos em pedra rústica tipo ardósia esverdeada, com paginação em formatos e tamanhos variados. Paredes com acabamento em pintura. Abertura para varandas, portas venezianas em madeira, sobreposta por porta de vidro com esquadrias de madeira ambas com abertura de correr. Área de closet com mobiliário em madeira.

**Banheiro suíte 1** : Pisos pedra rústica tipo ardósia esverdeada, com paginação em formatos e tamanhos variados. Paredes em revestimento cerâmico (azulejo decorado cor bordô). Bancada de pia em pedra natural avermelhada. Box blindex. Janela uma folha em vidro, com abertura basculante. Teto em gesso com sinais de umidade.

**Dormitório 2** : Pisos em pedra rústica tipo ardósia esverdeada, com paginação em formatos e tamanhos variados. Paredes com acabamento em pintura. Armário embutido, janela duas folhas de vidro e esquadria de alumínio, abertura tipo guilhotina.

**Banheiro suíte 2** : Pisos pedra rústica tipo ardósia esverdeada, com paginação em formatos e tamanhos variados. Paredes em revestimento cerâmico (azulejo decorado cor neutra). Bancada de pia em pedra natural granito. Box blindex. Janela uma folha em vidro, com abertura basculante. Teto em gesso com sinais de umidade.

**Dormitório 3 e 4** : Pisos em pedra rústica tipo ardósia esverdeada, com paginação em formatos e tamanhos variados. Paredes com acabamento em pintura. Armário embutido, janela duas folhas de vidro e esquadria de alumínio, abertura tipo guilhotina.

**Banheiro social central** : Pisos pedra rústica tipo ardósia esverdeada, com paginação em formatos e tamanhos variados. Paredes em revestimento cerâmico (azulejo



decorado pintado). Bancada de pia em pedra natural granito. Box blindex. Janela uma folha em vidro, com abertura basculante. Teto em gesso com sinais de umidade.

## 2.4 Área Construída

O apartamento avaliado possui as seguintes áreas:

**Área Útil= 329,89m<sup>2</sup>.**

Área Comum=187,80m<sup>2</sup>

Área Total=517,69m<sup>2</sup>.

Fração Ideal =12,50%.

## 2.5 Estado de Conservação

**Com uma segunda inspeção ao Edifício Vale dos Sonhos, tive acesso a uma área, que na primeira inspeção não foi visitada por se encontrar fechada. Pois bem, nessa segunda visita encontrei aberto uma espécie de “depósito” do prédio localizado no térreo atrás das vagas de estacionamento de veículos. Essa área fechada apresenta uma serie de fissuras e trincas nas paredes. Identifiquei próxima a essa área uma trinca em especifico que me despertou maior atenção, pois acomete um pilar (elemento estrutural - Imagem 61 - fls. 36 desde laudo).**

**Sugiro para uma avaliação precisa, o exame urgente de um profissional especialista em patologia das estruturas. Pois somente este poderá identificar a causa precisa das diversas trincas nas paredes e solapamento dos pisos, se existe algum dano que necessite de recuperação nas fundações (recalque) e no sistema estrutural do Edifício de forma pontual ou total.**

**Sendo assim foi necessária a atualização na aplicação do índice de estado de conservação utilizado na avaliação do imóvel. Anteriormente vistoriado já se havia verificado defasado estado de conservação, apresentando sinais de deterioração em suas superfícies, fissuras e trincas, sinais de infiltração e umidade, abertura em forro, e até o princípio de exposição de algumas ferragens na fachada. (vide**

**relatório fotográfico mais adiante deste estudo onde algumas novas fotos foram acrescentadas).**

Conforme exposto, de acordo com dados colhidos no local, o edifício possui idade de (trinta e oito) anos e a vida útil remanescente é de 22 (vinte e dois) anos.

Com o objetivo de balizar os pareceres técnicos de avaliação de imóveis urbanos, Classificamos os estados das edificações nas seguintes referências: **a) nova b) entre nova e regular; c) regular; d) entre regular e necessitando de reparos simples; e) necessitando de reparos simples; f) necessitando de reparos simples e importantes; g) necessitando de reparos importantes; h) necessitando de reparos importantes a edificação sem valor; i) estado de ruína sem valor.**

Com base na vistoria realizada nas dependências externas, e informações sobre o imóvel avaliado obtidas in loco, pode ser classificado como: **Necessitando de reparos importantes: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.**

Assim, a edificação do imóvel em estudo, foi avaliada levando-se em conta a área construída, localização, o tipo de construção, a quantidade de vagas de garagem, a idade e o estado de conservação da parte externa e interna das suas dependências e instalações, em conformidade com normas avaliatórias em vigência.

### 3 AVALIAÇÃO

#### 3.1 Metodologia Adotada

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais Item 8.1.1:

“ A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Em visita à região onde se situa o imóvel avaliado, a signatária coletou dados de imóveis e/ou análogas ao avaliado, entre eles, dados de oferta e transação de imóveis situados próximos ao logradouro do avaliado. A pesquisa encontra-se apresentada no Anexo I deste Laudo Técnico.

Diante da quantidade de amostragem coletada, a signatária avaliará o imóvel através do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**.

Basicamente, o **Método Comparativo Direto**, “Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliado, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.”

Para a avaliação do imóvel em tela, diante do campo amostral satisfatório obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a técnica de **Tratamento por Fatores**, com dados de imóveis situados no mesmo bairro.

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários (por m<sup>2</sup> de área construída) pedidos nos elementos comparativos relativos as ofertas, foram descontados 10% (dez por cento), compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem considerados nos cálculos estatísticos. Este desconto está considerado no **Fator de Oferta (FO) = 0,9**.

Além do fator anteriormente citado, considere conforme BR 14653-2, mais três fatores de influência nos preços de mercado:

**Fator de Obsolescência e Conservação (FOC)**, que homogeniza a idade do imóvel e o estado de conservação do mesmo com relação aos imóveis de referência, **Fator de Localização (FL)**, que corrige eventuais diferenças de localização entre os imóveis de referência e o imóvel avaliado, e **Fator de Garagem (FG)**, que ajusta a quantidade de vagas de garagem disponíveis nos imóveis de referência com as do imóvel avaliado.

Para o Fator de Obsolescência e Conservação (FOC), foi utilizada a relação entre os fatores de depreciação física (K) da Tabela de Ross-Heideck abaixo:

**Tabela1 Ross-Heideck -**

**Depreciação Física - Fator "K" - Para vida útil de 60 anos e valor residual de 20%**

IDADE EM ANOS	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
	Novo	Entre novo e regular	Regular	Entre regular e reparos simples	Reparos simples	Entre reparos simples e importantes	Reparos importantes	Entre reparos importantes e s/ valor
0	1,00	0,997	0,980	0,935	0,855	0,734	0,579	0,398
5	0,964	0,961	0,945	0,902	0,826	0,710	0,562	0,389
10	0,922	0,920	0,904	0,864	0,792	0,682	0,542	0,379
15	0,875	0,873	0,858	0,820	0,753	0,651	0,520	0,367
20	0,822	0,820	0,807	0,772	0,710	0,616	0,495	0,354
25	0,764	0,762	0,750	0,718	0,662	0,577	0,467	0,340
30	0,700	0,698	0,687	0,660	0,610	0,534	0,437	0,324
35	0,631	0,629	0,620	0,596	0,553	0,488	0,404	0,307
40	0,556	0,554	0,547	0,527	0,491	0,438	0,369	0,288
45	0,475	0,474	0,468	0,453	0,425	0,384	0,330	0,268
50	0,389	0,388	0,384	0,374	0,355	0,326	0,290	0,247

Para o Fator de localização (FL), foi utilizada a relação entre os valores em reais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal do Guarujá.

Para o Fator de Garagem (FG), foi calculado através da relação entre os acréscimos de área provocado pelas vagas de garagem (12m<sup>2</sup> por vaga) na área privativa dos imóveis, com um decréscimo de 50% devido aos custos menores de acabamento.

A avaliação esta de acordo com as Normas NBR 14653-1 "Avaliação de Bens - Parte 1 : Procedimentos Gerais" e NBR 14653-2 "Avaliação de Bens - Parte 2; Imóveis Urbanos", da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

### 3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado

**Tabela 2 – Cálculo do Valor do m<sup>2</sup>**

Imóvel	Valor(R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator de Oferta (FO)	Cálculo de Fatores						Valor Unitário Final (R\$/m <sup>2</sup> )	
					Localização (FL)		Obsolescência e Conservação (FOC)		Garagem (FG)			
					Planta Genérica (R\$/m <sup>2</sup> )	FL	Fator K	FOC	Vagas	FG		
<b>AVALIADO</b>		329,89		0,90		1,00	0,404			3		
Amostra 1	\$ 630.000,00	130,00	\$ 4.846,15	0,90	\$ 814,48	1,00	0,404	0,523		3	1,1385	\$ 2.597,92
Amostra 2	\$ 750.000,00	145,00	\$ 5.172,41	0,90	\$ 814,48	1,00	0,404	0,523		3	1,1241	\$ 2.737,93
Amostra 3	\$ 650.000,00	145,00	\$ 4.482,76	0,90	\$ 814,48	1,00	0,404	0,523		3	1,1241	\$ 2.372,88
Amostra 4	\$ 550.000,00	160,00	\$ 3.437,50	0,90	\$ 814,48	1,00	0,404	0,523		3	1,1125	\$ 1.800,75
Amostra 5	\$ 750.000,00	135,00	\$ 5.555,56	0,90	\$ 814,48	1,00	0,404	0,523		3	1,1333	\$ 2.964,80
Amostra 6	\$ 850.000,00	207,00	\$ 4.106,28	0,90	\$ 814,48	1,00	0,404	0,523		3	1,0870	\$ 2.101,70
											Média	<b>\$2.429,33</b>
											Limite superior (+30%)	\$ 3.158,13
											Limite Inferior (-30%)	\$ 1.700,53
											Amostra fora da média:	\$ -
											Desvio Padrão	\$ 428,03
											Intervalo de confiança (80%)	\$2.653,27
												\$2.205,39

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$2.429,33/m<sup>2</sup>**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.



Sendo o intervalo de confiança para o valor estimado (80%):

**Mínimo: R\$2.205,39 /m<sup>2</sup>**

**Máximo: R\$2.653,27/m<sup>2</sup>**

**Será adotado o valor médio estimado: 2.429,33/m<sup>2</sup>**

O valor do imóvel, calculado pelo Método Comparativo Direto com Tratamento de Fatores, será dado pela multiplicação da área privativa do imóvel avaliado pelo valor unitário médio padrão descrito no item anterior.

Sendo assim:

$$V=329,89\text{m}^2 \times \text{R}\$2.429,33/\text{m}^2$$

$$V= \text{R}\$801.411,678$$

Será adotado, em números Comerciais arredondados:

**Valor imóvel (método Comparativo Direto)= R\$801.000,00**

**(Oitocentos e um mil Reais)**

A avaliação ora efetuada, por conta do número de elementos coletados, se enquadra no Grau II de especificação da ABNT NBR 14653-2.

### 3.3 Especificação da Avaliação

De acordo com a ABNT NBR 14653-2 item 9:

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão. A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.”

Pelo fato do presente trabalho ter atendido aos requisitos relacionados no item 9.2.2 da ABNT NBR 14653-2, o mesmo se caracteriza com Parecer Técnico Fundamentado no Grau II.

Quanto a Precisão, segundo o item 9.2.3 e a tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, a presente avaliação se enquadra no **Grau máximo III**.

#### 4 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel **Apartamento nº22, situado no Edifício VALE DOS SONHOS, situado à Rua Carlos Gonçalves Costa, nº19**, no loteamento denominado Jardim Tejereba, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, embargos e gravames de qualquer natureza, despesas de registro no respectivo Cartório de Registros de Imóveis, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor **atualizado**, estimado em **R\$801.000,00 (Oitocentos e um mil Reais)** válido para **mês de Junho/julho de 2023**.

Para efeito de complementação do presente Laudo, a signatária estima o como Campo de Arbítrio do referido imóvel variando de **R\$728.000,00 (Setecentos e vinte oito mil Reais)** a **R\$875.000,00 (Oitocentos e setenta e cinco mil Reais)**, para a mesma data.

De acordo com a ABNT NBR 14653-1, valor do mercado é a “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 6 – Condomínio Edifício Vale dos Sonhos, Rua Carlos Gonçalves Costa, (sem saída), Encosta com Morro Tejereba.



Figura 7 - Edifício Vale dos Sonhos, Vista parcial frontal.





Figura 8 - Vista parcial frontal do Edifício avaliado, acesso autos.



Figura 9 - Vista parcial frontal do Edifício avaliado, acesso pedestres.





Figura 10 – Vista panorâmica da Rua Carlos Gonçalves Costa, pela entrada de pedestres do Edifício Avaliado.



Figura 11 – Hall de entrada - Térreo.



Figura 12 – Área de lazer - Mezanino vista parcial.





*Figura 13 – Vista Nível piscina e Deck. Área externa.*



*Figura 14 – Vista Piscina e ao fundo área fechada de festas.*



*Figura 15 – Salão de Festas.*





Figura 16 –Salão de Jogos - Adulto.



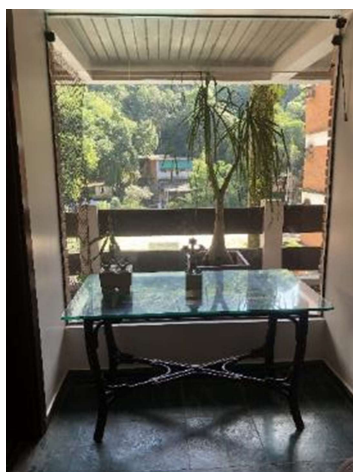
Figura 17 – Vista “Pátio Interno” do Edifício.



Figura 18 – Acesso elevador área de lazer mezanino



Figura 19 – Área de Garagens térreo.



Figuras 20, 21 e 22 – Hall Social (Piso em defasada estado de conservação ou falta de manutenção adequada).



Figura 23 – Interior do apartamento, vistoria apt. nº22. Sala de Estar.





Figuras 24 e 25 – Varanda em “L” com churrasqueira e vista para o pátio interno do Edifício.



Figura 26 – Vista da Varanda.



Figura 27 – Salas estar + Jantar (denível).





Figura 28 – Vista de uma das janelas da sala (frente do Edifício).

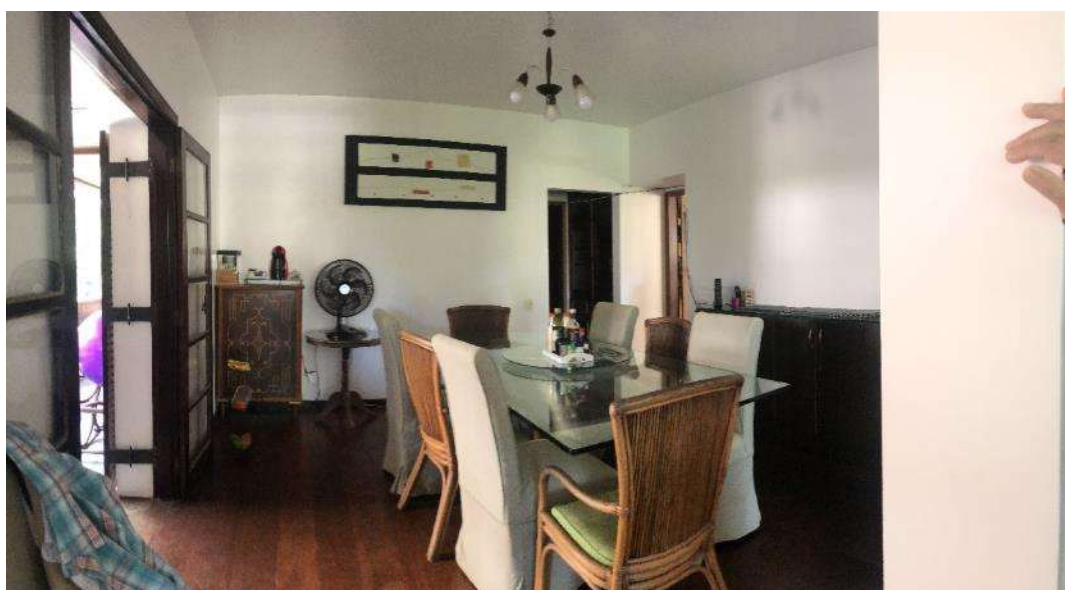


Figura 29 – Vista Sala de Jantar.



Figura 30 – Cozinha.



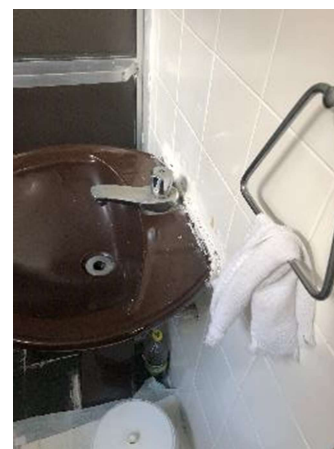
Figura 31 - Detalhe Piso serviços.



Figura 32 - Despensa.



Figura 33 - Área de serviços.



Figuras 34,35 e 36 -Banheiro de serviços.





Figura 37 – Dormitório de serviços.



Figura 38 – Hall de distribuição área íntima. Armários e móveis embutidos.



Figura 39 – Lavabo.

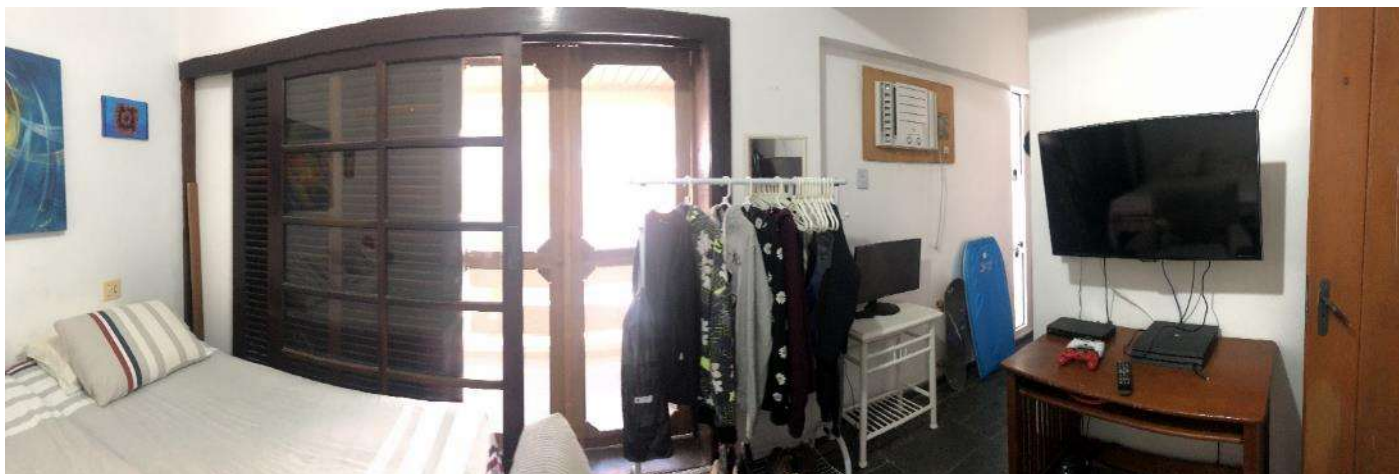


Figura 40 – Dormitório Suíte 1.



Figura 41 – Acesso ao Banheiro e closet Suíte 1

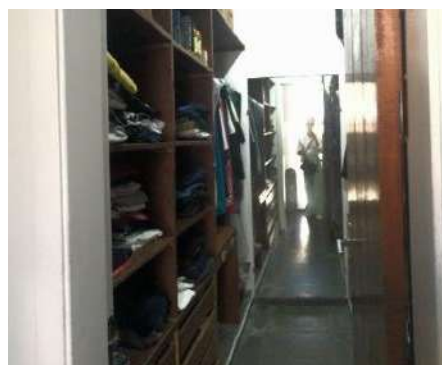


Figura 42 – Área de closet

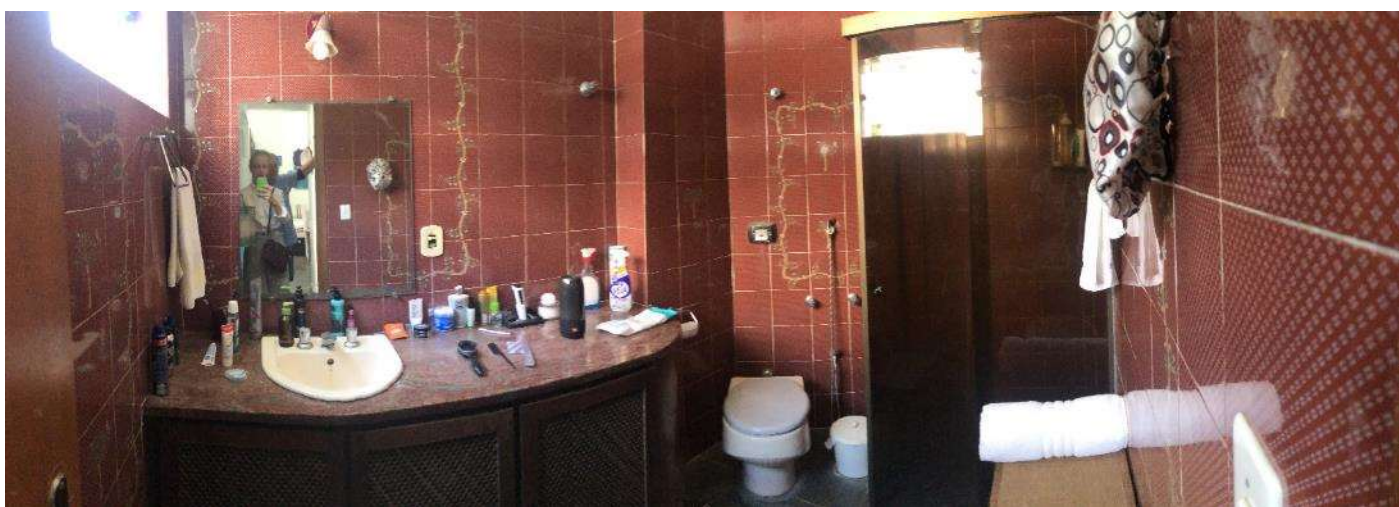


Figura 43 – Vista panorâmica Banheiro Suíte 1.





Figura 44 – Detalhe teto, forro de gesso com sinais de umidade. Banheiro Suíte 1.

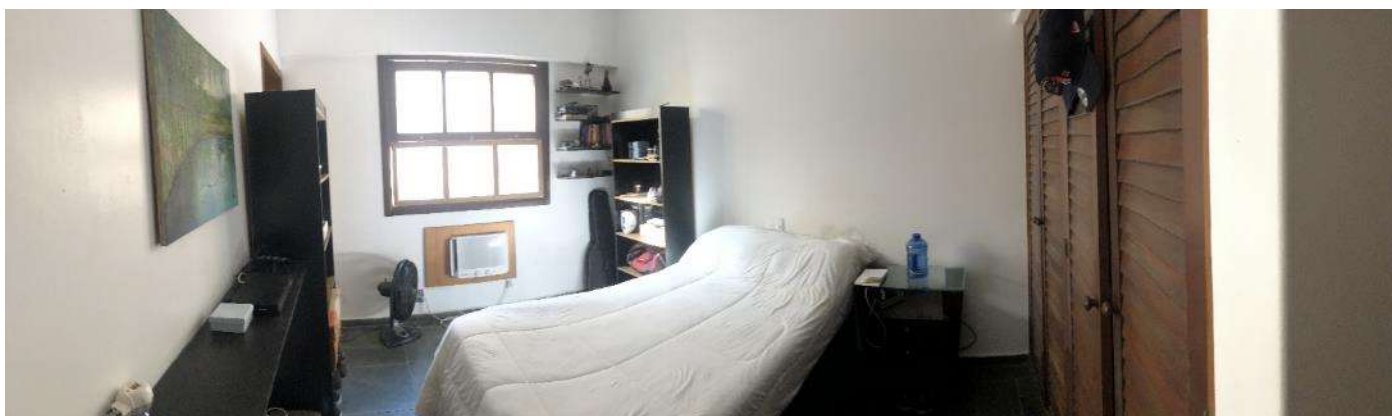


Figura 45 – Vista panorâmica – Dormitório suíte 2.



Figura 45 – Outra vista panorâmica – Dormitório suíte 2, acesso banheiro.





Figura 45 – Detalhe armários – Dormitório suíte 2.



Figura 46 – Banheiro suíte 2.



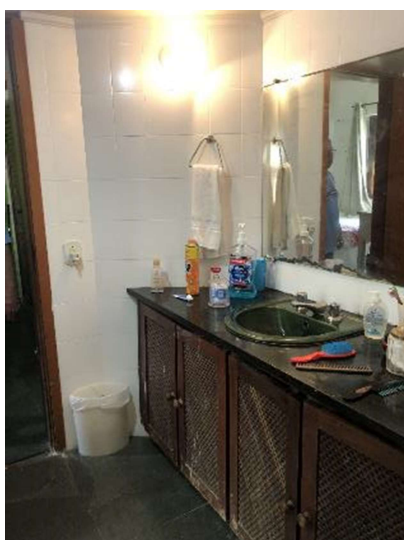
Figura 46 – Detalhe teto forro de gesso com sinais de umidade. Banheiro suíte 2.



Figura 47 - Vista panorâmica, Dormitório 3.



Figura 48 - Vista panorâmica, Dormitório 4.



Figuras 49,50 e 51 - Banheiro social entre os dormitórios 3 e 4.





Figura 52 – Detalhe teto de forro de gesso com sinais de umidade, Banheiro Social entre dormitórios 3 e 4.

### Estado de Conservação externo:



Figura 53 – FACHADA – Sinais de umidade. Pintura degradada.



Figura 54 – FACHADA – Sinais de umidade. Pintura degradada e área descascada sem massa.



*Figura 55 - Teto - Parte sem forro Mezanino área de lazer.*



*Figura 56 - Teto - Parte sem forro Mezanino área de lazer.*





*Figura 57 – Garagens Piso degradado sem manutenção. Viga superior descascada.*



*Figura 58 – Garagens Piso solapamento de solo, placas de cimento desniveladas. (foto acrescentada).*

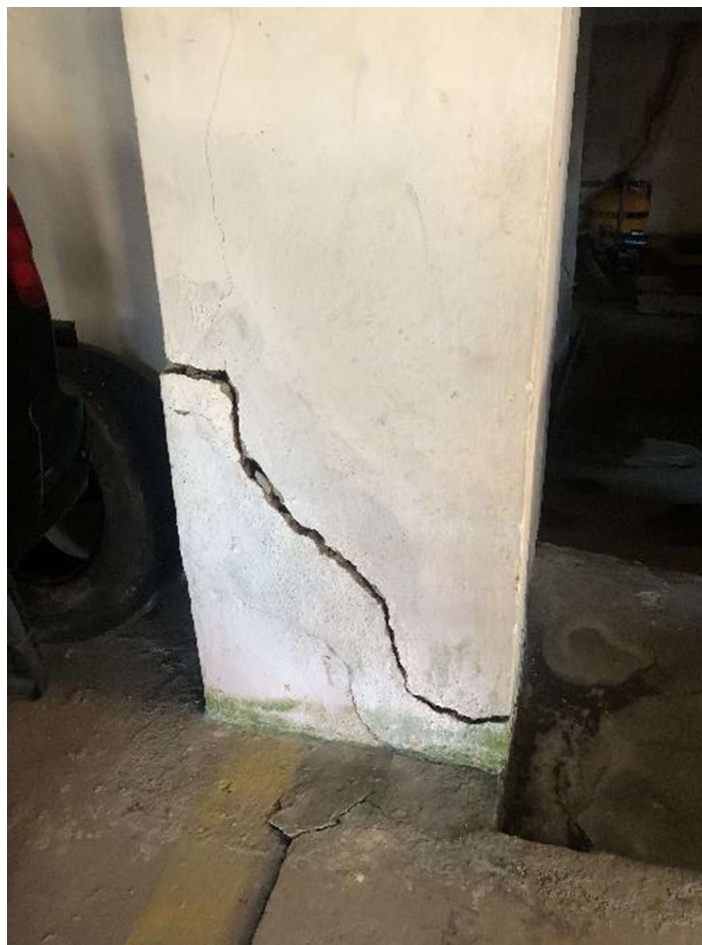




*Figura 59 – Garagens, paredes com trincas. (foto acrescentada).*



*Figura 60 – Área fechada atrás das vagas de garagem “depósito”. (foto acrescentada).*



*Figura 61 - Pilar trincado próximo a área fechada de "depósito" . (foto acrescentada).*



*Figura 62 - Garagens Piso degradado e reboco aparente reparo no superior.*



Figura 48 – Ao lado da Garagem no térreo, acesso ao hall de entrada Trica no superior da parede encontro com a viga.



Figura 49 – Ainda no hall de entrada do Edifício, trinca aparentemente com comportamento ativo, ou seja crescente. (foto acrescentada).





Figura 50 – Piso no hall de entrada do Edifício, rachadura no piso. (foto acrescentada).



Figura 51 – Fachada, com área descascada e apontamento de exposição de ferragens.

## 6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Laudo técnico, que possui 39 (trinta e nove) folhas de apenas um Laudo, estando as mesmas assinadas e protocoladas digitalmente e a última datada, assinada e protocolada digitalmente e o Anexo I - Elementos Comparativos, com 04 (quatro) folhas - pág. 40 à 43;

Santos, 30 de Junho de 2023.


Ana Cláudia Leite Marinho

Perita Judicial

CAU- A8204-5

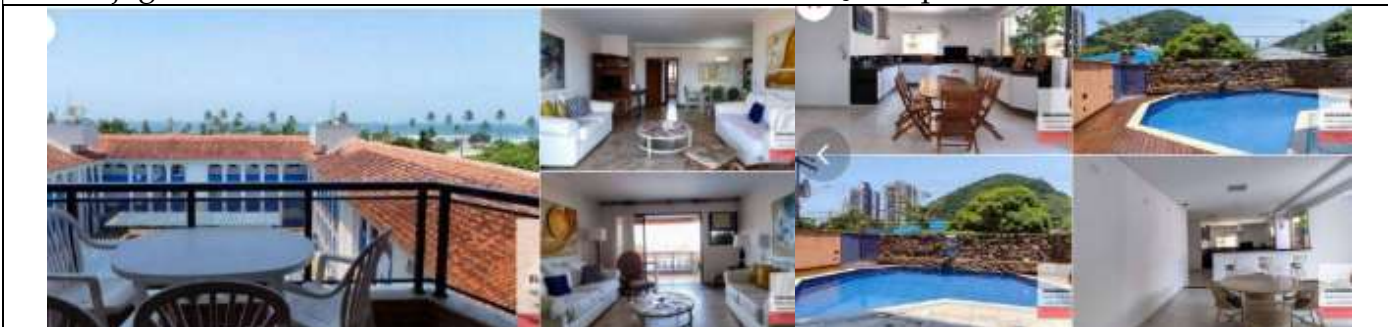


## Anexo 1 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

<i>Elemento 1</i>		
Local: Edifício Pátio Tropical Av. Salim Rua Marivaldo Fernandes, 370/2º andar – Jardim Tejereba		
Fonte: Danimar Imóveis	Tel: (13)3344 3300	Cód.
Valor: R\$630.000,00	Área Útil:130m²	
Vagas: 1	Data: 22.06.2023(Atualizado)	
Idade: 12 anos	Nota: Regular	
<p><b>Característica do anúncio:</b> Apartamento incrível com 130 m2, amplo living para para 3 ambientes com varanda integrada, tudo muito iluminado no meio do verde! Com 4 dormitórios com muitos armários e persianas automatizadas, 2 Banheiros sociais, a cozinha planejada com armários de ótimo qualidade área de serviços! Condomínio com a natureza á seus olhos, com ótima piscina, espaço Gourmet, 1 Vaga Demarcada + vaga para visitante.</p>		
		

<i>Elemento 2</i>		
Local: Edifício Bristol - Rua Marivaldo Fernandes, 642 Jardim Tejereba		
Fonte: SUACASANO GUARUJAIMOVES	Tel: (13) 98220 9126	Cód. AP0032
Valor: R\$750.000,00	Área Util: 145m²	
Vagas: 2	Data: 22.06.2023(Atualizado)	
Idade: anos	Nota: Regular	

**Característica do anúncio:** Existe uma chance inacreditável para você morar em um condomínio maravilhoso com todas as opções de lazer que você sempre desejou, confira: Localização Privilegiada na Praia da Enseada, a 80 metros do MAR !Apartamento com 4 dormitórios, sendo 2 suites Decorado em área nobre da praia da enseada 4 amplos dormitórios sendo 02 suites Sala para 02 ambientes com sacada Cozinha Planejada Banheiro Social 02 vagas de garagem Lazer: Predio com piscina, salão de festas, salão de jogos, sauna, bar Portaria de acesso 24 horas e serviço de praia



*Elemento 3*

Local: Edifício Bristol - Rua Marivaldo Fernandes, 642 Jardim Tejereba

Fonte: SUACASANO GUARUJAIMOVES

Tel: (13) 98220 9126

Cód.

Valor: R\$650.000,00

Área Útil:145 m<sup>2</sup>

Vagas: 2

Data: 22.06.2023(**Atualizado**)

Idade: anos

Nota: Regular

**Característica do anúncio:** Existe uma chance inacreditável para você morar em um condomínio maravilhoso com todas as opções de lazer que você sempre desejou, confira: Localização Privilegiada na Praia da Enseada, a 80 metros do MAR !Apartamento com 4 dormitórios, sendo 2 suites Decorado em área nobre da praia da enseada 4 amplos dormitórios sendo 02 suites Sala para 02 ambientes com sacada Cozinha Planejada Banheiro Social 02 vagas de garagem Lazer: Predio com piscina, salão de festas, salão de jogos, sauna, bar Portaria de acesso 24 horas e serviço de praia



<b>Elemento 4</b>		
Local: Condomínio - Rua Romão Salgado, 205		
Fonte: Factual Imóveis	Tel: (13) 98121-1221	Cód. AP10830-FAC
Valor: <b>R\$550.000,00</b>	Área Útil: <b>160m<sup>2</sup></b>	
Vagas: 2	Data: 22.06.2023( <b>Atualizado</b> )	
Idade: anos	Nota: Regular	
<p><b>Característica do anúncio:</b> Amplo apartamento com 160 m<sup>2</sup> na Praia da Enseada. Imóvel com sacada, ampla sala para 02 ambientes, 04 dormitórios, sendo 02 suítes, 03 banheiros, ampla cozinha e ampla área de serviço. O edifício conta com conjuntos de piscinas, área de churrasqueira e 02 vagas de garagem.</p>		
		

<b>Elemento 5</b>		
Local: Edifício Bristol - Rua Marivaldo Fernandes, 642 Jardim Tejereba		
Fonte: Praia Mar	Tel: (13)3382-4037	Cód. AP5571
Valor: R\$750.000,00	Área Util :135 m <sup>2</sup>	
Vagas: 2	Data: 22.06.2023( <b>Atualizado</b> )	
Idade: anos	Nota: Regular	



**Característica do anúncio:** Apartamento com 3 dormitórios à venda, 135 m<sup>2</sup> por R\$ 750.000- Jardim Tejereba - Guarujá/SP

Apartamento moderno com localização privilegiada na Praia da Enseada. Imóvel beira mar com linda vista para o mar, proporciona grande conforto e harmonia com sua incrível distribuição de ambientes, comporta uma arquitetura moderna e extremamente luxuosa. O imóvel é a opção perfeita para o total conforto, sendo uma excelente opção para moradia ou veraneio.

DISTRIBUIÇÕES 3 Dormitórios, sendo 3 Suítes + 1suíte reversível; Sala ampla com 2 ambientes; Banheiro Social; Cozinha moderna com armários planejados;Área de Serviço;Serviço de praia; Piscina; churrasqueira; 2 Vagas de Garagem.



**Elemento 6**

Local: Cond. Residencial Albatroz Rua Marinaldo Fernandes, 368 Jardim Tejereba

Fonte: Rafael B C Cesar	Tel: (11) 99531 0403	Cód.
Valor: R\$850.000,00	Área Util: 207m <sup>2</sup>	
Vagas: 3	Data: 27.06.2023	
Idade: anos	Nota: Regular	

**Característica do anúncio:** Triplex com 207 M2 com vista para o MAR  
O triplex está localizado no bairro Enseada com 207 metros quadrados com 3 quartos sendo 1 suite e 3 banheiros Possui espaço gourmet, sacada.  
Vai lhe possibilitar curtir os dias mais quentes na piscina, todo o conforto do ar condicionado nos dias mais quentes. Além disso segurança ininterrupta. Espaço reservado para preparar o seu churrasco. Elevador para mais praticidade no dia-a-dia. Fica em um condomínio fechado.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA LEITE MARINHO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2023 às 18:05, sob o número WGJAJ23701122105 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código 00Exql46

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s): Vista dos autos às partes para manifestarem-se, em 15 (quinze) dias, sobre o Laudo Pericial juntado aos autos (art. 477, § 1º do CPC). Nada Mais. Guarujá, 04 de julho de 2023. Eu, \_\_\_\_, Mariana Barbosa Amorim, Estagiário Nível Superior.



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0576/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165S/P)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vista dos autos às partes para manifestarem-se, em 15 (quinze) dias, sobre o Laudo Pericial juntado aos autos (art. 477, § 1º do CPC). Nada Mais."

Guarujá, 5 de julho de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0576/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 06/07/2023. Considera-se a data de publicação em 07/07/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165S/P)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vista dos autos às partes para manifestarem-se, em 15 (quinze) dias, sobre o Laudo Pericial juntado aos autos (art. 477, § 1º do CPC). Nada Mais."

Guarujá, 6 de julho de 2023.

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP**

Processo nº. 1002377-39.2022.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seu procurador e advogado que esta subscreve, nos autos da AÇÃO que move contra **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., atendendo ao R. Ato Ordinatório de fls. 496, informar que concorda com a avaliação do imóvel no valor de R\$ 801.000,00 (fls. 467).

Informa que, a executada está representada nos autos por advogado às fls. 256 e, portanto, já foi intimada às fls. 498.

Em face do exposto, não havendo impugnação, desde já, requer o prosseguimento do feito com a designação de datas para praxeamento dos bens penhorados.

Para tanto nos termos do artigo 883 do CPC, indica a empresa Gestora de leilão eletrônico, “LANCE JUDICIAL”- GESTOR JUDICIAL, inscrito sob o CNPJ Nº 23.341.409/0001-77 – [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br) – 0800.780.8000 / (13) 3384.8000, considerada tecnicamente HABILITADA pela Secretaria de Tecnologia da Informação de São Paulo, por seu leiloeiro Sr. GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO – JUCESP Nº 550.

Por oportuno, informa que a Lance Judicial, encontra-se devidamente habilitada a este E. Tribunal e credenciada no portal de auxiliares da justiça.

Em conformidade com o referido provimento e de acordo com as regras do Código de Processo Civil, requer em 2º leilão, sejam aceitos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do preço de avaliação, com base no art. 891, parágrafo único do CPC;

Por fim, requer intimação do gestor judicial, para praxeamento dos bens penhorados nestes autos pelo meio eletrônico, através do Portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), e que seja nomeado para tanto o GESTOR “LANCE JUDICIAL” na pessoa de seu leiloeiro oficial.

Termos em que  
P. Deferimento  
Guarujá, 07 de julho de 2023.

JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER  
OAB/SP n.º 138.165



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Aguarde-se a manifestação do executado.

Int.

Guarujá, 14 de julho de 2023.

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



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0614/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Aguarde-se a manifestação do executado. Int."

Guarujá, 14 de julho de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0614/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 17/07/2023. Considera-se a data de publicação em 18/07/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Aguarde-se a manifestação do executado. Int."

Guarujá, 17 de julho de 2023.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 03ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP**

**Processo nº: 1002377-39.2020.8.26.0223**

**SORAYA OHARA PEDRUZZI**, já qualificada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao despacho de fl. 496, expor e requerer o que segue.

**1. DOS FATOS**

Em 19/12/2022 foi realizada perícia sem a intimação da Requerida. No laudo de fls. 339/375, o imóvel havia sido avaliado da seguinte forma:

Para efeito de complementação do presente Laudo, a signatária estima o como Campo de Arbítrio do referido imóvel variando de **R\$950.000,00 (novecentos e cinquenta mil Reais) a R\$1.090.000,00 (um milhão e noventa mil Reais), para a mesma data.**

Em sua manifestação, a Requerida manifestou a ausência de sua intimação, porém concordando com o valor da avaliação – fls. 427/428:

Porém, fim de sanar a nulidade e dar andamento ao feito (em mais uma demonstração de boa-fé), a Devedora concorda com o não refazimento do ato desde que seja utilizado como valor de avaliação o valor máximo indicado pela Sra. Perita (fl. 354), qual seja, **R\$ 1.090.000,00 (um milhão e noventa mil reais)**, para que não haja nenhum prejuízo para a Devedora:

O Sr. Juiz, no entanto, entendeu por bem determinar a realização de nova perícia, que foi realizada em 06/06/2023, cujo laudo se encontra às fls. 448/495, com a seguinte conclusão:

Para efeito de complementação do presente Laudo, a signatária estima o como Campo de Arbitrio do referido imóvel variando de **R\$728.000,00 (Setecentos e vinte oito mil Reais)** a **R\$875.000,00 (Oitocentos e setenta e cinco mil Reais)**, para a mesma data.

A Autora se manifestou (fls. 409/500), concordando com o novo laudo, dentre outros requerimentos que serão debatidos a seguir.

**A Requerida, no entanto, não pode concordar com o laudo apresentado, pelas razões a seguir.**

## 2. DO VALOR DA AVALIAÇÃO

Na parte final de seu laudo (fls. 469), a Sra. Perita define os novos valores de avaliação do imóvel:

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel **Apartamento nº22, situado no Edifício VALE DOS SONHOS, situado à Rua Carlos Gonçalves Costa, nº19**, no loteamento denominado Jardim Tejereba, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, embargos e gravames de qualquer natureza, despesas de registro no respectivo Cartório de Registros de Imóveis, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor **atualizado**, estimado em **R\$801.000,00 (Oitocentos e um mil Reais)** válido para **mês de Junho/julho de 2023**.

Para efeito de complementação do presente Laudo, a signatária estima o como Campo de Arbitrio do referido imóvel variando de **R\$728.000,00 (Setecentos e vinte oito mil Reais)** a **R\$875.000,00 (Oitocentos e setenta e cinco mil Reais)**, para a mesma data.

Um simples comparativo entre o laudo de fls. 339/375, realizado em 19/12/2022 e o novo laudo (fls. 448/495), realizado em 06/06/2023, agora impugnado, demonstra que **a nova avaliação não condiz que a realidade, devendo ser rejeitada e mantida a avaliação anterior.**

### a) DAS IMAGENS DE SATÉLITE DESATUALIZADAS

A região, ao contrário do que alega a Sra. Perita, sofreu valorização.



A começar pelo terreno baldio que havia na frente do Condomínio. Ele foi terraplanado, está com obras da Prefeitura e será um centro médico.



Figura 1. Foto da esquina do Condomínio.



Figura 2. Foto aérea do espaço em frente ao imóvel em debate, que demonstra a melhoria no local entre as duas avaliações realizadas.





Figura 3. Foto da esquina da Rua onde está o Condomínio.

Note que a própria foto anexada no laudo já mostra a melhoria em relação à imagem obtida pelo Google Maps:

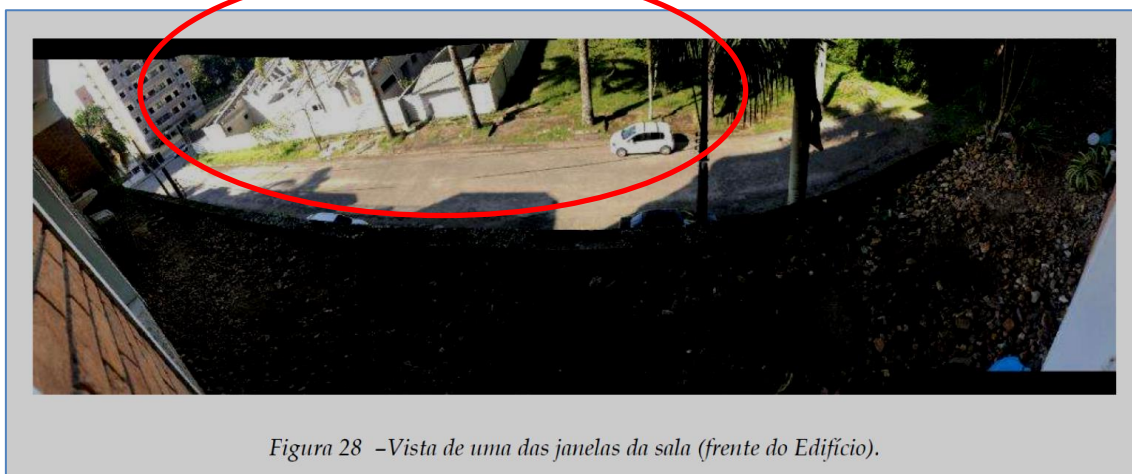


Figura 28 - Vista de uma das janelas da sala (frente do Edifício).

Figura 4. Foto do segundo laudo pericial, tirada pela Sra. Perita, que mostra a obra que está sendo realizada na região.

**b) DOS ANÚNCIOS DA INTERNET**

Os anúncios pesquisados em 12/2022 (fls. 372/375) são os mesmos de 06/2023 (fls. 492/495), conforme planilha abaixo:

<b>12/2022 Fls. 372/375</b>	<b>06/2023 Fls. 492/495</b>
Anexo 1 – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
<i>Elemento 1</i>	
Local: Edifício Pátio Tropical Av. Salim Rua Marivaldo Fernandes, 370/	
Fonte: Regina Navarro Imóveis	Tel: (11) 99918 8606
Valor: R\$560.000,00	Área Útil: 130m <sup>2</sup>
Vagas: 1	Data: 10.01.2023
Idade: 12 anos	Nota: Regular
Característica do anúncio: Apartamento inicial com 130 m <sup>2</sup> av	
<i>Elemento 2</i>	
Local: Edifício Bristol - Rua Marivaldo Fernandes, 642 Jar	
Fonte: SUACASANO GUARUJAIMOVES	Tel: (13) 98220 9126
Valor: R\$750.000,00	Área Útil: 145m <sup>2</sup>
Vagas: 2	Data: 10.01.2023
Idade: anos	Nota: Regular
<i>Elemento 3</i>	
Local: Edifício Bristol - Rua Marivaldo Fernandes, 642 Jar	
Fonte: SUACASANO GUARUJAIMOVES	Tel: (13) 98220 9126
Valor: R\$650.000,00	Área Útil: 145 m <sup>2</sup>
Vagas: 2	Data: 10.01.2023
Idade: anos	Nota: Regular
Característica do anúncio: Apartamento inicial com 145 m <sup>2</sup> av	
<i>Elemento 4</i>	
Local: Condomínio - Rua Romão Salgado, 205	
Fonte: Factual Imóveis	Tel: (13) 98121-1222
Valor: R\$635.000,00	Área Útil: 120m <sup>2</sup>
Vagas: 2	Data: 10.01.2023
Idade: anos	Nota: Regular
<i>Elemento 4</i>	
Local: Condomínio - Rua Romão Salgado, 205	
Fonte: Factual Imóveis	Tel: (13) 98121-1221
Valor: R\$550.000,00	Área Útil: 160m <sup>2</sup>
Vagas: 2	Data: 22.06.2023(4
Idade: anos	Nota: Regular
<b>SEM REFERÊNCIA ANTERIOR</b>	
<b>SEM REFERÊNCIA POSTERIOR</b>	



**Tabela 2 - Cálculo do Valor do m<sup>2</sup>**

Imóvel	Valor(R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator de Oferta (FO)	Cálculo de Fatores						Valor Unitário Final (R\$/m <sup>2</sup> )	
					Localização (FL)		Obsolescência e Conservação (FOC)		Garagem (FG)			
					Planta Genérica (R\$/m <sup>2</sup> )	FL	Fator K	FOC	Vagas	FG		
AVALIADO		329,89		0,90		1,00	0,488			3		
Amostra 1	\$ 560.000,00	130,00	\$ 4.307,69	0,90	\$ 814,48	1,00	0,488	0,590		3	1,1385	\$ 2.605,86
Amostra 2	\$ 750.000,00	145,00	\$ 5.172,41	0,90	\$ 814,48	1,00	0,488	0,590		3	1,1241	\$ 3.089,60
Amostra 3	\$ 650.000,00	145,00	\$ 4.482,76	0,90	\$ 814,48	1,00	0,488	0,590		3	1,1241	\$ 2.677,65
Amostra 4	\$ 635.000,00	120,00	\$ 5.291,67	0,90	\$ 814,48	1,00	0,488	0,590		3	1,1500	\$ 3.233,55
Amostra 5	\$ 750.000,00	135,00	\$ 5.555,56	0,90	\$ 814,48	1,00	0,488	0,590		3	1,1333	\$ 3.345,60
Amostra 6	\$2.000.000,00	313,00	\$ 6.389,78	0,90	\$ 814,48	1,00	0,488	0,590		3	1,0575	\$ 3.590,53
										Média		\$3.090,46

Figura 7. Fl. 351 - 12/2022.

**Tabela 2 - Cálculo do Valor do m<sup>2</sup>**

Imóvel	Valor(R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator de Oferta (FO)	Cálculo de Fatores						Valor Unitário Final (R\$/m <sup>2</sup> )	
					Localização (FL)		Obsolescência e Conservação (FOC)		Garagem (FG)			
					Planta Genérica (R\$/m <sup>2</sup> )	FL	Fator K	FOC	Vagas	FG		
AVALIADO		329,89		0,90		1,00	0,404			3		
Amostra 1	\$ 630.000,00	130,00	\$ 4.846,15	0,90	\$ 814,48	1,00	0,404	0,523		3	1,1385	\$ 2.597,92
Amostra 2	\$ 750.000,00	145,00	\$ 5.172,41	0,90	\$ 814,48	1,00	0,404	0,523		3	1,1241	\$ 2.737,93
Amostra 3	\$ 650.000,00	145,00	\$ 4.482,76	0,90	\$ 814,48	1,00	0,404	0,523		3	1,1241	\$ 2.372,88
Amostra 4	\$ 550.000,00	160,00	\$ 3.437,50	0,90	\$ 814,48	1,00	0,404	0,523		3	1,1125	\$ 1.800,75
Amostra 5	\$ 750.000,00	135,00	\$ 5.555,56	0,90	\$ 814,48	1,00	0,404	0,523		3	1,1333	\$ 2.964,80
Amostra 6	\$ 850.000,00	207,00	\$ 4.106,28	0,90	\$ 814,48	1,00	0,404	0,523		3	1,0870	\$ 2.101,70
										Média		\$2.429,33

Figura 8. Fl. 466 - 06/2023.

O “elemento 4” também não poderia ser utilizado como referência, já que destoa de todo o resto.

Portanto, comparando-se as tabelas lado a lado, vê-se a discrepância do valor médio do metro quadrado causada pelo não uso de referência equivalentes – o que prejudica a Requerida:



Imóvel	Valor(R\$)	Área (m²)	Valor unitário (R\$/m²)
AVALIADO		329,89	
Amostra 1	\$ 560.000,00	130,00	\$ 4.307,69
Amostra 2	\$ 750.000,00	145,00	\$ 5.172,41
Amostra 3	\$ 650.000,00	145,00	\$ 4.482,76
Amostra 4	\$ 635.000,00	120,00	\$ 5.291,67
Amostra 5	\$ 750.000,00	135,00	\$ 5.555,56
Amostra 6	\$ 2.000.000,00	313,00	\$ 6.389,78

Imóvel	Valor(R\$)	Área (m²)	Valor unitário (R\$/m²)
AVALIADO		329,89	
Amostra 1	\$ 630.000,00	130,00	\$ 4.846,15
Amostra 2	\$ 750.000,00	145,00	\$ 5.172,41
Amostra 3	\$ 650.000,00	145,00	\$ 4.482,76
Amostra 4	\$ 550.000,00	160,00	\$ 3.437,50
Amostra 5	\$ 750.000,00	135,00	\$ 5.555,56
Amostra 6	\$ 850.000,00	207,00	\$ 4.106,28

Figura 9. Comparativo entre os elementos da internet.

Veja que o prejuízo é claro nos cálculos apresentados, já que o valor do m2 está totalmente errado (comparativo de fls. 352 e 467):

<b>Mínimo: R\$2.889,07 /m²</b>	<b>Máximo: R\$3.291,86/m²</b>
<b>Será adotado o valor médio estimado: 3.090,46/m²</b>	

<b>Mínimo: R\$2.205,39 /m²</b>	<b>Máximo: R\$2.653,27/m²</b>
<b>Será adotado o valor médio estimado: 2.429,33/m²</b>	

Figura 10. Comparação do valor do m2 entre os laudos realizados.

Tendo como base os elementos corretos, o valor médio do metro seria aumentado em função da valorização ocorrida, não teria diminuído. Sendo assim, deve ser refeito o cálculo, excluindo-se os imóveis 4 e 6 das planilha para que se chegue ao valor correto.

### c) DAS CONDIÇÕES DO CONDOMÍNIO

Conforme manifestação anterior da Requerida, as condições atuais do Condomínio, com a devida vênua, traduzem a gestão que ele tem, apenas isso.



Ademais, entre o laudo anterior e o laudo atual, não houve nenhuma alteração nas condições do Condomínio – motivo pelo qual não podem estes argumentos serem usados como base para desvalorização do imóvel.

Ademais, as fotos externas utilizadas em ambos os laudos são as mesmas, o que comprova que não houve qualquer alteração, senão a Sra. Perita teria indicado de forma expressa essa mudança, conforme comparativos das imagens abaixo dos 2 (dois) laudos:

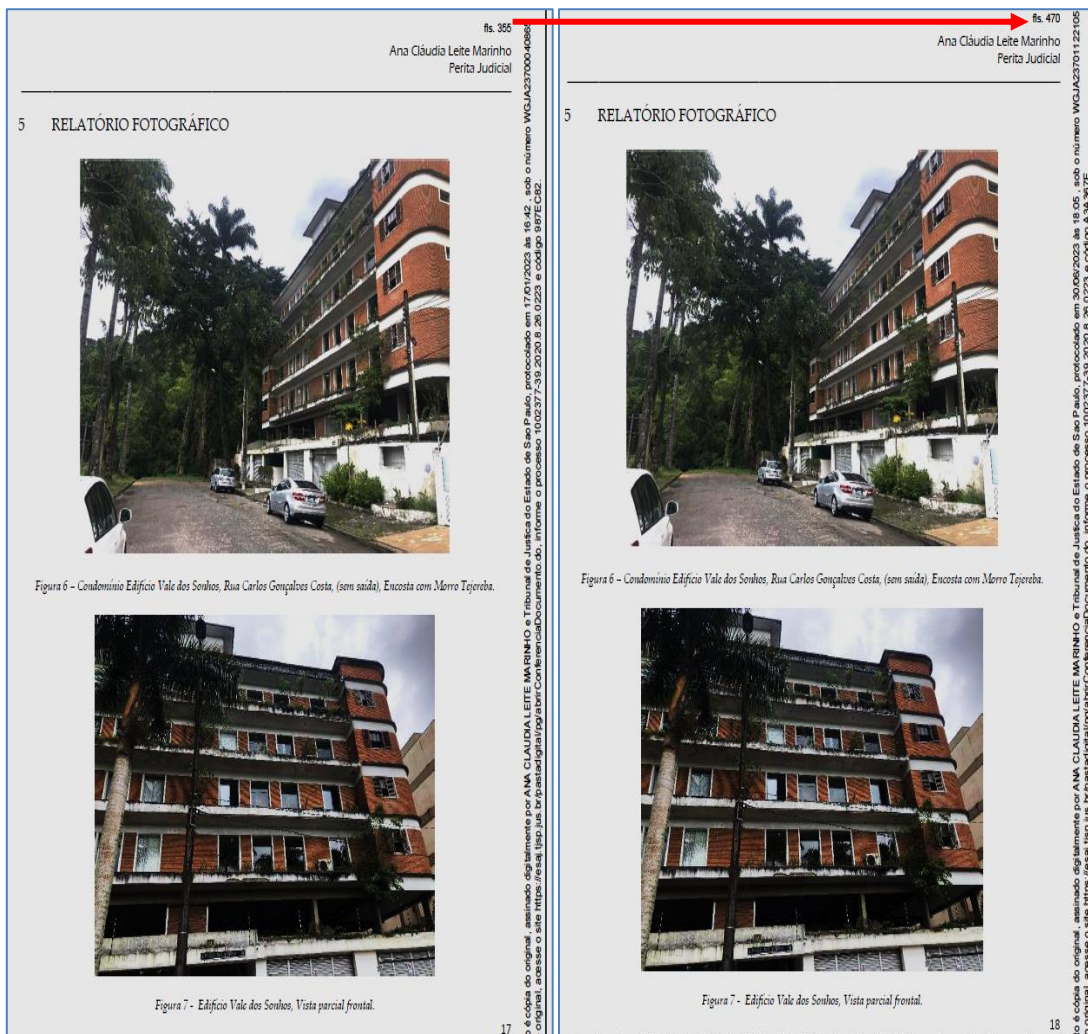


Figura 11. Comparativo entre as imagens do Condomínio dos laudos realizados pela Expert.

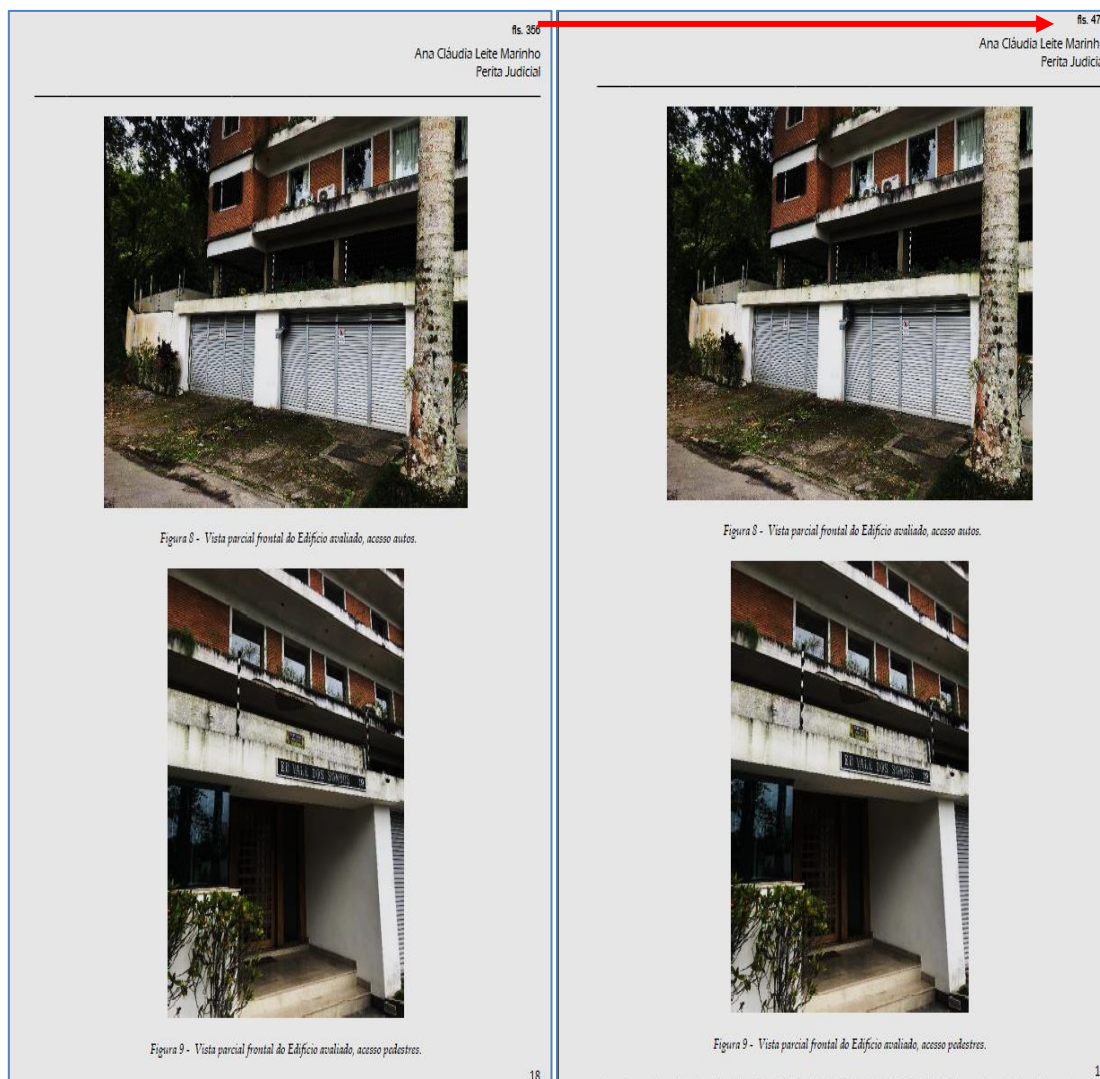


Figura 12. Idem.

Logo, não houve qualquer alteração no Condomínio capaz de reduzir o valor do imóvel avaliado. Sendo assim, deve ser rejeitado o novo laudo, mantido o valor de avaliação do laudo de 12/2022.

#### d) CONSIDERAÇÕES FINAIS

Se nenhum outro dado, no decorrer do laudo, sofreu alteração, houve melhoria na região, os imóveis de referência tem valor igual ou aumentado em relação à última avaliação, por quais motivos justamente somente o imóvel da Requerida sofreu desvalorização?

Pelos motivos acima expostos, deve ser considerado o valor de avaliação do laudo realizado em 12/2022 e não aquele realizado em 06/2023, pois os critérios de comparação não foram justos, desvalorizando o imóvel da Requerida.

### 3. DA MANIFESTAÇÃO DA AUTORA (fls. 499/500)

A Autora concordou com avaliação, requerendo a realização da hasta e indicando leiloeiro para realizá-la.

Primeiramente, a Requerida impugna o laudo apresentado pela Sra. Perita, indicando todos os motivos acima, que levam à conclusão da manutenção do valor do primeiro laudo realizado (e com o qual havia concordado de forma expressa).

Sobre a indicação de leiloeiro pela Autora, informa que não concorda com tal ato. O leiloeiro é auxiliar da justiça e tem que ser imparcial. Nos termos do artigo 883 do CPC, a parte poderá indicar, mas cabe ao Juiz indicar o leiloeiro pública.

*Não há que se falar em nomeação do leiloeiro indicado, pois, embora seja facultada ao exequente, nos termos do artigo 883 do Código de Processo Civil: "Caberá ao juiz a designação de leiloeiro público, que poderá ser indicado pelo exequente", é primordialmente, escolha do juiz que tem a direção sobre o feito e o controle sobre a idoneidade, podendo nomear o leiloeiro de sua confiança e habilitado, sem qualquer obrigação de vinculação com a indicação feita pela parte, até porque se trata de auxiliar do Juízo.*

*Portanto, ainda que tenha amparo legal a indicação do exequente, a nomeação é discricionariedade do juiz, que pode escolher pessoa diversa.*

*Ademais, o exequente não indicou suspeição, impedimento ou qualquer justificativa plausível para tanto.*

*Friso que a profissional nomeada goza da confiança do Juízo, sempre desempenhando suas funções de forma correta e íntegra.*

*Cumpra-se a decisão de fl. 16.158.*

*Intime-se.<sup>1</sup> (GRIFO NOSSO)*

A Requerida já manifesta a discordância da indicação realizada, tendo em vista os diversos atritos havido entre as partes (inclusive com trocas de notificações extrajudiciais durante os anos, envolvendo celeumas sobre vagas de garagem, despesas de rateios sem aprovação, etc) e a suspeita de ausência de imparcialidade do indicado.

Ademais, cabe ao Juiz estabelecer as condições da hasta, principalmente no tocante aos lances, e não ao credor, que obviamente tem interesse na causa.

Portanto, devem ser rejeitados todos os pedidos da Autora.

<sup>1</sup> TJ-SP. Processo 0001907-98.2000.8.26.0296. Juiz: IOHANA FRIZZARINI EXPOSITO. P: 06/02/2023.



#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Requerida **não concorda com o laudo pericial**, tendo em vista os critérios utilizados, conforme demonstrado nesta impugnação.

Já havia a concordado com o laudo apresentado a partir da perícia realizada em 12/2022, indicando como preço do bem imóvel o maior patamar estipulado pela *Expert*: **R\$ 1.090.000,00**.

No entanto, a fim de demonstrar sua boa-fé e interesse em resolver a lide o mais breve possível, concorda com a avaliação realizada no laudo de 12/2022, que arbitrou o valor em **R\$ 1.020.000,00**, sendo certo que o valor mínimo não pode ser menor que aquele ali previsto (R\$ 950.000,00):

despesas de registro no respectivo Cartório de Registros de Imóveis, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor estimado em **R\$1.020.000,00 (Um milhão e vinte mil Reais)** válido para **mês de Janeiro/fevereiro de 2023**.

Para efeito de complementação do presente Laudo, a signatária estima o como Campo de Arbítrio do referido imóvel variando de **R\$950.000,00 (novecentos e cinquenta mil Reais)** a **R\$1.090.000,00 (um milhão e noventa mil Reais)**, para a mesma data.

No mais, requer sejam indeferidas as manifestações da Autora, sendo indicado um leiloeiro pelo Juiz, bem como as demais condições para a realização da hasta pública.

Termos em que, pede e espera deferimento.

São Paulo, 25 de julho de 2023.

**JOSÉ ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA**  
OAB/SP nº 354.865

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 03ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP**

**Processo nº: 1002377-39.2020.8.26.0223**

**SORAYA OHARA PEDRUZZI**, já qualificada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue.

A Requerida requer a juntada do documento anexo, que comprova todo o alegado em sua impugnação ao laudo pericial (fls. 504/515).

O documento elaborado pelo mesmo profissional, elaborado em 15/02/2022 (Embargos à Execução opostos pela Requerida, autos nº 1002324-87.2022.8.26.0223) apontava como valor do imóvel R\$ 990.000,00 (novecentos e noventa mil reais):

divorciada, empresaria, RG nº 28.747.942-0-SSP-SP, CPF/MF nº 157.610.498-21, domiciliada e residente em Guarujá – SP, na rua Carlos Gonçalves Costa nº 19 – apto. 22 – Bairro Jardim Teжереba. Procede a sua avaliação para fins de avaliação imobiliária, tendo concluído o seu valor de mercado gira atualmente em torno de R\$ 990.000,00 (novecentos e noventa mil reais).

No novo documento, , o valor do imóvel é R\$ 1.020.000,00 (um milhão e vinte mil reais), tendo o profissional embasado de forma fundamentada a sua avaliação.

Com relação à avaliação realizada em 15/02/2022, onde foi atribuído o valor de mercado de R\$ 990.000,00 (novecentos e noventa mil reais), notei uma valorização do metro quadrado nos imóveis a venda na região, também em decorrência das obras de melhoria no entorno do edifício. Foram pavimentadas ruas, há obras de melhoria no sistema de saúde e urbanização na região.

Embora o Condomínio não tenha sofrido alterações significativas desde a última avaliação, o imóvel avaliado tem móveis embutidos, melhorias internas e boa conservação – e que, aliado às informações acima mencionadas, leva à avaliação de mercado, nesta data, pelo valor de R\$ 1.020.000,00 (um milhão e vinte mil reais).



Sendo assim, reitera todo o alegado em sua impugnação, para que seja afastado o valor da avaliação de 06/2023, sendo atribuído ao imóvel o limite de valor que consta do primeiro laudo pericial, realizado em 2022:

despesas de registro no respectivo Cartório de Registros de Imóveis, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor estimado em **R\$1.020.000,00 (Um milhão e vinte mil Reais)** válido para **mês de Janeiro/fevereiro de 2023**.

Para efeito de complementação do presente Laudo, a signatária estima o como Campo de Arbítrio do referido imóvel variando de **R\$950.000,00 (novecentos e cinquenta mil Reais)** a **R\$1.090.000,00 (um milhão e noventa mil Reais)**, para a mesma data.

Termos em que, pede e espera deferimento.

São Paulo, 27 de julho de 2023.

**JOSÉ ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA**  
OAB/SP nº 354.865

Costa Consultoria de Imóveis

Creci 2ª Região nº 53214

Rua Jose Vaz Porto, 557 – Santa Rosa – Guarujá/SP

(13) 97424-7200

### LAUDO SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaro para os devidos fins a pedido da parte interessada que na data de hoje compareci no imóvel: Apartamento nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, situado na rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, apartamento nº 22 no loteamento Jardim Tejereba, nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP., possuindo uma área útil de 329,89m<sup>2</sup>, a área comum de 187,80m<sup>2</sup>, área total construída de 517,69m<sup>2</sup> e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 12,50% de todos, cabendo o direito de uso de 03 (três) vagas individuais e indeterminadas, na garagem coletiva localizada no subsolo do edifício para a guarda de 03 (três) veículos de passeio. Cadastrado pela prefeitura municipal do Guarujá, sob nº 3-0726-001-004. Sob a Matrícula nº 94566, a presente matrícula de propriedade da SORAYA OHARA PEDRUZZI, brasileira, divorciada, empresaria, RG nº 28.747.942-0-SSP-SP, CPF/MF nº 157.610.498-21, domiciliada e residente em Guarujá – SP, na rua Carlos Gonçalves Costa nº 19 – apto. 22 – Bairro Jardim Tejereba. Procede a sua avaliação para fins de avaliação imobiliária, tendo concluído o seu valor de mercado gira atualmente em torno de R\$ 990.000,00 (novecentos e noventa mil reais).

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Jorge Marco da Costa, corretor de imóveis, inscrito no Creci da 2ª Região sob o nº 53214, assino e certifico esse parece, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78, do código civil Brasileiro.

Guarujá, 15 de fevereiro de 2022



  
Jorge Marco da Costa



**COSTA CONSULTORIA DE IMÓVEIS**  
 CRECI 2ª Região nº 53214  
 Rua Jose Vaz Porto, 557 – Santa Rosa – Guarujá/SP  
 (13) 97424-7200

A pedido de SORAYA OHARA PEDRUZZI, proprietária do bem imóvel a seguir descrito, realizei nova avaliação do imóvel localizado na Rua Carlos Gonçalves Costa, nº 19, apartamento 22, Condomínio Edifício Vale dos Sonhos.

Com relação à avaliação realizada em 15/02/2022, onde foi atribuído o valor de mercado de R\$ 990.000,00 (novecentos e noventa mil reais), notei uma valorização do metro quadrado nos imóveis a venda na região, também em decorrência das obras de melhoria no entorno do edifício. Foram pavimentadas ruas, há obras de melhoria no sistema de saúde e urbanização na região.

Embora o Condomínio não tenha sofrido alterações significativas desde a última avaliação, o imóvel avaliado tem móveis embutidos, melhorias internas e boa conservação – e que, aliado às informações acima mencionadas, leva à avaliação de mercado, nesta data, pelo valor de **R\$ 1.020.000,00 (um milhão e vinte mil reais).**

**DADOS DO IMÓVEL AVALIADO:**

Condomínio Edifício Vale dos Sonhos  
 Rua Carlos Gonçalves Costa, nº 19 – Bairro Jardim Terejaba – Guarujá/SP

Apartamento nº 22  
 Cadastro na Prefeitura Municipal do Guarujá/SP: 3-0726-0001-004  
 Matrícula nº 94566  
 Localizado no 2º andar ou 3º pavimento

Área útil: 329,89m²  
 Área comum: 187,80m²  
 Área total construída: 517,69m²  
 Fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do Condomínio: 12,50% de todos, cabendo o direito de uso de 03 (três) vagas de garagem individuais e indeterminadas, na garagem coletiva localizada no subsolo do edifício para a guarda de 03 (três) veículos de passeio.

E, para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Jorge Marco da Costa, corretor de imóveis, inscrito no CRECI da 2ª Região sob o nº 53214, assino e certifico esse parecer, que foi elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei 6.530/78, do Código Civil Brasileiro.

Guarujá, 13 de julho de 2023.

*Jorge Marco da Costa*  
**JORGE MARCO DA COSTA**



*Regiane Rodrigues dos Santos*  
 Escrevente  
 OCPNIT de Guarujá-SP



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Em homenagem ao princípio do contraditório, manifeste-se o exequente sobre a impugnação e documento de fls. 504/519.

Int.

Guarujá, 02 de agosto de 2023.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0680/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Em homenagem ao princípio do contraditório, manifeste-se o exequente sobre a impugnação e documento de fls. 504/519. Int."

Guarujá, 3 de agosto de 2023.



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0680/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 04/08/2023. Considera-se a data de publicação em 07/08/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Em homenagem ao princípio do contraditório, manifeste-se o exequente sobre a impugnação e documento de fls. 504/519. Int."

Guarujá, 4 de agosto de 2023.

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE GUARUJÁ-SP**

Processo n.º 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seu procurador e advogado, nos autos da EXECUÇÃO movida contra **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., informar que a impugnação de fls. 503/519 não merece qualquer acolhimento, isso porque o laudo de fls. 453/495 atribuiu ao imóvel um valor razoável, para as condições de deterioração que se encontra o condomínio exequente.

Às fls. 382/403 o condomínio exequente demonstrou, por meio de fotografias, que o o condomínio sofre com diversos problemas estruturais, o que afeta diretamente o valor dos imóveis.

Portanto, apesar de entender ainda elevado o valor atribuído pela perita no atual laudo, concordou, para dá seguimento a demanda sem outros empecilhos.

Em face do exposto, requer o afastamento da impugnação de fls. 503/515, bem como a homologação da avaliação de fls. 453/495, para prosseguimento do feito, com o pracemento do imóvel.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 13 de agosto de 2023.

JOSÉ RUBENS THOMÉ GUNTHER  
OAB/SP - 138.165

ANIELE DA SILVA LIMA  
OAB/SP – 380.772



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Intime-se a perita nomeada, via e-mail, para que se manifeste sobre a impugnação apresentada (fls. 504/517).

Após, tornem conclusos para decisão.

Int.

Guarujá, 16 de agosto de 2023.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0729/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Intime-se a perita nomeada, via e-mail, para que se manifeste sobre a impugnação apresentada (fls. 504/517). Após, tornem conclusos para decisão. Int."

Guarujá, 16 de agosto de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0729/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 17/08/2023. Considera-se a data de publicação em 18/08/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Intime-se a perita nomeada, via e-mail, para que se manifeste sobre a impugnação apresentada (fls. 504/517). Após, tornem conclusos para decisão. Int."

Guarujá, 17 de agosto de 2023.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que intimei a perita. Nada Mais. Guarujá, 17 de agosto de 2023. Eu, \_\_\_\_, Rosana Fontes De Oliveira Custódio, Escrevente Técnico Judiciário.

## intimação

ROSANA FONTES DE OLIVEIRA CUSTODIO <rosanafontes@tjsp.jus.br>

Qui, 17/08/2023 09:44

Para: Ana Claudia Marinho <anaclamarinho@hotmail.com>

Bom dia!

Processo nº: 1002377-39.2020.8.26.0223

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Edifício Vale dos Sonhos

Executado: Soraya Ohara Pedruzzi

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Gustavo Gonçalves Alvarez

### Vistos.

**Intime-se a perita nomeada, via e-mail, para que se manifeste sobre a impugnação apresentada (fls. 504/517).**

**Após, tornem conclusos para decisão.**

**Int.**

Atenciosamente



Logotipo TJSP

**ROSANA FONTES DE OLIVEIRA CUSTÓDIO**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

FORO DE GUARUJÁ - 3ª Vara Cível

Rua Sílvio Daige nº 280 - Jd. Tejereba - Guarujá/SP

CEP: 11.440-550

Tel: (13) 3386-2950

E-mail: rosanafontes@tjsp.jus.br

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP.**

**Processo nº : 1002377-39.2020.8.26.0223**  
**Classe – Assunto : Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**  
**Exequente : Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
**Executado : Soraya Ohara Pedruzzi**

Ana Cláudia Leite Marinho, Perita Judicial, com Registro no CAU – A8204-5, devidamente nomeada por V.Ex.<sup>a</sup> nos autos em epígrafe, (fls.140), que se processa perante esse R.Juízo e Cartório do 3º Ofício, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a V.Ex.<sup>a</sup> manifestações e esclarecimentos, referentes as discordâncias apresentadas pela parte requerida e impugnação a revisão de Laudo elaborado pela signatária.

**1 CONSIDERAÇÕES:**

Conforme pedido de nulidade do laudo pericial, pela não participação da Executada e/ou de seus representantes durante a realização de vistoria ao bem imóvel para produção do mesmo. Nova vistoria foi reagendada e realizada desta vez, com a participação da parte Executada/representante e conseqüentemente revisão/produção de um novo Laudo.

**2 ESCLARECIMENTOS REFERENTES AS DISCORDÂNCIAS  
APRESENTADAS PELA REQUERIDA QUANTO AO NOVO LAUDO:**

- a) Apontamentos referentes à valorização da Área onde se localiza o imóvel avaliado, apartamento nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do

**Edifício VALE DOS SONHOS, situado à Rua Carlos Gonçalves Costa, nº19, no loteamento denominado Jardim Tejereba, no município e comarca de Guarujá-SP.**

Não houve na revisão do novo Laudo produzido, alterações com referência à área de inserção do imóvel. O índice de tratamento por fatores quanto à localização do imóvel se manteve devido ao resultado satisfatório dos elementos amostrais encontrados em área muito similar à da situação paradigma. Não houve relevância quanto a desatualização das fotos via satélite do Google Earth ou maps, na metodologia aplicada.

- b) A utilização de mesmos elementos comparativos, ou elementos amostrais, com um dos valores atualizados para mais, o que supostamente resultaria em um resultado final de maior valor ao novo laudo.

Esclareço que uma nova pesquisa foi realizada e, dentro dessa pesquisa, alguns elementos utilizados anteriormente na elaboração do primeiro laudo foram elegidos a manter-se no segundo, pois possuem representatividade similar à situação paradigma e permanecem em oferta no mercado. Com o valor devidamente atualizado o resultado final obtido no Laudo também sofreu atualização mantendo-se legítimo, mas não representa garantia para que o resultado final acompanhe tal atualização, pois além de se tratar de apenas um elemento, (dentre os 4 reutilizados, apenas um sofreu ajuste de valor) estaríamos assim desconsiderando os outros fatores ditados em norma. Conforme elucidado no Laudo às fls. 462 e 463. O estado de conservação do Condomínio e Edifício está bastante defasado podendo exigir custos altos para sua recuperação, incluindo recuperação do sistema estrutural. Portanto a atualização deste índice (conservação), influenciou de forma determinante o valor final obtido através da metodologia utilizada.

- c) A exclusão do elemento comparativo de número 6, da avaliação de 12/22 e a inclusão de outro elemento de menor valor.

Conforme já mencionado, uma nova pesquisa foi realizada para a revisão e produção de novo Laudo, e assim com a oferta vigente de elementos com características ainda mais similares disponíveis no mercado, podemos alcançar índices ainda mais

legítimos como resultado. A escolha do novo elemento se deu considerando principalmente sua localização em detrimento ao elemento utilizado anteriormente conforme indicações abaixo elucidadas.

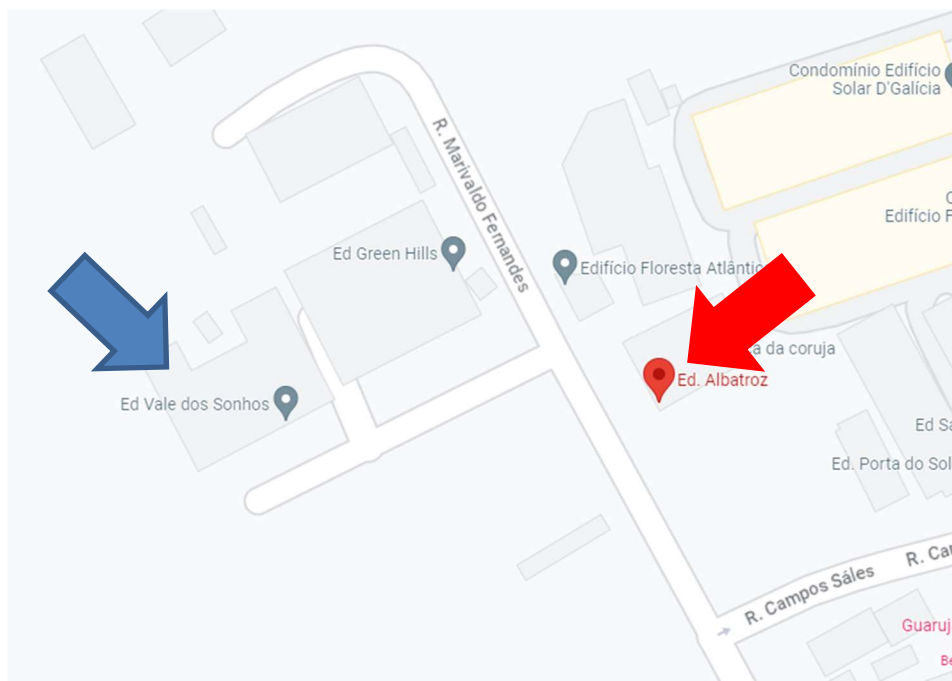


Figura 1 – Imagem mostrando a relação de proximidade entre o imóvel paradigma (seta azul) e o elemento comparativo substituto (seta vermelha).

Complemento que os elementos comparativos utilizados representam uma amostra de valores aplicados no mercado.

- d) O permanente estado de conservação do condomínio dentro do espaço de tempo entre os Laudos que justifique a alteração de valores.

Conforme as fls. 462 e 463 esclarecem, uma nova área externa foi vistoriada, revelando avarias significativas. Justificando a alteração do índice utilizado para o estado de conservação que foi alterado para um nível com maior necessidade de recuperação. E para finalizar, o relatório fotográfico do novo laudo teve fotos acrescidas não substituindo as anteriormente colocadas. Nelas uma indicação entre parênteses registrou os acréscimos individualmente conforme os exemplos abaixo:





*Figura 60 - Área fechada atrás das vagas de garagem "depósito". (foto acrescentada).*



*Figura 61 - Pilar trincado próximo a área fechada de "depósito". (foto acrescentada).*

### 3 CONCLUSÃO

Conforme os esclarecimentos a signatária mantém o concluído valor de mercado de venda do imóvel **Apartamento nº22, situado no Edifício VALE DOS SONHOS, situado à Rua Carlos Gonçalves Costa, nº19**, no loteamento denominado Jardim Tejereba, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, embargos e gravames de qualquer natureza, despesas de registro no respectivo Cartório de Registros de Imóveis, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor **atualizado**, estimado em **R\$801.000,00 (Oitocentos e um mil Reais)** válido para **mês de Junho/julho de 2023**.

### 4 TERMO DE ENCERRAMENTO

Era o que se tinha a esclarecer em apenas 5 folhas de um mesmo documento, assinadas digitalmente, sendo a última datada e assinada digitalmente;

Santos, 30 de Agosto de 2023.

Ana Cláudia Leite Marinho

Perita Judicial

CAU- A8204-5



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Digam as partes acerca dos esclarecimentos apresentados pela perita (fls.529/533).

Após, tornem para decisão.

Int.

Guarujá, 31 de agosto de 2023.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0787/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Digam as partes acerca dos esclarecimentos apresentados pela perita (fls.529/533). Após, tornem para decisão. Int."

Guarujá, 1 de setembro de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0787/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 04/09/2023. Considera-se a data de publicação em 05/09/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Digam as partes acerca dos esclarecimentos apresentados pela perita (fls.529/533). Após, tornem para decisão. Int."

Guarujá, 4 de setembro de 2023.



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP**

Processo n.º 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seu procurador e advogado, nos autos da EXECUÇÃO movida contra **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., em atenção do R. Despacho de fls. 534, reiterar os termos da petição de fls. 523.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 05 de setembro de 2023.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP n.º 138.165

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 03ª VARA CÍVEL DO  
GUARUJÁ/SP**

**Processo nº: 1002377-39.2020.8.26.0223**

**SORAYA OHARA PEDRUZZI**, já qualificada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao despacho de fl. 534, expor e requerer o que segue.

### **1. DOS FATOS**

Em 19/12/2022 foi realizada perícia<sup>1</sup> sem a intimação da Requerida, na qual o imóvel havia sido avaliado entre R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais) e R\$1.090.000,00 (um milhão e noventa mil reais).

Houve a concordância da Requerida<sup>2</sup> no valor máximo indicado, porém foi determinada nova realização de perícia, que ocorreu em 06/06/2023<sup>3</sup>, com avaliação entre R\$ 728.000,00 (setecentos e vinte e oito mil reais) e R\$ 875.000,00 (oitocentos e setenta e cinco mil reais).

A Autora se manifestou<sup>4</sup>, concordando com o novo laudo, dentre outros requerimentos que já foram impugnados.

A Devedora se manifestou (fls. 504/519), impugnando o novo laudo apresentado e requerendo esclarecimentos, que foram seguidos de esclarecimentos da Sra. Perita (fls. 529/533) e de nova manifestação da Credora (que, mais uma vez, concordou às fls. 537).

**No entanto, a Devedora não pode concordar com o laudo apresentado, pelas razões a seguir.**

---

1 Fls. 339/375.

2 Fls. 427/428.

3 Fls. 448/495.

4 Fls. 409/500.

## 2. DA IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA AVALIAÇÃO

Um simples comparativo entre o laudo de fls. 339/375, realizado em 19/12/2022 e o novo laudo (fls. 448/495, com esclarecimentos às fls. 429/533), realizado em 06/06/2023, demonstra que **a nova avaliação não condiz com a realidade, devendo ser rejeitada e mantida a avaliação anterior.**

Na parte final de seu laudo (fls. 469), a Sra. Perita define os novos valores de avaliação do imóvel:

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel **Apartamento nº22, situado no Edifício VALE DOS SONHOS, situado à Rua Carlos Gonçalves Costa, nº19**, no loteamento denominado Jardim Tejereba, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, embargos e gravames de qualquer natureza, despesas de registro no respectivo Cartório de Registros de Imóveis, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor **atualizado**, estimado em **R\$801.000,00 (Oitocentos e um mil Reais)** válido para **mês de Junho/julho de 2023.**

Para efeito de complementação do presente Laudo, a signatária estima o como Campo de Arbóreo do referido imóvel variando de **R\$728.000,00 (Setecentos e vinte oito mil Reais)** a **R\$875.000,00 (Oitocentos e setenta e cinco mil Reais)**, para a mesma data.

### a) DAS IMAGENS DE SATÉLITE DESATUALIZADAS

A região, ao contrário do que alega a Sra. Perita, sofreu valorização. A começar pelo terreno baldio que havia na frente do Condomínio. Ele foi terraplanado, está com obras da Prefeitura e será um centro médico.





Figura 1. Foto da esquina do Condomínio.



Figura 2. Foto aérea do espaço em frente ao imóvel em debate, que demonstra a melhoria no local entre as duas avaliações realizadas.



Figura 3. Foto da esquina da Rua onde está o Condomínio.

Note que a própria foto anexada no laudo já mostra a melhoria em relação à imagem obtida pelo Google Maps:

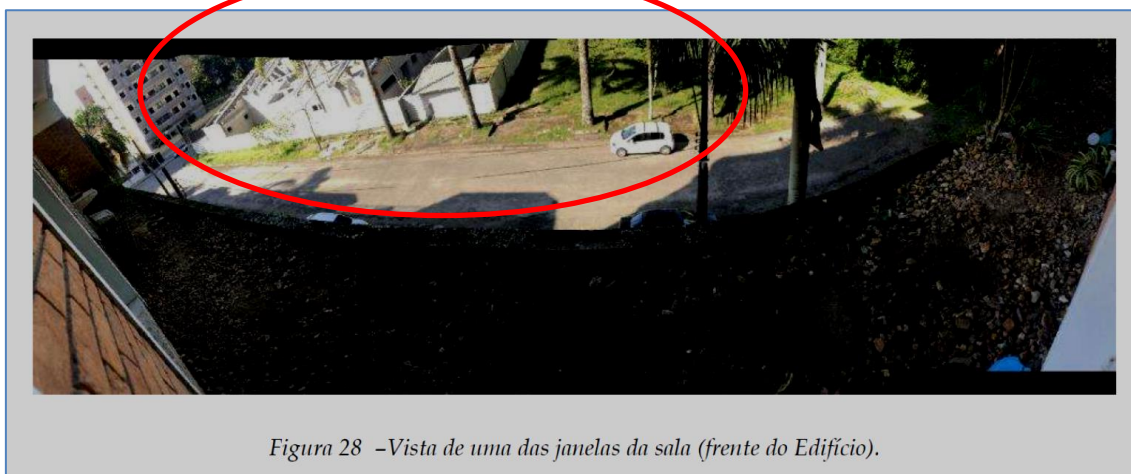


Figura 28 - Vista de uma das janelas da sala (frente do Edifício).

Figura 4. Foto do segundo laudo pericial, tirada pela Sra. Perita, que mostra a obra que está sendo realizada na região.



**b) DOS ANÚNCIOS DA INTERNET**

Os anúncios pesquisados em 12/2022 (fls. 372/375) são os mesmos de 06/2023 (fls. 492/495), conforme planilha baixo:

<b>12/2022 Fls. 372/375</b>	<b>06/2023 Fls. 492/495</b>
<b>Anexo 1 – ELEMENTOS COMPARATIVOS</b>	
<i>Elemento 1</i>	
Local: Edifício Pátio Tropical Av. Salim Rua Marivaldo Fernandes, 370/	
Fonte: Regina Navarro Imóveis	Tel: (11) 99918 8606
Valor: R\$560.000,00	Área Útil: 130m <sup>2</sup>
Vagas: 1	Data: 10.01.2023
Idade: 12 anos	Nota: Regular
Característica do anúncio: Apartamento integral com 130 m <sup>2</sup> av	
<i>Elemento 2</i>	
Local: Edifício Bristol - Rua Marivaldo Fernandes, 642 Jar	
Fonte: SUACASANO GUARUJAIMOVES	Tel: (13) 98220 9126
Valor: R\$750.000,00	Área Útil: 145m <sup>2</sup>
Vagas: 2	Data: 10.01.2023
Idade: anos	Nota: Regular
<i>Elemento 3</i>	
Local: Edifício Bristol - Rua Marivaldo Fernandes, 642 Jar	
Fonte: SUACASANO GUARUJAIMOVES	Tel: (13) 98220 9126
Valor: R\$650.000,00	Área Útil: 145 m <sup>2</sup>
Vagas: 2	Data: 10.01.2023
Idade: anos	Nota: Regular
Característica do anúncio: Apartamento integral com 145 m <sup>2</sup> av	
<i>Elemento 4</i>	
Local: Condomínio - Rua Romão Salgado, 205	
Fonte: Factual Imóveis	Tel: (13) 98121-1222
Valor: R\$635.000,00	Área Útil: 120m <sup>2</sup>
Vagas: 2	Data: 10.01.2023
Idade: anos	Nota: Regular
<i>Elemento 4</i>	
Local: Condomínio - Rua Romão Salgado, 205	
Fonte: Factual Imóveis	Tel: (13) 98121-1221
Valor: R\$550.000,00	Área Útil: 160m <sup>2</sup>
Vagas: 2	Data: 22.06.2023(4
Idade: anos	Nota: Regular
<b>SEM REFERÊNCIA ANTERIOR</b>	
<b>SEM REFERÊNCIA POSTERIOR</b>	



**Tabela 2 - Cálculo do Valor do m<sup>2</sup>**

Imóvel	Valor(R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator de Oferta (FO)	Cálculo de Fatores						Valor Unitário Final (R\$/m <sup>2</sup> )	
					Localização (FL)		Obsolescência e Conservação (FOC)		Garagem (FG)			
					Planta Genérica (R\$/m <sup>2</sup> )	FL	Fator K	FOC	Vagas	FG		
AVALIADO		329,89		0,90		1,00	0,488			3		
Amostra 1	\$ 560.000,00	130,00	\$ 4.307,69	0,90	\$ 814,48	1,00	0,488	0,590		3	1,1385	\$ 2.605,86
Amostra 2	\$ 750.000,00	145,00	\$ 5.172,41	0,90	\$ 814,48	1,00	0,488	0,590		3	1,1241	\$ 3.089,60
Amostra 3	\$ 650.000,00	145,00	\$ 4.482,76	0,90	\$ 814,48	1,00	0,488	0,590		3	1,1241	\$ 2.677,65
Amostra 4	\$ 635.000,00	120,00	\$ 5.291,67	0,90	\$ 814,48	1,00	0,488	0,590		3	1,1500	\$ 3.233,55
Amostra 5	\$ 750.000,00	135,00	\$ 5.555,56	0,90	\$ 814,48	1,00	0,488	0,590		3	1,1333	\$ 3.345,60
Amostra 6	\$2.000.000,00	313,00	\$ 6.389,78	0,90	\$ 814,48	1,00	0,488	0,590		3	1,0575	\$ 3.590,53
										Média		\$3.090,46

Figura 7. Fl. 351 - 12/2022.

**Tabela 2 - Cálculo do Valor do m<sup>2</sup>**

Imóvel	Valor(R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator de Oferta (FO)	Cálculo de Fatores						Valor Unitário Final (R\$/m <sup>2</sup> )	
					Localização (FL)		Obsolescência e Conservação (FOC)		Garagem (FG)			
					Planta Genérica (R\$/m <sup>2</sup> )	FL	Fator K	FOC	Vagas	FG		
AVALIADO		329,89		0,90		1,00	0,404			3		
Amostra 1	\$ 630.000,00	130,00	\$ 4.846,15	0,90	\$ 814,48	1,00	0,404	0,523		3	1,1385	\$ 2.597,92
Amostra 2	\$ 750.000,00	145,00	\$ 5.172,41	0,90	\$ 814,48	1,00	0,404	0,523		3	1,1241	\$ 2.737,93
Amostra 3	\$ 650.000,00	145,00	\$ 4.482,76	0,90	\$ 814,48	1,00	0,404	0,523		3	1,1241	\$ 2.372,88
Amostra 4	\$ 550.000,00	160,00	\$ 3.437,50	0,90	\$ 814,48	1,00	0,404	0,523		3	1,1125	\$ 1.800,75
Amostra 5	\$ 750.000,00	135,00	\$ 5.555,56	0,90	\$ 814,48	1,00	0,404	0,523		3	1,1333	\$ 2.964,80
Amostra 6	\$ 850.000,00	207,00	\$ 4.106,28	0,90	\$ 814,48	1,00	0,404	0,523		3	1,0870	\$ 2.101,70
										Média		\$2.429,33

Figura 8. Fl. 466 - 06/2023.

O “elemento 4” também não poderia ser utilizado como referência, já que destoa de todo o resto.

Portanto, comparando-se as tabelas lado a lado, vê-se a discrepância do valor médio do metro quadrado causada pelo não uso de referência equivalentes – o que prejudica a Requerida:

Imóvel	Valor(R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
AVALIADO		329,89	
Amostra 1	\$ 560.000,00	130,00	\$ 4.307,69
Amostra 2	\$ 750.000,00	145,00	\$ 5.172,41
Amostra 3	\$ 650.000,00	145,00	\$ 4.482,76
Amostra 4	\$ 635.000,00	120,00	\$ 5.291,67
Amostra 5	\$ 750.000,00	135,00	\$ 5.555,56
Amostra 6	\$2.000.000,00	313,00	\$ 6.389,78

Imóvel	Valor(R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
AVALIADO		329,89	
Amostra 1	\$ 630.000,00	130,00	\$ 4.846,15
Amostra 2	\$ 750.000,00	145,00	\$ 5.172,41
Amostra 3	\$ 650.000,00	145,00	\$ 4.482,76
Amostra 4	\$ 550.000,00	160,00	\$ 3.437,50
Amostra 5	\$ 750.000,00	135,00	\$ 5.555,56
Amostra 6	\$ 850.000,00	207,00	\$ 4.106,28

Figura 9. Comparativo entre os elementos da internet.

Veja que o prejuízo é claro nos cálculos apresentados, já que o valor do m2 está totalmente errado (comparativo de fls. 352 e 467):

<b>Mínimo: R\$2.889,07 /m<sup>2</sup></b>	<b>Máximo: R\$3.291,86/m<sup>2</sup></b>
<b>Será adotado o valor médio estimado: 3.090,46/m<sup>2</sup></b>	

<b>Mínimo: R\$2.205,39 /m<sup>2</sup></b>	<b>Máximo: R\$2.653,27/m<sup>2</sup></b>
<b>Será adotado o valor médio estimado: 2.429,33/m<sup>2</sup></b>	

Figura 10. Comparação do valor do m2 entre os laudos realizados.

Tendo como base os elementos corretos, **o valor médio do metro seria aumentado em função da valorização ocorrida, não teria diminuído.**

**c) DO VALOR CORRETO DO m<sup>2</sup>**

Sendo assim, devido ao critério acima indicado, que prejudica o devedor, deve ser refeito o cálculo, excluindo-se os imóveis 4 e 6 da planilha para que se chegue ao valor correto, o que elevaria o valor do m<sup>2</sup> dos imóveis na região, conforme tabela a seguir, que demonstra de forma clara a alteração do valor médio nas 2 (duas) avaliações realizadas pela Sra. Perita:

dez/22			
IMÓVEL	VALOR	m2	R\$/m2
Amostra 1	R\$ 560.000,00	R\$ 130,00	R\$ 4.307,69
Amostra 2	R\$ 750.000,00	R\$ 145,00	R\$ 5.172,41
Amostra 3	R\$ 650.000,00	R\$ 145,00	R\$ 4.482,76
Amostra 4	<del>R\$ 635.000,00</del>	<del>R\$ 120,00</del>	<del>R\$ 5.291,67</del>
Amostra 5	R\$ 750.000,00	R\$ 135,00	R\$ 5.555,56
Amostra 6	<del>R\$ 2.000.000,00</del>	<del>R\$ 313,00</del>	<del>R\$ 6.389,78</del>
Média (6 amostras)			R\$ 5.199,98
Média (4 amostras)			<b>R\$ 4.879,61</b>

jun/23			
IMÓVEL	VALOR	m2	R\$/m2
Amostra 1	R\$ 630.000,00	R\$ 130,00	R\$ 4.846,15
Amostra 2	R\$ 750.000,00	R\$ 145,00	R\$ 5.172,41
Amostra 3	R\$ 650.000,00	R\$ 145,00	R\$ 4.482,76
Amostra 4	<del>R\$ 550.000,00</del>	<del>R\$ 160,00</del>	<del>R\$ 3.437,50</del>
Amostra 5	R\$ 750.000,00	R\$ 135,00	R\$ 5.555,56
Amostra 6	<del>R\$ 850.000,00</del>	<del>R\$ 207,00</del>	<del>R\$ 4.106,28</del>
Média (6 amostras)			R\$ 4.600,11
Média (4 amostras)			<b>R\$ 5.014,22</b>

Figura 11. Cálculo simples que demonstra a valorização do m<sup>2</sup> na região.

Portanto, **comprovada a valorização do m<sup>2</sup> na região**, uma vez excluídos os imóveis que não podem servir como base de comparação, tendo em vista a discrepância apontada entre os laudos no item anterior, o que **torna o segundo laudo prejudicado, devendo ser mantido o valor de avaliação do primeiro laudo** realizado pela *Expert*.

#### d) DAS CONDIÇÕES DO CONDOMÍNIO

Conforme manifestação anterior da Requerida, as condições atuais do Condomínio, com a devida vênia, traduzem a gestão que ele tem, apenas isso.

Ademais, entre o laudo anterior e o laudo atual, não houve nenhuma alteração nas condições do Condomínio – motivo pelo qual não podem estes argumentos serem usados como base para desvalorização do imóvel.

As fotos externas utilizadas em ambos os laudos são as mesmas, o que comprova que não houve qualquer alteração, senão a Sra. Perita teria indicado de forma expressa essa mudança, conforme comparativos das imagens abaixo dos 2 (dois) laudos:







<p style="text-align: right;">fls. 355 Ana Cláudia Leite Marinho Perita Judicial</p> <p>5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO</p>  <p>Figura 6 - Condomínio Edifício Vale dos Sonhos, Rua Carlos Gonçalves Costa, (sem saída), Encosta com Morro Tejeroba.</p>  <p>Figura 7 - Edifício Vale dos Sonhos, Vista parcial frontal.</p> <p style="text-align: right;">17</p>	<p style="text-align: right;">fls. 470 Ana Cláudia Leite Marinho Perita Judicial</p> <p>5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO</p>  <p>Figura 6 - Condomínio Edifício Vale dos Sonhos, Rua Carlos Gonçalves Costa, (sem saída), Encosta com Morro Tejeroba.</p>  <p>Figura 7 - Edifício Vale dos Sonhos, Vista parcial frontal.</p> <p style="text-align: right;">18</p>
--	--

Figura 12. Comparativo entre as imagens do Condomínio dos laudos realizados pela Expert.

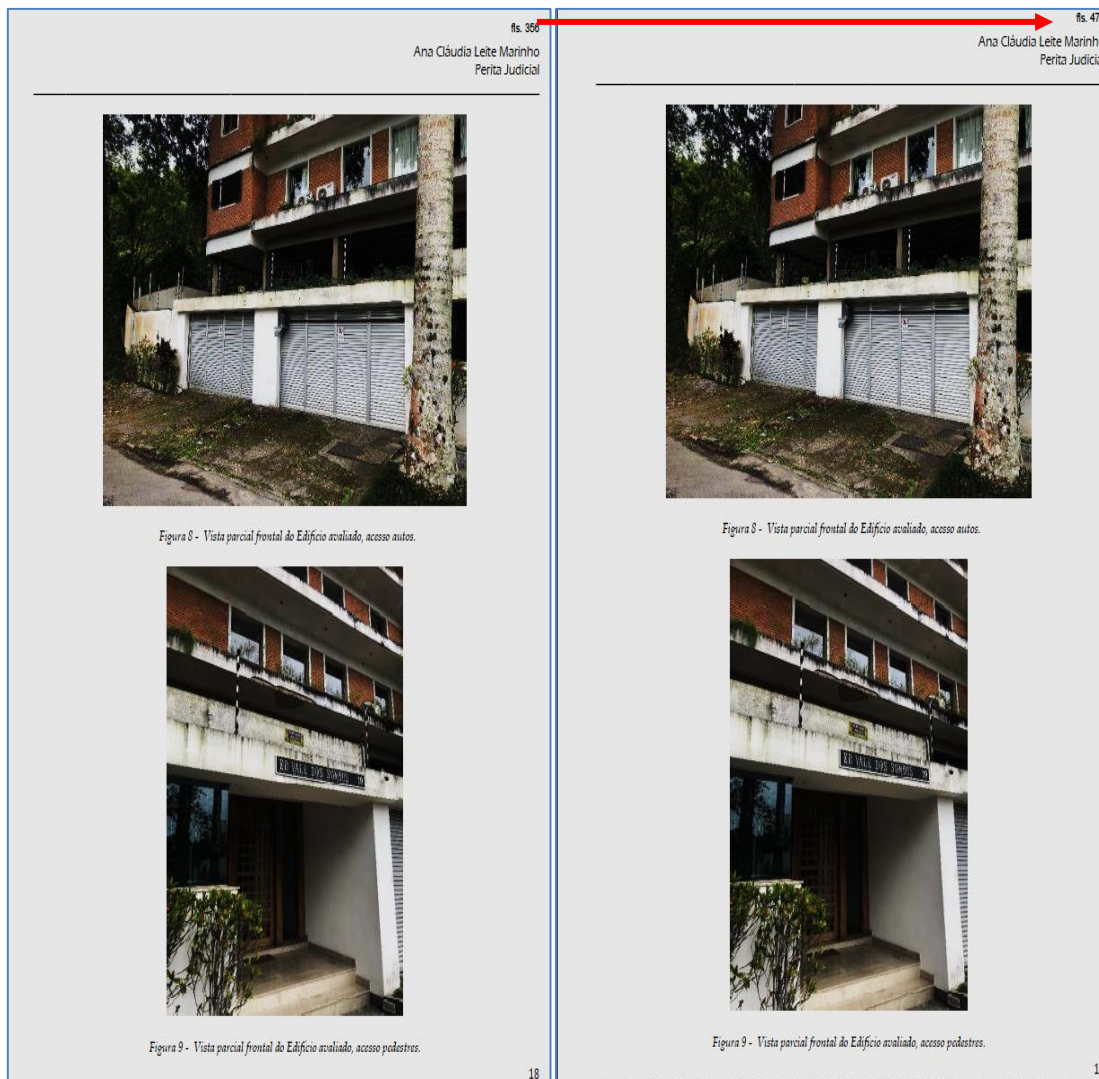


Figura 13. Idem.

Logo, não houve qualquer alteração no Condomínio capaz de reduzir o valor do imóvel avaliado. Sendo assim, deve ser rejeitado o novo laudo, mantido o valor de avaliação do laudo de 12/2022.

### e) CONSIDERAÇÕES FINAIS

Se nenhum outro dado, no decorrer do laudo, sofreu alteração, houve melhoria na região, os imóveis de referência tem valor igual ou aumentado em relação à última avaliação, por quais motivos justamente somente o imóvel da Requerida sofreu desvalorização?

Pelos motivos acima expostos, **deve ser considerado o valor de avaliação do laudo realizado em 12/2022** e não aquele realizado em 06/2023, pois os critérios de comparação não foram justos, desvalorizando o imóvel da Requerida.

### 3. DA MANIFESTAÇÃO DA AUTORA (fls. 499/500, 523 e 537)

A Autora concordou com avaliação, requerendo a realização da hasta e indicando leiloeiro para realizá-la.

A Executada impugna o laudo apresentado pela Sra. Perita e seus esclarecimentos, indicando todos os motivos acima e das petições anteriores, que levam à conclusão da manutenção do valor do primeiro laudo realizado (e com o qual havia concordado de forma expressa).

Sobre a indicação de leiloeiro pela Autora, informa que não concorda com tal ato. O leiloeiro é auxiliar da justiça e tem que ser imparcial. Nos termos do artigo 883 do CPC, a parte poderá indicar, mas cabe ao Juiz indicar o leiloeiro pública.

*Não há que se falar em nomeação do leiloeiro indicado, pois, embora seja facultada ao exequente, nos termos do artigo 883 do Código de Processo Civil: "Caberá ao juiz a designação de leiloeiro público, que poderá ser indicado pelo exequente", é primordialmente, escolha do juiz que tem a direção sobre o feito e o controle sobre a idoneidade, podendo nomear o leiloeiro de sua confiança e habilitado, sem qualquer obrigação de vinculação com a indicação feita pela parte, até porque se trata de auxiliar do Juízo.*

*Portanto, ainda que tenha amparo legal a indicação do exequente, a nomeação é discricionariedade do juiz, que pode escolher pessoa diversa.*

*Ademais, o exequente não indicou suspeição, impedimento ou qualquer justificativa plausível para tanto.*

*Friso que a profissional nomeada goza da confiança do Juízo, sempre desempenhando suas funções de forma correta e íntegra.*

*Cumpra-se a decisão de fl. 16.158.*

*Intime-se.<sup>5</sup> (GRIFO NOSSO)*

A Requerida já manifesta a discordância da indicação realizada, tendo em vista os diversos atritos havido entre as partes (inclusive com trocas de notificações extrajudiciais durante os anos, envolvendo celeumas sobre vagas de garagem, despesas de rateios sem aprovação, etc) e a suspeita de ausência de imparcialidade do indicado.

Ademais, cabe ao Juiz estabelecer as condições da hasta, principalmente no tocante aos lances, e não ao credor, que obviamente tem interesse na causa.

Portanto, devem ser rejeitados todos os pedidos da Autora.



#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Requerida **não concorda com o laudo pericial**, tendo em vista os critérios utilizados, conforme demonstrado nesta impugnação e nas manifestações anteriores (fls. 504/515).

Já havia a concordado com o laudo apresentado a partir da perícia realizada em 12/2022, indicando como preço do bem imóvel o maior patamar estipulado pela *Expert*: **R\$ 1.090.000,00**.

No entanto, a fim de demonstrar sua boa-fé e interesse em resolver a lide o mais breve possível, concorda com a avaliação realizada no laudo de 12/2022, que arbitrou o valor em **R\$ 1.020.000,00**, sendo certo que **o valor mínimo não pode ser menor que aquele ali previsto (R\$ 950.000,00)**:

despesas de registro no respectivo Cartório de Registros de Imóveis, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor estimado em **R\$1.020.000,00 (Um milhão e vinte mil Reais)** válido para **mês de Janeiro/fevereiro de 2023**.

Para efeito de complementação do presente Laudo, a signatária estima o como Campo de Arbítrio do referido imóvel variando de **R\$950.000,00 (novecentos e cinquenta mil Reais)** a **R\$1.090.000,00 (um milhão e noventa mil Reais)**, para a mesma data.

É o entendimento do Tribunal do Justiça em caso semelhante:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. HOMOLOGAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. TRÊS AVALIAÇÕES REALIZADAS. ANULAÇÃO. DESNECESSIDADE. ACOLHIMENTO DE AVALIAÇÃO ANTERIOR EM MAIOR VALOR.*

*Agravante que busca anular perícia judicial realizada para apuração de valor de imóvel penhorado. Recurso que, em verdade, possui como objeto a própria exatidão do valor referente ao bem. Existência de três avaliações distintas nos autos. Avaliação de maior valor que, à época, não foi impugnada pelo exequente se apresenta adequada a refletir o valor de mercado sem prejuízo para as partes. Razoabilidade em adotar a avaliação de maior valor, devidamente atualizada. Último laudo que não justificou, de maneira adequada e convincente, sua discrepância com as duas primeiras avaliações, fixando-se valor inferior como representativo do valor de mercado do imóvel penhorado. Desnecessidade de nova perícia, mas de fixação de preço justo do imóvel. Diante das avaliações contidas nos autos, nova perícia (uma quarta) somente atrasaria o trâmite. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.<sup>6</sup>*

6 TJ-SP. Agravo de Instrumento nº 2108940-25.2023.8.26.0000. Rel: ALEXANDRE DAVID MALFATTI. J: 26/06/2023.

Ou seja, no caso do julgado acima houve a avaliação do Sr. Oficial de Justiça, depois do Sr. Perito e outra avaliação de engenheiro civil, sendo determinada como avaliação final aquela de maior valor. É o que ocorre nestes autos: há três avaliações (Oficial de Justiça, perito e corretor de imóveis).

Não sendo esse o entendimento, de manutenção do valor da maior avaliação que dos autos consta, requer seja realizada perícia por engenheiro civil, já que o argumento para a desvalorização do imóvel reside (supostamente) na parte estrutural do Edifício.

Além disto, a execução deve seguir da maneira menos onerosa ao devedor e admitir a segunda avaliação como válida torna nula essa previsão legal do artigo 805 do CPC.

*Diante da relevante impugnação à avaliação e as alegações levantadas pelo executado, não se verificou justificativa para que o mesmo imóvel tivesse outras duas avaliações superiores (fls. 613/674), conforme apontado na impugnação em primeiro grau (fl. 832).*

*Sendo assim, cabia à perita esclarecer a razão pela qual não poderia acolher as avaliações anteriores. E a lei processual confiou também ao oficial de justiça o papel de avaliador, presumindo-se que aquelas avaliações tenham partido de métodos comparativos. Nessa linha de pensamento, o imóvel deve ir a hasta pública pelo valor de mercado, sem prejudicar o executado.*

*E não é o caso de acolhimento de uma nova perícia, anulando-se as anteriores, mas sim de fixação do preço justo.<sup>7</sup>*

No mais, requer sejam indeferidas as manifestações da Autora, sendo indicado um leiloeiro pelo Juiz, bem como as demais condições para a realização da hasta pública.

Termos em que, pede e espera deferimento.

São Paulo, 12 de setembro de 2023.

**JOSÉ ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA**  
OAB/SP nº 354.865

---

<sup>7</sup> Idem.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Em que pese alteração do índice utilizado para aferir o estado de conservação do edifício por conta de visita de nova área externa, é certo que o condomínio autor concordou com o valor apontado no primeiro laudo pericial apresentado.

Assim, evitando maiores discussões e buscando atingir o melhor valor de mercado do imóvel para eventual leilão futuro, fica o bem avaliado em R\$ 1.020.000,00 (um milhão e vinte reais – fls. 352), para fevereiro de 2023.

Decorrido prazo para interposição de recurso contra esta decisão, tornem-me para designação de leiloeiro.

Int

Guarujá, 13 de setembro de 2023.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0828/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Em que pese alteração do índice utilizado para aferir o estado de conservação do edifício por conta de visita de nova área externa, é certo que o condomínio autor concordou com o valor apontado no primeiro laudo pericial apresentado. Assim, evitando maiores discussões e buscando atingir o melhor valor de mercado do imóvel para eventual leilão futuro, fica o bem avaliado em R\$ 1.020.000,00 (um milhão e vinte reais fls. 352), para fevereiro de 2023. Decorrido prazo para interposição de recurso contra esta decisão, tornem-me para designação de leiloeiro. Int"

Guarujá, 14 de setembro de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0828/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 15/09/2023. Considera-se a data de publicação em 18/09/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Em que pese alteração do índice utilizado para aferir o estado de conservação do edifício por conta de visita de nova área externa, é certo que o condomínio autor concordou com o valor apontado no primeiro laudo pericial apresentado. Assim, evitando maiores discussões e buscando atingir o melhor valor de mercado do imóvel para eventual leilão futuro, fica o bem avaliado em R\$ 1.020.000,00 (um milhão e vinte reais fls. 352), para fevereiro de 2023. Decorrido prazo para interposição de recurso contra esta decisão, tornem-me para designação de leiloeiro. Int"

Guarujá, 15 de setembro de 2023.

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA GUARUJÁ - SP**

Processo n.º 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seu procurador e advogado que esta subscreve, nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO movida contra **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., interpor **embargos de declaração** diante da **CONTRADIÇÃO/OMISSÃO** percebidas na decisão de fls. 552, nos seguintes termos:

A r. decisão embargada fixou a avaliação do imóvel em R\$ 1.020.000,00, tendo argumentado que “...*é certo que o condomínio autor concordou com o valor apontado no primeiro laudo pericial apresentado.*”

Ocorre que há contradição e omissão na r. decisão, **pois o condomínio NÃO concordou com o primeiro laudo de avaliação, tampouco concorda com o valor atribuído pelo Juízo ao imóvel.**

Compulsando os autos se observa que o primeiro laudo, de fato avaliou o imóvel em R\$ 1.020.000,00, entretanto, **foi impugnado pelo Condomínio embargante às fls. 382/403.**

Foi realizado um novo laudo às fls. 453/499, o qual atribuiu ao imóvel o valor razoável de R\$ 801.000,00 para junho/julho/2023, e, diga-se de passagem, ainda elevado pelas condições de deterioração que se encontra o condomínio, todavia, a fim de prosseguimento, o Condomínio concordou com tal avaliação (R\$ 801.000,00), conforme petição de fls. 499/500.

Diante do exposto, requer o acolhimento dos presentes embargos a fim de suprir a **CONTRADIÇÃO/OMISSÃO**, tendo em vista que em hipótese alguma o condomínio embargante concordou com a avaliação do primeiro laudo, mas sim com o laudo de fls. 453/499, que atribuiu ao o imóvel o valor R\$ 801.000,00, o qual merece ser homologado.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 18 de setembro de 2023.

JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER  
OAB/SP - 138.165

ANIELE DA SILVA LIMA  
OAB/SP – 380.772



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
RUA: SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-550  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Manifeste-se a parte embargada, no prazo de 5 (cinco) dias, sobre os embargos de declaração, nos termos do § 2º, do artigo, 1.023, do Código de Processo Civil.

Após, tornem conclusos.

Int.

Guarujá, 19 de setembro de 2023

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



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0844/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Manifeste-se a parte embargada, no prazo de 5 (cinco) dias, sobre o embargos de declaração, nos termos do § 2º, do artigo, 1.023, do Código de Processo Civil. Após, tornem conclusos. Int."

Guarujá, 19 de setembro de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0844/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 20/09/2023. Considera-se a data de publicação em 21/09/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Manifeste-se a parte embargada, no prazo de 5 (cinco) dias, sobre o embargos de declaração, nos termos do § 2º, do artigo, 1.023, do Código de Processo Civil. Após, tornem conclusos. Int."

Guarujá, 20 de setembro de 2023.

## EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 03ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP

Processo nº: 1002377-39.2020.8.26.0223

**SORAYA OHARA PEDRUZZI**, já qualificada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao despacho de fl. 556, expor e requerer o que segue.

### 1. DO RESUMDO DOS FATOS

Diante do despacho que definiu como valor de avaliação do imóvel da Devedora em R\$ 1.020.000,00 (um milhão e vinte mil reais), a Autora opôs Embargos de Declaração, requerendo a revisão do valor fixado pelo Juiz. No entanto, a decisão embargada merece ser mantida, conforme será demonstrado.

### 2. DA TEMPESTIVIDADE

A Requerida foi intimada a se manifestar, dentro do prazo de 05 (cinco) dias úteis em 21/09/2023, passando o prazo a fluir em 22/09/2023. Portanto, tempestiva a sua manifestação.

### 3. DA IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA AVALIAÇÃO

Conforme todas as manifestações da Requerida, houve impugnação ao valor da avaliação a todo momento quando se tratou de avaliações que não condizem com a realidade do mercado imobiliário atual.

Isso porque ficou a Devedora demonstrou, inclusive de forma visual, que foi prejudicada na última avaliação, tendo em vista os critérios de comparação utilizados pela Sra. Perita, quando apresentou tabelas onde comprovou que os critérios utilizados, tendo em vista os anúncios escolhidos, tornou o valor do m<sup>2</sup> menor que aquele praticado pelo mercado de fato na região

– isso porque, em manifestação anterior da Executada, foram comprovadas as melhorias na região, o que eleva o valor de mercado dos imóveis da região.

#### 4. DAS AVALIAÇÕES REALIZADAS NO DECORRER DA EXECUÇÃO

Note, Excelência, o andamento do feito e o desenrolar das avaliações realizadas nestes autos e em autos onde foi penhorada unidade autônoma no mesmo condomínio edilício.

VALOR DA AVALIAÇÃO	EVENTO
R\$ 350.000,00 20/06/2021 Fl. 195	Avaliação por Oficial de Justiça nos autos
R\$ 700.000,00 27/07/2021 Fl. 233	Avaliação realizada pelo <b>mesmo</b> Oficial de Justiça em outro processo de apartamento no <b>mesmo</b> Condomínio
R\$ 650.000,00 15/10/2020 Fl. 233	Avaliação por Oficial de Justiça em outro processo de apartamento no <b>mesmo</b> Condomínio
R\$ 990.000,00 15/02/2022 Fl. 518	Avaliação realizada por corretor de imóveis
R\$ 950.000,00 a R\$ 1.090.000,00 19/12/2022 Fl. 339 e ss	Avaliação por Perito nos autos Definido o valor: R\$ 1.020.000,00 <i>Reconhecida a nulidade pela ausência de intimação da Devedora</i>
R\$ 728.000,00 a R\$ 875.000,00 06/06/2023 Fl. 453 e ss	Avaliação por Perito nos autos Definido o valor: R\$ 801.000,00
R\$ 990.000,00 13/07/2023 Fl. 519	Avaliação pelo <b>mesmo</b> corretor de imóveis

É visível que a Executada está sendo prejudicada pela avaliação dos autos por todo o exposto anteriormente e agora reiterado.

#### 5. DA EXECUÇÃO EXCESSIVAMENTE ONEROSA EM FACE DA DEVEDORA

A Devedora não pode concordar com a manifestação da Autora, isto porque, conforme demonstrado na petição de fls. 538/551, os critérios para avaliação do m<sup>2</sup> utilizados, uma vez que foram desprezados os imóveis de valor elevado da região, reduzindo o valor final do bem – e, com isso, tornando excessivamente onerosa a execução, o que é vedado pelo CPC.

A Devedora, inclusive, demonstrou por meio de imagens, a fim de tornar cristalino os prejuízos sofridos caso seja reformada a decisão.

## 6. DAS CONDIÇÕES DA HASTA PÚBLICA A SER REALIZADA

Ainda conforme manifestação anterior, cabe o Juiz estabelecer as condições da hasta, principalmente no tocante aos lances, e não ao credor, que obviamente tem interesse na causa.

O Provimento CSM nº 1625/2009<sup>1</sup>, que regulamentou a alienação judicial eletrônica, prevê que **os lances não podem ser inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação do bem.**

No mais, a Devedora não concorda com a indicação do leiloeiro realizada pela Autora – principalmente em virtude dos desentendimentos entre as partes ao longo dos anos. Sendo assim, requer seja designado um leiloeiro pelo Juízo.

## 7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Requerida **não concorda com o laudo pericial**, tendo em vista os critérios utilizados, conforme demonstrado nesta impugnação e nas manifestações anteriores, **requerendo a manutenção da decisão de fl. 562, onde foi fixado o valor de R\$ 1.020.000,00:**

Assim, evitando maiores discussões e buscando atingir o melhor valor de mercado do imóvel para eventual leilão futuro, fica o bem avaliado em R\$ 1.020.000,00 (um milhão e vinte reais – fls. 352), para fevereiro de 2023.

A valorização da região é clara, não houve qualquer decréscimo na metragem dos imóveis da região, principalmente em razão das melhorias nos entornos do Condomínio.

O entendimento do Tribunal, em casos onde há diversas avaliações e discussão permanece apenas em torno da fixação do valor para hasta pública é claro:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. HOMOLOGAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. TRÊS AVALIAÇÕES REALIZADAS. ANULAÇÃO. DESNECESSIDADE. ACOLHIMENTO DE AVALIAÇÃO ANTERIOR EM MAIOR VALOR.*

1 Art. 13. Em segundo pregão, **não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação**, ressalvada determinação judicial diversa. **(GRIFO NOSSO)**



*Agravante que busca anular perícia judicial realizada para apuração de valor de imóvel penhorado. Recurso que, em verdade, possui como objeto a própria exatidão do valor referente ao bem. Existência de três avaliações distintas nos autos. Avaliação de maior valor que, à época, não foi impugnada pelo exequente se apresenta adequada a refletir o valor de mercado sem prejuízo para as partes. Razoabilidade em adotar a avaliação de maior valor, devidamente atualizada. Último laudo que não justificou, de maneira adequada e convincente, sua discrepância com as duas primeiras avaliações, fixando-se valor inferior como representativo do valor de mercado do imóvel penhorado. Desnecessidade de nova perícia, mas de fixação de preço justo do imóvel. Diante das avaliações contidas nos autos, nova perícia (uma quarta) somente atrasaria o trâmite. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.<sup>2</sup>*

Ou seja, no caso do julgado acima houve a avaliação do Sr. Oficial de Justiça, depois do Sr. Perito e outra avaliação de engenheiro civil, sendo determinada como avaliação final aquela de maior valor. É o que ocorre nestes autos: há três avaliações (Oficial de Justiça, perito e corretor de imóveis).

Não sendo esse o entendimento, de manutenção do valor da maior avaliação que dos autos consta, requer seja realizada perícia por engenheiro civil, já que o argumento para a desvalorização do imóvel reside (supostamente) na parte estrutural do Edifício.

Além disto, a execução deve seguir da maneira menos onerosa ao devedor e admitir a segunda avaliação como válida torna nula essa previsão legal do artigo 805 do CPC.

*Diante da relevante impugnação à avaliação e as alegações levantadas pelo executado, não se verificou justificativa para que o mesmo imóvel tivesse outras duas avaliações superiores (fls. 613/674), conforme apontado na impugnação em primeiro grau (fl. 832).*

*Sendo assim, cabia à perita esclarecer a razão pela qual não poderia acolher as avaliações anteriores. E a lei processual confiou também ao oficial de justiça o papel de avaliador, presumindo-se que aquelas avaliações tenham partido de métodos comparativos. Nessa linha de pensamento, o imóvel deve ir a hasta pública pelo valor de mercado, sem prejudicar o executado.*

*E não é o caso de acolhimento de uma nova perícia, anulando-se as anteriores, mas sim de fixação do preço justo.<sup>3</sup>*

No mais, requer sejam indeferidas as manifestações da Autora, sendo indicado um leiloeiro pelo Juiz, bem como as demais condições para a realização da hasta pública.

---

2 TJ-SP. Agravo de Instrumento nº 2108940-25.2023.8.26.0000. Rel: ALEXANDRE DAVID MALFATTI. J: 26/06/2023.  
3 Idem.

## 8. DOS PEDIDOS

Por todo o exposto, requer sejam julgados improcedentes os Embargos opostos pela Autora, com a manutenção da decisão recorrida e a designação da hasta pública o mais breve possível, uma vez que a Devedora tem interesse em estancar o débito e por fim à lide o mais breve possível.

Termos em que, pede e espera deferimento.

São Paulo, 26 de setembro de 2023.

**JOSÉ ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA**  
OAB/SP nº 354.865



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Todas as questões afetas à avaliação do imóvel penhorado foram decidias e os embargos de declaração apresentados têm, à evidência, nítido caráter infringente, de modo que se torna descabido o seu acolhimento porquanto ausente motivo que assim o justificasse.

Conforme já se decidiu, “*doutrina e jurisprudência têm admitido o uso de embargos declaratórios com efeito infringente do julgado, mas apenas em caráter excepcional, quando manifesto o equívoco e não existindo no sistema legal outro recurso para a correção do erro cometido*” (STJ - 4ª Turma, REsp. 1.757-SP, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 13.3.90, DJU de 9.4.90, p. 2.745).

Ausente a configuração de situação excepcional, REJEITO os embargos de declaração interpostos, devendo o embargante se socorrer dos meios legais caso não concorde com a decisão proferida.

Intime-se.

Guarujá, 27 de setembro de 2023.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0880/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Todas as questões afetas à avaliação do imóvel penhorado foram decidias e os embargos de declaração apresentados têm, à evidência, nítido caráter infringente, de modo que se torna descabido o seu acolhimento porquanto ausente motivo que assim o justificasse. Conforme já se decidiu, doutrina e jurisprudência têm admitido o uso de embargos declaratórios com efeito infringente do julgado, mas apenas em caráter excepcional, quando manifesto o equívoco e não existindo no sistema legal outro recurso para a correção do erro cometido (STJ - 4ª Turma, REsp. 1.757-SP, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 13.3.90, DJU de 9.4.90, p. 2.745). Ausente a configuração de situação excepcional, REJEITO os embargos de declaração interpostos, devendo o embargante se socorrer dos meios legais caso não concorde com a decisão proferida. Intime-se."

Guarujá, 28 de setembro de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0880/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 29/09/2023. Considera-se a data de publicação em 02/10/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Todas as questões afetas à avaliação do imóvel penhorado foram decidias e os embargos de declaração apresentados têm, à evidência, nítido caráter infringente, de modo que se torna descabido o seu acolhimento porquanto ausente motivo que assim o justificasse. Conforme já se decidiu, doutrina e jurisprudência têm admitido o uso de embargos declaratórios com efeito infringente do julgado, mas apenas em caráter excepcional, quando manifesto o equívoco e não existindo no sistema legal outro recurso para a correção do erro cometido (STJ - 4ª Turma, REsp. 1.757-SP, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 13.3.90, DJU de 9.4.90, p. 2.745). Ausente a configuração de situação excepcional, REJEITO os embargos de declaração interpostos, devendo o embargante se socorrer dos meios legais caso não concorde com a decisão proferida. Intime-se."

Guarujá, 29 de setembro de 2023.



---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP**

Processo n.º 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seu procurador e advogado que esta subscreve, nos autos da AÇÃO movida contra **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., requerer a juntada da comprovação de interposição do Agravo de Instrumento interposto no Tribunal de Justiça em face da decisão de fls. 552, em atenção às exigências do artigo 1.018 do CPC.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 23 de outubro de 2023.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP - 138.165



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO  
ESTADO DE SÃO PAULO  
PODER JUDICIÁRIO

**RECIBO DO PROTOCOLO  
PETICIONAMENTO INICIAL - SEGUNDO GRAU**

**Dados Básicos**

Seções/Subseções: Tribunal de Justiça  
Processo: 22855045320238260000  
Classe do Processo: Agravo de Instrumento  
Assunto principal: 10463 - Condomínio em Edifício  
Data/Hora: 23/10/2023 09:47:10

**Partes**

Agravante: Condomínio Edifício Vale dos Sonhos  
Agravado: Soraya Ohara Pedruzzi

**Arquivos**

Petição: 2023 Vale dos Sonhos x Soraya - 1-7.pdf  
Guia de Custas: DARE VALE DOS SONHOS - 1.pdf  
Guia de Custas: ComprovanteBB - 2023-10-21-152830 (1) - 1.pdf

**EXMO. SR. DR. DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, devidamente inscrito no CNPJ sob o n.º 57.736.027/0001-64, com endereço na Rua Carlos Gonçalves da Costa, n.º 19, Enseada, CEP 11440-030, Guarujá-SP, por seu procurador e advogado que esta subscreve, com escritório na Avenida Leomil, n.º 374, sala 16, Centro, CEP 11410-161, Guarujá-SP, Tel.: (13) 3386-1525, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., com fundamento no artigo 1.015, Parágrafo Único, do Código Processo Civil, interpor **AGRAVO DE INSTRUMENTO** em face de **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, brasileira, divorciada, empresaria, portadora da cédula de RG 28.747.942-0 e inscrita no CPF 157.610.498-21, endereço na Rua Carlos Gonçalves da Costa, n.º 19, Enseada, CEP 11440-030, Guarujá-SP, na conformidade das razões de fato e fundamentos de direito expostos na minuta, requerendo seja o presente recurso recebido e processado na forma da Lei.

Junta neste ato o comprovante de recolhimento das custas nos termos da Lei Estadual n.º 11.608/03.

Considerando o disposto no §5º do artigo 1.017, do CPC e, que os autos de origem tramitam de forma eletrônica, deixa de apresentar as peças referidas no inciso I e II.

§ 5º Sendo eletrônicos os autos do processo, dispensam-se as peças referidas nos incisos I e II do caput, facultando-se ao agravante anexar outros documentos que entender úteis para a compreensão da controvérsia.

Informa abaixo o nome dos patronos e seus respectivos endereços:

- Patrono da agravante: **JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**, inscrito na **OAB/SP - 138.165**, com escritório na Avenida Leomil, n.º 374, sala 16, Centro, CEP 11410-161, Guarujá-SP, tel.: (13) 3386-1525.
- Patrono da agravada: **JOSÉ ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA**, inscrito na **OAB/SP – 354.865**.

Termos em que  
P. Deferimento  
Guarujá, 23 de outubro de 2023.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP-138.165

## **MINUTA DO AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Agravante: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS

Agravada: SORAYA OHARA PEDRUZZI

Processo: nº. 1002377-39.2020.8.26.0223 - 3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá

Egrégio Tribunal  
Colenda Câmara  
Ínclitos julgadores

1. O agravante não se conformando com o R. Despacho de fls. 552, ratificado pela decisão dos embargos de declaração de fls. 564, que em síntese, *fixou a avaliação do imóvel objeto da execução em valor elevado de R\$ 1.020.000,00 (um milhão e vinte mil reais)*, vem, dele agravar, requerendo o seu recebimento e, ao final o provimento, reformando-se a R. Decisão, ora agravada.

### **I - DA TEMPESTIVIDADE DO PRESENTE RECURSO**

2. A Decisão que julgou os embargos de declaração da decisão ora agravada foi disponibilizada no dia 29/09/2023, publicada no dia 02/10/2023, portanto, o início do prazo de 15 dias úteis foi no dia 03/10/2023 e seu encerramento será no dia 25/10/2023, considerando a suspensão dos prazos no dia 12/10/2023 (feriado nacional) e ponto facultativo em 13/10/2023 (Provimento 2.678/2022).

3. Assim, tempestivo o presente recurso protocolado nesta data.

### **II - DO CABIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO**

4. Cabe agravo de instrumento por se tratar de decisão proferida em fase de cumprimento de sentença (execução).



5. Nos termos do parágrafo único do art. 1.015, do Código de Processo Civil, cabe agravo de instrumento, em 15 (quinze) dias, contra “...*decisões interlocutórias proferidas na fase de liquidação de sentença ou de cumprimento de sentença, no processo de execução e no processo de inventário.*”

6. Prestados os esclarecimentos necessários, dando conta, portanto, do cabimento do agravo na modalidade de instrumento nesta fase processual.

### **III - DOS FATOS**

7. No dia 20/03/2023 o condomínio exequente, ora agravante, ajuizou ação de execução de quotas condominiais contra a agravada.

8. Citada, a executada não se manifestou e foi pleiteada a penhora do imóvel – fls. 135.

9. Foi realizada avaliação do imóvel por oficial de justiça pelo valor de R\$ 350.000,00 – fls. 195, a qual foi impugnada pela executada, ora agravada – fls. 231/235.

10. A impugnação foi acolhida pela decisão de fls. 258/259, sendo nomeada perita para realizar nova avaliação do imóvel.

11. A perita nomeada reavaliou o imóvel pelo valor de R\$ 1.020.000,00 (um milhão e vinte mil reais) para janeiro/fevereiro de 2023 – fls. 339/377.

12. O condomínio agravante apresentou impugnação às fls. 382/403.

13. Foi determinada a intimação da perita para se manifestar. A perita se manifestou às fls. 420/422. O agravante às fls. 426.

14. O juízo declarou nulo o laudo pericial de avaliação – fls. 429.

15. Realizado novo laudo de avaliação foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 801.000,00 para junho/julho/2023 – fls. 453/495.

16. O condomínio agravante concordou com a nova avaliação (fls. 499/500). A agravada impugnou a avaliação de fls. 504/515. O agravante novamente se manifestou às fls. 523. A perita se manifestou às fls. 529/533, mantendo a avaliação em R\$ 801.000,00.

17. As partes de manifestaram às fls. 537/551.
18. Foi proferida a decisão de fls. 552, a qual é objeto do presente recurso, fixando como avaliação do imóvel a importância de R\$ 1.020.000,00.
19. Foram interpostos embargos de declaração de fls. 555, os quais foram rejeitados às fls. 564.

#### **IV - DO DIREITO**

20. A decisão de fls. 552, ora agravada, atribuiu ao imóvel objeto da execução valor diverso do último laudo de avaliação, com os fundamentos a seguir transcritos:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Em que pese alteração do índice utilizado para aferir o estado de conservação do edifício por conta de visita de nova área externa, é certo que o condomínio autor concordou com o valor apontado no primeiro laudo pericial apresentado.

Assim, evitando maiores discussões e buscando atingir o melhor valor de mercado do imóvel para eventual leilão futuro, fica o bem avaliado em R\$ 1.020.000,00 (um milhão e vinte reais – fls. 352), para fevereiro de 2023.

Decorrido prazo para interposição de recurso contra esta decisão, tomem-me para designação de leiloeiro.

Int

21. O Juízo *a quo* fundamentou a fixação da avaliação do imóvel no importe de R\$ 1.020.000,00 no fato de o condomínio ter concordado com o primeiro laudo de avaliação.
22. Ocorre que, o primeiro laudo avaliou o imóvel na importância fixada na decisão agravada, porém O CONDOMÍNIO AGRAVANTE APRESENTOU IMPUGNAÇÃO AO LAUDO, conforme se percebe-se nas fls. 382/403.
23. O primeiro laudo de fls. 339/377 atribuiu ao imóvel o valor absurdo fixado na r. decisão, razão pela qual foi motivo da impugnação de fls. 382/403, sendo comprovado nesta, em especial, pelas fotografias de fls. 384/403, o estado deteriorado que se encontra o Edifício.
24. Portanto, não há qualquer fundamento para que o Juízo *a quo* fixe a avaliação do imóvel no patamar elevadíssimo de R\$ 1.020.000,00, sendo que houve impugnação por parte do condomínio agravante.

25. Por outro lado, não se pode ignorar o novo laudo elaborado pela perita às fls. 453/495, o qual atribuiu um valor razoável ao imóvel (R\$ 801.000,00). Apesar de ainda ser elevado pelas condições do edifício houve concordância por parte do condomínio agravante às fls. 499/500.

26. Houve impugnação por parte dos agravados às fls. 504/515. Entretanto, não existe qualquer fundamento capaz de afastar o laudo de fls. 453/495, pois a perita realizou a análise das condições reais do imóvel e também do Edifício, que atualmente se encontra de forma precária por não ter condições financeira para realizar reformas/reparos, conforme explanado às fls. 382/403.

27. Além disso, a perita esclareceu às fls. 529/533 as razões pelas quais atribuiu ao imóvel o valor de R\$ 801.000,00, não havendo qualquer fundamento capaz de afastar seu trabalho.

28. Por fim, é cristalino que o laudo de avaliação considerado pelo Juízo *a quo* (fls. 352) foi, inclusive, declarado nulo pela decisão de fls. 429. Vejamos:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **THOMAZ CORREA FARQUI**

Vistos.

Diante da informação prestada pela perita, no sentido de que às partes não foi dada prévia ciência da data de realização da perícia, declaro nula a prova produzida.

Intime-se a perita para que designe nova data, devendo informar nos autos e, se possível, diretamente às partes, com ao menos 30 dias de antecedência.

Intime-se.

Guaruja, 13 de março de 2023.

29. Portanto, não há como se manter a decisão de fls. 552, que atribuiu ao imóvel o valor de um laudo pericial nulo e, além disso, desconsiderou de forma indevida o último e correto laudo de avaliação do imóvel (fls. 453/495).

## **V - DO PEDIDO**

30. Por todo o exposto, aguarda serenamente o provimento do presente agravo, com a reforma do R. Despacho de fls. 552 para determinar que seja homologado o laudo de avaliação do imóvel de fls. 453/495, o qual atribuiu ao imóvel

a avaliação de R\$ 801.000,00, pois não há amparo legal ser atribuído valor ao imóvel diverso do último laudo elaborado.

31.  
medida de Direito e JUSTIÇA.

Assim procedendo este E. Tribunal será adotada a

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 23 de outubro de 2023.

JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER  
OAB/SP - 138.165



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **THOMAZ CORREA FARQUI**

Vistos.

Mantenho a decisão agravada pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.  
Aguarde-se a comunicação de eventual efeito suspensivo.

**Anote-se.**

Int.

Guarujá, 23 de outubro de 2023.

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



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0955/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Mantenho a decisão agravada pelos seus próprios e jurídicos fundamentos. Aguarde-se a comunicação de eventual efeito suspensivo. Anote-se. Int."

Guarujá, 24 de outubro de 2023.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que procedi às devidas anotações, em cumprimento à determinação de fls. 576. Nada Mais. Guarujá, 24 de outubro de 2023. Eu, \_\_\_\_\_, Fabiola Galdez Cabral dos Anjos, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0955/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 25/10/2023. Considera-se a data de publicação em 26/10/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Mantenho a decisão agravada pelos seus próprios e jurídicos fundamentos. Aguarde-se a comunicação de eventual efeito suspensivo. Anote-se. Int."

Guarujá, 25 de outubro de 2023.

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP**

Processo n.º 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS,**

por seu procurador e advogado que esta subscreve, nos autos da AÇÃO movida contra **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., requerer a juntada do Acórdão proferido no Agravo de Instrumento homologando o laudo de avaliação no valor de R\$ 801.000,00, bem como, certidão de trânsito em julgado.

Diante do exposto, requer ainda o prosseguimento do feito com a com a designação de datas para praxeamento dos bens penhorados.

Para tanto nos termos do artigo 883 do CPC, indica a empresa Gestora de leilão eletrônico, “GRUPO LANCE”- GESTOR JUDICIAL, inscrito sob o CNPJ N° 23.341.409/0001-77 – [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br) – 0800.780.8000 / (13) 3384.8000, considerada tecnicamente HABILITADA pela Secretaria de Tecnologia da Informação de São Paulo, por seu leiloeiro Sr. GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO – JUCESP N° 550.

Por oportuno, informa que o Grupo Lance, encontra-se devidamente habilitada a este E. Tribunal e credenciada no portal de auxiliares da justiça.

Em conformidade com o referido provimento e de acordo com as regras do Código de Processo Civil, requer em 2º leilão, sejam aceitos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do preço de avaliação, com base no art. 891, parágrafo único do CPC;

---

Por fim, requer intimação do gestor judicial, para praxeamento dos bens penhorados nestes autos pelo meio eletrônico, através do Portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), e que seja nomeado para tanto o GESTOR “GRUPO LANCE” na pessoa de seu leiloeiro oficial.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 8 de março de 2024.

JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER  
OAB/SP - 138.165







PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**AGRAVO DE INSTRUMENTO** 2285504-53.2023.8.26.0000  
**AGRAVANTE** Condomínio Edifício Vale dos Sonhos  
**AGRAVADA** Soraya Ohara Pedruzzi  
**COMARCA** Guarujá - 3ª Vara Cível

**VOTO Nº 47.299**

**EMENTA – Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Avaliação do imóvel penhorado. Adoção do valor apurado em perícia anulada e por outra substituída. Descabimento. Recurso provido.**

Cuida-se de agravo de instrumento tirado de decisão que, em autos de execução fundada em crédito por despesas condominiais, fixou o valor do imóvel penhorado com base no laudo lá indicado.

O agravante afirma não se justificar aquela fixação.

Assim, ele assevera que, ao contrário do que constou na decisão agravada, não concordou com a primeira avaliação do imóvel, tanto que naquela oportunidade apresentou impugnação ao laudo, não havendo fundamento, destarte, para agora se atribuir ao imóvel o mesmo valor lá indicado apesar de ter sido realizada nova perícia.

Recurso regularmente processado e respondido.

**É o relatório.**





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

primeiro laudo foi declarado nulo e em face disso a perícia veio a ser renovada e, assim, até por razão lógica não se podia agora revigorar a referida avaliação e desprezar a que a substituiu.

Certo, ainda, que nem havia motivo para se desconsiderar a conclusão expendida no segundo laudo.

Afinal, a perita vistoriou o imóvel, examinou a documentação a ele relacionada e com base nas normas técnicas pertinentes procedeu a uma ampla pesquisa de valores na região, tendo então apurado o atual valor de mercado do bem (fls. 453/495 dos autos de origem).

De lembrar que se cuidava de arquiteta especializada naquela atividade, de confiança do Juiz e sujeita aos deveres e responsabilidades que a função lhe impunha (CPC, art. 466), não tendo sido apresentada contraprova técnica que desqualificasse sua apuração.

Em suma, caso era de se homologar o referido laudo de modo a conferir ao imóvel o valor de R\$ 801.000,00 à data lá indicada.

De se anotar, a propósito, que de todo modo nada impede a devedora de a qualquer momento apresentar ao juízo interessado que se disponha a pagar pelo bem valor superior ao constatado pela perita.

Para o fim indicado dá-se provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

**ARANTES THEODORO**

Relator



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
36ª Câmara de Direito Privado  
Pátio do Colégio, nº 73, 7º andar - Pátio do Colégio - 7º andar -  
Sala 707 - Sé - CEP: 01016-040 - São Paulo/SP - (11) 3489-3816

**CERTIDÃO**

Processo nº: **2285504-53.2023.8.26.0000**  
Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Despesas Condominiais**  
Agravante **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Agravado **Soraya Ohara Pedruzzi**  
Relator(a): **ARANTES THEODORO**  
Órgão Julgador: **36ª Câmara de Direito Privado**

**CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO**

Certifico que o v. acórdão transitou em julgado em 03/02/2024.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2024.

\_\_\_\_\_  
Nilza Maria Martelli Zangirolami - Matrícula: M120798  
Escrevente Técnico Judiciário





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Diante do desfecho do agravo (provimento) fica avaliado o imóvel penhorado em R\$ 801.000,00 (oitocentos e um mil reais). Anote-se.

Sem prejuízo, defiro a indicação da gestora de leilões “GRUPO LANCE”- GESTOR JUDICIAL, inscrito sob o CNPJ Nº 23.341.409/0001-77 – www.lancejudicial.com.br – 0800.780.8000 / (13); 3384.8000, por seu leiloeiro Sr. GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO – JUCESP Nº 550.

Intime-se para designar datas para praxeamento do imóvel penhorado.  
 Int.

Guarujá, 11 de março de 2024.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0152/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Diante do desfecho do agravo (provimento) fica avaliado o imóvel penhorado em R\$ 801.000,00 (oitocentos e um mil reais). Anote-se. Sem prejuízo, defiro a indicação da gestora de leilões GRUPO LANCE- GESTOR JUDICIAL, inscrito sob o CNPJ Nº 23.341.409/0001-77 - [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br) - 0800.780.8000 / (13); 3384.8000, por seu leiloeiro Sr. GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO - JUCESP Nº 550. Intime-se para designar datas para praceamento do imóvel penhorado. Int."

Guarujá, 12 de março de 2024.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que Intimei o Sr. Leiloeiro, via Portal, encaminhando Senha de acesso aos autos, em cumprimento à determinação de fls. 587. Nada Mais. Guarujá, 12 de março de 2024. Eu, \_\_\_\_, Fabiola Galdez Cabral dos Anjos, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0152/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 13/03/2024. Considera-se a data de publicação em 14/03/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)  
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Diante do desfecho do agravo (provimento) fica avaliado o imóvel penhorado em R\$ 801.000,00 (oitocentos e um mil reais). Anote-se. Sem prejuízo, defiro a indicação da gestora de leilões GRUPO LANCE- GESTOR JUDICIAL, inscrito sob o CNPJ Nº 23.341.409/0001-77 - [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br) - 0800.780.8000 / (13); 3384.8000, por seu leiloeiro Sr. GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO - JUCESP Nº 550. Intime-se para designar datas para praxeamento do imóvel penhorado. Int."

Guarujá, 12 de março de 2024.



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA(O) 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**

**Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado por este E. Tribunal através do link [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra assinado, **DR. ADRIANO PIOVEZAN FONTE, OAB SP 306.683**, nos autos em epígrafe, vem, permissa máxima vênica, a presença de Vossa Excelência, por meio desta petição apresentar as datas para realização de leilão no processo, como segue:

1. Datas do primeiro leilão:

	Início do 1º Leilão:	20/05/2024 às 00:00
	Encerramento do 1º Leilão:	23/05/2024 às 16:35

2. Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á sem interrupção ao segundo leilão, que se estenderá em aberto e se encerrará na data e horário marcado (todo, em horário de Brasília).

	Início do 2º Leilão:	23/05/2024 às 16:35
	Encerramento do 2º Leilão:	18/06/2024 às 16:35

3. Dessa forma, requer a aprovação das datas, para posterior juntada da minuta do edital de leilão.
4. Possuindo as partes, advogado constituído nos autos, com base no art. 889 do CPC, pede este Leiloeiro Oficial / Sistema do **GRUPO LANCE**, respeitosamente, que esta D. Vara realize a intimação(ões) eletrônica(s) dos advogados, via DJE.
5. De outra parte, informa que procederá a cientificação, caso existam, do(s) terceiro(s) envolvido(s) nestes autos, bem como do(s) credor(es) com ônus real e do executado caso o





mesmo não tenha advogado constituído nos autos, através de carta ou por petição para cientificação aos autos que foram expedidas as garantias sobre o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), sendo estas posteriormente comprovadas.

6. No mais, informa que diante da redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, já em vigor, informa esta Gestora procederá a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), dispensando-se, portanto, as demais publicações legais, e, para fins de controle de prazo, a publicação será datada no dia que for anexado a minuta aos autos.
7. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo, quando houver necessidade de ciência do Leiloeiro e sua equipe, sejam enviadas por uma das seguintes opções a escolha deste M.M. Juízo:
  - a. Pelo e-mail: [contato@grupolance.com.br](mailto:contato@grupolance.com.br), ou;
  - b. Que conste no despacho o nome do Leiloeiro ou do portal;Para assim, haver o devido acompanhamento e andamento do presente feito.

Termos em que, pede deferimento.

Renovamos ao este. M.M. Juízo, nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

**Adriano Piovezan Fonte**  
306.683 OAB/SP



## PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA

OUTORGANTE: **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, de nacionalidade brasileira, titular do **RG nº 4660325 SSP/SP**, inscrito sob o **CPF 205.573.028-20**;

OUTORGADO: **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, de nacionalidade brasileira, casado, portador da cédula de identidade **RG nº 32.152.427-5 SSP/SP** e inscrito no CPF/MF sob nº. 373.755.258-46, residente a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, 790, apto 81, CEP 11410-221, Guarujá-SP.

PODERES: Pelo presente instrumento o outorgante confere ao outorgado amplos poderes para o foro em geral, com cláusula "Ad Judicia" em qualquer juízo, Instancia ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito, as ações competentes e defende-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda, desistir, transigir, substituir leiloeiros e firmar compromissos ou acordo, receber e dar quitação, podendo agir em Juízo ou fora dele, assim como substabelecer está a outrem, com reservas de iguais poderes, para agir em conjunto ou separadamente com o substabelecido.

São Paulo, quinta, 14 de março de 2024.

**Gilberto Fortes do Amaral Filho**  
**LEILOEIRO OFICIAL**  
**JUCESP nº 550**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de Guarujá  
FORO DE GUARUJÁ  
3ª VARA CÍVEL  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Gustavo Gonçalves Alvarez

Vistos.

Fls. 591/593: Aprovo a minuta do edital.

Ficam deferidas as condições de venda e pagamento apresentadas pelo leiloeiro judicial.

No mais, aguarde-se a realização do leilão designado, ficando as partes intimadas sobre as datas (1ª Praça – início em 20/05/2024 às 00:00 horas, com encerramento em 23/05/2024 às 16:35 horas; 2ª Praça – início em 23/05/2024 às 16:35 horas e encerramento dia 18/06/2024 às 16:35 horas, com possibilidade de venda do bem até quantia equivalente a 50% da avaliação judicial, nos termos do artigo 891, parágrafo único do CPC).

Int.

Guarujá, 14 de março de 2024.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0165/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 591/593: Aprovo a minuta do edital. Ficam deferidas as condições de venda e pagamento apresentadas pelo leiloeiro judicial. No mais, aguarde-se a realização do leilão designado, ficando as partes intimadas sobre as datas (1ª Praça início em 20/05/2024 às 00:00 horas, com encerramento em 23/05/2024 às 16:35 horas; 2ª Praça início em 23/05/2024 às 16:35 horas e encerramento dia 18/06/2024 às 16:35 horas, com possibilidade de venda do bem até quantia equivalente a 50% da avaliação judicial, nos termos do artigo 891, parágrafo único do CPC). Int."

Guarujá, 14 de março de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0165/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 15/03/2024. Considera-se a data de publicação em 18/03/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 591/593: Aprovo a minuta do edital. Ficam deferidas as condições de venda e pagamento apresentadas pelo leiloeiro judicial. No mais, aguarde-se a realização do leilão designado, ficando as partes intimadas sobre as datas (1ª Praça início em 20/05/2024 às 00:00 horas, com encerramento em 23/05/2024 às 16:35 horas; 2ª Praça início em 23/05/2024 às 16:35 horas e encerramento dia 18/06/2024 às 16:35 horas, com possibilidade de venda do bem até quantia equivalente a 50% da avaliação judicial, nos termos do artigo 891, parágrafo único do CPC). Int."

Guarujá, 14 de março de 2024.





GRUPO  
LANCE

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARUJÁ – SP**

**Processo nº 1002377-39.2020.8.26.0223**

**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550**, Leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado neste Tribunal, honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra-assinado, Dr. Adriano Piovezan Fonte, OAB SP 306.683, nos autos em epígrafe, vem, permissa máxima vênua, a presença de Vossa Excelência, requerer o que segue:

1. Requer a juntada da minuta do edital de publicação de Leilão para aprovação, com datas com **1º Leilão** que terá início no dia **20/05/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/05/2024 às 16h e 35min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **18/06/2024 às 16h e 35min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

2. Informa que as condições de venda e pagamento do bem apregoado estarão disponíveis no portal desta Gestora de Leilões ([www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br)).



GRUPO  
LANCE

3. Requer a juntada da matrícula atualizada do bem móvel apregado a estes autos.
4. Requer a juntada da avaliação atualizada do bem móvel apregado a estes autos.
5. Sugerimos que após a aprovação do edital seja publicado despacho de intimação das partes com advogado constituído nos autos.
6. Para regular o praxeamento do imóvel, sugerimos também a cientificação dos interessados, sobre a forma e datas da realização das praças em até 10 dias antes do início das mesmas, a fim de que sejam evitadas futuras nulidades processuais.
7. Diante da redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, informa que esta Gestora procederá com a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), dispensando-se, portanto, as demais publicações legais.
8. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo, quando houver necessidade de ciência do Leiloeiro e sua equipe, sejam enviadas por uma das seguintes opções a escolha deste M.M. Juízo:
  - a. pelo e-mail: [contato@grupolance.com.br](mailto:contato@grupolance.com.br) ou;
  - b. que conste no despacho o nome do Leiloeiro ou o portal;Para assim, haver o devido acompanhamento e andamento do presente feito.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.

Guarujá, 27 de março de 2024



**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**  
306.683 OAB/SP

### 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARUJÁ - SP

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação da executada **SORAYA OHARA PEDRUZZI**. O **Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Guarujá – SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1002377-39.2020.8.26.0223** - em que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS** move em face da referida executada e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), com **1º Leilão** que terá início no dia **20/05/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/05/2024 às 16h e 35min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **18/06/2024 às 16h e 35min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, **JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Carlos Gonçalves Costa, nº 19, Ed. Vale Dos Sonhos, apto.22, Enseada, CEP 11440-030, Guarujá-SP.

**DÉBITOS:** Constam débitos de Condomínio no valor de R\$ 249.285,71 para mar/2024, constam débitos de IPTU no valor de R\$ 517.572,06 para mar/2024. A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**) e **artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço, a título de comissão ao GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor

do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (Art. 1.499. *A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação*). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

**RELAÇÃO DO BEM: APARTAMENTO Nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, no loteamento Jardim Tejereba, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área útil de 329,89m<sup>2</sup>, a área comum de 187,80m<sup>2</sup>, a área total construída de 517,69m<sup>2</sup> e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 12,50% do todo, cabendo o direito de uso de 03 (três) vagas, individuais e inteterminadas, na garagem coletiva localizada no subsolo do edifício, para a guarda de 03 (três) veículos de passeio. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº **3-0726-001-004. Matriculado no CRI da Cidade de Guarujá-SP sob nº 94566.****

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Apto., a.t 517,69m<sup>2</sup>, a.ú 329,89m<sup>2</sup>, 03 vagas de garagem, Cond. Ed. Vale Dos Sonhos, Enseada, Guarujá-SP.

**ÔNUS:** Não constam ônus nesta matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 801.000,00 (oitocentos e um mil reais) para junho/2022 (conf.fls.453-495).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 819.334,40 (oitocentos e dezenove mil, trezentos e trinta e quatro reais e quarenta centavos) para mar/2024 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.**

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 27 de março de 2024.

**Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez**

MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível do Foro de Guarujá – SP



Matrícula

94566

Ficha

01

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIAL

Guarujá, 30 de outubro de 2006

**Imóvel:** Apartamento nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, no loteamento Jardim Tejeraba, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área útil de 329,89m<sup>2</sup>, a área comum de 187,80m<sup>2</sup>, a área total construída de 517,69m<sup>2</sup> e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 12,50% do todo, cabendo o direito de uso de 03 (três) vagas, individuais e indeterminadas, na garagem coletiva localizada no subsolo do edifício, para a guarda de 03 (três) veículos de passeio. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 3-0726-001-004.

**Proprietários:** ANGELA DE SOUSA COSTA, brasileira, viúva, do lar, RG. nº 3.983.252-SSP-SP., CPF/MF. nº 121.306.358-22; MARCIA CRISTINA COSTA, brasileira, solteira, maior, engenheira, RG. nº 17.130.465-SSP-SP., CPF/MF. nº 121.343.628-12; CLÁUDIA REGINA COSTA, brasileira, solteira, maior, odontóloga, RG. nº 20.131.770-SSP-SP., CPF/MF. nº 133.932.528-44 e CARLOS EDUARDO COSTA, brasileiro, solteiro, maior, estudante, filho de Carlos Gonçalves Costa e Angela de Sousa Costa, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves da Costa nº 19, apto. 11; CONSTRUTORA, INCORPORADORA E IMOBILIÁRIA NOBEL LTDA., com sede em Guarujá-SP., na Avenida Pernambuco nº 299, Loja 01, CNPJ/MF. nº 55.642.607/0001-67; ANNA MARIA MILAZZO ROTA, italiana, RNE nº W-220.573-4-SE/DPMF, CPF/MF. nº 063.579.748-89 e seu marido VIRGÍLIO LUIZ ROTA, brasileiro, RG. nº 1.436.180-SSP-SP., CPF/MF. nº 007.398.128-15, empresários, casados

continua no verso

Matrícula

94566

Ficha

01

Verso

pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP., na Avenida Angélica nº 1.535, apto. 104; **DINO GIACOMETTI**, comerciante e sua esposa **IZABEL DE ALMEIDA GIACOMETTI**, do lar, brasileiros, RG. n.ºs. 2.784.038-SSP-SP. e 3.983.252-SSP-SP., CPF/MF. n.ºs. 008.647.651-34 e 307.994.141-15, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, Apto. 22; **WANDERLEY APARECIDO TAMBURUS**, médico, divorciado, RG. nº 3.548.945-SSP-SP., CPF/MF. nº 122.832.316-04 e **SONIA MARIA SANTINI**, divorciada, do lar, RG. nº 4.890.492-SSP-SP., CPF/MF. nº 051.988.938-64, brasileiros, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, apto. 31; **JOSÉ PLÍNIO FRUGERI**, cirurgião dentista e sua esposa **CLELIA MARIA ZACCARO FRUGERI**, do lar, brasileiros, RG. n.ºs. 3.698.911-SSP-SP. e 5.325.545-SSP-SP., CPF/MF. n.ºs. 149.280.198-49 e 046.746.838-90, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, apto. 32; **WALDYR APARECIDO TAMBURUS**, médico, divorciado, RG. nº 3.548.946-SSP-SP., CPF/MF. nº 561.069.478-72 e **MARIA SILVIA PAES DE BARROS TAMBURUS**, do lar, divorciada, RG. nº 4.471.189-SSP-SP., CPF/MF. nº 051.988.918-51, brasileiros, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, apto. 41; **DAGOBERTO CUNHA BATOCHIO**, arquiteto e sua esposa **HELOISA FLEURY DA COSTA BATOCHIO**, do lar, brasileiros, RG. n.ºs. 2.784.038-SSP-SP. e 3.983.252-SSP-SP., CPF/MF. n.ºs. 047.268.558-91 e 057.572.298-37,

continua na ficha 02

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIAL

Matrícula  
**94566**

Ficha  
**02**

Guarujá, **30** de **outubro** de **2006**

047.268.558-91 e 057.572.298-37, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, apto. 42.

**Registro Anterior:** Registro nº 02 datado de 08/04/1983; registros nºs. 24, 25 e 28 datados de 30/10/2006 (aquisições) e registro nº 34 datado de 30/10/2006 (especificação) na matrícula nº 35.580 deste cartório.

Escrevente Substituto

*[Assinatura]*  
Wanderley Américo de Freitas

wfs

**R.01**

30 de outubro de 2006

Por instrumento particular datado de 24 de outubro de 2005, o **Apartamento nº 22** objeto da presente matrícula, foi **TRIBUÍDO** a **DINO GIACOMETTI** e sua esposa **IZABEL DE ALMEIDA GIACOMETTI**, já qualificados, pelo valor de **R\$424.743,93. (valor venal-2006/R\$378.418,72).**

Registrado por:

*[Assinatura]*  
Wanderley Américo de Freitas  
Escrevente Substituto

wfs

**Av.02**

22 de dezembro de 2011

Por requerimento datado de 19 de dezembro de 2011, é feita a presente averbação para constar que, **DINO GIACOMETTI** e sua esposa **IZABEL DE ALMEIDA GIACOMETTI**, são portadores das cédulas de identidade RG nº 149.920 e 182.705, expedidas pela Secretaria de Segurança Pública do Distrito Federal, conforme cópias autenticadas dos referidos documentos.

Averbado por:

*[Assinatura]*  
Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

wfs

continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/03/2024 às 08:42, sob o número WCJAJ24700537116. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código KKNTPVJ1.



Matrícula

94566

Ficha

02

Verso

R.03

26 de agosto de 2014

Por escritura datada de 12 de agosto de 2014, do Cartório do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Vicente de Carvalho, Guarujá – SP, livro 452, páginas 87/89, DINO GIACOMETTI e sua esposa IZABEL DE ALMEIDA GIACOMETTI, domiciliados e residentes em Brasília – DF no SHIS QI 05 – conjunto 07 – casa 05 – Lago Sul, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto da presente matrícula a **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, brasileira, divorciada, empresária, RG. nº 28.747.942-0-SSP-SP, CPF/MF. nº 157.610.498-21, domiciliada e residente em Guarujá – SP, na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19 – apto. 22 – Bairro Jardim Tejereba, pelo preço de R\$230.000,00 (valor venal de 2014 – R\$436.176,95). [Prenotação nº 348.613 de 14/08/2014].

Registrado por

  
Roberto de Jesus Giannella  
Escrevente Substituto

**PARA SIMPLES CONSULTA**  
**NÃO VALE COMO CERTIDÃO**  
**VALOR: R\$ 21,13**

## PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: março/2024

Indexador utilizado: TJSP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 0,00% - (não aplicável sobre a multa).

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
1		30/06/2023	801.000,00	819.334,40	819.334,40
		<b>TOTAIS</b>	<b>801.000,00</b>	<b>819.334,40</b>	<b>819.334,40</b>
		Subtotal			R\$ 819.334,40
		<b>TOTAL GERAL</b>			<b>R\$ 819.334,40</b>





**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
 ADVOCACIA GERAL DO MUNICÍPIO  
 DÍVIDA ATIVA - CONSULTA DE DÉBITOS

**SORAYA OHARA PEDRUZZI - IPTU - 3-0726-001-004**

**Dívida Ativa - Consulta de Débitos**

**Proprietário** SORAYA OHARA PEDRUZZI  
**Identificação da Dívida** IPTU - 3-0726-001-004  
**Valor Total Devido** R\$ 517.572,06

Zona	Ano Base	Exerc.	Tributo	Situação	Inscr. D.A.	Saldo Débito Constituído	Multa	Juros	Correção	Valor Corrigido	Honorários	Desp. Proc.	Valor Devido	Exec.Fiscal No
3	2011	2011	Imp. Predial	Execut Cód 9	52576/2011 *1	7.632,47	3.379,50	25.590,87	9.265,41	45.868,25	10.279,05	Paga	56.147,30	
3	2012	2012	Imp. Predial	Execut Cód 9	20967/2012 *1	3.614,59	1.503,24	10.409,94	3.901,60	19.429,37	4.222,66	Paga	23.652,03	Proc. Unificado: 00051923620148260223
3	2013	2015	Imp. Predial	Execut Cód 9	34902/2015 *1	9.077,93	3.394,68	19.519,46	7.895,51	39.887,58	8.152,76	Paga	48.040,34	Proc. Unificado: 00051923620148260223
3	2013	2015	Tx.Remoção Lixo	Execut Cód 9	34903/2015 *1	568,78	212,69	1.222,99	494,69	2.499,15	503,71	Paga	3.002,86	Proc. Unificado: 15044639620158260223
3	2014	2014	Imp. Predial	Execut Cód 9	13813/2015 *1	9.670,10	3.616,10	20.476,27	8.410,50	42.172,97	8.593,30	Paga	50.766,27	Proc. Unificado: 15044639620158260223
3	2015	2015	Imp. Predial	Execut Cód 9	16855/2016 *1	10.836,53	3.811,96	20.092,60	8.223,64	42.964,73	4.769,61	Paga	47.734,34	Proc. Unificado: 15044639620158260223
3	2016	2016	Imp. Predial	Execut Cód 9	16571/2017 *1	11.945,51	3.810,53	17.798,47	7.107,26	40.661,77	4.385,58	Paga	45.047,35	Proc. Unificado: 15288391520168260223

Proc. Unificado: 15039436820178260223



**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
 ADVOCACIA GERAL DO MUNICÍPIO  
 DÍVIDA ATIVA - CONSULTA DE DÉBITOS

**SORAYA OHARA PEDRUZZI - IPTU - 3-0726-001-004**

3	2017	2017	Imp. Predial	Execut Cód 9	17623/2018	13.571,51	3.999,47	16.281,45	6.426,20	40.278,63	4.027,86	21,04	44.327,53					
3	2018	2018	Imp. Predial	Execut Cód 9	16768/2019	13.558,07	3.806,43	13.211,60	5.474,30	36.050,40	3.605,04	19,98	39.675,42	Proc. Unificado: 15035492720188260223				
3	2019	2019	Imp. Predial	Execut Cód 9	16439/2020	14.297,46	3.809,69	10.937,01	4.751,01	33.795,17	3.379,51	19,22	37.193,90	Proc. Unificado: 15007463720198260223				
3	2020	2020	Imp. Predial	Execut Cód 9	17028/2021	14.860,37	3.811,36	8.655,09	4.196,69	31.523,51	3.152,35	18,51	34.694,37	Proc. Unificado: 15027761120208260223				
3	2021	2021	Imp. Predial	Execut Cód 9	17075/2022	15.435,73	3.815,89	6.375,80	3.644,07	29.271,49	2.927,14	15,66	32.214,29	Proc. Unificado: 15020709120218260223				
3	2022	2022	Imp. Predial	Execut Cód 9	16523/2023	17.054,74	3.871,95	4.146,31	2.305,48	27.378,48	2.737,84	0,00	30.116,32	Proc. Unificado: 15129308320238260223				
3	2023	2023	Imp. Predial	Simplex	20591/2024	18.558,74	3.877,20	1.696,30	827,50	24.959,74	0,00	0,00	24.959,74	Proc. Unificado: 15129308320238260223				
<b>Total</b>											<b>160.682,53</b>	<b>46.720,69</b>	<b>176.414,16</b>	<b>72.923,86</b>	<b>456.741,24</b>	<b>94,41</b>	<b>517.572,06</b>	<b>517.572,06</b>

\*1 Houve pagamento parcial através do REFIS nº 6450/2017, tendo os valores sido deduzidos do total do débito.  
**O valor do DARE-SP será acrescido aos débitos com Execução Fiscal.**

Este documento foi gerado pelo SCIM em Terça-feira, 19 de Março de 2024 às 19h16m



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA de Guarujá**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Gustavo Gonçalves Alvarez

Vistos.

Fls. 597/608: Aprovo a minuta do edital.

Ficam deferidas as condições de venda e pagamento apresentadas pelo leiloeiro judicial.

No mais, aguarde-se a realização do leilão designado, ficando as partes intimadas sobre as datas (1ª Praça início em 20/05/2024 às 00:00 horas, com encerramento em 23/05/2024 às 16:35 horas; 2ª Praça início em 23/05/2024 às 16:35 horas e encerramento dia 18/06/2024 às 16:35 horas, com possibilidade de venda do bem até quantia equivalente a 50% da avaliação judicial, nos termos do artigo 891, parágrafo único do CPC).

Int.

Guarujá, 27 de março de 2024.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0206/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 597/608: Aprovo a minuta do edital. Ficam deferidas as condições de venda e pagamento apresentadas pelo leiloeiro judicial. No mais, aguarde-se a realização do leilão designado, ficando as partes intimadas sobre as datas (1ª Praça início em 20/05/2024 às 00:00 horas, com encerramento em 23/05/2024 às 16:35 horas; 2ª Praça início em 23/05/2024 às 16:35 horas e encerramento dia 18/06/2024 às 16:35 horas, com possibilidade de venda do bem até quantia equivalente a 50% da avaliação judicial, nos termos do artigo 891, parágrafo único do CPC). Int."

Guarujá, 27 de março de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0206/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 01/04/2024. Considera-se a data de publicação em 02/04/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 597/608: Aprovo a minuta do edital. Ficam deferidas as condições de venda e pagamento apresentadas pelo leiloeiro judicial. No mais, aguarde-se a realização do leilão designado, ficando as partes intimadas sobre as datas (1ª Praça início em 20/05/2024 às 00:00 horas, com encerramento em 23/05/2024 às 16:35 horas; 2ª Praça início em 23/05/2024 às 16:35 horas e encerramento dia 18/06/2024 às 16:35 horas, com possibilidade de venda do bem até quantia equivalente a 50% da avaliação judicial, nos termos do artigo 891, parágrafo único do CPC). Int."

Guarujá, 27 de março de 2024.



---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP**

Processo n.º 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE**

**DOS SONHOS**, por seu procurador e advogado que esta subscreve, nos autos da AÇÃO movida contra **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., informar que constou no edital a fls. 599, na parte "DÉBITOS": "*O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.*" Ocorre que a responsabilidade nas despesas será iniciada na homologação da arrematação, devendo ser retificado o edital.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 28 de março de 2024.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP - 138.165



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls.612: Intime-se o leiloeiro, para retificação da minuta do edital.  
Int.

Guarujá, 02 de abril de 2024.

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

### CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0219/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls.612: Intime-se o leiloeiro, para retificação da minuta do edital. Int."

Guarujá, 2 de abril de 2024.

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0219/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 03/04/2024. Considera-se a data de publicação em 04/04/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

#### Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls.612: Intime-se o leiloeiro, para retificação da minuta do edital. Int."

Guarujá, 2 de abril de 2024.



GRUPO  
LANCE

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARUJÁ – SP**

**Processo nº 1002377-39.2020.8.26.0223**

**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550**, Leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado neste Tribunal, honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra-assinado, Dr. Adriano Piovezan Fonte, OAB SP 306.683, nos autos em epígrafe, vem, permissa máxima vênua, a presença de Vossa Excelência, requerer o que segue:

1. Em cumprimento ao r. despacho de fls. 613, informa que retificou a minuta do edital de leilão.

2. Dessa forma, requer a juntada da minuta do edital de publicação de Leilão, devidamente retificado, com datas com **1º Leilão** que terá início no dia **20/05/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/05/2024 às 16h e 35min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **18/06/2024 às 16h e 35min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.





GRUPO  
LANCE

3. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo, quando houver necessidade de ciência do Leiloeiro e sua equipe, sejam enviadas por uma das seguintes opções a escolha deste M.M. Juízo:

- a. pelo e-mail: contato@grupolance.com.br ou;
- b. que conste no despacho o nome do Leiloeiro ou o portal;

Para assim, haver o devido acompanhamento e andamento do presente feito.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.

Guarujá, 3 de abril de 2024



**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**  
306.683 OAB/SP

**3ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARUJÁ - SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação da executada **SORAYA OHARA PEDRUZZI**. O **Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Guarujá – SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1002377-39.2020.8.26.0223** - em que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS** move em face da referida executada e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), com **1º Leilão** que terá início no dia **20/05/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/05/2024 às v e 35min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **18/06/2024 às 16h e 35min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, **JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Carlos Gonçalves Costa, nº 19, Ed. Vale Dos Sonhos, apto.22, Enseada, CEP 11440-030, Guarujá-SP.

**DÉBITOS:** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**).

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço, a título de comissão ao GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI.** (Art. 1.499. *A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação*). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430).** Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

**RELAÇÃO DO BEM: APARTAMENTO Nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, no loteamento Jardim Tejereba, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área útil de 329,89m², a área comum de 187,80m², a área total construída de 517,69m² e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 12,50% do todo, cabendo o direito de uso de 03 (três) vagas, individuais e inteterminadas, na garagem coletiva localizada no subsolo do edifício, para a guarda de 03 (três) veículos de passeio. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº **3-0726-001-004. Matriculado no CRI da Cidade de Guarujá-SP sob nº 94566.****

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Apto., a.t 517,69m², a.ú 329,89m², 03 vagas de garagem, Cond. Ed. Vale Dos Sonhos, Enseada, Guarujá-SP.



GRUPO  
LANCE

**ÔNUS:** Não constam ônus nesta matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 801.000,00 (oitocentos e um mil reais) para junho/2022 (conf.fls.453-495).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 819.334,40 (oitocentos e dezenove mil, trezentos e trinta e quatro reais e quarenta centavos) para mar/2024 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 3 de abril de 2024.

**Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez**

MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível do Foro de Guarujá – SP

Processo nº: 1002377-39.2020.8.26.0223

FABIOLA GALDEZ CABRAL DOS ANJOS <fgaldez@tjsp.jus.br>

Qua, 03/04/2024 11:00

Para:LEILOEIRO@LANCEJUDICIAL.COM.BR <LEILOEIRO@LANCEJUDICIAL.COM.BR>

Prezado,

Informo à Vossa Senhoria o teor do Despacho de fls. 613: "Vistos. Fls.612: Intime-se o leiloeiro, para retificação da minuta do edital. Int."

**FAVOR, RESPOSTA ENVIAR PARA O EMAIL DO CARTÓRIO: GUARUJA3CV@TJSP.JUS.BR**

ATT.,



**FABIOLA GALDEZ CABRAL DOS ANJOS**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

3ª Vara Cível

Rua Sílvio Daige, 280 - Jardim Tejereba - Guarujá/SP - CEP: 11440-550

Tel: (13) 3386-2950 - Ramal 239

E-mail: [fgaldez@tjsp.jus.br](mailto:fgaldez@tjsp.jus.br)



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que Intimei o Sr. Leiloeiro, via e-mail, em cumprimento à determinação de fls. 613. Nada Mais. Guarujá, 03 de abril de 2024. Eu, \_\_\_\_, Fabiola Galdez Cabral dos Anjos, Escrevente Técnico Judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de Guarujá  
FORO DE GUARUJÁ  
3ª VARA CÍVEL  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Gustavo Gonçalves Alvarez

Vistos.

Fls. 616/620: Aprovo a minuta do edital.

Ficam deferidas as condições de venda e pagamento apresentadas pelo leiloeiro judicial.

No mais, aguarde-se a realização do leilão designado, ficando as partes intimadas sobre as datas (1ª Praça – início em 20/05/2024 às 00:00 horas, com encerramento em 23/05/2024 às 16:35 horas; 2ª Praça – início em 23/05/2024 às 16:35 horas e encerramento dia 18/06/2024 às 16:35 horas, com possibilidade de venda do bem até quantia equivalente a 50% da avaliação judicial, nos termos do artigo 891, parágrafo único do CPC).

Int.

Guarujá, 04 de abril de 2024.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0231/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 616/620: Aprovo a minuta do edital. Ficam deferidas as condições de venda e pagamento apresentadas pelo leiloeiro judicial. No mais, aguarde-se a realização do leilão designado, ficando as partes intimadas sobre as datas (1ª Praça início em 20/05/2024 às 00:00 horas, com encerramento em 23/05/2024 às 16:35 horas; 2ª Praça início em 23/05/2024 às 16:35 horas e encerramento dia 18/06/2024 às 16:35 horas, com possibilidade de venda do bem até quantia equivalente a 50% da avaliação judicial, nos termos do artigo 891, parágrafo único do CPC). Int."

Guarujá, 4 de abril de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0231/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 05/04/2024. Considera-se a data de publicação em 08/04/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 616/620: Aprovo a minuta do edital. Ficam deferidas as condições de venda e pagamento apresentadas pelo leiloeiro judicial. No mais, aguarde-se a realização do leilão designado, ficando as partes intimadas sobre as datas (1ª Praça início em 20/05/2024 às 00:00 horas, com encerramento em 23/05/2024 às 16:35 horas; 2ª Praça início em 23/05/2024 às 16:35 horas e encerramento dia 18/06/2024 às 16:35 horas, com possibilidade de venda do bem até quantia equivalente a 50% da avaliação judicial, nos termos do artigo 891, parágrafo único do CPC). Int."

Guarujá, 4 de abril de 2024.

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP**

Processo n.º 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seu procurador e advogado que esta subscreve, nos autos da AÇÃO movida contra **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., informar que o edital apresentado à fls. 618/620 ainda apresenta erro, já que **não** foi informado no item de "débitos" os valores de condomínio e de IPTU que estão em aberto, devendo, portanto, ser retificado o edital.

Termos em que,  
Pede deferimento.  
Guarujá, 5 de abril de 2024.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP – 138.165





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls.626: Intime-se o leiloeiro, para retificação da minuta do edital.

Int.

Guarujá, 05 de abril de 2024.

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

### CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0237/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls.626: Intime-se o leiloeiro, para retificação da minuta do edital. Int."

Guarujá, 8 de abril de 2024.

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0237/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 09/04/2024. Considera-se a data de publicação em 10/04/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

**Advogado**

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls.626: Intime-se o leiloeiro, para retificação da minuta do edital. Int."

Guarujá, 9 de abril de 2024.

Processo nº: 1002377-39.2020.8.26.0223

FABIOLA GALDEZ CABRAL DOS ANJOS <fgaldez@tjsp.jus.br>

Qua, 10/04/2024 13:17

Para:LEILOEIRO@LANCEJUDICIAL.COM.BR <LEILOEIRO@LANCEJUDICIAL.COM.BR>

Prezado,

Informo à Vossa Senhoria o teor do Despacho de fls. 627: "Vistos.  
**Fls.626: Intime-se o leiloeiro, para retificação da minuta do edital.  
Int."**

**FAVOR, RESPOSTA ENVIAR PARA O EMAIL DO CARTÓRIO: GUARUJA3CV@TJSP.JUS.BR**

ATT.,



**FABIOLA GALDEZ CABRAL DOS ANJOS**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

3ª Vara Cível

Rua Sílvio Daige, 280 - Jardim Tejereba - Guarujá/SP - CEP: 11440-550

Tel: (13) 3386-2950 - Ramal 239

E-mail: [fgaldez@tjsp.jus.br](mailto:fgaldez@tjsp.jus.br)

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que Intimei o Sr. Leiloeiro, via e-mail, em cumprimento à determinação de fls. 627. Nada Mais. Guarujá, 10 de abril de 2024. Eu, \_\_\_\_, Fabiola Galdez Cabral dos Anjos, Escrevente Técnico Judiciário.





GRUPO  
LANCE

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARUJÁ – SP.**

**Processo nº 1002377-39.2020.8.26.0223**

**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550**, Leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado neste Tribunal, honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra-assinado, Dr. Adriano Piovezan Fonte, OAB SP 306.683, nos autos em epígrafe, vem, permissa máxima vênua, a presença de Vossa Excelência, requerer o que segue:

1. Em atenção a r. certidão de fls. 631, informa que retificou a minuta do edital de leilão fazendo constar os débitos tributários e condominiais.

2. Dessa forma, requer a juntada da minuta do edital de publicação de Leilão, devidamente retificado, com datas com **1º Leilão** que terá início no dia **20/05/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/05/2024 às 16h e 35min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **18/06/2024 às 16h e 35min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.



GRUPO  
LANCE

3. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo, quando houver necessidade de ciência do Leiloeiro e sua equipe, sejam enviadas por uma das seguintes opções a escolha deste M.M. Juízo:

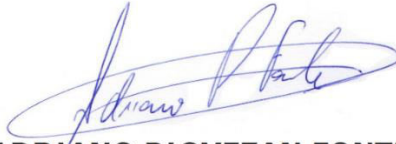
- a. pelo e-mail: [contato@grupolance.com.br](mailto:contato@grupolance.com.br) ou;
- b. que conste no despacho o nome do Leiloeiro ou o portal;

Para assim, haver o devido acompanhamento e andamento do presente feito.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.

Guarujá, 11 de abril de 2024



**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**  
306.683 OAB/SP

**3ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARUJÁ - SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação da executada **SORAYA OHARA PEDRUZZI**. O **Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Guarujá – SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1002377-39.2020.8.26.0223** - em que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS** move em face da referida executada e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), com **1º Leilão** que terá início no dia **20/05/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/05/2024 às 16h e 35min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **18/06/2024 às 16h e 35min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, **JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Carlos Gonçalves Costa, nº 19, Ed. Vale Dos Sonhos, apto.22, Enseada, CEP 11440-030, Guarujá-SP.

**DÉBITOS:** Constam débitos de Condomínio no valor de **R\$ 249.285,71 para mar/2024**, constam débitos de IPTU no valor de **R\$ 517.572,06 para mar/2024**. A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**).

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço, a título de comissão ao GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as

propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação)**. Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

**RELAÇÃO DO BEM: APARTAMENTO Nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, no loteamento Jardim Tejereba, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área útil de 329,89m², a área comum de 187,80m², a área total construída de 517,69m² e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 12,50% do todo, cabendo o direito de uso de 03 (três) vagas, individuais e interterminadas, na garagem coletiva localizada no subsolo do edifício, para a guarda de 03 (três) veículos de passeio. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 3-0726-001-004. Matriculado no CRI da Cidade de Guarujá-SP sob nº 94566.**



GRUPO  
LANCE

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Apto., a.t 517,69m<sup>2</sup>, a.ú 329,89m<sup>2</sup>, 03 vagas de garagem, Cond. Ed. Vale Dos Sonhos, Enseada, Guarujá-SP.

**ÔNUS:** Não constam ônus nesta matrícula.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL:** R\$ 801.000,00 (oitocentos e um mil reais) para junho/2022 (conf.fls.453-495).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO:** R\$ 819.334,40 (oitocentos e dezenove mil, trezentos e trinta e quatro reais e quarenta centavos) para mar/2024 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 11 de abril de 2024.

**Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez**

MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível do Foro de Guarujá – SP





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA de Guarujá**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Gustavo Gonçalves Alvarez

Vistos.

Fls. 632/636: Aprovo a minuta do edital.

Ficam deferidas as condições de venda e pagamento apresentadas pelo leiloeiro judicial.

No mais, aguarde-se a realização do leilão designado, ficando as partes intimadas sobre as datas (1ª Praça – início em 20/05/2024 às 00:00 horas, com encerramento em 23/05/2024 às 16:35 horas; 2ª Praça – início em 23/05/2024 às 16:35 horas e encerramento dia 18/06/2024 às 16:35 horas, com possibilidade de venda do bem até quantia equivalente a 50% da avaliação judicial, nos termos do artigo 891, parágrafo único do CPC).

Int.

Guarujá, 12 de abril de 2024.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0258/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 632/636: Aprovo a minuta do edital. Ficam deferidas as condições de venda e pagamento apresentadas pelo leiloeiro judicial. No mais, aguarde-se a realização do leilão designado, ficando as partes intimadas sobre as datas (1ª Praça início em 20/05/2024 às 00:00 horas, com encerramento em 23/05/2024 às 16:35 horas; 2ª Praça início em 23/05/2024 às 16:35 horas e encerramento dia 18/06/2024 às 16:35 horas, com possibilidade de venda do bem até quantia equivalente a 50% da avaliação judicial, nos termos do artigo 891, parágrafo único do CPC). Int."

Guarujá, 12 de abril de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0258/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 15/04/2024. Considera-se a data de publicação em 16/04/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 632/636: Aprovo a minuta do edital. Ficam deferidas as condições de venda e pagamento apresentadas pelo leiloeiro judicial. No mais, aguarde-se a realização do leilão designado, ficando as partes intimadas sobre as datas (1ª Praça início em 20/05/2024 às 00:00 horas, com encerramento em 23/05/2024 às 16:35 horas; 2ª Praça início em 23/05/2024 às 16:35 horas e encerramento dia 18/06/2024 às 16:35 horas, com possibilidade de venda do bem até quantia equivalente a 50% da avaliação judicial, nos termos do artigo 891, parágrafo único do CPC). Int."

Guarujá, 12 de abril de 2024.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 03ª VARA CÍVEL DO  
GUARUJÁ/SP**

**Processo nº: 1002377-39.2020.8.26.0223**

**SORAYA OHARA PEDRUZZI**, já qualificada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar **EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE** pelos motivos a seguir.

### **1. DO CABIMENTO**

Conforme entendimento da jurisprudência, doutrina e dos principais Tribunais, a Exceção de Pré-Executividade pode ser arguida a qualquer tempo, por simples petição, não sendo obrigatória a garantia do juízo, bem como é desnecessário a dilação probatória, ficando somente sujeito à comprovação da inviabilidade da Execução – caso dos autos.

Em que pese o bem se encontrar em fase de leilão judicial e possível arrematação para pagamentos dos débitos exequendos, de certo que matéria ora aventada é de ordem pública, pois gerará nulidade de todos os atos de eventual apropriação, conforme adiante se demonstrará.

Portanto, quando a matéria puder ser comprovada sem dilação probatória, é cabível a oposição da Exceção de Pré-Executividade, bem como quando além da inafastabilidade da prova documental inequívoca, o vício poderia ser sanado de ofício pelo Juiz.

### **2. DA IMPUGNAÇÃO DO EDITAL DE LEILÃO**

A Devedora impugna o edital de fls. 591/608 (corrigido às fls.634/636), pelos motivos a seguir, requerendo sua nulidade e o afastamento do leiloeiro indicado pela Credora, para que então outro seja nomeado pelo Juiz.

**a) DA AUSÊNCIA DE CÁLCULOS**


A Requerida impugna o edital de fls. 599/601 (e seus anexos), eis que não constam dos autos documento essencial e indispensável: a planilha de cálculos do débito exequendo.

Várias são os vícios contidos nestes autos:

- Como pode a Devedora se manifestar sobre excesso de execução se não constam dos autos qualquer descritivo?
- A quais débitos se referem este valor indicado no edital?
- Como pode o edital ter sido aprovado sem qualquer demonstrativo de débitos?

A planilha atualizada de cálculos deveria estar anexada ao processo e a Credora deixou de fazê-lo, gerando a nulidade do edital publicado.

Apenas para fins de demonstração da falha contida no edital e o motivo pelo qual este deve ser considerado inválido, **a última planilha de cálculos consta de fl. 14 e data de 10/03/2020:**

		<b>NASCER DO SOL ADM. BENS E COND. LTDA-ME</b> RUA MÁRIO RIBEIRO, 833 SALA 03 /CENTRO Guarujá - SP - CEP: 11410-192 - Tel: (13) 33842620 Fax: (13) 3386-2676 / 33842620						
<b>UNIDADE DEVEDORA</b>								
Edifício: <b>0022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS</b>								
Unid: 0022 -		Proprietário: SORAYA OHARA PEDRUZZI						
Correção calculada até: 02/2020		Período: 01/01/1980 a 10/03/2020		Tipo: LINEAR				
<b>PROPRIETÁRIO: SORAYA OHARA PEDRUZZI</b>								
Mes/Ano	Vencimento	Cálculo	Original	Multa	Juros	Correção	Atualizado	Boleto
08/2018	13/08/2018	J.CORREÇÃO	99,54	1,99	17,25	6,29	125,07	
03/2019	11/03/2019	MENSAL	1.796,88	35,94	219,00	76,83	2.128,65	00196501
04/2019	11/04/2019	MENSAL	1.796,88	35,94	200,40	60,01	2.093,23	00197276
05/2019	11/05/2019	MENSAL	1.796,88	35,94	182,40	47,11	2.062,33	00197779
06/2019	28/06/2019	ACAO TRAB	1.500,00	30,00	128,00	36,22	1.694,22	00200213
06/2019	11/06/2019	MENSAL	1.796,88	35,94	163,80	43,61	2.040,23	00198858
07/2019	11/07/2019	MENSAL	1.796,88	35,94	145,80	43,02	2.021,64	00200202
08/2019	11/08/2019	MENSAL	1.796,88	35,94	127,20	40,61	2.000,63	00200903
09/2019	05/09/2019	ACAO TRAB	750,00	15,00	46,75	15,83	827,58	00202078
09/2019	11/09/2019	MENSAL	1.796,88	35,94	108,60	37,85	1.979,27	00201431
10/2019	05/10/2019	ACAO TRAB	750,00	15,00	39,25	16,09	820,34	00202334
10/2019	11/10/2019	MENSAL	1.796,88	35,94	90,60	38,48	1.961,90	00202326
11/2019	05/11/2019	ACAO TRAB	750,00	15,00	31,50	15,61	812,11	00203681
11/2019	11/11/2019	MENSAL	1.796,88	35,94	72,00	37,33	1.942,15	00203673
12/2019	05/12/2019	ACAO TRAB	750,00	15,00	24,00	11,14	800,14	00204643
12/2019	11/12/2019	MENSAL	1.796,88	35,94	54,00	26,65	1.913,47	00204635
01/2020	05/01/2020	ACAO TRAB	750,00	15,00	16,25	1,48	782,73	00206186
01/2020	11/01/2020	MENSAL	1.796,88	35,94	35,40	3,55	1.871,77	00206178
02/2020	05/02/2020	ACAO TRAB	750,00	15,00	8,50	0,00	773,50	00206855
02/2020	11/02/2020	MENSAL	1.796,88	35,94	16,80	0,00	1.849,62	00206847
03/2020	05/03/2020	ACAO TRAB	750,00	15,00	1,25	0,00	766,25	00207990
			28.412,10	568,27	1.728,75	557,71	31.266,83	
21 cobranças encontradas em aberto			28.412,10	568,27	1.728,75	557,71	31.266,83	
			28.412,10				31.266,83	



### b) DO EXCESSO DE EXECUÇÃO

Não obstante não constar dos autos qualquer demonstrativo de cálculo após a citação da Executada, ainda se verifica um excesso de execução.

Do edital do leilão consta a seguinte informação:

**DÉBITOS: Consta débitos de Condomínio no valor de R\$ 249.285,71 para mar/2024, constam débitos de IPTU no valor de R\$ 517.572,06 para mar/2024.** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no artigo 120, parágrafo único, do Código Tributário

Pelo edital, elaborado pelo leiloeiro e aceito pelo Juízo, consta a informação do débito condominial no valor de **R\$ 249.285,71**:

Ora, o demonstrativo de débitos enviado pelo Condomínio aponta situação distinta daquela que consta do edital, indicando como débito da Devedora o valor de **R\$ 137.382,29**:

UNIDADES NO JURÍDICO		ORIGINAL
UNIDADE	P MESES EM ABERTO	
0021	P 01/2006 a 01/2008, 03/2008 a 12/2008, 03/2009 a 10/2011, 01/2012, 03/2012, 03/2013 a 01/2017, 04/2017 a 02/2024, .....	342.752,54
0022	P 08/2018, 03/2019 a 11/2021, 02/2022 a 02/2024, .....	137.382,29
0042	P 08/2013, 10/2013, 12/2013, 02/2014 a 02/2015, 06/2015 a 12/2015, 11/2016 a 12/2016, 03/2017 a 04/2017, 07/2017 a 02/2024, .....	214.789,66
		694.924,49

**A grosso modo, se verifica mais de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) de diferença apontados pela Credora no relatório do Condomínio e cobrados neste processo** – o que enseja a suspensão da hasta pública designada.

No mais, não há que se falar em preclusão porque houve omissão por parte da credora (e do leiloeiro), que apresentaram tão somente um valor, que em nada condiz com o único cálculo que a devedora tem como prova de efetivamente estar devendo.

Ademais, não se trata de má-fé da Devedora, uma vez que não constam dos autos os cálculos atualizados em momento algum, desde a citação da Requerida.

Na medida em que os cálculos apresentados pela Exequente estão equivocados, segundo informação por ela mesma prestada junto aos condôminos, e sua manutenção terá o condão de gerar prejuízos à Executada, requer-se a suspensão do leilão designado.

### 3. DA IMPUGNAÇÃO AO LEILOEIRO INDICADO PELA CREDORA

No mais, a Executada já havia se manifestado contra a nomeação do leiloeiro indicado pela Credora.

Os vícios acima indicados quebram a confiança na imparcialidade do leiloeiro indicado pela Exequente e aceito pelo Juiz – motivo suficiente para indicação de outro leiloeiro:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO JUDICIAL. INDICAÇÃO DE LEILOEIRO PÚBLICO. Faculta-se ao exequente a indicação de leiloeiro público, nos termos do art. 883 do CPC/15. Muito embora a sugestão não vincule o juiz, a quem cabe exclusivamente a direção do processo, na hipótese em análise não foram apresentados motivos suficientes para a rejeição do pedido do credor. Insuficiência da justificativa de que o profissional anteriormente designado é de confiança do juízo. Requerimento acolhido. [...]. RECURSO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.<sup>1</sup> (GRIFO NOSSO)*

Agora, diante dos fatos acima demonstrados de forma inequívoca, se insurge mais uma vez, requerendo a substituição do leiloeiro indicado pela Credora por outro, a ser indicado pelo Juiz.

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Nomeação de leiloeiro público diverso do indicado pelo exequente. Possibilidade de indicação pelo credor. Designação, no entanto, que cabe ao Magistrado, nos termos do artigo 883, do Código de Processo Civil. Decisão mantida. Recurso não provido.<sup>2</sup>*

### 4. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

O edital publicado viola claramente o artigo 886 do CPC, sendo necessária a suspensão da hasta designada.

No mais, pela quebra de confiança e em razão das falhas evidentes acima expostas, reforça que o leiloeiro é auxiliar da justiça e tem que ser imparcial. Nos termos do artigo 883 do CPC, a parte poderá indicar, mas cabe ao Juiz indicar o leiloeiro:

*Não há que se falar em nomeação do leiloeiro indicado, pois, embora seja facultada ao exequente, nos termos do artigo 883 do Código de Processo Civil: “Caberá ao juiz a designação de leiloeiro público, que poderá ser indicado pelo exequente”, é primordialmente, escolha do juiz que tem a direção sobre o feito e o controle sobre a idoneidade, podendo nomear o leiloeiro de sua confiança*

<sup>1</sup> TJ-SP. AI 2198703-08.2021.8.26.0000. Rel: ROSANGELA TELLES. J: 03/11/2021.

<sup>2</sup> TJ-SP. AI 2253362-98.2020.8.26.0000. Rel: JAIRO BRAZIL FONTES OLIVEIRA. J: 24/08/2021.

*e habilitado, sem qualquer obrigação de vinculação com a indicação feita pela parte, até porque se trata de auxiliar do Juízo.*

*Portanto, ainda que tenha amparo legal a indicação do exequente, a nomeação é discricionariedade do juiz, que pode escolher pessoa diversa. [...]³ (GRIFO NOSSO)*

## 5. DOS PEDIDOS

Sendo assim, requer o recebimento desta Exceção de Pré-Executividade e seu acolhimento, para que seja JULGADA TOTALMENTE PROCEDENTE, (i) reconhecendo os erros indicados nesta manifestação, (ii) cancelando a hasta pública designada, (iii) anulando o edital de leilão de fls. 599/601 e 634/636 e (iv) nomeando outro leiloeiro para o caso, evitando assim qualquer nulidade a ser arguida futuramente.

Termos em que, pede e espera deferimento.

São Paulo, 22 de abril de 2024.

**JOSÉ ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA**  
OAB/SP nº 354.865





Acesso aplicativo  
 Código: 00000551  
 Login: VALE SONHOS  
 Senha: 1217430

Composição da Cobrança

DEMONSTRATIVO DE RATEIO  
 FEVEREIRO/2024 - 01/02/2024 a 29/02/2024

00000022-CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS  
 RUA CARLOS GONCALVES DA COSTA, 19 - 11440-030 - ENSEADA - VILA JULIA - GUARUJA/SP

DESPESAS

DESPESAS COM PESSOAL (20,32 %)		
SALARIO LIQ REF MES ANTERIOR	2.156,00	2.156,00
ENCARGOS SOCIAIS BENEFICIOS (9,66 %)		
FUTS - JANEIRO/2024	195,65	
SINDICATO - TAXA DE INCLUSÃO SOCIAL - FEVEREIRO/2024	17,03	
SINDICATO - CUSTEIO - JANEIRO/2024	36,23	
SOEXO PASS NF.1690322	510,22	
ORION BENEFICIOS - NF. 480 - TELEATENDIMENTO SAUDE	32,00	
VALE TRANSPORTE	234,00	1.024,93
TARIFAS PUBLICAS (12,87 %)		
SABESP - FEVEREIRO/2024	648,52	
ELETRO - CONSUMO 33854 - FEVEREIRO/2024	717,00	1.365,52
DESPESAS ADMINISTRATIVAS (10,06 %)		
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO - JANEIRO/2024	1.067,00	1.067,00
DESPESAS DIVERSAS (25,78 %)		
FIRMINO JORGE - FORNECIMENTO DE AGUA POTAVEL	300,00	
MILCAD - NF. 2914 - SERVICO DE PORTARIA REMOTA	2.062,79	
DESPESAS BANC. (TAR.S COBRANCA)	62,43	
DESPESAS BANC. (TAR.S SERVICIOS)	155,28	
MATERIAL DE EXPEDIENTE - OUTUBRO/2023	152,20	
MATERIAL DE EXPEDIENTE- CORRIO	2,45	2.735,15
MANUTENCAO CONSERVACAO LIMPEZA (7,92 %)		
AGUIA DE OURO ELEVADORES - NF.17058	396,14	
ILHA LIMP - NF. 12729 - MATERIAL DE LIMPEZA	279,80	
M.R.MARQUES - NF. 15566 - MATERIAL DE LIMPEZA	164,00	839,94
REPAROS E CONSERTOS (7,07 %)		
JOSE MARQUES - TROCA TUBULAÇÃO DE ESGOTO - SINAL	750,00	750,00
SEGUROS (6,32 %)		
SOMPO SEGUROS -7/7	670,81	670,81
<b>SUBTOTAL</b>		<b>10.609,35</b>
POSICAO FINANCEIRA		VALOR
SALDO ANTERIOR		-3.849,59
DESPESAS DO PERIODO		-10.609,35
RENDIMENTOS		0,16
RECEBIDO DE QUOTAS		9.905,65
SALDO FINAL		-4.553,13
FUNDO DE OBRAS		VALOR
SALDO ANTERIOR		4.482,12
F. OBRAS RECEB		1.750,00
SALDO FINAL		6.232,12
RESUMO FINANCEIRO		SDO FINAL
POSICAO FINANCEIRA		-4.553,13
FUNDO DE OBRAS		6.232,12
<b>TOTAL</b>		<b>1.678,99</b>

UNIDADES COM VALORES A CONFIRMAR

UNIDADE	P MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0012	P 06/2019,12/2019,03/2020 a 01/2021,03/2021 a 06/2021	15.296,88
0041	P 10/2010 a 04/2011,11/2011,07/2015	11.432,77
		26.729,65

UNIDADES NO JURÍDICO

UNIDADE	P MESES EM ABERTO	ORIGINAL
0021	P 01/2006 a 01/2008,03/2008 a 12/2008,03/2009 a 10/2011,01/2012,03/2012,03/2013 a 01/2017,04/2017 a 02/2024	342.752,54
0022	P 08/2018,03/2019 a 11/2021,02/2022 a 02/2024	137.382,29
0042	P 08/2013,10/2013,12/2013,02/2014 a 02/2015,06/2015 a 12/2015,11/2016 a 12/2016,03/2017 a 04/2017,07/2017 a 02/2024	214.789,66
		694.924,49

Beneficiário CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS CNPJ:57.736.027/0001-64	Pagador SORAYA OHARA PEDRUZZI	Unidade 0022
Vencimento 11/04/2024	Nr do Documento 109/00247909-6	Valor do Documento 1.981,13
Data de emissão 13/03/2024	Agência/Código Beneficiário 0052 / 11832-0	

Autenticação Mecânica RECIBO DO PAGADOR

**Itaú Banco Itaú S.A.** | 341-7 | 34191.09008 24790.960058 21183.200001 6 96830000198113

Local de Pagamento ATE O VENCIMENTO PREFERENCIALMENTE NO ITAU S/A  
 APOS O VENCIMENTO SOMENTE NO BANCO ITAU S/A

Beneficiário: CONDOMINIO EDIFICIO VALE DOS SONHOS CNPJ 57 736 027/0001-64

Vencimento: 11/04/2024

Agência/Cód Beneficiário: 0052 / 11832-0

Data do documento: 13/03/2024 | Nº do Documento: ABR/2024 | Espécie doc.: REC | Aceite: N | Data do Processamento: 13/03/2024

Nosso Número: 109/00247909-6

Use do Banco: 109 | Carteira: 109 | Sic: | Espécie: R\$ | Quantidade: X | Valor: (=) Valor do Documento: 1.981,13

Instruções (todas as informações deste bloqueto são de exclusiva responsabilidade do beneficiário)  
 NAO RECEBER APOS 30 DIAS DO VENCIMENTO  
 APÓS VCTO.COBRAR R\$39.62 DE MULTA E R\$0.66 DE JUROS AO DIA

CONDOMINIO: .....1981,13

Pagador: Ed:0022 /Unid:0022 (N) - CPF: 157.610.498-21  
 SORAYA OHARA PEDRUZZI  
 RUA CARLOS GONCALVES DA COSTA, 19 -AP.22 - JD. TRES MARIAS Cep: 11440030 - GUARUJA/SP

Sacador/Avalista: .....1981,13

Autenticação Mecânica FICHA DE COMPENSAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 16:13 , sob o número WGJAJ24700736674. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código 51tsPflJE.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Manifeste-se o Exequente, no prazo legal, sobre a petição e o documento de fls. 640/645.

Int.

Guarujá, 23 de abril de 2024.

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



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0295/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Manifeste-se o Exequente, no prazo legal, sobre a petição e o documento de fls. 640/645. Int."

Guarujá, 24 de abril de 2024.

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0295/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 25/04/2024. Considera-se a data de publicação em 26/04/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Manifeste-se o Exequente, no prazo legal, sobre a petição e o documento de fls. 640/645. Int."

Guarujá, 24 de abril de 2024.

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP**

Processo n.º 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seu procurador e advogado que esta subscreve, nos autos da AÇÃO movida contra **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., em atenção ao R. Despacho de fls. 646, informar que a exceção de pré executividade **não** é o remédio jurídico cabível neste caso devendo ser rejeitada.

Aproveita a oportunidade para juntar a planilha do débito no valor de **R\$ 249.285,71** (duzentos e quarenta e nove mil, duzentos e oitenta e cinco reais e setenta e um centavos) atualizado até 31/03/2024.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 29 de abril de 2024.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP - 138.165

# GÜNTHER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Emissão: 26/03/2024

## DÉBITOS JUDICIAIS

Fls. 1 de 5

Autor: Condomínio Edifício Vale dos Sonhos X Réu: Soraya Ohara Pedruzzi  
Processo: 1002377-39.2020.8.26.0223 - 3ª Vara Cível Guarujá

Data	Descrição	V. Principal	Multa	Divisor	V. Corrigido	Dt.Juros	% Juros	V. Juros	Total
<b>PRINCIPAL - 1 QUOTAS CONDOMINIAIS</b>									
13/08/2018	J. Correção	99,54	2%	69.466894	135,35	13/08/2018	67,0000%	92,49	230,54
11/03/2019	Condomínio	1.796,88	2%	70.507049	2.407,28	11/03/2019	60,0000%	1.473,25	3.928,67
11/04/2019	Condomínio	1.796,88	2%	71.049953	2.388,89	11/04/2019	59,0000%	1.437,62	3.874,28
11/05/2019	Condomínio	1.796,88	2%	71.476252	2.374,64	11/05/2019	58,0000%	1.404,83	3.826,96
11/06/2019	Condomínio	1.796,88	2%	71.583466	2.371,08	11/06/2019	57,0000%	1.378,54	3.797,04
28/06/2019	Ação trabalhista	1.500,00	2%	71.583466	1.979,33	28/06/2019	57,0000%	1.150,77	3.169,68
11/07/2019	Condomínio	1.796,88	2%	71.590624	2.370,85	11/07/2019	56,0000%	1.354,22	3.772,48
11/08/2019	Condomínio	1.796,88	2%	71.662214	2.368,48	11/08/2019	55,0000%	1.328,71	3.744,55
05/09/2019	Ação trabalhista	750,00	2%	71.748208	987,39	05/09/2019	54,0000%	543,85	1.550,98
11/09/2019	Condomínio	1.796,88	2%	71.748208	2.365,64	11/09/2019	54,0000%	1.302,99	3.715,94
05/10/2019	Ação trabalhista	750,00	2%	71.712333	987,89	05/10/2019	53,0000%	534,04	1.541,68
11/10/2019	Condomínio	1.796,88	2%	71.712333	2.366,82	11/10/2019	53,0000%	1.279,49	3.693,64
05/11/2019	Ação trabalhista	750,00	2%	71.741017	987,49	05/11/2019	52,0000%	523,75	1.530,98
11/11/2019	Condomínio	1.796,88	2%	71.741017	2.365,88	11/11/2019	52,0000%	1.254,85	3.668,04
05/12/2019	Ação trabalhista	750,00	2%	72.128418	982,19	05/12/2019	51,0000%	510,93	1.512,76
11/12/2019	Condomínio	1.796,88	2%	72.128418	2.353,17	11/12/2019	51,0000%	1.224,11	3.624,34
05/01/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	73.008384	970,35	05/01/2020	50,0000%	494,87	1.484,62
11/01/2020	Condomínio	1.796,88	2%	73.008384	2.324,81	11/01/2020	50,0000%	1.185,65	3.556,95
05/02/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	73.147099	968,51	05/02/2020	49,0000%	484,06	1.471,94
11/02/2020	Condomínio	1.796,88	2%	73.147099	2.320,40	11/02/2020	49,0000%	1.159,73	3.526,53
05/03/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	73.271449	966,86	05/03/2020	48,0000%	473,37	1.459,56
11/03/2020	Condomínio	1.796,88	2%	73.271449	2.316,46	11/03/2020	48,0000%	1.134,13	3.496,91
05/04/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	73.403337	965,13	05/04/2020	47,0000%	462,68	1.447,11
11/04/2020	Condomínio	1.796,88	2%	73.403337	2.312,30	11/04/2020	47,0000%	1.108,51	3.467,05
05/05/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	73.234509	967,35	05/05/2020	46,0000%	453,87	1.440,56
11/05/2020	Condomínio	1.796,88	2%	73.234509	2.317,63	11/05/2020	46,0000%	1.087,43	3.451,41
05/06/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	73.051422	969,78	05/06/2020	45,0000%	445,12	1.434,29
11/06/2020	Condomínio	1.796,88	2%	73.051422	2.323,44	11/06/2020	45,0000%	1.066,45	3.436,35
05/07/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	73.270576	966,88	05/07/2020	44,0000%	433,93	1.420,14
11/07/2020	Condomínio	1.796,88	2%	73.270576	2.316,49	11/07/2020	44,0000%	1.039,63	3.402,44
05/08/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	73.592966	962,64	05/08/2020	43,0000%	422,21	1.404,10
11/08/2020	Condomínio	1.796,88	2%	73.592966	2.306,34	11/08/2020	43,0000%	1.011,55	3.364,01
05/09/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	73.8579	959,19	05/09/2020	42,0000%	410,91	1.389,28
11/09/2020	Condomínio	1.796,88	2%	73.8579	2.298,07	11/09/2020	42,0000%	984,49	3.328,52
05/10/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	74.500463	950,91	05/10/2020	41,0000%	397,66	1.367,58
11/10/2020	Condomínio	1.796,88	2%	74.500463	2.278,25	11/10/2020	41,0000%	952,76	3.276,57
05/11/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	75.163517	942,53	05/11/2020	40,0000%	384,55	1.345,93

**GÜNTHER SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

Emissão: 26/03/2024

**DÉBITOS JUDICIAIS**

Fls. 2 de 5

Autor: Condomínio Edifício Vale dos Sonhos X Réu: Soraya Ohara Pedruzzi  
 Processo: 1002377-39.2020.8.26.0223 - 3ª Vara Cível Guarujá

Data	Descrição	V. Principal	Multa	Divisor	V. Corrigido	Dt.Juros	% Juros	V. Juros	Total
11/11/2020	Condomínio	1.796,88	2%	75.163517	2.258,15	11/11/2020	40,0000%	921,32	3.224,63
05/12/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	75.87757	933,66	05/12/2020	39,0000%	371,40	1.323,73
11/12/2020	Condomínio	1.796,88	2%	75.87757	2.236,90	11/12/2020	39,0000%	889,83	3.171,46
05/01/2021	Ação trabalhista	750,00	2%	76.985382	920,22	05/01/2021	38,0000%	356,67	1.295,29
11/01/2021	Condomínio	1.796,88	2%	76.985382	2.204,71	11/01/2021	38,0000%	854,54	3.103,34
05/02/2021	Ação trabalhista	750,00	2%	77.193242	917,74	05/02/2021	37,0000%	346,35	1.282,44
11/02/2021	Condomínio	1.796,88	2%	77.193242	2.198,77	11/02/2021	37,0000%	829,81	3.072,55
05/03/2021	Ação trabalhista	750,00	2%	77.826226	910,28	05/03/2021	36,0000%	334,25	1.262,73
11/03/2021	Condomínio	1.796,88	2%	77.826226	2.180,89	11/03/2021	36,0000%	800,82	3.025,32
05/04/2021	Ação trabalhista	750,00	2%	78.495531	902,52	05/04/2021	35,0000%	322,19	1.242,76
11/04/2021	Condomínio	1.796,88	2%	78.495531	2.162,29	11/04/2021	35,0000%	771,93	2.977,46
05/05/2021	Ação trabalhista	750,00	2%	78.793814	899,10	05/05/2021	34,0000%	311,80	1.228,88
11/05/2021	Condomínio	1.796,88	2%	78.793814	2.154,11	11/05/2021	34,0000%	747,04	2.944,23
05/06/2021	Ação trabalhista	750,00	2%	79.550234	890,55	05/06/2021	33,0000%	299,75	1.208,11
11/06/2021	Condomínio	1.796,88	2%	79.550234	2.133,63	11/06/2021	33,0000%	718,17	2.894,47
05/07/2021	Fundo de obras	350,00	2%	80.027535	413,11	05/07/2021	32,0000%	134,83	556,20
11/07/2021	Condomínio	1.796,88	2%	80.027535	2.120,90	11/07/2021	32,0000%	692,25	2.855,56
05/08/2021	Fundo de obras	350,00	2%	80.843815	408,94	05/08/2021	31,0000%	129,30	546,41
11/08/2021	Condomínio	1.796,88	2%	80.843815	2.099,49	11/08/2021	31,0000%	663,85	2.805,32
05/09/2021	Fundo de obras	350,00	2%	81.55524	405,37	05/09/2021	30,0000%	124,04	537,51
11/09/2021	Condomínio	1.796,88	2%	81.55524	2.081,17	11/09/2021	30,0000%	636,83	2.759,62
05/10/2021	Fundo de obras	350,00	2%	82.533902	400,56	05/10/2021	29,0000%	118,48	527,05
11/10/2021	Condomínio	1.796,88	2%	82.533902	2.056,49	11/10/2021	29,0000%	608,30	2.705,91
05/11/2021	Fundo de obras	350,00	2%	83.491295	395,97	05/11/2021	28,0000%	113,08	516,96
11/11/2021	Condomínio	1.796,88	2%	83.491295	2.032,91	11/11/2021	28,0000%	580,59	2.654,15
11/02/2022	Condomínio	1.886,75	2%	85.375435	2.087,48	11/02/2022	25,0000%	532,30	2.661,52
05/03/2022	Fundo de obras	350,00	2%	86.229189	383,40	05/03/2022	24,0000%	93,85	484,91
11/03/2022	Condomínio	1.886,75	2%	86.229189	2.066,81	11/03/2022	24,0000%	505,95	2.614,09
05/04/2022	Fundo de obras	350,00	2%	87.703708	376,95	05/04/2022	23,0000%	88,43	472,91
11/04/2022	Condomínio	1.886,75	2%	87.703708	2.032,06	11/04/2022	23,0000%	476,72	2.549,42
05/05/2022	Fundo de obras	350,00	2%	88.615826	373,07	05/05/2022	22,0000%	83,71	464,24
11/05/2022	Condomínio	1.886,75	2%	88.615826	2.011,15	11/05/2022	22,0000%	451,30	2.502,67
05/06/2022	Fundo de obras	350,00	2%	89.014597	371,40	05/06/2022	21,0000%	79,55	458,37
11/06/2022	Condomínio	1.886,75	2%	89.014597	2.002,14	11/06/2022	21,0000%	428,85	2.471,03
05/07/2022	Fundo de obras	350,00	2%	89.566487	369,11	05/07/2022	20,0000%	75,29	451,78
11/07/2022	Condomínio	1.886,75	2%	89.566487	1.989,80	11/07/2022	20,0000%	405,91	2.435,50
05/08/2022	Fundo de obras	350,00	2%	89.029088	371,34	05/08/2022	19,0000%	71,96	450,72
11/08/2022	Condomínio	1.886,75	2%	89.029088	2.001,81	11/08/2022	19,0000%	387,94	2.429,78



**GÜNTHER SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

Emissão: 26/03/2024

**DÉBITOS JUDICIAIS**

Fls. 3 de 5

Autor: Condomínio Edifício Vale dos Sonhos X Réu: Soraya Ohara Pedruzzi  
 Processo: 1002377-39.2020.8.26.0223 - 3ª Vara Cível Guarujá

Data	Descrição	V. Principal	Multa	Divisor	V. Corrigido	Dt.Juros	% Juros	V. Juros	Total
05/09/2022	Fundo de obras	350,00	2%	88.753097	372,49	05/09/2022	18,0000%	68,38	448,31
11/09/2022	Condomínio	1.886,75	2%	88.753097	2.008,04	11/09/2022	18,0000%	368,67	2.416,87
05/10/2022	Fundo de obras	350,00	2%	88.469087	373,69	05/10/2022	17,0000%	64,79	445,95
11/10/2022	Condomínio	1.981,13	2%	88.469087	2.115,25	11/10/2022	17,0000%	366,78	2.524,33
05/11/2022	Fundo de obras	350,00	2%	88.884891	371,94	05/11/2022	16,0000%	60,69	440,06
11/11/2022	Condomínio	1.981,13	2%	88.884891	2.105,36	11/11/2022	16,0000%	343,59	2.491,05
05/12/2022	Fundo de obras	350,00	2%	89.222653	370,53	05/12/2022	15,0000%	56,69	434,63
11/12/2022	Condomínio	1.981,13	2%	89.222653	2.097,39	11/12/2022	15,0000%	320,89	2.460,22
05/01/2023	Fundo de obras	350,00	2%	89.838289	368,00	05/01/2023	14,0000%	52,55	427,91
11/01/2023	Condomínio	1.981,13	2%	89.838289	2.083,01	11/01/2023	14,0000%	297,45	2.422,12
05/02/2023	Fundo de obras	350,00	2%	90.251545	366,31	05/02/2023	13,0000%	48,57	422,20
11/02/2023	Condomínio	1.981,13	2%	90.251545	2.073,48	11/02/2023	13,0000%	274,94	2.389,88
05/03/2023	Fundo de obras	350,00	2%	90.946481	363,51	05/03/2023	12,0000%	44,49	415,27
11/03/2023	Condomínio	1.981,13	2%	90.946481	2.057,63	11/03/2023	12,0000%	251,85	2.350,63
05/04/2023	Fundo de obras	350,00	2%	91.528538	361,20	05/04/2023	11,0000%	40,52	408,94
11/04/2023	Condomínio	1.981,13	2%	91.528538	2.044,55	11/04/2023	11,0000%	229,39	2.314,83
05/05/2023	Fundo de obras	350,00	2%	92.013639	359,30	05/05/2023	10,0000%	36,64	403,12
11/05/2023	Condomínio	1.981,13	2%	92.013639	2.033,77	11/05/2023	10,0000%	207,44	2.281,88
05/06/2023	Fundo de obras	350,00	2%	92.344888	358,01	05/06/2023	9,0000%	32,86	398,03
11/06/2023	Condomínio	1.981,13	2%	92.344888	2.026,47	11/06/2023	9,0000%	186,02	2.253,01
05/07/2023	Fundo de obras	350,00	2%	92.252543	358,36	05/07/2023	8,0000%	29,24	394,76
11/07/2023	Condomínio	2.168,63	2%	92.252543	2.220,48	11/07/2023	8,0000%	181,19	2.446,07
05/08/2023	Fundo de obras	350,00	2%	92.169515	358,69	05/08/2023	7,0000%	25,61	391,47
11/08/2023	Condomínio	2.168,63	2%	92.169515	2.222,48	11/08/2023	7,0000%	158,68	2.425,60
05/09/2023	Fundo de obras	350,00	2%	92.353854	357,97	05/09/2023	6,0000%	21,90	387,02
11/09/2023	Condomínio	2.168,63	2%	92.353854	2.218,05	11/09/2023	6,0000%	135,74	2.398,15
05/10/2023	Fundo de obras	350,00	2%	92.455443	357,58	05/10/2023	5,0000%	18,23	382,96
11/10/2023	Condomínio	1.981,13	2%	92.455443	2.024,05	11/10/2023	5,0000%	103,22	2.167,75
05/11/2023	Fundo de obras	350,00	2%	92.566389	357,15	05/11/2023	4,0000%	14,57	378,86
11/11/2023	Condomínio	1.981,13	2%	92.566389	2.021,62	11/11/2023	4,0000%	82,48	2.144,53
24/11/2023	Extra	500,00	2%	92.566389	510,22	24/11/2023	4,0000%	20,81	541,23
05/12/2023	Fundo de obras	350,00	2%	92.658955	356,79	05/12/2023	3,0000%	10,91	374,83
11/12/2023	Condomínio	1.981,13	2%	92.658955	2.019,60	11/12/2023	3,0000%	61,79	2.121,78
05/01/2024	Fundo de obras	350,00	2%	93.168579	354,84	05/01/2024	2,0000%	7,23	369,16
11/01/2024	Condomínio	1.981,13	2%	93.168579	2.008,56	11/01/2024	2,0000%	40,97	2.089,70
05/02/2024	Fundo de obras	350,00	2%	93.699639	352,83	05/02/2024	1,0000%	3,59	363,47
11/02/2024	Condomínio	1.981,13	2%	93.699639	1.997,17	11/02/2024	1,0000%	20,37	2.057,48
05/03/2024	Fundo de obras	350,00	2%	0	350,00	05/03/2024	0,0000%	0,00	357,00

# GÜNTHER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Emissão: 26/03/2024

## DÉBITOS JUDICIAIS

Fls. 4 de 5

Autor: Condomínio Edifício Vale dos Sonhos X Réu: Soraya Ohara Pedruzzi  
 Processo: 1002377-39.2020.8.26.0223 - 3ª Vara Cível Guarujá

Data	Descrição	V. Principal	Multa	Divisor	V. Corrigido	Dt.Juros	% Juros	V. Juros	Total
11/03/2024	Condomínio	1.981,13	2%	0	1.981,13	11/03/2024	0,0000%	0,00	2.020,75
<b>Subtotal:</b>		<b>139.713,42</b>			<b>162.989,14</b>			<b>53.036,91</b>	<b>219.285,25</b>

### PRINCIPAL - 2 HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

26/03/2024	Honorários advocatícios - 10%	21.928,53		0	21.928,53	26/03/2024	0,0000%	0,00	21.928,53
<b>Subtotal:</b>		<b>21.928,53</b>			<b>21.928,53</b>			<b>0,00</b>	<b>21.928,53</b>

### PRINCIPAL - 3 CUSTAS E DEPESAS PROCESSUAIS

23/03/2020	Despesas de distribuição	415,43		73.271449	535,55	23/03/2020	48,0000%	257,06	792,61
02/06/2020	FEDTJ	27,05		73.051422	34,97	02/06/2020	45,0000%	15,73	50,70
08/06/2020	FEDTJ	86,33		73.051422	111,62	08/06/2020	45,0000%	50,22	161,84
26/06/2020	Carta com aviso de recebimento + Certidão de matrícula + 34 cópias	78,28		73.051422	101,21	26/06/2020	45,0000%	45,54	146,75
03/07/2020	Diligência de oficial de justiça	86,33		73.270576	111,29	03/07/2020	44,0000%	48,96	160,25
07/12/2020	Matrícula online	19,69		75.87757	24,51	07/12/2020	39,0000%	9,55	34,06
15/12/2020	DARE	279,30		75.87757	347,69	15/12/2020	39,0000%	135,59	483,28
12/02/2021	Diligência de oficial de justiça	90,47		77.193242	110,70	12/02/2021	37,0000%	40,95	151,65
12/07/2021	FEDTJ	29,20		80.027535	34,46	12/07/2021	32,0000%	11,02	45,48
06/08/2021	Diligência de oficial de justiça	90,47		80.843815	105,70	06/08/2021	31,0000%	32,76	138,46
24/09/2021	Diligência de oficial de justiça	90,47		81.55524	104,78	24/09/2021	30,0000%	31,43	136,21
20/05/2022	DARE	322,90		88.615826	344,19	20/05/2022	22,0000%	75,72	419,91
10/11/2023	DARE	345,80		92.566389	352,86	10/11/2023	4,0000%	14,11	366,97
<b>Subtotal:</b>		<b>1.961,72</b>			<b>2.319,53</b>			<b>768,64</b>	<b>3.088,17</b>

### PRINCIPAL - 4 CUSTAS REMANESCENTES

26/03/2024	Custas finais - 2% do valor da execução (art. 4º, III, Lei nº. 11.608/03)	4.983,76		0	4.983,76	26/03/2024	0,0000%	0,00	4.983,76
<b>Subtotal:</b>		<b>4.983,76</b>			<b>4.983,76</b>			<b>0,00</b>	<b>4.983,76</b>

# GÜNTHER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Emissão: 26/03/2024

## DÉBITOS JUDICIAIS

Fls. 5 de 5

Autor: Condomínio Edifício Vale dos Sonhos X Réu: Soraya Ohara Pedruzzi  
 Processo: 1002377-39.2020.8.26.0223 - 3ª Vara Cível Guarujá

Data	Descrição	V. Principal	Multa	Divisor	V. Corrigido	Dt.Juros	% Juros	V. Juros	Total		
<b>Padrão de Cálculo:</b> CORREÇÃO MONETÁRIA: - Indexador: Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo. Valores Corrigidos até: 31/03/2024 - Multiplicador do Cálculo: 94.458606  JUROS MORATÓRIOS: - Contagem: A cada mudança de mês. - Período: Da data da(s) parcela(s) até 31/03/2024. - Taxa: 12% ao Ano Simples.  OBSERVAÇÕES: - Apartamento 22						Total do Principal Corrigido: 192.220,96 Total de Multas: 3.259,20 Total de Juros: 53.805,55 Total de Despesas Processuais: 0,00 Subtotal: 249.285,71				<b>Total do Cálculo: 249.285,71</b>	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS THOME GUNTHER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2024 às 19:33, sob o número WGJAJA24700794593. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código H0mh6iAB.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls. 649 e planilha atualizada: Manifeste-se a ré/excipiente.

Após, com ou sem manifestação, tornem-me os autos conclusos para decidir sobre a exceção de pré executividade de fls. 640/644.

Int.

Guarujá, 30 de abril de 2024.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0318/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 649 e planilha atualizada: Manifeste-se a ré/excipiente. Após, com ou sem manifestação, tornem-me os autos conclusos para decidir sobre a exceção de pré executividade de fls. 640/644. Int."

Guarujá, 1 de maio de 2024.



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0318/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 03/05/2024. Considera-se a data de publicação em 06/05/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 649 e planilha atualizada: Manifeste-se a ré/excipiente. Após, com ou sem manifestação, tornem-me os autos conclusos para decidir sobre a exceção de pré executividade de fls. 640/644. Int."

Guarujá, 3 de maio de 2024.

## EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 03ª VARA CÍVEL DO GUARUJÁ/SP

Processo nº: 1002377-39.2020.8.26.0223

**SORAYA OHARA PEDRUZZI**, já qualificada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue.

### 1. DOS CÁLCULOS

Quanto aos cálculos apresentados pela credora (fls. 650/654), a devedora tomou ciência do valor. Até então, apenas tinha ciência do valor que é veiculado no boleto do condomínio – e que difere aquele dos autos, motivo que ensejou a apresentação da EPE.

Esclarece que não havia nos autos qualquer planilha apresentada após o deferimento da penhora, motivo pelo qual não haveria como ter ciência da correção ou não deles sem que fossem anexados nos autos. Tanto é verdade, que Vossa Excelência determinou a juntada – motivo pelo qual procede a EPE.

### 2. DO LEILOEIRO

Já em relação ao leiloeiro, mostrou-se a necessidade de nomeação de outro profissional a ser indicado pelo juízo pelas razões já apresentadas pela devedora.

Ademais, não pode ser autorizado que na minuta do edital conste o texto abaixo:

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

É entendimento do Tribunal que não é devida a comissão ao leiloeiro em caso de acordo firmado entre as partes, uma vez que a remuneração do leiloeiro judicial depende do resultado prático da negociação. Assim, se a arrematação não se aperfeiçoa, como no caso dos autos, não faz o leiloeiro jus à percepção da comissão.

Vale sempre lembrar: "*qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos*" (artigo 903, 'caput', do Código de Processo Civil).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO POR FALTA DE INTERESSE RECURSAL – IMPERTINÊNCIA – PRELIMINAR REPELIDA. Considerando que os efeitos da decisão agravada atingem diretamente a esfera patrimonial dos executados, patente o interesse recursal dos mesmos para interpor o presente recurso. LOCAÇÃO DE IMÓVEL – FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LEILÃO DE IMÓVEL PENHORADO – PROPOSTA DE ARREMATAÇÃO - ACORDO ENTABULADO ENTRE AS PARTES PROTOCOLADO ANTES DA ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO – ARREMATAÇÃO INVÁLIDA E INEFICAZ - COMISSÃO DO LEILOEIRO INDEVIDA – DECISÃO AGRAVADA REFORMADA – RECURSO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. Considerando que, embora tenham sido efetuados os preparativos pelo leiloeiro para a realização da hasta pública, foi pleiteado o cancelamento do leilão, em decorrência de acordo celebrado entre as partes, e que somente é devida a comissão ao leiloeiro, pelo "arrematante", quando ocorrer, efetivamente, a arrematação, o que não correu, não há que se falar no pagamento da comissão, já que o serviço não foi prestado, admitindo-se apenas a cobrança das despesas havidas, quando estas restarem comprovadas.<sup>1</sup> (GRIFO NOSSO)

Esse também é o entendimento do STJ:

PROCESSUAL CIVIL. ARREMATAÇÃO DESFEITA. EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. COMISSÃO DO LEILOEIRO. DEVOLUÇÃO.

1. "Desfeita a arrematação, a requerimento do arrematante, por força da oposição de embargos, nos termos do art. 694, § 1º, IV, do CPC, é devida a devolução da comissão do leiloeiro, corrigida monetariamente" (RMS 33.004/SC, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, DJe 6/12/2012).

2. Nos termos do art. 694, § 1º, IV, do CPC, a arrematação poderá ser tornada sem efeito por requerimento do arrematante, na hipótese de Embargos à Arrematação (art. 746, §§ 1º e 2º). Se o arrematante exerce essa faculdade, não há como reconhecer a existência de arrematação perfeita, acabada e irretroatável.

3. Uma vez frustrada a arrematação, a jurisprudência do STJ entende que o leiloeiro não faz jus à comissão.

<sup>1</sup> TJ-SP – AI 2104992-12.2022.8.26.0000, Relator: Paulo Ayrosa, Data de Julgamento: 10/06/2022, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 10/06/2022.

4. *Agravo Regimental não provido.*<sup>2</sup> (GRIFO NOSSO)

Ademais, origem do débito (comissão de leiloeiro) não permite a penhora de bem de família, uma vez que não consta do rol de exceção previsto na lei 8009/1990.

### 3. DOS PEDIDOS

Reitera o pedido de acolhimento da EPE, para que seja JULGADA TOTALMENTE PROCEDENTE, (i) reconhecendo os erros indicados nesta manifestação, (ii) cancelando a hasta pública designada, (iii) anulando o edital de leilão de fls. 599/601 e 634/636 e (iv) nomeando outro leiloeiro para o caso, evitando assim qualquer nulidade a ser arguida futuramente.

Alternativamente, requer seja refeito o edital sanando o vício indicado pela devedora no tocante à comissão devida ao leiloeiro em caso de acordo celebrado pelas partes antes da confecção do auto de arrematação.

Termos em que, pede e espera deferimento.

São Paulo, 9 de maio de 2024.

**JOSÉ ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA**  
OAB/SP nº 354.865

---

<sup>2</sup> STJ - AgRg no RMS: 47869 RS 2015/0054822-5, Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 22/09/2015, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 03/02/2016.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

A exceção de pré executividade deve ser afastada.

Além de prejudicada a questão sobre o valor da execução, com apresentação de planilha atualizada, sem qualquer impugnação do valor, é certo que, uma vez designado leiloeiro indicado pela parte autora, o Juízo aquiesceu desta escolha, tornando-se nomeação judicial.

Questões afetas à comissão de leiloeiro, em caso de acordo entre as partes antes da assinatura do auto de arrematação, será apreciada se o caso ocorrer, não tornando nulo o edital sua previsão.

O feito, portanto, merece regular prosseguimento.

E, nestas circunstâncias, aguarde-se resultado dos leilões.

Int

Guarujá, 13 de maio de 2024.



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0358/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. A exceção de pré executividade deve ser afastada. Além de prejudicada a questão sobre o valor da execução, com apresentação de planilha atualizada, sem qualquer impugnação do valor, é certo que, uma vez designado leiloeiro indicado pela parte autora, o Juízo aquiesceu desta escolha, tornando-se nomeação judicial. Questões afetas à comissão de leiloeiro, em caso de acordo entre as partes antes da assinatura do auto de arrematação, será apreciada se o caso ocorrer, não tornando nulo o edital sua previsão. O feito, portanto, merece regular prosseguimento. E, nestas circunstâncias, aguarde-se resultado dos leilões. Int"

Guarujá, 13 de maio de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0358/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 14/05/2024. Considera-se a data de publicação em 15/05/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Teor do ato: "Vistos. A exceção de pré executividade deve ser afastada. Além de prejudicada a questão sobre o valor da execução, com apresentação de planilha atualizada, sem qualquer impugnação do valor, é certo que, uma vez designado leiloeiro indicado pela parte autora, o Juízo aquiesceu desta escolha, tornando-e nomeação judicial. Questões afetas à comissão de leiloeiro, em caso de acordo entre as partes antes da assinatura do auto de arrematação, será apreciada se o caso ocorrer, não tornando nulo o edital sua previsão. O feito, portanto, merece regular prosseguimento. E, nestas circunstâncias, aguarde-se resultado dos leilões. Int"

Guarujá, 14 de maio de 2024.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ  
Advocacia Geral do Município  
Procuradoria Geral do Município  
Rua Azul Loureiro, 691 - Santa Rosa - Guarujá/SP - CEP 11430-110  
Telefone: (13) 3308-7000 - CNPJ/MF nº 44.959.021/0001-04

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE GUARUJÁ / SP

Processo nº 1002377-39.2020.8.26.0223

Partes: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS** contra **SORAYA  
OHARA PEDRUZZI**

REF IMÓVEL CADASTRO Nº: **3-0726-001-004**

**O MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência por sua procuradora, nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS** em face de **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, requerer **A SUB-ROGAÇÃO DOS CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS MUNICIPAIS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL PRACEADO NO PRODUTO DA ARREMATÇÃO**, nos seguintes termos:

#### **DOS FATOS:**

Chegou ao conhecimento do **Município de Guarujá** que o APARTAMENTO Nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, no loteamento Jardim Tejereba, nesta cidade, município e comarca de Guarujá, **foi levado a leilão no dia 20/05/2024**.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ  
Advocacia Geral do Município  
Procuradoria Geral do Município

Rua Azul Loureiro, 691 - Santa Rosa - Guarujá/SP - CEP 11430-110  
Telefone: (13) 3308-7000 - CNPJ/MF nº 44.959.021/0001-04

O imóvel possui débitos fiscais decorrentes de tributos cujo fato gerador é a propriedade, domínio útil ou posse de bens imóveis ou que a estes estão vinculados, nos termos do que descreve o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

Seguem anexas à presente petição, as cópias das seguintes Execuções Fiscais:

Cadastro no **3-0726-001-004**:

- **0005192-36.2014.8.26.0223;**
- **1504463-96.2015.8.26.0223;**
- **1528839-15.2016.8.26.0223;**
- **1503943-68.2017.8.26.0223;**
- **1503549-27.2018.8.26.0223;**
- **1500746-37.2019.8.26.0223;**
- **1502776-11.2020.8.26.0223,**
- **1502070-91.2021.8.26.0223; e**
- **1512930-83.2023.8.26.0223.**

## DO DIREITO

### 1 - DA SUB-ROGAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 130, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN

Ninguém pode se escusar de cumprir a lei alegando seu desconhecimento, ainda mais quando a parte autora se encontra representada por advogado, portanto, com pleno conhecimento da incidência do art. 130, parágrafo único, do CTN, nos casos de arrematação de bem imóvel em hasta pública.

Caso se pretendesse afastar a incidência da norma supracitada, caberia ao interessado ter feito o pedido de maneira expressa, requerendo ao magistrado que, no edital de leilão, fizesse constar a responsabilidade do arrematante sobre os débitos fiscais.

O artigo em comento disciplina:

Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria,

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ  
Advocacia Geral do Município  
Procuradoria Geral do Município

Rua Azulil Loureiro, 691 - Santa Rosa - Guarujá/SP - CEP 11430-110  
Telefone: (13) 3308-7000 - CNPJ/MF nº 44.959.021/0001-04

subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

**Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.**

Por força do art. 886, inciso VI, do Novo CPC, compete ao responsável pelo edital de praxeamento fazer com que conste do instrumento expressa menção sobre a existência de ônus, recurso ou causa pendente sobre os bens a serem arrematados, sob pena de nulidade do certame.

Absolutamente necessário que o edital do certame faça constar expressamente a existência de débitos tributários e, se for o caso, a incidência ou não do art. 130 parágrafo único do CTN.

Mesmo porque, a ausência deste acertamento fará com que a alienação do bem ocorra em desconformidade com a lei, em obediência ao que dispõe o art. 185, do CTN, *in verbis*:

Art. 185. Presume-se fraudulenta a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de terem sido reservados, pelo devedor, bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita.

## **2 – DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO**

Primeiramente há que se diferenciar crédito de dívida ativa. A lei fala em sub-rogação do crédito, mas o que é crédito tributário?

O crédito tributário constitui decorrência legal da obrigação tributária principal, possuindo a mesma natureza desta, que se origina, via de regra do lançamento tributário nos termos do art. 142 do CTN, assim entendido como o procedimento administrativo, obrigatório e vinculado, dotado de legalidade, autonomia, garantias e privilégios, que confere exigibilidade à obrigação tributária.

Conforme se verifica:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ  
Advocacia Geral do Município  
Procuradoria Geral do Município

Rua Azul Loureiro, 691 - Santa Rosa - Guarujá/SP - CEP 11430-110  
Telefone: (13) 3308-7000 - CNPJ/MF nº 44.959.021/0001-04

Art. 142. Compete privativamente à autoridade administrativa constituir o crédito tributário pelo lançamento, assim entendido o procedimento administrativo tendente a verificar a ocorrência do fato gerador da obrigação correspondente, determinar a matéria tributável, calcular o montante do tributo devido, identificar o sujeito passivo e, sendo caso, propor a aplicação da penalidade cabível.

Parágrafo único. A atividade administrativa de lançamento é vinculada e obrigatória, sob pena de responsabilidade funcional.

O lançamento tributário transforma a obrigação tributária em uma obrigação líquida, certa e exigível, podendo o fisco exigir seu cumprimento.

Temos a seguinte equação:

Fato gerador *in concreto* + lançamento = **crédito tributário**

Já a inscrição do débito em dívida ativa, faz surgir no ordenamento jurídico título executivo extrajudicial que dá ensejo ao ajuizamento de ação de execução fiscal, satisfazendo os requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade do crédito a ser cobrado.

Art. 201. Constitui dívida ativa tributária a proveniente de crédito dessa natureza, regularmente inscrita na repartição administrativa competente, depois de esgotado o prazo fixado, para pagamento, pela lei ou por decisão final proferida em processo regular.

Parágrafo único. A fluência de juros de mora não exclui, para os efeitos deste artigo, a liquidez do crédito.

Art. 204. A dívida regularmente inscrita goza da presunção de certeza e liquidez e tem o efeito de prova pré-constituída.

Parágrafo único. A presunção a que se refere este artigo é relativa e pode ser ilidida por prova inequívoca, a cargo do sujeito passivo ou do terceiro a que aproveite.

Verifique-se ainda que quem estipulou o que seria sub-rogado foi o próprio legislador tributário, ou seja o mesmo legislador que definiu que o é crédito, portanto, incabível qualquer modificação deste conceito

por parte do julgador. Deste modo, **basta a existência de CRÉDITO TRIBUTÁRIO para a incidência do art. 130, parágrafo único, do CTN.**

**Por força do que disciplina o art. 30 da LEF, todos os bens do contribuinte ou responsável respondem pelo adimplemento da dívida ativa.**

Ademais, devemos observar que o parágrafo único do art. 3º da Lei de Execuções Fiscais, disciplina que a presunção de certeza e liquidez de que goza a dívida ativa regularmente inscrita só pode ser ilidida por prova inequívoca a cargo do executado ou de terceiro.

### **3 – DA PREFERÊNCIA NOS TERMOS DO ART. 186 DO CTN e DA LEI DE EXECUÇÕES FISCAIS**

Ainda que não se tratasse de uma arrematação de imóvel, é imprescindível frisar que o crédito tributário goza de outras prerrogativas e privilégios.

**Dessa forma, os débitos que não encontrem amparo na norma estampada no art. 130, parágrafo único, do CTN, encontram-se tutelados pela regra do art. 186 do CTN que estabelece a preferência material do crédito tributário.**

Novamente o legislador fala em crédito tributário, portanto, protegendo os valores apurados em conformidade com o art. 186 do CTN, como se verifica:

Art. 186. O **crédito tributário** prefere a qualquer outro, seja qual for sua natureza ou o tempo de sua constituição, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho.

Ainda nesta senda, a Lei de Execuções Fiscais, em seu art. 30, disciplina que a totalidade dos bens do contribuinte ou responsável tributário responde pelo pagamento da dívida ativa. Veja bem, o legislador mencionou expressamente dívida ativa, não exigindo nem mesmo execução fiscal ajuizada.

#### **3.1 – DA PREFERÊNCIA EM RELAÇÃO AOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS**

Ainda que não se tratasse de uma arrematação judicial de imóvel, o crédito fiscal também prefere ao crédito oriundo de

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ  
Advocacia Geral do Município  
Procuradoria Geral do Município

Rua Azul Loureiro, 691 - Santa Rosa - Guarujá/SP - CEP 11430-110  
Telefone: (13) 3308-7000 - CNPJ/MF nº 44.959.021/0001-04

honorários advocatícios sejam eles contratuais ou sucumbenciais, isso porque a lei apenas excepciona da preferência fiscal os créditos trabalhistas.

Via de regra, honorários advocatícios não são devidos no curso de uma relação de emprego, portanto, não se amoldam ao disposto no art. 186 do CTN.

Os créditos decorrentes de honorários advocatícios não se equiparam aos créditos trabalhistas para fins de preferência de crédito, pois esta não é a intenção da lei.

O legislador, ao estabelecer quais créditos seriam privilegiados, escolheu os decorrentes das relações de trabalho e acidentes do trabalho. Se fosse intenção do legislador estender este benefício a outros créditos, teria dito de maneira expressa, não cabendo ao julgador criar hipótese de preferência material não prevista em lei.

Não compete ao magistrado interferir na arrecadação tributária criando limitação não existente em lei, isso certamente implicaria em afronta ao princípio da separação dos poderes, ao princípio republicano e à autonomia administrativa e financeira do ente tributante, afrontando diretamente a Constituição Federal.

Quanto à matéria:

Agravo de instrumento Ação de cobrança de despesas condominiais. Execução de sentença. Decisão que determinou que o crédito decorrente de honorários advocatícios prefere ao condominial e este ao tributário. Insurgência. **Os créditos tributários preferem aos condominiais e aos correspondentes a honorários advocatícios que, apesar de constituírem verba alimentar, não se equiparam ao crédito trabalhista**, que tem preferência sobre todos os demais. Decisão agravada reformada. Recurso provido. (Agravo de Instrumento 2069411-14.2014.8.26.0000, TJSP, Relator Morasi Pucci, 27ª Câmara de Direito Privado, Julgado em 29/07/2014).

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. INEXISTÊNCIA DE PREFERÊNCIA EM RELAÇÃO AOS CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS. ART. 186 DO CTN. 1.186 CTN Não merece reforma a decisão que aplica o entendimento mais recente deste Tribunal no sentido de que **inexiste preferência dos créditos relativos a honorários advocatícios - sejam de natureza**

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ  
Advocacia Geral do Município  
Procuradoria Geral do Município

Rua Azul Loureiro, 691 - Santa Rosa - Guarujá/SP - CEP 11430-110  
Telefone: (13) 3308-7000 - CNPJ/MF nº 44.959.021/0001-04

**contratual ou sucumbencial - em relação ao crédito tributário, por não serem considerados créditos trabalhistas**, nos termos do art. 186 do CTN. Precedentes: REsp 1.041.676/SC, Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, DJe de 24.6.2009; REsp 1.068.838/PR, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Rel. p/ acórdão Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe de 4.2.2010; REsp 1.106.944/PR, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJe de 16.3.2010. 2. Agravo regimental não provido.186CTN: REsp 1.041.676/SC (1160227 MG 2009/0187863-9, Relator: Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Data de Julgamento: 05/08/2010, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 20/09/2010)

### **3.2 – DA DESNECESSIDADE DE PENHORA – SOBRE O IMÓVEL OU DE CRÉDITO NOS AUTOS**

Nos termos do que disciplina o art. 908 do Novo Código de Processo Civil (antigo artigo 711 do revogado CPC), existindo pluralidade de credores, primeiramente receberão aqueles que possuem preferência material e, somente em um segundo momento, serão escalonados os credores com preferência processual, ou seja, com penhora sobre o bem.

**Portanto, a lei não exige que os credores preferenciais possuam penhora sobre o bem constricto ou penhora de crédito nos autos**, conforme texto legal:

Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

§ 2º—Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Grifo nosso

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ  
 Advocacia Geral do Município  
 Procuradoria Geral do Município

Rua Azul Loureiro, 691 - Santa Rosa - Guarujá/SP - CEP 11430-110  
 Telefone: (13) 3308-7000 - CNPJ/MF nº 44.959.021/0001-04

Nessa esteira, o Superior Tribunal de Justiça manifestou, em recente entendimento expresso, que o crédito tributário prefere ao crédito condominial, sendo **desnecessária inclusive a execução fiscal**, conforme se demonstra da ementa do voto da Respeitada Ministra Fátima Nancy Andrichi, em precedente oriundo da Comarca do Guarujá:

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO. CONCURSO SINGULAR DE CREDORES. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO EM FACE DO CRÉDITO CONDOMINIAL. CRÉDITO COM PREFERÊNCIA LEGAL. EXECUÇÃO EM CURSO E PENHORA ANTERIOR SOBRE O MESMO IMÓVEL. DESNECESSIDADE. INTELIGÊNCIA DO ART. 711 DO CPC. 1. No concurso singular de credores, o crédito tributário prefere a qualquer outro, ressalvados aqueles decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho. 2. O credor com título de preferência legal pode participar do concurso previsto no art. 711 do CPC para resguardar o seu direito de preferência, mesmo que não tenha promovido a execução do seu crédito. Nessa hipótese, reconhecida a preferência do crédito, o levantamento do valor fica condicionado à posterior ajuizamento de execução. 3. Negado provimento ao recurso especial. (REsp 1219219/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/11/2011, DJe 25/11/2011).

Inclusive, no referido julgado, explica-se a interpretação adequada do antigo artigo 711 do Código de Processo Civil, hoje atual artigo 908 do Novo Código de Processo Civil que culmina na satisfação do privilégio legal, independentemente de ajuizamento de execução fiscal ou penhora do imóvel:

Pontue-se, inicialmente, que alguns doutrinadores entendem que, para que o titular de crédito com privilégio legal possa participar do concurso previsto no art. 711 do CPC, é necessário que tenha execução em curso e que nela o mesmo bem tenha sido penhorado.

Essa, contudo, não é a melhor interpretação do art. 711 do CPC.

Observe-se que a primeira parte do referido texto legal – ao estabelecer a prioridade de satisfação dos créditos com privilégio estabelecido em lei – não faz qualquer referência ao prévio ajuizamento de execução ou a prévia penhora como requisitos para



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ  
Advocacia Geral do Município  
Procuradoria Geral do Município

Rua Azul Loureiro, 691 - Santa Rosa - Guarujá/SP - CEP 11430-110  
Telefone: (13) 3308-7000 - CNPJ/MF nº 44.959.021/0001-04

que o credor possa requer a tutela do seu direito de preferência.

Ressalte-se que é apenas a segunda parte do art. 711 do CPC – ao tratar do pagamento dos créditos quirografários – que estabelece a penhora como pressuposto para a participação do credor quirografário.

Assim, apenas em relação ao credor quirografário é que a prévia existência de execução e penhora constitui pressuposto para a participação do concurso.

Desta feita, se inexigível ajuizamento de execução fiscal para assegurar a preferência tributária, revela-se completamente desarrazoada qualquer decisão que condiciona a habilitação de crédito à existência de penhora de crédito nos autos, conforme se demonstra na Jurisprudência, cujo processo de origem ao precedente citado foi originado da presente Comarca.

Além disso, o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo vem entendendo que, **para a percepção do crédito tributário vinculado ao imóvel levado à hasta, basta mero pedido de habilitação de crédito, mostrando-se desnecessário pedido de penhora de crédito nos autos**, conforme se verifica da ementa e trecho do julgamento do agravo de instrumento nº. 2191461-42.2014.8.26.0000 TJSP, 15ª Câmara de Direito Público, disponibilizado em 25/11/2014, Relator Erbeta Filho:

PENHORA. Pretensão formulada pela Fazenda Municipal à sua realização no rosto dos autos de cobrança de despesas condominiais, sem prejuízo da constrição já feita nos autos de execução fiscal. Inadmissibilidade, in casu. Inviabilidade e desnecessidade da medida. Não sujeição da dívida das fazendas ao concurso de credores. Recurso não provido.

(...)

Para o exercício da preferência da ora recorrente, aliás, é irrelevante a precedência da execução ou da penhora.

(...)

Bastará à Municipalidade, enfim, protestar, nos autos da execução das verbas condominiais, pela preferência dos créditos tributários em detrimento dos condominiais, nos termos dos artigos 186 e 187, ambos do CTN, 29 e 30 da LEF, bem como do art. 711 do CPC.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Grifo nosso

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ  
Advocacia Geral do Município  
Procuradoria Geral do Município

Rua Azul Loureiro, 691 - Santa Rosa - Guarujá/SP - CEP 11430-110  
Telefone: (13) 3308-7000 - CNPJ/MF nº 44.959.021/0001-04

Entendimento adotado também pelos recentíssimos acórdãos proferidos no 1) Agravo de Instrumento nº. 2191486-55.2014.8.26.0000 TJSP, 18ª Câmara de Direito Público, disponibilizado em 04/12/2014, Relator OSVALDO CAPRARO; 2) Agravo de Instrumento nº. 2187901-92.2014.8.26.0000 TJSP, 15ª Câmara de Direito Público, disponibilizado em 15/12/2014, Relator Erbeta Filho; 3) Agravo de Instrumento nº. 2188408-53.2014.8.26.0000 TJSP, 15ª Câmara de Direito Público, disponibilizado em 15/12/2014, Relator Erbeta Filho.

Além disso, Humberto Theodoro Júnior explica que “independentemente de penhora, devem ser satisfeitos, em primeiro lugar, os que tiverem título legal de preferência, e possuírem, naturalmente, título executivo (fisco, credores das custas, credores com garantia real etc.)

Desta feita, a existência de preferência legal, ou seja, prerrogativa de ser prioritariamente embolsado é suficiente, inclusive para alterar a prelação firmada por anterioridade de penhora, independentemente da Fazenda Municipal, credora privilegiada, ter penhora em seu favor.

**A execução em curso, a prévia penhora sobre o mesmo bem ou a penhora de crédito nos autos não são pressupostos para que o titular de crédito com privilégio legal possa participar do concurso de preferências.**

**Além disso, deve-se frisar que a Lei processual não determina quaisquer requisitos para habilitação de crédito ou levantamento de valores, bastando para a instauração do concurso de preferências que o crédito seja líquido, certo e exigível.**

Dentro desta conjuntura, é imperioso ressaltar que a Fazenda Pública, por intermédio de um procedimento administrativo, denominado de “lançamento”, em que é assegurado o direito de ampla defesa e contraditório à parte interessada, pode constituir unilateralmente os seus títulos executivos, razão pela qual não precisa, para tanto, socorrer-se ao Poder Judiciário ou mesmo à vontade da parte contrária para certificar a presunção de liquidez de seus créditos.

Em outras palavras, o crédito tributário regularmente constituído é suficiente para revelar a liquidez, certeza e exibilidade do crédito deduzido contra o contribuinte, seja porque tal ato é submetido ao regime de direito público, portanto presumidamente legítimo e decorre de procedimento em que é assegurando a ampla defesa e o contraditório (procedimento de lançamento fiscal), seja porque por ostentar presunção legal de certeza, liquidez e exigibilidade, gera a possibilidade de, mediante extração da certidão de dívida ativa, deflagra execução fiscal sem quaisquer outras condicionantes.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ  
Advocacia Geral do Município  
Procuradoria Geral do Município

Rua Azul Loureiro, 691 - Santa Rosa - Guarujá/SP - CEP 11430-110  
Telefone: (13) 3308-7000 - CNPJ/MF nº 44.959.021/0001-04

Desta feita, é imprescindível concluir que o lançamento do crédito tributário, bem como a respectiva inscrição do débito em dívida ativa já geram, o dever do contribuinte de pagar o tributo independente de ajuizamento da execução fiscal e, por esse motivo, tais atos administrativos presumidamente legítimos, por si só, devem servir de arrimo para possibilitar a habilitação de crédito municipal e posterior levantamento de valores.

Outrossim, **não é possível estabelecer exigências não previstas em lei, tais como penhora do imóvel, decurso do prazo de defesa, ajuizamento da execução fiscal, nem tão pouco mandado de penhora dos autos da execução fiscal no rosto dos autos em que se pretende a habilitação de crédito**, razão pela qual o crédito tributário deve ser não só habilitado como também levantado com privilégio pelo Município, independentemente da apresentação de qualquer documento, ato processual ou administrativo, senão aqueles que a lei expressamente exige.

#### **4 – DA VEDAÇÃO AO JULGAMENTO POR EQUIDADE FORA DAS HIPÓTESES LEGAIS.**

Inclusive, Humberto Theodoro Júnior cita em sua obra Processo de Execução que:

“Como lembra JOSÉ ALBERTO DOS REIS, 'parecem injustos estes resultados jurídicos. O exequente requereu a execução; fez despesas, suportou incômodos, sujeitou-se à contingências desfavoráveis; enfrentou riscos e dificuldades para o seu direito de crédito. Pois bem, saem-lhe ao caminho outros credores do executado, utilizam-se da atividade que ele desenvolveu no intuito de conseguir o pagamento do seu crédito e despojam-no do que era produto de sua ação e do seu trabalho!”.

Mas, como esclareceu o eminente processualista, 'por mais extravagante e insólito que o caso pareça. A verdade é que se justifica perfeitamente em face dos princípios jurídicos. **A preterição do exequente pelos credores privilegiados e preferentes colocados antes dele é uma exigência das regras de direito substancial. O que seria inadmissível é que o exequente obtivesse pagamento à custa da venda de bens sobre os quais outros credores têm, segundo a lei civil, privilégio ou preferência, enquanto estes não estiverem pagos**<sup>3</sup>”.

<sup>3</sup> THEODORO JÚNIOR, HUMBERTO. Processo de Exeção. 19ª Ed, pg. 368. Grifo nosso.

Por sua vez, o art. 140, parágrafo único, do Novo Código de Processo Civil estabelece que apenas nos casos em que a lei autorizar é que poderá o magistrado valer-se da equidade para decidir a lide.

Deste modo, totalmente descabido o entendimento de que o crédito condominial prefere ao tributário, pelo fato de ser *propter rem* ou pelo fato de que o reconhecimento da preferência tributária implicaria em esvaziamento dos valores obtidos com o praxeamento do imóvel, pouco restando ao exequente.

**Como já mencionamos, o art. 130 parágrafo único não traz qualquer exceção e deve ser respeitado.**

## **5 – DA IMPOSSIBILIDADE DE CRIAÇÃO JURISPRUDENCIAL AO PODER-DEVER DE TRIBUTAR**

A nossa Carta Magna em seus artigos 1º e 2º disciplina a harmonia e a independência entre os poderes que compõe nosso Estado, deixando claro os contornos do Estado Democrático de Direito em que vivemos.

Considerando que o Poder de tributar é ato de soberania fixado pela própria Constituição, as limitações a este poder também na carta constitucional encontram – se delimitadas.

Deste modo, **não compete ao Judiciário criar limitação não imposta pela lei**, sob pena de invadir a área de atuação do Poder Executivo e com isso prejudicar a harmonia entre os Poderes, atentando contra o próprio Estado Democrático de Direito.

Convém ainda, ressaltar que a Lei de Responsabilidade Fiscal, LC 101/00 que regulamenta o artigo 163 e 165, § 9º da CF, sendo talvez, o principal instrumento regular das contas públicas em território nacional, **é dirigida aos três Poderes (Executivo, Legislativo e Judiciário) e baseada nos pilares do planejamento, transparência, controle e responsabilidade**, impõe:

**Art. 11. Constituem requisitos essenciais da responsabilidade na gestão fiscal a instituição, previsão e efetiva arrecadação de todos os tributos da competência constitucional do ente da Federação.**

Parágrafo único. É vedada a realização de transferências voluntárias para o ente que não observe o disposto no *caput*, no que se refere aos impostos.

Além disso, a cobrança de tributos tem por finalidade manutenção do próprio Estado e da persecução do bem comum. É por meio dos valores levados aos cofres públicos que os serviços essenciais são realizados.

A vida em sociedade como a conhecemos depende da manutenção do Estado, logo lhe compete o poder-dever de arrecadar, tamanha a relevância e essencialidade da obrigação tributária é que lhe foi alçada à condição de crédito privilegiado.

**A mitigação das prerrogativas da Fazenda Pública implica em grave ofensa aos princípios basilares do Estado Democrático de Direito e prejudicam a manutenção da estrutura política e administrativa do Estado.**

A própria Carta Magna tratou de limitar o poder arrecadatório do Estado não cabendo ao intérprete da norma admitir óbice ou limitação que o legislador não criou.

**6 - DA PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DE QUE GOZAM OS DOCUMENTOS PÚBLICOS.**

Importante atentar para o fato de que a presente petição segue acompanhada de documentos públicos obtidos junto ao sistema informatizado do Fisco Municipal e que trazem informações detalhadas sobre todos os dados do tributo lançado e seus acessórios, registra e abate, eventuais, pagamentos parciais e declara a existência de execução fiscal correspondente determinando-a por meio de sua numeração.

Conforme consta do art. 374, inciso IV, do Novo Código de Processo Civil – não dependem de prova os fatos em cujo favor milita presunção legal de existência ou de veracidade.

Por sua vez, a dívida ativa presume-se líquida e certa, de acordo com o art.3º da Lei nº 6830/80. E esta presunção só pode ser ilidida, por iniciativa do executado ou de terceiro interessado e mediante apresentação de prova inequívoca.

Ademais, de acordo com o disposto no art. 425, inciso V, do Novo CPC, fazem a mesma prova que os originais, os extratos digitais de bancos de dados públicos e privados, desde que atestado pelo seu emitente, sob as penas da lei, que as informações conferem com o que consta na origem.

**No presente caso, os extratos anexados são extraídos e impressos diretamente do sistema informatizado municipal e, portanto, os dados ali contidos exprimem o que consta do sistema fazendário, gozando da presunção legal de veracidade acima explicitada.**



## **7 – DA INAPLICABILIDADE DO DISPOSTO NO ART. 690-A, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN**

É lícito ao exequente participar da hasta pública, ou seja, quando não se der a adjudicação antes da praça, poderá o credor exequente oferecer lance e arrematar o bem.

Entretanto, possuindo, o imóvel, débitos tributários, há interesse de credor preferencial e nessa hipótese é obrigatório o depósito de preço da arrematação.

Ademais, não existindo depósito de preço não haverá no que ser sub-rogado o crédito tributário e, por conseguinte afastar-se-ia a aplicação do parágrafo único do art. 130 para fazer incidir o *caput* do dispositivo. E, neste último caso, o arrematante seria responsável pelos débitos tributários incidentes sobre o imóvel, qualquer que seja a data do fato gerador.

### **DO PEDIDO**

Pelo exposto, diante da sub-rogação dos créditos tributários no preço obtido com a arrematação e ainda valendo-se da preferência material de que goza o crédito tributário, requer que V. Exa.:

a) Declare a sub-rogação do crédito tributário da Fazenda Pública Municipal no produto da arrematação, declarando a sua preferência em relação aos demais créditos, sob pena de ensejar a aplicação da regra contida no *caput* do art. 130 do CTN;

b) Em decorrência da supracitada preferência seja escalonado o crédito tributário como o primeiro na ordem de pagamento dos credores, notadamente em relação ao crédito tributário do cadastro nº **3-0726-001-004** o valor de **R\$ 544.257,36 (quinhentos e quarenta e quatro mil, duzentos e cinquenta e sete reais e trinta e seis centavos)**, composto por **R\$ 523.273,75 (quinhentos e vinte e três mil, duzentos e setenta e três reais e setenta e cinco centavos)** correspondente aos valores já inscritos em Dívida Ativa, e **R\$ 20.983,61 (vinte mil, novecentos e oitenta e três reais e sessenta e um centavos)**, referente ao IPTU do ano de **2024, valores atualizados até maio de 2024, sem prejuízo de acréscimo de eventuais valores devidos até a data do efetivo levantamento.**

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ  
Advocacia Geral do Município  
Procuradoria Geral do Município  
Rua Azulil Loureiro, 691 - Santa Rosa - Guarujá/SP - CEP 11430-110  
Telefone: (13) 3308-7000 - CNPJ/MF nº 44.959.021/0001-04

c) Requer que o valor acima mencionado seja transferido para conta bancária de titularidade da Prefeitura Municipal de Guarujá, abaixo especificada, através de expedição de ofício:

**Banco do Brasil**  
**Agência: 0925-3**  
**Conta Corrente: 39.053-4**  
**Prefeitura Municipal de Guarujá**  
**CNPJ: 44.959.021/0001-04.**

d) Seja possibilitado à Fazenda Pública Municipal, em obediência aos princípios da ampla defesa e do contraditório, provar o alegado, por todos os meios de prova admitidos em direito. E, em respeito à dialeticidade, seja intimada para manifestar-se, caso suas pretensões sejam contestadas por qualquer das partes.

#### **DAS INTIMAÇÕES E PUBLICAÇÕES**

**Outrossim, requer que todas as intimações e publicações sejam efetuadas em nome da procuradora Dra. Daniella de Cássia Morandi Reis Gonçalves – OAB/SP 147.786 e do Município do Guarujá pelo Portal Eletrônico, sob pena de nulidade.**

Termos em que  
Pede deferimento.

Guarujá, 20 de maio de 2024.

Daniella de Cássia Morandi Reis Gonçalves  
Procuradora Municipal  
OAB/SP 147.786

Felipe Rodrigues de Souza Silva  
Estagiário da Procuradoria Municipal



**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
 ADVOCACIA GERAL DO MUNICÍPIO  
 DÍVIDA ATIVA - CONSULTA DE DÉBITOS

**SORAYA OHARA PEDRUZZI - IPTU - 3-0726-001-004**

Dívida Ativa - Consulta de Débitos

**Proprietário** SORAYA OHARA PEDRUZZI  
**Identificação da Dívida** IPTU - 3-0726-001-004  
**Valor Total Devido** R\$ 523.273,75

Zona	Ano Base	Exerc.	Tributo	Situação	Inscr. D.A.	Saldo Débito Constituído	Multa	Juros	Correção	Valor Corrigido	Honorários	Desp. Proc.	Valor Devido	Exec.Fiscal N°
3	2011	2011	Imp. Predial	Execut Cód 9	52576/2011 *1	7.632,47	3.379,50	25.985,16	9.265,41	46.262,54	10.454,15	Paga	56.716,69	
<i>Proc. Unificado: 00051923620148260223</i>														
3	2012	2012	Imp. Predial	Execut Cód 9	20967/2012 *1	3.614,59	1.503,24	10.560,26	3.901,60	19.579,69	4.294,60	Paga	23.874,29	
<i>Proc. Unificado: 00051923620148260223</i>														
3	2013	2015	Imp. Predial	Execut Cód 9	34902/2015 *1	9.077,93	3.394,68	19.858,92	7.895,51	40.227,04	8.291,63	Paga	48.518,67	
<i>Proc. Unificado: 15044639620158260223</i>														
3	2013	2015	Tx. Remoção Lixo	Execut Cód 9	34903/2015 *1	568,78	212,69	1.244,26	494,69	2.520,42	512,30	Paga	3.032,72	
<i>Proc. Unificado: 15044639620158260223</i>														
3	2014	2014	Imp. Predial	Execut Cód 9	13813/2015 *1	9.670,10	3.616,10	20.883,10	8.410,50	42.579,80	8.739,69	Paga	51.319,49	
<i>Proc. Unificado: 15044639620158260223</i>														
3	2015	2015	Imp. Predial	Execut Cód 9	16855/2016 *1	10.836,53	3.811,96	20.473,81	8.223,64	43.345,94	4.850,87	Paga	48.196,81	
<i>Proc. Unificado: 15288391520168260223</i>														
3	2016	2016	Imp. Predial	Execut Cód 9	16571/2017 *1	11.945,51	3.810,53	18.179,53	7.107,26	41.042,83	4.460,28	Paga	45.503,11	
<i>Proc. Unificado: 15039436820178260223</i>														
3	2017	2017	Imp. Predial	Execut Cód 9	17623/2018	13.571,51	3.999,47	16.681,41	6.426,20	40.678,59	4.067,85	21,04	44.767,48	
<i>Proc. Unificado: 15035492720188260223</i>														
3	2018	2018	Imp. Predial	Execut Cód 9	16768/2019	13.558,07	3.806,43	13.592,26	5.474,30	36.431,06	3.643,10	19,98	40.094,14	



Cobranças 2ª Via - Impressão de Segunda Via de IPTU

Emissão 0 de 2024

<b>Cadastro</b>	3-0726-001-004
<b>Exercício</b>	2024
<b>Ano Base</b>	2024
<b>Proprietário</b>	SORAYA OHARA PEDRUZZI
<b>Compromissário / Outros</b>	
<b>Endereço do Imóvel</b>	R CARLOS GONCALVES COSTA, 19 - 00 0022 - GUARUJA/SP
<b>Nº Parcelas</b>	12
<b>Status</b>	Emitido

**CONSTA(M) DÉBITO(S) INSCRITO(S) EM DÍVIDA ATIVA  
CONSULTAR OS DÉBITOS**

Contribuição Voluntária

Tipo	Data de Vencimento	Valor Lançado	Boleto
BEM ESTAR ANIMAL	20/12/2024	R\$ 12,00	<b>Boleto</b>

Parcelas

<input checked="" type="checkbox"/>	Parcela	Data de Vencimento	Valor Lançado	Valor Devido	
<input checked="" type="checkbox"/>	ÚNICA	10/01/2024	R\$ 19.394,88	R\$ 19.394,88	Expirada
<input checked="" type="checkbox"/>	1	10/01/2024	R\$ 1.616,35	R\$ 2.020,43	<b>Boleto</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	2	10/02/2024	R\$ 1.616,23	R\$ 2.004,11	<b>Boleto</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	3	10/03/2024	R\$ 1.616,23	R\$ 1.987,95	<b>Boleto</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	4	10/04/2024	R\$ 1.616,23	R\$ 1.971,79	<b>Boleto</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	5	10/05/2024	R\$ 1.616,23	R\$ 1.685,72	<b>Boleto</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	6	10/06/2024	R\$ 1.616,23	R\$ 1.616,23	<b>Boleto</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	7	10/07/2024	R\$ 1.616,23	R\$ 1.616,23	<b>Boleto</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	8	10/08/2024	R\$ 1.616,23	R\$ 1.616,23	<b>Boleto</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	9	10/09/2024	R\$ 1.616,23	R\$ 1.616,23	<b>Boleto</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	10	10/10/2024	R\$ 1.616,23	R\$ 1.616,23	<b>Boleto</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	11	10/11/2024	R\$ 1.616,23	R\$ 1.616,23	<b>Boleto</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	12	10/12/2024	R\$ 1.616,23	R\$ 1.616,23	<b>Boleto</b>

Forma de pagamento disponível para as parcelas selecionadas: **Cartão de crédito** **Boleto Único**

Todos os Boletos (Parcelas em Aberto)

IPTU Digital

Imprimir Folhas de Informações - 2024

Atualização Cadastral **O PRAZO PARA PEDIDO DE ATUALIZAÇÃO É ATÉ O DIA 31/07 DO ANO CORRENTE.**

SCIM é de propriedade de C





**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA DE FINANÇAS**  
**CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA**  
**C.D.A. Nº 52576 / 2011**

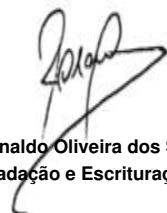
CERTIFICO QUE DOS ASSENTAMENTOS DO LIVRO E FOLHAS DE INSCRIÇÃO DA DÍVIDA ATIVA SUPRA MENCIONADA CONSTAM AS SEGUINTE INFORMações

Nº DO TERMO	DATA INSCRIÇÃO	Nº DO LIVRO	Nº DA FOLHA
52576	02/01/2012	425	111

CONTRIBUINTE/RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO		CADASTRO MUNICIPAL	AV.NOTIFICAÇÃO	EMISSION Nº
DINO GIACOMETTI		3-0726-001-004	66655	0
CNPJ/CPF Nº	008.647.651-34	ANO BASE	EXERCÍCIO	EDITAL Nº
LOGR:	R CARLOS GONCALVES COSTA, 00019	2011	2011	
00 0022 GAR COL		NATUREZA DA DÍVIDA	VALOR ORIGINAL DA DÍVIDA	FUNDAMENTO LEGAL
JD. TEJEREBÁ GUARUJÁ-SP 11440-030		2-IMP.PREDIAL URBANO	R\$ 7.652,88	LC 38/97 7 A 39
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA		3-TX REMOCAO LIXO	R\$ 381,33	LC 38/97 160 A 178
SCS QD 05 BLOCO B, SOBRELLOJA40				
PLANO PILOTO BRASILIA-DF 70300-908				
CONTRIBUINTE/CORRESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO				
CNPJ/CPF Nº				
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA		DATA INSCRIÇÃO	Nº FOLHA/NOTIFICAÇÃO	MOEDA: PADRÃO MONETÁRIO REAL (R\$)
		02/01/2012		
		PROC.ADM.Nº	AUTO DE INFRAÇÃO Nº	
OBSERVAÇÃO				

VENCIMENTOS E VALORES DAS PARCELAS							LEGISLAÇÃO	
PARCELA	VENCIMENTO	VALOR ORIGINAL	CORREÇÃO MONETÁRIA	MULTA	JUROS	TOTAL ATÉ A DATA DE INSCRIÇÃO	BASE LEGAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA, MULTA MORATÓRIA E JUROS: ARTS. 36, 78, 110, 124 E 170 DO CTM - LC 38/97	
1							<b>CORREÇÃO MONETÁRIA</b> É A VARIAÇÃO DA UF (UNIDADE FISCAL DO GUARUJÁ) OBTIDA ENTRE A DATA DO VENCIMENTO E A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO, INCIDENTE SOBRE O VALOR DA PARCELA - C/C ART.402 LC 38/97	
2								
3								
4	18/04/2011	892,69	57,72	190,08	85,54	1.226,03	<b>MULTA</b> MULTA MORATÓRIA CORRESPONDENTE A 0,33% (TRINTA E TRÊS CENTÉSIMOS POR CENTO) POR DIA DE ATRASO, ATÉ O LIMITE DE 20% (VINTE POR CENTO), CALCULADA SOBRE O VALOR DO CRÉDITO ATUALIZADO MONETARIAMENTE	
5	18/05/2011	892,69	57,72	190,08	76,03	1.216,52		
6	20/06/2011	892,69	57,72	190,08	66,53	1.207,02		
7	20/07/2011	892,69	57,72	190,08	57,02	1.197,51		
8	19/08/2011	892,69	57,72	190,08	47,52	1.188,01		
9	19/09/2011	892,69	57,72	190,08	38,02	1.178,51		
10	19/10/2011	892,69	57,72	190,08	28,51	1.169,00		
11	18/11/2011	892,69	57,72	190,08	19,01	1.159,50		
12	16/12/2011	892,69	57,72	53,31	9,50	1.013,22		
<b>TOTAL</b>		8.034,21	519,48	1.573,95	427,68	10.555,32		<b>JUROS</b> 1% (UM POR CENTO) AO MÊS OU FRAÇÃO, SOBRE O VALOR ORIGINÁRIO DE CADA PARCELA INSCRITA E ATUALIZADO. ART. 346. LC 38/97

DATA:

  
**Emitente: Reginaldo Oliveira dos Santos**  
**Superintendente de Arrecadação e Escrituração da Dívida Ativa**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELLA DE CASSIA MORANDI REIS GONCALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/05/2024 às 16:40, sob o número WGJAJ24700950390. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código tg5kjr7.



**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA DE FINANÇAS**  
**CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA**  
**C.D.A. Nº 20967 / 2012**

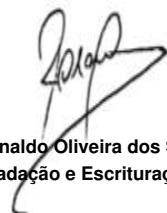
CERTIFICO QUE DOS ASSENTAMENTOS DO LIVRO E FOLHAS DE INSCRIÇÃO DA DÍVIDA ATIVA SUPRA MENCIONADA CONSTAM AS SEGUINTE INFORMações

Nº DO TERMO	DATA INSCRIÇÃO	Nº DO LIVRO	Nº DA FOLHA
20967	14/01/2013	459	95

CONTRIBUINTE/RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO		CADASTRO MUNICIPAL	AV.NOTIFICAÇÃO	EMISSION Nº
DINO GIACOMETTI		3-0726-001-004	74213	0
CNPJ/CPF Nº	008.647.651-34	ANO BASE	EXERCÍCIO	EDITAL Nº
LOGR:	R CARLOS GONCALVES COSTA, 00019	2012	2012	
00 0022 GAR COL		NATUREZA DA DÍVIDA	VALOR ORIGINAL DA DÍVIDA	FUNDAMENTO LEGAL
JD. TEJEREBÁ GUARUJÁ-SP 11440-030		2-IMP.PREDIAL URBANO	R\$ 3.627,44	LC 38/97 7 A 39
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA		3-TX REMOCAO LIXO	R\$ 180,44	LC 38/97 160 A 178
SCS QD 05 BLOCO B, SOBRELOJA40				
PLANO PILOTO BRASILIA-DF 70300-908				
CONTRIBUINTE/CORRESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO				
CNPJ/CPF Nº				
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA		DATA INSCRIÇÃO	Nº FOLHA/NOTIFICAÇÃO	MOEDA: PADRÃO MONETÁRIO REAL (R\$)
		14/01/2013		
		PROC.ADM.Nº	AUTO DE INFRAÇÃO Nº	
OBSERVAÇÃO				

VENCIMENTOS E VALORES DAS PARCELAS							LEGISLAÇÃO
PARCELA	VENCIMENTO	VALOR ORIGINAL	CORREÇÃO MONETÁRIA	MULTA	JUROS	TOTAL ATÉ A DATA DE INSCRIÇÃO	BASE LEGAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA, MULTA MORATÓRIA E JUROS: ARTS. 36, 78, 110, 124 E 170 DO CTM - LC 38/97
1							<b>CORREÇÃO MONETÁRIA</b> É A VARIAÇÃO DA UF (UNIDADE FISCAL DO GUARUJÁ) OBTIDA ENTRE A DATA DO VENCIMENTO E A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO. INCIDENTE SOBRE O VALOR DA PARCELA - C/C ART.402 LC 38/97
2							
3							
4							
5							
6							
7	08/07/2012	951,97	53,36	201,06	70,37	1.276,76	<b>MULTA</b> MULTA MORATÓRIA CORRESPONDENTE A 0,33% (TRINTA E TRÊS CENTÉSIMOS POR CENTO) POR DIA DE ATRASO, ATÉ O LIMITE DE 20% (VINTE POR CENTO), CALCULADA SOBRE O VALOR DO CRÉDITO ATUALIZADO MONETARIAMENTE
8	08/08/2012	951,97	53,36	201,06	60,32	1.266,71	
9							
10							<b>JUROS</b> 1% (UM POR CENTO) AO MÊS OU FRAÇÃO, SOBRE O VALOR ORIGINÁRIO DE CADA PARCELA INSCRITA E ATUALIZADO. ART. 346. LC 38/97
11	08/11/2012	951,97	53,36	201,06	30,16	1.236,55	
12	08/12/2012	951,97	53,36	201,06	20,11	1.226,50	
<b>TOTAL</b>		3.807,88	213,44	804,24	180,96	5.006,52	

DATA:

  
**Emitente: Reginaldo Oliveira dos Santos**  
**Superintendente de Arrecadação e Escrituração da Dívida Ativa**



**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA DE FINANÇAS**  
**CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA**  
**C.D.A. Nº 13813 / 2015**

CERTIFICO QUE DOS ASSENTAMENTOS DO LIVRO E FOLHAS DE INSCRIÇÃO DA DÍVIDA ATIVA SUPRA MENCIONADA CONSTAM AS SEGUINTE INFORMações

Nº DO TERMO	DATA INSCRIÇÃO	Nº DO LIVRO	Nº DA FOLHA
13813	26/01/2015	533	154

CONTRIBUINTE/RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO		CADASTRO MUNICIPAL	AV.NOTIFICAÇÃO	EMIÇÃO Nº
SORAYA OHARA PEDRUZZI		3-0726-001-004	200885	5
CNPJ/CPF Nº	157.610.498-21	ANO BASE	EXERCÍCIO	EDITAL Nº
LOGR:	R CARLOS GONCALVES COSTA, 00019	2014	2014	
00 0022		NATUREZA DA DÍVIDA	VALOR ORIGINAL DA DÍVIDA	FUNDAMENTO LEGAL
JD. TEJEREBÁ GUARUJÁ-SP 11440-030		2-IMP.PREDIAL URBANO	R\$ 9.595,89	LC 38/97 7 A 39
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA		1-TX REMOCAO LIXO	R\$ 602,14	LC 38/97 160 A 178
SCS QD 05 BLOCO B, 00000 SOBRELOJA 40				
ZC PLANO PILOTO BRASILIA-DF 70300-500				
CONTRIBUINTE/CORRESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO				
CNPJ/CPF Nº				
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA		DATA INSCRIÇÃO	Nº FOLHA/NOTIFICAÇÃO	MOEDA: PADRÃO MONETÁRIO REAL (R\$)
		26/01/2015		
		PROC.ADM.Nº	AUTO DE INFRAÇÃO Nº	
OBSERVAÇÃO				

VENCIMENTOS E VALORES DAS PARCELAS							LEGISLAÇÃO
PARCELA	VENCIMENTO	VALOR ORIGINAL	CORREÇÃO MONETÁRIA	MULTA	JUROS	TOTAL ATÉ A DATA DE INSCRIÇÃO	BASE LEGAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA, MULTA MORATÓRIA E JUROS: ARTS. 36, 78, 110, 124 E 170 DO CTM - LC 38/97
1	15/09/2014	2.549,50	160,68	542,03	135,51	3.387,72	<b>CORREÇÃO MONETÁRIA</b> É A VARIAÇÃO DA UF (UNIDADE FISCAL DO GUARUJÁ) OBTIDA ENTRE A DATA DO VENCIMENTO E A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO, INCIDENTE SOBRE O VALOR DA PARCELA - C/C ART.402 LC 38/97  <b>MULTA</b> MULTA MORATÓRIA CORRESPONDENTE A 0,33% (TRINTA E TRÊS CENTÉSIMOS POR CENTO) POR DIA DE ATRASO, ATÉ O LIMITE DE 20% (VINTE POR CENTO), CALCULADA SOBRE O VALOR DO CRÉDITO ATUALIZADO MONETARIAMENTE  <b>JUROS</b> 1% (UM POR CENTO) AO MÊS OU FRAÇÃO, SOBRE O VALOR ORIGINÁRIO DE CADA PARCELA INSCRITA E ATUALIZADO. ART. 346. LC 38/97
2	13/10/2014	2.549,51	160,67	542,03	108,41	3.360,62	
3	13/11/2014	2.549,51	160,67	542,03	81,31	3.333,52	
4	19/12/2014	2.549,51	160,67	542,03	54,20	3.306,41	
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
<b>TOTAL</b>		10.198,03	642,69	2.168,12	379,43	13.388,27	

DATA:

  
 Emitente: Reginaldo Oliveira dos Santos  
 Superintendente de Arrecadação e Escrituração da Dívida Ativa



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
**Advocacia Geral do Município**  
**Procuradoria Geral do Município**  
**44.959.021/0001-04**

Rua Azuil Loureiro, 691, Santa Rosa - CEP -, GUARUJÁ-SP

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE GUARUJÁ**

O **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**, CNPJ:44.959.021/0001-04, por seu(sua) Procurador(a), com fundamento na legislação vigente e à vista da(s) inclusa(s) certidão(ões), vem promover a presente execução fiscal referente aos(s) débito(s) abaixo transcrito(s):

CADASTRO MUNICIPAL 3-0726-001-0043-0726-001-0043-0726-001-004

EXECUTADO: Soraya Ohara Pedruzzi CPF/CNPJ: CPF 157.610.498-21

END.: R Carlos Goncalves Costa, Nº.: 00019, 00 0022, Bairro: Jd. Tejereba, Guarujá - SP. CEP: 11440-030

CORRESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO: CPF/CNPJ:

END.: , , , -

TRIBUTO	INSCRIÇÃO	ANO BASE	EXERCÍCIO	VALOR ORIGINAL	VALOR CORRIGIDO
IMP. PREDIAL	13.813/2015	2014	2014	10.198,03	14.472,34
IMP. PREDIAL	34.902/2015	2013	2015	9.571,36	13.735,69
TX.SERV.URBANO S	34.903/2015	2013	2015	602,14	864,11
TOTAL				20.371,53	29.072,14

Parcelamentos:

Assim, requer a citação por carta com aviso de recebimento (AR) do(s) executado(s) para pagar(em) no prazo de 5 (cinco) dias, o débito apontado nas certidões acrescido de juros de mora, correção monetária, multa e custas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa e, havendo exceção de pré-executividade, sejam fixados em 20% do valor da causa, sob pena de penhora, autorizando, se necessário a realização das diligências nos termos do art. 172, § 2º, do Código de processo Civil, além do previsto no art. 7º da LEF.

**A)** Caso o AR seja positivo e, decorrido o prazo sem pagamento, requer, sucessivamente até que se alcance o valor total do crédito, o bloqueio no BACENJUD e, por fim, INFOJUD com a relação dos bens e informações pessoais do(s) executado(s)

**B)** Caso o AR seja negativo requer, sucessivamente até que se alcance o valor total do crédito, arresto no BACENJUD arresto on line do imóvel, preferencialmente aquele relacionado à tributação, se o caso, RENAJUD e, por fim, INFOJUD com a relação dos bens e informações pessoais do(s) executado(s); realizado o arresto sem comparecimento do (s) executado(s) aos autos, requer a expedição de mandado de citação (art. 653, CPC), com posterior conversão em penhora.

**C)** Em qualquer caso requer a avaliação do bem penhorado.

**D)** Se o AR tiver sido assinado pessoalmente pelo(s) executado(s) requer a intimação do cônjuge, se bem imóvel, com a respectiva averbação eletrônica da penhora (art. 7º, IV e 14 da LEF e provimento CG/TJSP 06/2009), com designação de praça/leilão (art. 12, LEF). Caso contrário, requer a intimação da penhora pessoalmente ao(s) executado(s) (art. 12, § 3º da LEF) e de seu cônjuge se bem imóvel

**E)** A fazenda está isenta do pagamento de custas, despesas, preparo ou prévio depósito nos termos do art. 7º, inciso IV e art. 39 ambos da LEF.

Dá-se a causa o valor total do crédito executado, a ser devidamente atualizado quando do efetivo pagamento.

P. Deferimento. GUARUJÁ, 02/12/2015

**Guilherme Henrique de Abreu Imakawa**  
**Procurador Municipal - OAB/SP Nº 197.737**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA  
C.D.A Nº 13.813/2015

CERTIFICO QUE DOS ASSENTAMENTOS DO LIVRO E FOLHAS DE INSCRIÇÃO DA DÍVIDA ATIVA SUPRA MENCIONADA CONSTAM AS SEGUINTE INFORMAÇÕES

Nº DO TERMO	DATA INSCRIÇÃO	Nº DO LIVRO	Nº DA FOLHA
13.813/2015	26/01/2015	533	154

CONTRIBUINTE/RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	CADASTRO MUNICIPAL	AV. NOTIFICAÇÃO/AUTO DE INFRAÇÃO	EMIÇÃO Nº
Soraya Ohara Pedruzzi	3-0726-001-004	200885	5
CPF 157.610.498-21	ANO BASE	EXERCÍCIO	EDITAL Nº
LOGR: R Carlos Goncalves Costa, 00019, 00 0022, Jd. Tejereba, Guarujá - SP 11440-030	2014	2014	
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA R Carlos Goncalves Costa, Nº.: 00019, 00 0022, Bairro: Jd. Tejereba, Guarujá - SP. CEP: 11440-030			
CONTRIBUINTE/CORRESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	CPF/CNPJ	ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA:	
NATUREZA DA DÍVIDA	VALOR ORIGINAL DA DÍVIDA	FUNDAMENTO LEGAL	
2-IMP. PREDIAL	10.198,03	LC 38/97 ART. 10	
DATA INSCRIÇÃO	Nº FOLHA/NOTIFICAÇÃO	PROC. ADM. Nº	MOEDA: PADRÃO MONETÁRIO REAL (R\$)
26/01/2015			
OBSERVAÇÃO / PROC. ADMINISTRATIVO			

VENCIMENTOS E VALORES DAS PARCELAS						
PARCELA	VENCIMENTO	VALOR ORIGINAL	CORREÇÃO MONETÁRIA	MULTA	JUROS	TOTAL ATÉ A DATA DE INSCRIÇÃO
3	13/11/2014	2.549,51	160,67	542,03	81,31	3.333,52
1	15/09/2014	2.549,50	160,68	542,03	135,51	3.387,72
2	13/10/2014	2.549,51	160,67	542,03	108,41	3.360,62
4	19/12/2014	2.549,51	160,67	542,03	54,20	3.306,41
<b>TOTAL</b>		<b>10.198,03</b>	<b>642,69</b>	<b>2.168,12</b>	<b>379,43</b>	<b>13.388,27</b>

LEGISLAÇÃO
BASE LEGAL DA CORRECAO MONETARIA, MULTA MORATORIA E JUROS: ARTS. 36, 78, 110, 124 E 170 DO CTM - LC 38/97
CORREÇÃO MONETÁRIA
E A VARIACAO DA UF (UNIDADE FISCAL DO GUARUJA) OBTIDA ENTRE A DATA DO VENCIMENTO E A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO, INCIDENTE SOBRE O VALOR DA PARCELA - C/C ART.402 LC 38/97
MULTA
MULTA MORATORIA CORRESPONDENTE A 0,33% (TRINTA E TRES CENTESIMOS POR CENTO) POR DIA DE ATRASO, ATE O LIMITE DE 20% (VINTE POR CENTO), CALCULADA SOBRE O VALOR DO CREDITO ATUALIZADO MONETARIAMENTE
JUROS
1% (UM POR CENTO) AO MES OU FRACAO, SOBRE O VALOR ORIGINARIO DE CADA PARCELA INSCRITA E ATUALIZADO. ART. 346. LC 38/97

DATA: 02 de dezembro de 2015

Diretor(a) de Execução e Controle Financeiro





**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA  
C.D.A Nº 34.902/2015

CERTIFICO QUE DOS ASSENTAMENTOS DO LIVRO E FOLHAS DE INSCRIÇÃO DA DÍVIDA ATIVA SUPRA MENCIONADA CONSTAM AS SEGUINTE INFORMAÇÕES

Nº DO TERMO	DATA INSCRIÇÃO	Nº DO LIVRO	Nº DA FOLHA
34.902/2015	24/02/2015	552	36
CONTRIBUINTE/RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	CADASTRO MUNICIPAL	AV. NOTIFICAÇÃO/AUTO DE INFRAÇÃO	EMIÇÃO Nº
Soraya Ohara Pedruzzi	3-0726-001-004	0	0
CPF 157.610.498-21	ANO BASE	EXERCÍCIO	EDITAL Nº
LOGR: R Carlos Goncalves Costa, 00019, 00 0022, Jd. Tejereba, Guarujá - SP 11440-030	2013	2015	
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA R Carlos Goncalves Costa, Nº.: 00019, 00 0022, Bairro: Jd. Tejereba, Guarujá - SP. CEP: 11440-030			
CONTRIBUINTE/CORRESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	CPF/CNPJ	ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA:	
NATUREZA DA DÍVIDA	VALOR ORIGINAL DA DÍVIDA	FUNDAMENTO LEGAL	
2-IMP. PREDIAL	9.571,36	LC 38/97 ART. 10	
DATA INSCRIÇÃO	Nº FOLHA/NOTIFICAÇÃO	PROC. ADM. Nº	MOEDA: PADRÃO MONETÁRIO REAL (R\$)
24/02/2015			
OBSERVAÇÃO / PROC. ADMINISTRATIVO P.A. 33765/2011 - CIENTIFICACAO N. 320125			

VENCIMENTOS E VALORES DAS PARCELAS						
PARCELA	VENCIMENTO	VALOR ORIGINAL	CORREÇÃO MONETÁRIA	MULTA	JUROS	TOTAL ATÉ A DATA DE INSCRIÇÃO
1	10/09/2014	9.571,36	603,23	2.034,91	610,48	12.819,98
TOTAL		9.571,36	603,23	2.034,91	610,48	12.819,98

LEGISLAÇÃO
BASE LEGAL DA CORRECAO MONETARIA, MULTA MORATORIA E JUROS: ARTS. 36, 78, 110, 124 E 170 DO CTM - LC 38/97
CORREÇÃO MONETÁRIA
E A VARIACAO DA UF (UNIDADE FISCAL DO GUARUJA) OBTIDA ENTRE A DATA DO VENCIMENTO E A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO, INCIDENTE SOBRE O VALOR DA PARCELA - C/C ART.402 LC 38/97
MULTA
MULTA MORATORIA CORRESPONDENTE A 0,33% (TRINTA E TRES CENTESIMOS POR CENTO) POR DIA DE ATRASO, ATE O LIMITE DE 20% (VINTE POR CENTO), CALCULADA SOBRE O VALOR DO CREDITO ATUALIZADO MONETARIAMENTE
JUROS
1% (UM POR CENTO) AO MES OU FRACAO, SOBRE O VALOR ORIGINARIO DE CADA PARCELA INSCRITA E ATUALIZADO. ART. 346. LC 38/97

DATA: 02 de dezembro de 2015

Diretor(a) de Execução e Controle Financeiro



**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA  
C.D.A Nº 34.903/2015

CERTIFICO QUE DOS ASSENTAMENTOS DO LIVRO E FOLHAS DE INSCRIÇÃO DA DÍVIDA ATIVA SUPRA MENCIONADA CONSTAM AS SEGUINTE INFORMAÇÕES

Nº DO TERMO	DATA INSCRIÇÃO	Nº DO LIVRO	Nº DA FOLHA
34.903/2015	24/02/2015	552	36
CONTRIBUINTE/RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	CADASTRO MUNICIPAL	AV. NOTIFICAÇÃO/AUTO DE INFRAÇÃO	EMIÇÃO Nº
Soraya Ohara Pedruzzi	3-0726-001-004	0	0
CPF 157.610.498-21	ANO BASE	EXERCÍCIO	EDITAL Nº
LOGR: R Carlos Goncalves Costa, 00019, 00 0022, Jd. Tejereba, Guarujá - SP 11440-030	2013	2015	
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA R Carlos Goncalves Costa, Nº.: 00019, 00 0022, Bairro: Jd. Tejereba, Guarujá - SP. CEP: 11440-030			
CONTRIBUINTE/CORRESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	CPF/CNPJ	ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA:	
NATUREZA DA DÍVIDA	VALOR ORIGINAL DA DÍVIDA	FUNDAMENTO LEGAL	
3-TX.SERV.URBANOS	602,14	LC 38/97 ART.188 PAR.UNICO	
DATA INSCRIÇÃO	Nº FOLHA/NOTIFICAÇÃO	PROC. ADM. Nº	MOEDA: PADRÃO MONETÁRIO REAL (R\$)
24/02/2015			
OBSERVAÇÃO / PROC. ADMINISTRATIVO P.A. 33765/2011 - CIENTIFICACAO N. 320125			

VENCIMENTOS E VALORES DAS PARCELAS						
PARCELA	VENCIMENTO	VALOR ORIGINAL	CORREÇÃO MONETÁRIA	MULTA	JUROS	TOTAL ATÉ A DATA DE INSCRIÇÃO
1	10/09/2014	602,14	37,95	128,01	38,41	806,51
TOTAL		602,14	37,95	128,01	38,41	806,51

LEGISLAÇÃO
BASE LEGAL DA CORRECAO MONETARIA, MULTA MORATORIA E JUROS: ARTS. 36, 78, 110, 124 E 170 DO CTM - LC 38/97
CORREÇÃO MONETÁRIA
E A VARIACAO DA UF (UNIDADE FISCAL DO GUARUJA) OBTIDA ENTRE A DATA DO VENCIMENTO E A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO, INCIDENTE SOBRE O VALOR DA PARCELA - C/C ART.402 LC 38/97
MULTA
MULTA MORATORIA CORRESPONDENTE A 0,33% (TRINTA E TRES CENTESIMOS POR CENTO) POR DIA DE ATRASO, ATE O LIMITE DE 20% (VINTE POR CENTO), CALCULADA SOBRE O VALOR DO CREDITO ATUALIZADO MONETARIAMENTE
JUROS
1% (UM POR CENTO) AO MES OU FRACAO, SOBRE O VALOR ORIGINARIO DE CADA PARCELA INSCRITA E ATUALIZADO. ART. 346. LC 38/97

DATA: 02 de dezembro de 2015

Diretor(a) de Execução e Controle Financeiro



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
**Advocacia Geral do Município**  
**Procuradoria Geral do Município**  
**44.959.021/0001-04**

Rua Azuil Loureiro, 691, Santa Rosa - CEP -, GUARUJÁ-SP

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE GUARUJÁ**

O **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**, CNPJ:44.959.021/0001-04, por seu(sua) Procurador(a), com fundamento na legislação vigente e à vista da(s) inclusa(s) certidão(ões), vem promover a presente execução fiscal referente aos(s) débito(s) abaixo transcrito(s):

CADASTRO MUNICIPAL 3-0726-001-004

EXECUTADO: Soraya Ohara Pedruzzi CPF/CNPJ: CPF 157.610.498-21  
 END.: R Carlos Goncalves Costa, Nº.: 00019, 00 0022, Bairro: Jd. Tejereba, Guarujá - SP. CEP: 11440-030

CORRESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	CPF/CNPJ	ENDEREÇO
Soraya Ohara Pedruzzi	CPF 157.610.498-21	Rua Carlos Goncalves Costa 00019 00 0022 Bairro:Jd. Tejereba Guarujá/SP 11440-030
Soraya Ohara Pedruzzi	CPF 157.610.498-21	R Carlos Goncalves Costa 00019 00 0022 Bairro:Jd. Tejereba Guarujá/SP 11440-030

TRIBUTO	INSCRIÇÃO	ANO BASE	EXERCÍCIO	VALOR ORIGINAL	VALOR CORRIGIDO
IMP. PREDIAL	16.855/2016	2015	2015	11.339,20	16.943,36
TOTAL				11.339,20	16.943,36

Parcelamentos:

Assim, requer a citação por carta com aviso de recebimento (AR) do(s) executado(s) para pagar(em) no prazo de 5 (cinco) dias, o débito apontado nas certidões acrescido de juros de mora, correção monetária, multa e custas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa e, havendo exceção de pré-executividade, sejam fixados em 20% do valor da causa, sob pena de penhora, autorizando, se necessário a realização das diligências nos termos do art. 172, § 2º, do Código de processo Civil, além do previsto no art. 7º da LEF.

**A)** Caso o AR seja positivo e, decorrido o prazo sem pagamento, requer, sucessivamente até que se alcance o valor total do crédito, o bloqueio no BACENJUD e, por fim, INFOJUD com a relação dos bens e informações pessoais do(s) executado(s)

**B)** Caso o AR seja negativo requer, sucessivamente até que se alcance o valor total do crédito, arresto no BACENJUD arresto on line do imóvel, preferencialmente aquele relacionado à tributação, se o caso, RENAJUD e, por fim, INFOJUD com a relação dos bens e informações pessoais do(s) executado(s); realizado o arresto sem comparecimento do (s) executado(s) aos autos, requer a expedição de mandado de citação (art. 653, CPC), com posterior conversão em penhora.

**C)** Em qualquer caso requer a avaliação do bem penhorado.

**D)** Se o AR tiver sido assinado pessoalmente pelo(s) executado(s) requer a intimação do cônjuge, se bem imóvel, com a respectiva averbação eletrônica da penhora (art. 7º, IV e 14 da LEF e provimento CG/TJSP 06/2009), com designação de praça/leilão (art. 12, LEF). Caso contrário, requer a intimação da penhora pessoalmente ao(s) executado(s) (art. 12, § 3º da LEF) e de seu cônjuge se bem imóvel

**E)** A fazenda está isenta do pagamento de custas, despesas, preparo ou prévio depósito nos termos do art. 7º, inciso IV e art. 39 ambos da LEF.

Dá-se a causa o valor total do crédito executado, a ser devidamente atualizado quando do efetivo pagamento.

P. Deferimento. GUARUJÁ, 16/11/2016

**Guilherme Henrique de Abreu Imakawa**  
**Procurador Municipal - OAB/SP Nº 197.737**









**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
**Advocacia Geral do Município**  
**Procuradoria Geral do Município**  
**44.959.021/0001-04**

Rua Azuil Loureiro, 691, Santa Rosa - CEP -, GUARUJÁ-SP



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE GUARUJÁ**

O **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**, CNPJ:44.959.021/0001-04, por seu(sua) Procurador(a), com fundamento na legislação vigente e à vista da(s) inclusa(s) certidão(ões), vem promover a presente execução fiscal referente aos(s) débito(s) abaixo transcrito(s):

CADASTRO MUNICIPAL 3-0726-001-004

EXECUTADO: Soraya Ohara Pedruzzi CPF/CNPJ: CPF 157.610.498-21  
 END.: R Carlos Goncalves Costa, N°. 00019, 00 0022, Bairro: Jd. Tejereba, Guarujá - SP. CEP: 11440-030

CORRESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	CPF/CNPJ	ENDEREÇO
Soraya Ohara Pedruzzi	CPF 157.610.498-21	R Carlos Goncalves Costa 00019 00 0022 Bairro:Jd. Tejereba Guarujá/SP 11440-030
Soraya Ohara Pedruzzi	CPF 157.610.498-21	Rua Carlos Goncalves Costa 00019 00 0022 Bairro:Jd. Tejereba Guarujá/SP 11440-030

TRIBUTO	INSCRIÇÃO	ANO BASE	EXERCÍCIO	VALOR ORIGINAL	VALOR CORRIGIDO
IMP. PREDIAL	16.571/2017	2016	2016	12.510,05	17.671,41
TOTAL				12.510,05	17.671,41

Parcelamentos:

Assim, requer a citação por carta com aviso de recebimento (AR) do(s) executado(s) para pagar(em) no prazo de 5 (cinco) dias, o débito apontado nas certidões acrescido de juros de mora, correção monetária, multa e custas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa e, havendo exceção de pré-executividade, sejam fixados em 20% do valor da causa, sob pena de penhora, autorizando, se necessário a realização das diligências nos termos do art. 172, § 2º, do Código de processo Civil, além do previsto no art. 7º da LEF.

**A)** Caso o AR seja positivo e, decorrido o prazo sem pagamento, requer, sucessivamente até que se alcance o valor total do crédito, o bloqueio no BACENJUD e, por fim, INFOJUD com a relação dos bens e informações pessoais do(s) executado(s)

**B)** Caso o AR seja negativo requer, sucessivamente até que se alcance o valor total do crédito, arresto no BACENJUD arresto on line do imóvel, preferencialmente aquele relacionado à tributação, se o caso, RENAJUD e, por fim, INFOJUD com a relação dos bens e informações pessoais do(s) executado(s); realizado o arresto sem comparecimento do (s) executado(s) aos autos, requer a expedição de mandado de citação (art. 653, CPC), com posterior conversão em penhora.

**C)** Em qualquer caso requer a avaliação do bem penhorado.

**D)** Se o AR tiver sido assinado pessoalmente pelo(s) executado(s) requer a intimação do cônjuge, se bem imóvel, com a respectiva averbação eletrônica da penhora (art. 7º, IV e 14 da LEF e provimento CG/TJSP 06/2009), com designação de praça/leilão (art. 12, LEF). Caso contrário, requer a intimação da penhora pessoalmente ao(s) executado(s) (art. 12, § 3º da LEF) e de seu cônjuge se bem imóvel

**E)** A fazenda está isenta do pagamento de custas, despesas, preparo ou prévio depósito nos termos do art. 7º, inciso IV e art. 39 ambos da LEF.

Dá-se a causa o valor total do crédito executado, a ser devidamente atualizado quando do efetivo pagamento.

P. Deferimento. GUARUJÁ, 26/04/2017

**Guilherme Henrique de Abreu Imakawa**  
**Procurador Municipal - OAB/SP Nº 197.737**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELE DE CASSANO, em 26/04/2017 às 14:06:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1603973-88.2020.8.26.0223 e código 696417K7c.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA  
C.D.A Nº 16.571/2017

CERTIFICO QUE DOS ASSENTAMENTOS DO LIVRO E FOLHAS DE INSCRIÇÃO DA DÍVIDA ATIVA SUPRA MENCIONADA CONSTAM AS SEGUINTE INFORMAÇÕES

Nº DO TERMO	DATA INSCRIÇÃO	Nº DO LIVRO	Nº DA FOLHA
16.571/2017	21/01/2017	599	243

CONTRIBUINTE/RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	CADASTRO MUNICIPAL	AV. NOTIFICAÇÃO/AUTO DE INFRAÇÃO	EMIÇÃO Nº
Soraya Ohara Pedruzzi	3-0726-001-004	76763	0
CPF 157.610.498-21	ANO BASE	EXERCÍCIO	EDITAL Nº
LOGR: R Carlos Goncalves Costa, 00019, 00 0022, Jd. Tejereba, Guarujá - SP 11440-030	2016	2016	
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA R Carlos Goncalves Costa, Nº.: 00019, 00 0022, Bairro: Jd. Tejereba, Guarujá - SP. CEP: 11440-030			

CONTRIBUINTE/CORRESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	CPF/CNPJ	ENDEREÇO
Soraya Ohara Pedruzzi	CPF 157.610.498-21	R Carlos Goncalves Costa 00019 00 0022 Bairro:Jd. Tejereba Guarujá/SP 11440-030
Soraya Ohara Pedruzzi	CPF 157.610.498-21	Rua Carlos Goncalves Costa 00019 00 0022 Bairro:Jd. Tejereba Guarujá/SP 11440-030

NATUREZA DA DÍVIDA	VALOR ORIGINAL DA DÍVIDA	FUNDAMENTO LEGAL
2-IMP. PREDIAL	12.510,05	LC 38/97 ART. 10
DATA INSCRIÇÃO	Nº FOLHA/NOTIFICAÇÃO	PROC. ADM. Nº
21/01/2017		MOEDA: PADRÃO MONETÁRIO REAL (R\$)
OBSERVAÇÃO / PROC. ADMINISTRATIVO		

**VENCIMENTOS E VALORES DAS PARCELAS**

PARCELA	VENCIMENTO	VALOR ORIGINAL	CORREÇÃO MONETÁRIA	MULTA	JUROS	TOTAL ATÉ A DATA DE INSCRIÇÃO
1	22/01/2016	1.042,55	85,78	225,69	135,41	1.489,43
2	11/02/2016	1.042,50	85,95	225,69	135,41	1.489,55
3	11/03/2016	1.042,50	85,95	225,69	124,13	1.478,27
4	11/04/2016	1.042,50	85,95	225,69	112,85	1.466,99
5	11/05/2016	1.042,50	85,95	225,69	101,56	1.455,70
6	13/06/2016	1.042,50	85,95	225,69	90,28	1.444,42
7	11/07/2016	1.042,50	85,95	225,69	78,99	1.433,13
8	11/08/2016	1.042,50	85,95	225,69	67,71	1.421,85
9	12/09/2016	1.042,50	85,95	225,69	56,42	1.410,56
10	11/10/2016	1.042,50	85,95	225,69	45,14	1.399,28
11	11/11/2016	1.042,50	85,95	225,69	33,85	1.387,99
12	12/12/2016	1.042,50	85,95	225,69	22,57	1.376,71
<b>TOTAL</b>		<b>12.510,05</b>	<b>1.031,23</b>	<b>2.708,28</b>	<b>1.004,32</b>	<b>17.253,88</b>

**LEGISLAÇÃO**

BASE LEGAL DA CORRECAO MONETARIA, MULTA MORATORIA E JUROS: ARTS. 36, 78, 110, 124 E 170 DO CTM - LC 38/97

**CORREÇÃO MONETÁRIA**

E A VARIACAO DA UF (UNIDADE FISCAL DO GUARUJA) OBTIDA ENTRE A DATA DO VENCIMENTO E A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO, INCIDENTE SOBRE O VALOR DA PARCELA - C/C ART.402 LC 38/97

**MULTA**

MULTA MORATORIA CORRESPONDENTE A 0,33% (TRINTA E TRES CENTESIMOS POR CENTO) POR DIA DE ATRASO, ATE O LIMITE DE 20% (VINTE POR CENTO), CALCULADA SOBRE O VALOR DO CREDITO ATUALIZADO MONETARIAMENTE

**JUROS**

1% (UM POR CENTO) AO MES OU FRACAO, SOBRE O VALOR ORIGINARIO DE CADA PARCELA INSCRITA E ATUALIZADO. ART. 346. LC 38/97







**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA  
C.D.A Nº 17.623/2018

CERTIFICO QUE DOS ASSENTAMENTOS DO LIVRO E FOLHAS DE INSCRIÇÃO DA DÍVIDA ATIVA SUPRA MENCIONADA CONSTAM AS SEGUINTE INFORMAÇÕES

Nº DO TERMO	DATA INSCRIÇÃO	Nº DO LIVRO	Nº DA FOLHA
17.623/2018	08/01/2018	639	206

CONTRIBUINTE/RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	CADASTRO MUNICIPAL	AV. NOTIFICAÇÃO/AUTO DE INFRAÇÃO	EMIÇÃO Nº
Soraya Ohara Pedruzzi	3-0726-001-004	77371	0
CPF 157.610.498-21	ANO BASE	EXERCÍCIO	EDITAL Nº
LOGR: R Carlos Goncalves Costa, 00019, 00 0022, Jd. Tejereba, Guarujá - SP 11440-030	2017	2017	
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA R Carlos Goncalves Costa, Nº.: 00019, 00 0022, Bairro: Jd. Tejereba, Guarujá - SP. CEP: 11440-030			

CONTRIBUINTE/CORRESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	CPF/CNPJ	ENDEREÇO
		Bairro: / -

NATUREZA DA DÍVIDA	VALOR ORIGINAL DA DÍVIDA	FUNDAMENTO LEGAL
2-IMP. PREDIAL	13.571,51	LC 38/97 ART. 10
DATA INSCRIÇÃO	Nº FOLHA/NOTIFICAÇÃO	PROC. ADM. Nº
08/01/2018		MOEDA: PADRÃO MONETÁRIO REAL (R\$)
OBSERVAÇÃO / PROC. ADMINISTRATIVO		

**VENCIMENTOS E VALORES DAS PARCELAS**

PARCELA	VENCIMENTO	VALOR ORIGINAL	CORREÇÃO MONETARIA	MULTA	JUROS	TOTAL ATÉ A DATA DE INSCRIÇÃO
1	27/01/2017	1.130,95	56,15	237,42	142,46	1.566,98
2	10/02/2017	1.130,96	56,17	237,42	130,58	1.555,13
3	10/03/2017	1.130,96	56,17	237,42	118,71	1.543,26
4	11/04/2017	1.130,96	56,17	237,42	106,84	1.531,39
5	11/05/2017	1.130,96	56,17	237,42	94,97	1.519,52
6	13/06/2017	1.130,96	56,17	237,42	83,10	1.507,65
7	13/07/2017	1.130,96	56,17	237,42	71,23	1.495,78
8	11/08/2017	1.130,96	56,17	237,42	59,36	1.483,91
9	12/09/2017	1.130,96	56,17	237,42	47,49	1.472,04
10	11/10/2017	1.130,96	56,17	237,42	35,61	1.460,16
11	10/11/2017	1.130,96	56,17	237,42	23,74	1.448,29
12	11/12/2017	1.130,96	56,17	109,69	11,87	1.308,69
<b>TOTAL</b>		<b>13.571,51</b>	<b>674,02</b>	<b>2.721,31</b>	<b>925,96</b>	<b>17.892,80</b>

**LEGISLAÇÃO**

BASE LEGAL DA CORRECAO MONETARIA, MULTA MORATORIA E JUROS: ARTS. 36, 78, 110, 124 E 170 DO CTM - LC 38/97

CORREÇÃO MONETÁRIA

E A VARIACAO DA UF (UNIDADE FISCAL DO GUARUJA) OBTIDA ENTRE A DATA DO VENCIMENTO E A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO, INCIDENTE SOBRE O VALOR DA PARCELA - C/C ART.402 LC 38/97

MULTA

MULTA MORATORIA CORRESPONDENTE A 0,33% (TRINTA E TRES CENTESIMOS POR CENTO) POR DIA DE ATRASO, ATE O LIMITE DE 20% (VINTE POR CENTO), CALCULADA SOBRE O VALOR DO CREDITO ATUALIZADO MONETARIAMENTE

JUROS

1% (UM POR CENTO) AO MES OU FRACAO, SOBRE O VALOR ORIGINARIO DE CADA PARCELA INSCRITA E ATUALIZADO. ART. 346. LC 38/97

DATA: 04 de julho de 2018



**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA  
C.D.A Nº 17.623/2018

Diretor(a) de Execução e Controle Financeiro

Este documento é cópia do processo digital. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 16023379-29.2018.8.26.0223 e código 1670n.





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
**Advocacia Geral do Município**  
**Procuradoria Geral do Município**  
**44.959.021/0001-04**

Rua Azulil Loureiro, 691, Santa Rosa, Guarujá/SP, CEP 11430-110



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE GUARUJÁ**

O **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**, CNPJ:44.959.021/0001-04, por seu(sua) Procurador(a), com fundamento na legislação vigente e à vista da(s) inclusa(s) certidão(ões), vem promover a presente execução fiscal referente aos(s) débito(s) abaixo transcrito(s):

CADASTRO MUNICIPAL 3-0726-001-004

EXECUTADO: Soraya Ohara Pedrucci CPF/CNPJ: CPF 157.610.498-21

END.: R Carlos Goncalves Costa, Nº.: 00019, 00 0022, Bairro: Jd. Tejereba, Guarujá - SP. CEP: 11440-030

CORRESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	CPF/CNPJ	ENDEREÇO
		Bairro: / -

TRIBUTO	INSCRIÇÃO	ANO BASE	EXERCÍCIO	VALOR ORIGINAL	VALOR CORRIGIDO
IMP. PREDIAL	16768/2019	2018	2018	R\$ 13.558,07	R\$ 18.213,22
TOTAL				R\$ 13.558,07	R\$ 18.213,22

Parcelamentos:

Assim, requer a citação por carta com aviso de recebimento (AR) do(s) executado(s) para pagar(em) no prazo de 5 (cinco) dias, o débito apontado nas certidões acrescido de juros de mora, correção monetária, multa e custas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa e, havendo exceção de pré-executividade, sejam fixados em 20% do valor da causa, sob pena de penhora, autorizando, se necessário a realização das diligências nos termos do art. 172, § 2º, do Código de processo Civil, além do previsto no art. 7º da LEF.

**A)** Caso o AR seja positivo e, decorrido o prazo sem pagamento, requer, sucessivamente até que se alcance o valor total do crédito, o bloqueio no BACENJUD e, por fim, INFOJUD com a relação dos bens e informações pessoais do(s) executado(s)

**B)** Caso o AR seja negativo requer, sucessivamente até que se alcance o valor total do crédito, arresto no BACENJUD arresto on line do imóvel, preferencialmente aquele relacionado à tributação, se o caso, RENAJUD e, por fim, INFOJUD com a relação dos bens e informações pessoais do(s) executado(s); realizado o arresto sem comparecimento do (s) executado(s) aos autos, requer a expedição de mandado de citação (art. 653, CPC), com posterior conversão em penhora.

**C)** Em qualquer caso requer a avaliação do bem penhorado.

**D)** Se o AR tiver sido assinado pessoalmente pelo(s) executado(s) requer a intimação do cônjuge, se bem imóvel, com a respectiva averbação eletrônica da penhora (art. 7º, IV e 14 da LEF e provimento CG/TJSP 06/2009), com designação de praça/leilão (art. 12, LEF). Caso Contrário, requer a intimação da penhora pessoalmente ao(s) executado(s) (art. 12, § 3º da LEF) e de seu cônjuge se bem imóvel

**E)** A Fazenda está isenta do pagamento de custas, despesas, preparo ou prévio depósito nos termos do art. 7º, inciso IV e art. 39 ambos da LEF.

Dá-se a causa o valor total do crédito executado, a ser devidamente atualizado quando do efetivo pagamento.

P. Deferimento. Guarujá. 08/02/2019.

**Guilherme Henrique de Abreu Imakawa**  
**Procurador Municipal –OAB/SP Nº 197.737**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA  
C.D.A Nº 16.768/2019

CERTIFICO QUE DOS ASSENTAMENTOS DO LIVRO E FOLHAS DE INSCRIÇÃO DA DÍVIDA ATIVA SUPRA MENCIONADA CONSTAM AS SEGUINTE INFORMações

Nº DO TERMO	DATA INSCRIÇÃO	Nº DO LIVRO	Nº DA FOLHA
16.768/2019	08/01/2019	678	292

CONTRIBUINTE/RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	CADASTRO MUNICIPAL	AV. NOTIFICAÇÃO/AUTO DE INFRAÇÃO	EMISSION Nº
Soraya Ohara Pedruzzi	3-0726-001-004	78124	0
CPF 157.610.498-21	ANO BASE	EXERCÍCIO	EDITAL Nº
LOGR: Rua Carlos Goncalves Costa, 00019, 00 0022, Jd. Tejereba, Guarujá - SP 00000-000	2018	2018	
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA R Carlos Goncalves Costa, Nº.: 00019, 00 0022, Bairro: Jd. Tejereba, Guarujá - SP. CEP: 11440-030			

CONTRIBUINTE/CORRESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	CPF/CNPJ	ENDEREÇO
		Bairro: / -

NATUREZA DA DÍVIDA	VALOR ORIGINAL DA DÍVIDA	FUNDAMENTO LEGAL
2-IMP. PREDIAL	13.558,07	LC 38/97 ART. 10
DATA INSCRIÇÃO	Nº FOLHA/NOTIFICAÇÃO	PROC. ADM. Nº
08/01/2019		
OBSERVAÇÃO / PROC. ADMINISTRATIVO		MOEDA: PADRÃO MONETÁRIO REAL (R\$)

**VENCIMENTOS E VALORES DAS PARCELAS**

PARCELA	VENCIMENTO	VALOR ORIGINAL	CORREÇÃO MONETÁRIA	MULTA	JUROS	TOTAL ATÉ A DATA DE INSCRIÇÃO
1	24/01/2018	1.129,94	60,56	238,08	142,85	1.571,43
2	09/02/2018	1.129,83	60,57	238,08	130,94	1.559,42
3	09/03/2018	1.129,83	60,57	238,08	119,04	1.547,52
4	10/04/2018	1.129,83	60,57	238,08	107,14	1.535,62
5	09/05/2018	1.129,83	60,57	238,08	95,23	1.523,71
6	08/06/2018	1.129,83	60,57	238,08	83,33	1.511,81
7	10/07/2018	1.129,83	60,57	238,08	71,42	1.499,90
8	09/08/2018	1.129,83	60,57	238,08	59,52	1.488,00
9	11/09/2018	1.129,83	60,57	238,08	47,62	1.476,10
10	09/10/2018	1.129,83	60,57	238,08	35,71	1.464,19
11	09/11/2018	1.129,83	60,57	238,08	23,81	1.452,29
12	11/12/2018	1.129,83	60,57	109,99	11,90	1.312,29
<b>TOTAL</b>		<b>13.558,07</b>	<b>726,83</b>	<b>2.728,87</b>	<b>928,51</b>	<b>17.942,28</b>

**LEGISLAÇÃO**

BASE LEGAL DA CORRECAO MONETARIA, MULTA MORATORIA E JUROS: ARTS. 36, 78, 110, 124 E 170 DO CTM - LC 38/97

**CORREÇÃO MONETÁRIA**

E A VARIACAO DA UF (UNIDADE FISCAL DO GUARUJA) OBTIDA ENTRE A DATA DO VENCIMENTO E A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO, INCIDENTE SOBRE O VALOR DA PARCELA - C/C ART.402 LC 38/97

**MULTA**

MULTA MORATORIA CORRESPONDENTE A 0,33% (TRINTA E TRES CENTESIMOS POR CENTO) POR DIA DE ATRASO, ATE O LIMITE DE 20% (VINTE POR CENTO), CALCULADA SOBRE O VALOR DO CREDITO ATUALIZADO MONETARIAMENTE

**JUROS**

1% (UM POR CENTO) AO MES OU FRACAO, SOBRE O VALOR ORIGINARIO DE CADA PARCELA INSCRITA E ATUALIZADO. ART. 346. LC 38/97

DATA: 08 de fevereiro de 2019

NN. 2019.01.000683

Rua Azul Loureiro, 691, Santa Rosa - CEP -, GUARUJÁ-SP

Estabelecimento de cópia digitalizada em 10/02/2019 às 14:00:40 no servidor ou arquivo 7466.P24700950390 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 16023746-39/2019.8.26.0223 e código 005041R7L1.







**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA  
C.D.A Nº 16.439/2020

CERTIFICO QUE DOS ASSENTAMENTOS DO LIVRO E FOLHAS DE INSCRIÇÃO DA DÍVIDA ATIVA SUPRA MENCIONADA CONSTAM AS SEGUINTE INFORMações

Nº DO TERMO	DATA INSCRIÇÃO	Nº DO LIVRO	Nº DA FOLHA
16.439/2020	17/01/2020	720	210

CONTRIBUINTE/RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	CADASTRO MUNICIPAL	AV. NOTIFICAÇÃO/AUTO DE INFRAÇÃO	EMISSION Nº
SORAYA OHARA PEDRUZZI	3-0726-001-004	78623	0
CPF 157.610.498-21	ANO BASE	EXERCÍCIO	EDITAL Nº
LOGR: RUA CARLOS GONCALVES COSTA, 00019, 00 0022, JD. TEJEREBÁ, Guarujá - SP 11440-030	2019	2019	
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA R CARLOS GONCALVES COSTA, Nº.: 00019, 00 0022, Bairro: JD. TEJEREBÁ, Guarujá - SP. CEP: 11440-030			

CONTRIBUINTE/CORRESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	CPF/CNPJ	ENDEREÇO
		Bairro: / -

NATUREZA DA DÍVIDA	VALOR ORIGINAL DA DÍVIDA	FUNDAMENTO LEGAL	
2-IMP. PREDIAL	14.297,46	LC 38/97 ART. 10	
DATA INSCRIÇÃO	Nº FOLHA/NOTIFICAÇÃO	PROC. ADM. Nº	MOEDA: PADRÃO MONETÁRIO REAL (R\$)
17/01/2020			
OBSERVAÇÃO / PROC. ADMINISTRATIVO			

**VENCIMENTOS E VALORES DAS PARCELAS**

PARCELA	VENCIMENTO	VALOR ORIGINAL	CORREÇÃO MONETÁRIA	MULTA	JUROS	TOTAL ATÉ A DATA DE INSCRIÇÃO
1	29/01/2019	1.191,62	46,37	247,55	148,53	1.634,07
2	15/02/2019	1.191,44	46,34	247,55	148,53	1.633,86
3	15/03/2019	1.191,44	46,34	247,55	136,16	1.621,49
4	10/04/2019	1.191,44	46,34	247,55	123,78	1.609,11
5	09/05/2019	1.191,44	46,34	247,55	111,40	1.596,73
6	07/06/2019	1.191,44	46,34	247,55	99,02	1.584,35
7	10/07/2019	1.191,44	46,34	247,55	86,64	1.571,97
8	09/08/2019	1.191,44	46,34	247,55	74,27	1.559,60
9	11/09/2019	1.191,44	46,34	247,55	61,89	1.547,22
10	09/10/2019	1.191,44	46,34	247,55	49,51	1.534,84
11	08/11/2019	1.191,44	46,34	247,55	37,13	1.522,46
12	11/12/2019	1.191,44	46,34	247,55	24,76	1.510,09
<b>TOTAL</b>		<b>14.297,46</b>	<b>556,11</b>	<b>2.970,60</b>	<b>1.101,62</b>	<b>18.925,79</b>

**LEGISLAÇÃO**

BASE LEGAL DA CORRECAO MONETARIA, MULTA MORATORIA E JUROS: ARTS. 36, 78, 110, 124 E 170 DO CTM - LC 38/97

**CORREÇÃO MONETÁRIA**

E A VARIACAO DA UF (UNIDADE FISCAL DO GUARUJA) OBTIDA ENTRE A DATA DO VENCIMENTO E A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO, INCIDENTE SOBRE O VALOR DA PARCELA - C/C ART.402 LC 38/97

**MULTA**

MULTA MORATORIA CORRESPONDENTE A 0,33% (TRINTA E TRES CENTESIMOS POR CENTO) POR DIA DE ATRASO, ATE O LIMITE DE 20% (VINTE POR CENTO), CALCULADA SOBRE O VALOR DO CREDITO ATUALIZADO MONETARIAMENTE

**JUROS**

1% (UM POR CENTO) AO MES OU FRACAO, SOBRE O VALOR ORIGINARIO DE CADA PARCELA INSCRITA E ATUALIZADO. ART. 346. LC 38/97

DATA: 12 de março de 2020

NN. 2020.01.002442

Rua Azul Loureiro, 691, Santa Rosa - CEP -, GUARUJÁ-SP





EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE GUARUJÁ

O **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**, CNPJ:44.959.021/0001-04, por seu(sua) Procurador(a), com fundamento na legislação vigente e à vista da(s) inclusa(s) certidão(ões), vem promover a presente execução fiscal referente aos(s) débito(s) abaixo transcrito(s):

CADASTRO MUNICIPAL 3-0726-001-004

EXECUTADO:SORAYA OHARA PEDRUZZI CPF/CNPJ: CPF 157.610.498-21

END.: R CARLOS GONCALVES COSTA, Nº.: 00019, 00 0022, Bairro: JD. TEJEREBA, Guarujá - SP. CEP: 11440-030

CORRESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	CPF/CNPJ	ENDEREÇO
		Bairro: / -

TRIBUTO	INSCRIÇÃO	ANO BASE	EXERCÍCIO	VALOR ORIGINAL	VALOR CORRIGIDO
IMP. PREDIAL	17028/2021	2020	2020	R\$ 14.860,37	R\$ 19.810,64
TOTAL				R\$ 14.860,37	R\$ 19.810,64

Parcelamentos:

Assim, requer a citação por carta com aviso de recebimento (AR) do(s) executado(s) para pagar(em) no prazo de 5 (cinco) dias, o débito apontado nas certidões acrescido de juros de mora, correção monetária, multa e custas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa e, havendo exceção de pré-executividade, sejam fixados em 20% do valor da causa, sob pena de penhora, realizando, se necessário, as diligências nos termos do **art. 212, § 2º**, do CPC, além do previsto no art. 7º da LEF.

**A)** Caso o AR seja positivo e, decorrido o prazo sem pagamento, requer, sucessivamente até que se alcance o valor total do crédito, **penhora on line (ofício eletrônico) do imóvel**, preferencialmente aquele relacionado à tributação (Ex.: IPTU, taxas, ITBI, contribuição de melhorias, etc), se o caso, o **bloqueio no BACENJUD, RENAJUD** e, por fim, **INFOJUD** com a relação dos bens e informações pessoais do(s) executado(s).

**B)** Caso o AR seja negativo requer, sucessivamente até que se alcance o valor total do crédito, **penhora on line (ofício eletrônico) do imóvel**, preferencialmente aquele relacionado à tributação (Ex.: IPTU, taxas, ITBI, contribuição de melhorias, etc), se o caso, o **bloqueio no BACENJUD, RENAJUD** e, por fim, **INFOJUD** com a relação dos bens e informações pessoais do(s) executado(s); realizado o arresto sem comparecimento do (s) executado(s) aos autos, requer a expedição de mandado de citação (**art. 830, CPC**), com posterior conversão em penhora.

**C)** Em qualquer caso requer a avaliação do bem penhorado.

**D)** Se o AR tiver sido assinado pessoalmente pelo(s) executado(s) requer a intimação do cônjuge, se bem imóvel, com a respectiva averbação eletrônica da penhora (art. 7º, IV e 14 da LEF e provimento CG/TJSP 06/2009), com designação de praça/leilão (art. 12, LEF). Caso Contrário, requer a intimação da penhora pessoalmente ao(s) executado(s) (art. 12, § 3º da LEF) e de seu cônjuge se bem imóvel

**E)** A Fazenda está isenta do pagamento de custas, despesas, preparo ou prévio depósito nos termos do art. 7º, inciso IV e art. 39 ambos da LEF.

Dá-se à causa o valor total do crédito executado, a ser devidamente atualizado quando do efetivo pagamento.

P. Deferimento. Guarujá. 08/03/2021.

**Guilherme Henrique de Abreu Imakawa**  
Procurador Municipal –OAB/SP Nº 197.737



**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA  
C.D.A Nº 17.028/2021

CERTIFICO QUE DOS ASSENTAMENTOS DO LIVRO E FOLHAS DE INSCRIÇÃO DA DÍVIDA ATIVA SUPRA MENCIONADA CONSTAM AS SEGUINTE INFORMações

Nº DO TERMO	DATA INSCRIÇÃO	Nº DO LIVRO	Nº DA FOLHA
17.028/2021	20/01/2021	760	57

CONTRIBUINTE/RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	CADASTRO MUNICIPAL	AV. NOTIFICAÇÃO/AUTO DE INFRAÇÃO	EMISSION Nº
SORAYA OHARA PEDRUZZI	3-0726-001-004	78938	0
CPF 157.610.498-21	ANO BASE	EXERCÍCIO	EDITAL Nº
LOGR: RUA CARLOS GONCALVES COSTA, 00019, 00 0022, JD. TEJEREBÁ, Guarujá - SP 11440-030	2020	2020	
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA R CARLOS GONCALVES COSTA, Nº.: 00019, 00 0022, Bairro: JD. TEJEREBÁ, Guarujá - SP. CEP: 11440-030			

CONTRIBUINTE/CORRESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	CPF/CNPJ	ENDEREÇO
		Bairro: / -

NATUREZA DA DÍVIDA	VALOR ORIGINAL DA DÍVIDA	FUNDAMENTO LEGAL
2-IMP. PREDIAL	14.860,37	LC 38/97 ART. 10
DATA INSCRIÇÃO	Nº FOLHA/NOTIFICAÇÃO	PROC. ADM. Nº
20/01/2021		
OBSERVAÇÃO / PROC. ADMINISTRATIVO		MOEDA: PADRÃO MONETÁRIO REAL (R\$)

**VENCIMENTOS E VALORES DAS PARCELAS**

PARCELA	VENCIMENTO	VALOR ORIGINAL	CORREÇÃO MONETÁRIA	MULTA	JUROS	TOTAL ATÉ A DATA DE INSCRIÇÃO
1	23/01/2020	1.238,52	46,39	256,94	154,17	1.696,02
2	13/02/2020	1.238,35	46,38	256,94	154,17	1.695,84
3	12/03/2020	1.238,35	46,38	256,94	141,32	1.682,99
4	08/04/2020	1.238,35	46,38	256,94	128,47	1.670,14
5	07/05/2020	1.238,35	46,38	256,94	115,63	1.657,30
6	09/06/2020	1.238,35	46,38	256,94	102,78	1.644,45
7	08/07/2020	1.238,35	46,38	256,94	89,93	1.631,60
8	11/08/2020	1.238,35	46,38	256,94	77,08	1.618,75
9	10/09/2020	1.238,35	46,38	256,94	64,24	1.605,91
10	08/10/2020	1.238,35	46,38	256,94	51,39	1.593,06
11	10/11/2020	1.238,35	46,38	256,94	38,54	1.580,21
12	10/12/2020	1.238,35	46,38	256,94	25,69	1.567,36
<b>TOTAL</b>		<b>14.860,37</b>	<b>556,57</b>	<b>3.083,28</b>	<b>1.143,41</b>	<b>19.643,63</b>

**LEGISLAÇÃO**

BASE LEGAL DA CORRECAO MONETARIA, MULTA MORATORIA E JUROS: ARTS. 36, 78, 110, 124 E 170 DO CTM - LC 38/97

**CORREÇÃO MONETÁRIA**

E A VARIACAO DA UF (UNIDADE FISCAL DO GUARUJA) OBTIDA ENTRE A DATA DO VENCIMENTO E A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO, INCIDENTE SOBRE O VALOR DA PARCELA - C/C ART.402 LC 38/97

**MULTA**

MULTA MORATORIA CORRESPONDENTE A 0,33% (TRINTA E TRES CENTESIMOS POR CENTO) POR DIA DE ATRASO, ATE O LIMITE DE 20% (VINTE POR CENTO), CALCULADA SOBRE O VALOR DO CREDITO ATUALIZADO MONETARIAMENTE

**JUROS**

1% (UM POR CENTO) AO MES OU FRACAO, SOBRE O VALOR ORIGINARIO DE CADA PARCELA INSCRITA E ATUALIZADO. ART. 346. LC 38/97

DATA: 08 de março de 2021

NN. 2021.01.002187

Rua Azul Loureiro, 691, Santa Rosa - CEP -, GUARUJÁ-SP







**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA  
C.D.A Nº 17075/2021

CERTIFICO QUE DOS ASSENTAMENTOS DO LIVRO E FOLHAS DE INSCRIÇÃO DA DÍVIDA ATIVA SUPRA MENCIONADA CONSTAM AS SEGUINTE INFORMações

Nº DO TERMO	DATA INSCRIÇÃO	Nº DO LIVRO	Nº DA FOLHA
17075/2022	12/01/2022	801	69

CONTRIBUINTE/RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	CADASTRO MUNICIPAL	AV. NOTIFICAÇÃO/AUTO DE INFRAÇÃO	EMISSION Nº
SORAYA OHARA PEDRUZZI	3-0726-001-004	79192	0
CPF 157.610.498-21	ANO BASE	EXERCÍCIO	EDITAL Nº
LOGR: RUA CARLOS GONCALVES COSTA, 00019, 00 0022, JD. TEJEREBÁ, Guarujá - SP 11440-030	2021	2021	
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA R CARLOS GONCALVES COSTA, Nº.: 00019, 00 0022, Bairro: JD. TEJEREBÁ, Guarujá - SP. CEP: 11440-030			

CONTRIBUINTE/CORRESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	CPF/CNPJ	ENDEREÇO

NATUREZA DA DÍVIDA	VALOR ORIGINAL DA DÍVIDA	FUNDAMENTO LEGAL
2-IMP. PREDIAL	15435,73	LC 38/97 ART. 10
DATA INSCRIÇÃO	Nº FOLHA/NOTIFICAÇÃO	PROC. ADM. Nº
12/01/2022		[nuProcessoAdm]
OBSERVAÇÃO / PROC. ADMINISTRATIVO		
MOEDA: PADRÃO MONETÁRIO REAL (R\$)		

**VENCIMENTOS E VALORES DAS PARCELAS**

PARCELA	VENCIMENTO	VALOR ORIGINAL	CORREÇÃO MONETÁRIA	MULTA	JUROS	TOTAL ATÉ A DATA DE INSCRIÇÃO
1	21/01/2021	1,286.32	114.33	280.12	168.07	1,848.84
2	11/02/2021	1,286.31	114.30	280.12	168.07	1,848.80
3	11/03/2021	1,286.31	114.30	280.12	154.07	1,834.80
4	08/04/2021	1,286.31	114.30	280.12	140.06	1,820.79
5	11/05/2021	1,286.31	114.30	280.12	126.05	1,806.78
6	10/06/2021	1,286.31	114.30	280.12	112.05	1,792.78
7	08/07/2021	1,286.31	114.30	280.12	98.04	1,778.77
8	10/08/2021	1,286.31	114.30	280.12	84.04	1,764.77
9	09/09/2021	1,286.31	114.30	280.12	70.03	1,750.76
10	07/10/2021	1,286.31	114.30	280.12	56.02	1,736.75
11	10/11/2021	1,286.31	114.30	280.12	42.02	1,722.75
12	09/12/2021	1,286.31	114.30	280.12	28.01	1,708.74
<b>TOTAL</b>		<b>15,435.73</b>	<b>1,371,63</b>	<b>3,361.44</b>	<b>1,246.53</b>	<b>21,415.33</b>

**LEGISLAÇÃO**

**CORREÇÃO MONETÁRIA**

E A VARIACAO DA UF (UNIDADE FISCAL DO GUARUJA) OBTIDA ENTRE A DATA DO VENCIMENTO E A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO, INCIDENTE SOBRE O VALOR DA PARCELA - C/C ART.402 LC 38/97

**MULTA**

MULTA MORATORIA CORRESPONDENTE A 0,33% (TRINTA E TRES CENTESIMOS POR CENTO) POR DIA DE ATRASO, ATE O LIMITE DE 20% (VINTE POR CENTO), CALCULADA SOBRE O VALOR DO CREDITO ATUALIZADO MONETARIAMENTE

**JUROS**

1% (UM POR CENTO) AO MES OU FRACAO, SOBRE O VALOR ORIGINARIO DE CADA PARCELA INSCRITA E ATUALIZADO. ART. 346. LC 38/97

DATA: 08 de maio de 2023

NN. 2023.01.014082

Rua Azul Loureiro, 691, Santa Rosa, GUARUJÁ-SP



**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA  
C.D.A Nº 17075/2021

Diretor(a) de Execução e Controle Financeiro

Este documento é uma cópia digitalizada do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 16029370-89.2020.8.26.0223 e código 17075/2021.





PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ  
ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA  
C.D.A Nº 16523/2022

CERTIFICO QUE DOS ASSENTAMENTOS DO LIVRO E FOLHAS DE INSCRIÇÃO DA DÍVIDA ATIVA SUPRA MENCIONADA CONSTAM AS SEGUINTE INFORMações

Nº DO TERMO	DATA INSCRIÇÃO	Nº DO LIVRO	Nº DA FOLHA
16523/2023	23/01/2023	838	231

CONTRIBUINTE/RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	CADASTRO MUNICIPAL	AV. NOTIFICAÇÃO/AUTO DE INFRAÇÃO	EMIÇÃO Nº
SORAYA OHARA PEDRUZZI	3-0726-001-004	79258	0
CPF 157.610.498-21	ANO BASE	EXERCÍCIO	EDITAL Nº
LOGR: RUA CARLOS GONCALVES COSTA, 00019, 00 0022, JD. TEJEREBÁ, Guarujá - SP 11440-030	2022	2022	
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA R CARLOS GONCALVES COSTA, Nº.: 00019, 00 0022, Bairro: JD. TEJEREBÁ, Guarujá - SP. CEP: 11440-030			

CONTRIBUINTE/CORRESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO	CPF/CNPJ	ENDEREÇO

NATUREZA DA DÍVIDA	VALOR ORIGINAL DA DÍVIDA	FUNDAMENTO LEGAL
2-IMP. PREDIAL	17054,74	LC 38/97 ART. 10
DATA INSCRIÇÃO	Nº FOLHA/NOTIFICAÇÃO	PROC. ADM. Nº
23/01/2023		[nuProcessoAdm]
OBSERVAÇÃO / PROC. ADMINISTRATIVO		

VENCIMENTOS E VALORES DAS PARCELAS

PARCELA	VENCIMENTO	VALOR ORIGINAL	CORREÇÃO MONETÁRIA	MULTA	JUROS	TOTAL ATÉ A DATA DE INSCRIÇÃO
1	04/02/2022	1,421.32	123.27	308.91	185.35	2,038.85
2	15/02/2022	1,421.22	123.24	308.89	185.34	2,038.69
3	15/03/2022	1,421.22	123.24	308.89	169.89	2,023.24
4	12/04/2022	1,421.22	123.24	308.89	154.45	2,007.80
5	10/05/2022	1,421.22	123.24	308.89	139.00	1,992.35
6	09/06/2022	1,421.22	123.24	308.89	123.56	1,976.91
7	12/07/2022	1,421.22	123.24	308.89	108.11	1,961.46
8	10/08/2022	1,421.22	123.24	308.89	92.67	1,946.02
9	08/09/2022	1,421.22	123.24	308.89	77.22	1,930.57
10	11/10/2022	1,421.22	123.24	308.89	61.78	1,915.13
11	10/11/2022	1,421.22	123.24	308.89	46.33	1,899.68
12	08/12/2022	1,421.22	123.24	308.89	30.89	1,884.24
<b>TOTAL</b>		<b>17,054.74</b>	<b>1.478,91</b>	<b>3,706.70</b>	<b>1,374.59</b>	<b>23,614.94</b>

LEGISLAÇÃO

CORREÇÃO MONETÁRIA

E A VARIACAO DA UF (UNIDADE FISCAL DO GUARUJA) OBTIDA ENTRE A DATA DO VENCIMENTO E A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO, INCIDENTE SOBRE O VALOR DA PARCELA - C/C ART.402 LC 38/97

MULTA

MULTA MORATORIA CORRESPONDENTE A 0,33% (TRINTA E TRES CENTESIMOS POR CENTO) POR DIA DE ATRASO, ATE O LIMITE DE 20% (VINTE POR CENTO), CALCULADA SOBRE O VALOR DO CREDITO ATUALIZADO MONETARIAMENTE

JUROS

1% (UM POR CENTO) AO MES OU FRACAO, SOBRE O VALOR ORIGINARIO DE CADA PARCELA INSCRITA E ATUALIZADO. ART. 346. LC 38/97

DATA: 08 de maio de 2023

NN. 2023.01.014082

Rua Azul Loureiro, 691, Santa Rosa, GUARUJÁ-SP





**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA DE FINANÇAS**  
**CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA**  
**C.D.A. Nº 20591 / 2024**

CERTIFICO QUE DOS ASSENTAMENTOS DO LIVRO E FOLHAS DE INSCRIÇÃO DA DÍVIDA ATIVA SUPRA MENCIONADA CONSTAM AS SEGUINTE INFORMações

Nº DO TERMO	DATA INSCRIÇÃO	Nº DO LIVRO	Nº DA FOLHA
20591	18/01/2024	883	48

CONTRIBUINTE/RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO		CADASTRO MUNICIPAL	AV.NOTIFICAÇÃO	EMISSION Nº
SORAYA OHARA PEDRUZZI		3-0726-001-004	79815	0
CNPJ/CPF Nº	157.610.498-21	ANO BASE	EXERCÍCIO	EDITAL Nº
LOGR:	R CARLOS GONCALVES COSTA, 00019	2023	2023	
00 0022		NATUREZA DA DÍVIDA	VALOR ORIGINAL DA DÍVIDA	FUNDAMENTO LEGAL
JD. TEJEREBÁ GUARUJÁ-SP 11440-030		2-IMPOSTO PREDIAL	R\$ 17.212,58	LC 38/97 ART. 10
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA		3-TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO	R\$ 1.346,16	LC 38/97 ART. 160 a 175
R CARLOS GONCALVES COSTA, 00019 00 0022				
JD. TEJEREBÁ GUARUJÁ-SP 11440-030				
CONTRIBUINTE/CORRESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO				
CNPJ/CPF Nº				
		DATA INSCRIÇÃO	Nº FOLHA/NOTIFICAÇÃO	MOEDA: PADRÃO MONETÁRIO REAL (R\$)
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA		18/01/2024		
		PROC.ADM.Nº	AUTO DE INFRAÇÃO Nº	
OBSERVAÇÃO				

VENCIMENTOS E VALORES DAS PARCELAS							LEGISLAÇÃO
PARCELA	VENCIMENTO	VALOR ORIGINAL	CORREÇÃO MONETÁRIA	MULTA	JUROS	TOTAL ATÉ A DATA DE INSCRIÇÃO	BASE LEGAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA, MULTA MORATÓRIA E JUROS: ARTS. 36, 78, 110, 124 E 170 DO CTM - LC 38/97
1	27/03/2023	1.546,58	68,94	323,10	161,55	2.100,17	<b>CORREÇÃO MONETÁRIA</b> É A VARIAÇÃO DA UF (UNIDADE FISCAL DO GUARUJÁ) OBTIDA ENTRE A DATA DO VENCIMENTO E A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO, INCIDENTE SOBRE O VALOR DA PARCELA - C/C ART.402 LC 38/97  <b>MULTA</b> MULTA MORATÓRIA CORRESPONDENTE A 0,33% (TRINTA E TRÊS CENTÉSIMOS POR CENTO) POR DIA DE ATRASO, ATÉ O LIMITE DE 20% (VINTE POR CENTO), CALCULADA SOBRE O VALOR DO CRÉDITO ATUALIZADO MONETARIAMENTE  <b>JUROS</b> 1% (UM POR CENTO) AO MÊS OU FRAÇÃO, SOBRE O VALOR ORIGINÁRIO DE CADA PARCELA INSCRITA E ATUALIZADO. ART. 346. LC 38/97
2	14/04/2023	1.546,56	68,96	323,10	161,55	2.100,17	
3	28/04/2023	1.546,56	68,96	323,10	145,40	2.084,02	
4	15/05/2023	1.546,56	68,96	323,10	145,40	2.084,02	
5	30/05/2023	1.546,56	68,96	323,10	129,24	2.067,86	
6	13/06/2023	1.546,56	68,96	323,10	129,24	2.067,86	
7	12/07/2023	1.546,56	68,96	323,10	113,09	2.051,71	
8	10/08/2023	1.546,56	68,96	323,10	96,93	2.035,55	
9	12/09/2023	1.546,56	68,96	323,10	80,78	2.019,40	
10	11/10/2023	1.546,56	68,96	323,10	64,62	2.003,24	
11	09/11/2023	1.546,56	68,96	323,10	48,47	1.987,09	
12	07/12/2023	1.546,56	68,96	323,10	32,31	1.970,93	
<b>TOTAL</b>		18.558,74	827,50	3.877,20	1.308,58	24.572,02	

DATA:

  
**Emitente: Reginaldo Oliveira dos Santos**  
**Superintendente de Arrecadação e Escrituração da Dívida Ativa**

**3ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARUJÁ - SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação da executada **SORAYA OHARA PEDRUZZI**. O **Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Guarujá – SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1002377-39.2020.8.26.0223** - em que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS** move em face da referida executada e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), com **1º Leilão** que terá início no dia **20/05/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/05/2024 às v e 35min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **18/06/2024 às 16h e 35min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, **JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Carlos Gonçalves Costa, nº 19, Ed. Vale Dos Sonhos, apto.22, Enseada, CEP 11440-030, Guarujá-SP.

**DÉBITOS:** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**).

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço, a título de comissão ao GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação)**. Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

**RELAÇÃO DO BEM: APARTAMENTO Nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, no loteamento Jardim Tejereba, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área útil de 329,89m<sup>2</sup>, a área comum de 187,80m<sup>2</sup>, a área total construída de 517,69m<sup>2</sup> e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 12,50% do todo, cabendo o direito de uso de 03 (três) vagas, individuais e inteterminadas, na garagem coletiva localizada no subsolo do edifício, para a guarda de 03 (três) veículos de passeio. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 3-0726-001-004. Matriculado no CRI da Cidade de Guarujá-SP sob nº 94566.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Apto., a.t 517,69m<sup>2</sup>, a.ú 329,89m<sup>2</sup>, 03 vagas de garagem, Cond. Ed. Vale Dos Sonhos, Enseada, Guarujá-SP.



GRUPO  
LANCE

**ÔNUS:** Não constam ônus nesta matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 801.000,00 (oitocentos e um mil reais) para junho/2022 (conf.fls.453-495).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 819.334,40 (oitocentos e dezenove mil, trezentos e trinta e quatro reais e quarenta centavos) para mar/2024 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 3 de Abril de 2024.

**Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez**

MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível do Foro de Guarujá – SP



SCIM v.2.4 58d54947 - Usuário felipe.rodrigues em 20/05/2024 13:59:45

C.T.M. - Cadastro imobiliário - Todas as inscrições

Filtros (+) Zona: 3 | Setor: 0726 | Lote: 001 | Unidade: 004

Página 1 de 1 | Total de 1 registros |

Inscrição	Proprietário	Compromissário / Outros	Endereço	Uso
3.0726.001.004	SORAYA OHARA PEDRUZZI		R CARLOS GONCALVES COSTA, NUM: 00019, EEMPL: 00019 - 00 0022	05 - Edificad

<< Anterior | Próxima >>

SCIM é de propriedade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELLA DE CASSIA MORANDI REIS GONCALVES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2024 às 16:40, sob o número WGJAJ24700950390 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código tg5rkjR7

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Vista dos autos às partes para manifestarem-se, no prazo de 15 (quinze) dias, sobre o Pedido de Sub-rogação dos créditos tributários municipais apresentado pela Fazenda Municipal.

Nada Mais. Guarujá, 22 de maio de 2024. Eu, \_\_\_\_, RICARDO ALMEIDA MARTINS, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0391/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E
Daniella de Cassia Morandi Reis Gonçalves (OAB 147786/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vista dos autos às partes para manifestarem-se, no prazo de 15 (quinze) dias, sobre o Pedido de Sub-rogação dos créditos tributários municipais apresentado pela Fazenda Municipal. Nada Mais."

Guarujá, 23 de maio de 2024.

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0391/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 24/05/2024. Considera-se a data de publicação em 27/05/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

#### Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Daniella de Cassia Morandi Reis Gonçalves (OAB 147786/SP)

Teor do ato: "Vista dos autos às partes para manifestarem-se, no prazo de 15 (quinze) dias, sobre o Pedido de Sub-rogação dos créditos tributários municipais apresentado pela Fazenda Municipal. Nada Mais."

Guarujá, 23 de maio de 2024.

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP**

Processo n.º 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS**

**SONHOS**, por seu procurador e advogado que esta subscreve, nos autos da AÇÃO movida contra **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., em atenção ao R. Ato Ordinatório de fls. 646, informar que a ordem de pagamento após a arrematação será em primeiro lugar os honorários advocatícios (caráter alimentar), após cotas condominiais, custas e despesas processuais e depois o IPTU.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 25 de maio de 2024.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP - 138.165



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

1) Recebo a habilitação dos créditos fiscais sobre o imóvel objeto do praxeamento (fls. 664/716). Cadastre-se a municipalidade como terceira interessada.

2) Quanto à preferência do crédito, sub-roga-se a dívida fiscal propter rem do imóvel sobre o valor da arrematação nos termos do art. 130, § único do CTN.

Isto posto, respeitando-se majoritário entendimento jurisprudencial deve o valor da arrematação satisfazer prioritariamente débito fiscal em relação ao condominial, independentemente de penhora registrada na matrícula, conforme v. Acórdão do STJ:

*"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO AO CONDOMINIAL.*

*1. Ação ajuizada em 15/12/2008. Recurso especial concluso ao gabinete em 25/08/2016. Julgamento: CPC/73.*

*2. O propósito recursal é definir se há - sobre o produto da alienação do bem do executado - preferência do crédito tributário em face do crédito condominial.*

*3. Nos termos da jurisprudência pacificada desta Corte, o crédito fiscal possui preferência absoluta sobre o crédito condominial.*

*4. Recurso especial conhecido e provido."*

(REsp 1.584.162/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/05/2017, DJe 16/05/2017).

3) No mais, o crédito tributário subroga-se no preço proveniente da venda forçada do imóvel, preferindo inclusive aos honorários sucumbenciais, vez que estes, embora tenham natureza alimentar, não constituem crédito trabalhista:

*"AGRAVO DE INSTRUMENTO. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO QUE ESTABELECE A PREFERÊNCIA*





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

*DO CRÉDITO DECORRENTE DE HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS SOBRE OS  
 DEMAIS. CRÉDITO QUE NÃO SE EQUIPARA AO TRABALHISTA. PRECEDENTES DO  
 STJ. Os créditos trabalhistas e tributários, nessa ordem, gozam de preferência sobre os  
 condominiais e aos correspondentes honorários sucumbenciais que, conquanto  
 constituam verba alimentar, não se equiparam aos créditos trabalhistas. Recurso  
 provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2237606-20.2018.8.26.0000; Rel. Gilberto Leme;  
 35ª Câm.; J.: 29/07/2019, grifo não original)."*

4) Deverá atentar-se a municipalidade para atualização do débito tão somente até a data da arrematação, da qual incide correção monetária já aplicada pelo Banco do Brasil na conta judicial ao valor do depósito, sendo que o levantamento será realizado via transferência pelo portal de custas para as execuções fiscais, das mais antigas às mais novas e por fim o débito não executado via MLE diretamente para o fisco municipal.

5) Por fim, aguarde-se o término das praças.

Int.

Guarujá, 29 de maio de 2024.

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



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

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

3ª VARA CÍVEL

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**CERTIDÃO DE REMESSA PARA O PORTAL ELETRÔNICO**

Processo n°: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
 Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIFICA-SE** que em 29/05/2024 o ato abaixo foi encaminhado ao **Portal Eletrônico do (a): PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ.**

Teor do ato: Vistos. 1) Recebo a habilitação dos créditos fiscais sobre o imóvel objeto do praxeamento (fls. 664/716). Cadastre-se a municipalidade como terceira interessada. 2) Quanto à preferência do crédito, sub-roga-se a dívida fiscal propter rem do imóvel sobre o valor da arrematação nos termos do art. 130, § único do CTN. Isto posto, respeitando-se majoritário entendimento jurisprudencial deve o valor da arrematação satisfazer prioritariamente débito fiscal em relação ao condominial, independentemente de penhora registrada na matrícula, conforme v. Acórdão do STJ: "DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO AO CONDOMINIAL. 1. Ação ajuizada em 15/12/2008. Recurso especial concluso ao gabinete em 25/08/2016. Julgamento: CPC/73. 2. O propósito recursal é definir se há - sobre o produto da alienação do bem do executado - preferência do crédito tributário em face do crédito condominial. 3. Nos termos da jurisprudência pacificada desta Corte, o crédito fiscal possui preferência absoluta sobre o crédito condominial. 4. Recurso especial conhecido e provido." (REsp 1.584.162/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/05/2017, DJe 16/05/2017). 3) No mais, o crédito tributário subroga-se no preço proveniente da venda forçada do imóvel, preferindo inclusive aos honorários sucumbenciais, vez que estes, embora tenham natureza alimentar, não constituem crédito trabalhista:



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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

Guarujá, (SP), 29 de maio de 2024

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0410/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E
Daniella de Cassia Morandi Reis Gonçalves (OAB 147786/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1) Recebo a habilitação dos créditos fiscais sobre o imóvel objeto do praxeamento (fls. 664/716). Cadastre-se a municipalidade como terceira interessada. 2) Quanto à preferência do crédito, sub-roga-se a dívida fiscal propter rem do imóvel sobre o valor da arrematação nos termos do art. 130, § único do CTN. Isto posto, respeitando-se majoritário entendimento jurisprudencial deve o valor da arrematação satisfazer prioritariamente débito fiscal em relação ao condominial, independentemente de penhora registrada na matrícula, conforme v. Acórdão do STJ: "DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO AO CONDOMINIAL. 1. Ação ajuizada em 15/12/2008. Recurso especial concluso ao gabinete em 25/08/2016. Julgamento: CPC/73. 2. O propósito recursal é definir se há - sobre o produto da alienação do bem do executado - preferência do crédito tributário em face do crédito condominial.3. Nos termos da jurisprudência pacificada desta Corte, o crédito fiscal possui preferência absoluta sobre o crédito condominial.4. Recurso especial conhecido e provido." (REsp 1.584.162/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/05/2017, DJe 16/05/2017). 3) No mais, o crédito tributário subroga-se no preço proveniente da venda forçada do imóvel, preferindo inclusive aos honorários sucumbenciais, vez que estes, embora tenham natureza alimentar, não constituem crédito trabalhista."

Guarujá, 29 de maio de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0410/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 03/06/2024. Considera-se a data de publicação em 04/06/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)  
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)  
Daniella de Cassia Morandi Reis Gonçalves (OAB 147786/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Recebo a habilitação dos créditos fiscais sobre o imóvel objeto do praxeamento (fls. 664/716). Cadastre-se a municipalidade como terceira interessada. 2) Quanto à preferência do crédito, sub-roga-se a dívida fiscal propter rem do imóvel sobre o valor da arrematação nos termos do art. 130, § único do CTN. Isto posto, respeitando-se majoritário entendimento jurisprudencial deve o valor da arrematação satisfazer prioritariamente débito fiscal em relação ao condominial, independentemente de penhora registrada na matrícula, conforme v. Acórdão do STJ: "DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO AO CONDOMINIAL. 1. Ação ajuizada em 15/12/2008. Recurso especial concluso ao gabinete em 25/08/2016. Julgamento: CPC/73. 2. O propósito recursal é definir se há - sobre o produto da alienação do bem do executado - preferência do crédito tributário em face do crédito condominial.3. Nos termos da jurisprudência pacificada desta Corte, o crédito fiscal possui preferência absoluta sobre o crédito condominial.4. Recurso especial conhecido e provido." (REsp 1.584.162/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/05/2017, DJe 16/05/2017). 3) No mais, o crédito tributário subroga-se no preço proveniente da venda forçada do imóvel, preferindo inclusive aos honorários sucumbenciais, vez que estes, embora tenham natureza alimentar, não constituem crédito trabalhista."

Guarujá, 29 de maio de 2024.



SP  
PODER JUDICIÁRIO

## CIÊNCIA DA INTIMAÇÃO

Autos nº: 1002377-39.2020.8.26.0223

Foro: Foro de Guarujá

**Declaramos ciência nesta data, através do acesso ao portal eletrônico, do teor do ato transcrito abaixo.**

Data da Intimação: 05/06/2024 12:29:02

Prazo: 10 dias

Intimado: PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

Teor do Ato: **Vistos. 1) Recebo a habilitação dos créditos fiscais sobre o imóvel objeto do pracemento (fls. 664/716). Cadastre-se a municipalidade como terceira interessada. 2) Quanto à preferência do crédito, sub-roga-se a dívida fiscal propter rem do imóvel sobre o valor da arrematação nos termos do art. 130, § único do CTN. Isto posto, respeitando-se majoritário entendimento jurisprudencial deve o valor da arrematação satisfazer prioritariamente débito fiscal em relação ao condominial, independentemente de penhora registrada na matrícula, conforme v. Acórdão do STJ: "DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO AO CONDOMINIAL. 1. Ação ajuizada em 15/12/2008. Recurso especial concluso ao gabinete em 25/08/2016. Julgamento: CPC/73. 2. O propósito recursal é definir se há - sobre o produto da alienação do bem do executado - preferência do crédito tributário em face do crédito condominial.3. Nos termos da jurisprudência pacificada desta Corte, o crédito fiscal possui preferência absoluta sobre o crédito condominial.4. Recurso especial conhecido e provido." (REsp 1.584.162/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/05/2017, DJe 16/05/2017). 3) No mais, o crédito tributário subroga-se no preço proveniente da venda forçada do imóvel, preferindo inclusive aos honorários sucumbenciais, vez que estes, embora tenham natureza alimentar, não constituem crédito trabalhista:**

Guaruja (SP ), 5 de Junho de 2024



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP**

Processo n.º 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seu procurador e advogado que esta subscreve, nos autos da AÇÃO movida contra **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., requerer a juntada da comprovação de interposição do Agravo de Instrumento interposto no Tribunal de Justiça em face do R. Despacho de fls. 721/722, em atenção às exigências do artigo 1.018 do CPC.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 11 de junho de 2024.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP - 138.165



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO  
ESTADO DE SÃO PAULO  
PODER JUDICIÁRIO

**RECIBO DO PROTOCOLO  
PETICIONAMENTO INICIAL - SEGUNDO GRAU**

**Dados Básicos**

Seções/Subseções: Tribunal de Justiça  
Processo: 21683290420248260000  
Classe do Processo: Agravo de Instrumento  
Assunto principal: 10463 - Condomínio em Edifício  
Data/Hora: 11/06/2024 16:51:59

**Partes**

Agravante: Condomínio Edifício Vale dos Sonhos  
Agravado: Soraya Ohara Pedruzzi

**Arquivos**

Petição: 2024 - AI - Vale dos Sonhos x Soraya (HA, Cond. e IPTU) - 1-15.pdf  
Guia de Custas: DARE - AI - Vale dos Sonhos - 1.pdf  
Guia de Custas: Comprovante DARE - AI - Vale dos Sonhos - 1.pdf



Informa abaixo o nome dos patronos e seus respectivos endereços:

- Patrono da agravante: **JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**, inscrito na **OAB/SP - 138.165**, com endereço na Avenida Leomil, nº 374, sala 16, Centro, CEP 11410-161, Guarujá-SP;
- Patrono da agravada: **JOSÉ ANTONIO GOMES MARIANO MIZIARA**, inscrito na **OAB/SP – 354.865**, com endereço na Rua Mathilde de Azevedo Setúbal, n.º 954, Caiçara, CEP 11.706-360, Praia Grande-SP.
- Interessada: **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**: procuradora **DANIELLA DE CÁSSIA MORANDI REIS GONÇALVES**, inscrita na **OAB/SP – 147.786**, Rua Azulil Loureiro, 691 - Santa Rosa - Guarujá/SP - CEP 11430-110.

Termos em que.  
P. Deferimento.  
Guarujá, 11 de junho de 2024.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP – 138.165

## MINUTA DO AGRAVO DE INSTRUMENTO

Agravantes: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS e JOSÉ RUBENS THOME GÜNTHER.**

Agravada: **SORAYA OHARA PEDRUZZI**

Interessada: **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**

Processo n.º **1002377-39.2020.8.26.0223** - 3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá-SP

Ínclitos julgadores

Colenda Câmara

1. Os agravantes não se conformando com o R. Despacho de fls. 721/722, que em síntese determinou que: “2) *Quanto à preferência do crédito, sub-roga-se a dívida fiscal propter rem do imóvel sobre o valor da arrematação nos termos do art. 130, § único do CTN*” ... 3) *No mais, o crédito tributário subroga-se no preço proveniente da venda forçada do imóvel, preferindo inclusive aos honorários sucumbenciais, vez que estes, embora tenham natureza alimentar, não constituem crédito trabalhista...*” vem, dele agravar, requerendo o seu recebimento e, ao final o provimento, reformando-se o R. Despacho, ora agravado.

### I - DA TEMPESTIVIDADE DO PRESENTE RECURSO

2. O despacho ora agravado foi disponibilizado no dia 03/06/2024, publicado no dia 04/06/2024, portanto, o início do prazo de 15 dias úteis foi no dia 05/06/2024, logo, seu encerramento será no dia 26/06/2024.

3. Assim, tempestivo o presente recurso protocolado nesta data.





12. A executada foi citada às fls. 130/131, porém, não houve o pagamento voluntário e tão pouco oferecimento de embargos (fls. 132).
13. O imóvel objeto da inadimplência foi penhorado (fls. 140), avaliado (fls. 339/377 e 453/495) e pleiteado o praxeamento (fls. 580/581).
14. A Municipalidade habilitou-se nos autos às fls. 664/678 requerendo a sub-rogação dos créditos tributários municipais incidentes sobre o imóvel praxeado no produto da arrematação.
15. O agravante manifestou-se às fls. 720, informando que a ordem de pagamento após a arrematação seria primeiro os honorários advocatícios (caráter alimentar), após as cotas condominiais, custas e despesas processuais e depois o crédito Tributário (IPTU).

## V - DO DIREITO

16. O R. Despacho de fls. 721/722, ora agravado e abaixo transcrito, decidiu o que segue:

*Vistos.1) Recebo a habilitação dos créditos fiscais sobre o imóvel objeto do praxeamento (fls. 664/716). Cadastre-se a municipalidade como terceira interessada.*

*2) Quanto à preferência do crédito, sub-roga-se a dívida fiscal propter rem do imóvel sobre o valor da arrematação nos termos do art. 130, § único do CTN.*

*Isto posto, respeitando-se majoritário entendimento jurisprudencial deve o valor da arrematação satisfazer prioritariamente débito fiscal em relação ao condominial, independentemente de penhora registrada na matrícula, conforme v. Acórdão do STJ:*

*"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO AO CONDOMINIAL. 1. Ação ajuizada em 15/12/2008. Recurso especial concluso ao gabinete em 25/08/2016. Julgamento: CPC/73. 2. O propósito recursal é definir se há - sobre o produto da alienação do bem do executado - preferência do crédito tributário em face do crédito condominial. 3. Nos termos da jurisprudência pacificada desta Corte, o crédito fiscal possui preferência absoluta sobre o crédito condominial. 4. Recurso especial conhecido e provido." (REsp 1.584.162/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/05/2017, DJe 16/05/2017).*



§ 14. Os honorários constituem direito do advogado e têm natureza alimentar, com os mesmos privilégios dos créditos oriundos da legislação do trabalho, sendo vedada a compensação em caso de sucumbência parcial. (grifo nosso)

Art. 24. A decisão judicial que fixar ou arbitrar honorários e o contrato escrito que os estipular são títulos executivos e constituem crédito privilegiado na falência, concordata, concurso de credores, insolvência civil e liquidação extrajudicial.

19. Além das disposições legais citadas há muito os Tribunais Superiores e o Supremo Tribunal firmaram entendimento acerca da natureza alimentar dos honorários advocatícios.

20. Por meio do RE nº 470.407/DF, cujo relator foi o Ministro Marco Aurélio, em 09/05/2006, o Supremo Tribunal Federal, firmou entendimento de que os honorários advocatícios têm natureza alimentar e, além disso, entendeu que a definição contida no artigo 100, § 1º da Constituição Federal não é exaustiva.

21. O dispositivo Constitucional traz a seguinte definição:

Art. 100. Os pagamentos devidos pelas Fazendas Públicas Federal, Estaduais, Distrital e Municipais, em virtude de sentença judiciária, far-se-ão exclusivamente na ordem cronológica de apresentação dos precatórios e à conta dos créditos respectivos, proibida a designação de casos ou de pessoas nas dotações orçamentárias e nos créditos adicionais abertos para este fim.

§ 1º Os débitos de natureza alimentícia compreendem aqueles decorrentes de salários, vencimentos, proventos, pensões e suas complementações, benefícios previdenciários e indenizações por morte ou por invalidez, fundadas em responsabilidade civil, em virtude de sentença judicial transitada em julgado, e serão pagos com preferência sobre todos os demais débitos, exceto sobre aqueles referidos no § 2º deste artigo. (grifo nosso).

22. A interpretação no RE nº 470.407/DF é clara e objetiva no sentido de que os honorários advocatícios se enquadram no §1º da Constituição Federal, portanto, equiparados ao crédito trabalhista e possuindo preferência sobre todos os demais débitos, inclusive tributário, visto que o dispositivo não aponta qualquer exceção, utilizando o termo “sobre todos os demais”.

23. Tal importância foi dada ao tema que o STF editou a Súmula Vinculante 47, contendo o seguir teor:

Os honorários advocatícios incluídos na condenação ou destacados do montante principal devido ao credor consubstanciam verba de natureza alimentar cuja satisfação ocorrerá com a expedição de precatório ou requisição de pequeno valor, observada ordem especial restrita aos créditos dessa natureza.

24. Nobres Julgadores, a questão já foi consolidada na Suprema Corte e, além disso, é cristalino que a interpretação do artigo 85, § 14, do CPC, conjunta com o artigo 24 da Lei 8.906/1994 leva a única conclusão, ou seja, a equiparação dos honorários advocatícios ao crédito trabalhista e, assim, prefere a todos os demais, inclusive tributário.

25. Na mesma linha, em 07/05/2014, o STJ decidiu por meio do REsp nº 1.152.218/RS, Relator Ministro Luis Felipe Salomão que os “*créditos decorrente de honorários advocatícios têm natureza alimentar e equiparam-se aos trabalhistas*”.

26. Vale destacar abaixo alguns trechos extraídos do Acórdão supracitado:

6. Por fim, realço a importância do precedente ora em debate, com o rito e efeito do recurso repetitivo (art. 543-C, CPC), pois uma vez afirmada a natureza alimentar dos honorários de advogado no âmbito do direito privado - caso acolhida a tese ora proposta -, é bem verdade que seus reflexos diretos e indiretos não se esgotam na classificação do crédito para efeito de falência ou recuperação. Evidentemente que o alcance do conceito - verba alimentar dos honorários, no campo cível - atinge outras esferas, tarefa de interpretação e aplicação que caberá à doutrina e jurisprudência. (grifo nosso)

7.1) os créditos resultantes de honorários advocatícios, sucumbenciais ou contratuais, tem natureza alimentar e equiparam-se aos trabalhistas para efeito de habilitação em falência, seja pela regência do Decreto-Lei n. 7.661/1945, seja pela forma prevista na Lei n. 11.101/2005, observado o limite de valor previsto no artigo 83-I do referido Diploma Legal. (grifo nosso)

27. Nos trechos citados, o Julgador não restringiu a preferência aos processos de falência, como bem descreve no item 6 *in fine*, mas ampliou a interpretação as demais esferas.

28. Importante destacar um dos mais recentes julgados do STJ sobre o tema: **AgInt-AREsp nº 871.962/SC**, sendo que este concluiu pela natureza alimentar e privilégio dos honorários advocatícios no concurso de credores, inclusive se tratando de execução fiscal. Vejamos parte do julgado:



***“os honorários advocatícios ostentam natureza alimentar e detêm privilégio geral em concurso de credores, equiparando-se ao crédito trabalhista, mesmo em se tratando de Execução Fiscal”.***

29. A Corte Superior tem manifestado recente entendimento pelo privilégio dos honorários advocatícios sobre o crédito fiscal diante da sua natureza alimentar e trabalhista.

30. Ainda nessa linha julgou recentemente, em 12.02.2019, o REsp nº 1.649.774/SP, no qual o Ministro Marco Aurélio Bellizze consignou que: *“ em razão da natureza dos créditos resultantes de honorários advocatícios, que ostenta o caráter alimentar, admite-se a equiparação destes com o créditos trabalhistas, a ensejar aos seus titulares os correspondentes privilégios fixados em lei em face de concurso de credores em geral [...]”*

31. Diante dos dispositivos legais e constitucionais elencados é cristalino que os honorários advocatícios de natureza alimentar são equiparados ao crédito trabalhista e possuem privilégio sobre qualquer outro, inclusive, crédito tributário.

32. Além disso, há vasta jurisprudência dos Tribunais no sentido de que os honorários advocatícios têm natureza alimentar e são equiparados aos créditos trabalhista, tendo, portanto, privilégio sobre os créditos tributários. Vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. RECURSO CONTRA DECISÃO QUE DETERMINOU O PAGAMENTO DOS CREDORES OBSERVANDO A ORDEM DE PREFERÊNCIA NELA ESTABELECIDADA. VERBA ADVOCATÍCIA. NATUREZA ALIMENTAR DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS JÁ RECONHECIDA PELOS TRIBUNAIS SUPERIORES. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRABALHISTA SOBRE QUALQUER OUTRO, INCLUSIVE DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO COM ESSE FIM. A remuneração do advogado pelo serviço jurídico prestado tem caráter alimentar, seja sucumbencial, seja contratual, conforme iterativa jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça (STJ). No julgamento do REsp 1.152.218- RS, que seguiu o rito dos recursos repetitivos (art. 543-C, do Código de Processo Civil), ficou decidido que os honorários advocatícios são créditos de natureza alimentar, equiparados a créditos trabalhistas. Referido entendimento deve ser aplicável analogicamente ao caso em questão. O Supremo Tribunal Federal, aliás, editou da Súmula Vinculante nº 47, reconhecendo a natureza alimentar dos honorários advocatícios. Se os honorários advocatícios é atribuída a natureza de crédito trabalhista, preferirá a qualquer outro, inclusive ao crédito tributário conforme disposição contida no art. 186 do Código Tributário Nacional. (TJ SP – AI nº. 2201849-67.2015.8.26.0000 – 31ª Câmara. Direito Privado – Des. Relator Adilson de Araújo – J. 10/11/2015)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPESAS CONDOMINIAIS.AÇÃO DE COBRANÇA - Cumprimento de sentença Crédito proveniente de honorários advocatícios sucumbenciais Verba de caráter alimentar Preferência sobre quaisquer créditos, inclusive os de natureza tributária que, por sua vez, tem preferência sobre o proveniente de despesas condominiais, independente de execução em curso ou penhora anterior sobre o imóvel Arts. 130 e 186 do CTN - Levantamento do valor do crédito condicionado à autorização do Juízo Fiscal - Recurso parcialmente provido, com observação. ” (TJSP; Agravo de Instrumento 2198927-14.2019.8.26.0000; Relator (a): Melo Bueno; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/11/2019; Data de Registro: 21/11/2019) grifo nosso

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS.AÇÃO DE COBRANÇA. FASE DE PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO Agravo de Instrumento nº 2215671-84.2019.8.26.0000 -Voto nº 9 CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Preliminar de nulidade da decisão por ausência de fundamentação afastada. Decisão agravada que expôs claramente as razões de decidir. Mérito. Arrematação do imóvel gerador do débito condominial. Crédito de natureza tributária tem preferência em relação a todos os demais, exceto o trabalhista. Art. 186 do CTN. Honorários advocatícios que têm natureza alimentar e equiparam-se às verbas trabalhistas, por expressa previsão legal, diante do advento do NCP, Art. 85, § 14. Precedente do STJ. DECISÃO PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO PROVIDO EM PARTE. ” (AI 0034310-18.2012.8.26.0000, 25ª C., Rel. Des. AZUMANISHI, j. em 07/12/2017) grifo nosso

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO. CONCURSO SINGULAR DE CREDORES. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO EM FACE DO CRÉDITO CONDOMINIAL. CRÉDITO COM PREFERÊNCIA LEGAL. EXECUÇÃO EM CURSO E PENHORA ANTERIOR SOBRE O MESMO IMÓVEL. DESNECESSIDADE. INTELIGÊNCIA DO ART. 711 DO CPC. 1. No concurso singular de credores, o crédito tributário prefere a qualquer outro, ressalvados aqueles decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho. 2. O credor com título de preferência legal pode participar do concurso previsto no art. 711 do CPC para resguardar o seu direito de preferência, mesmo que não tenha promovido a execução do seu crédito. Nessa hipótese, reconhecida a preferência do crédito, o levantamento do valor fica condicionado à posterior ajuizamento de execução. 3. Negado provimento ao recurso especial. (REsp n. 1.219.219/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/11/2011, DJe 25/11/2011)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE COBRANÇA. HONORÁRIOS



ADVOCATÍCIOS. CRÉDITO TRIBUTÁRIO. PREFERÊNCIA. A partir do entendimento do STJ na forma de recursos repetitivos, o crédito que tem origem em honorários advocatícios (sucumbenciais ou contratuais) detém preferência sobre o crédito tributário, em razão da natureza alimentar, com equiparação ao crédito trabalhista. Decisão singular reformada para reconhecer a preferência do crédito que tem origem em honorários advocatícios sobre o tributário. DADO PROVIMENTO AO RECURSO, POR DECISÃO MONOCRÁTICA. (Agravo de Instrumento, Nº 70081863565, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em: 12-08-2019)

TRIBUTÁRIO. PREFERÊNCIA DOS CRÉDITOS CONTRA DEVEDOR SOLVENTE. ART. 186, CAPUT, DO CTN. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. NATUREZA ALIMENTAR. ERESP 706.331/PR. EQUIPARAÇÃO A CRÉDITOS TRABALHISTAS. PREFERÊNCIA EM RELAÇÃO AOS CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS. 1. A Corte Especial, ao julgar os EREsp 706.331/PR Ministro Humberto Gomes de Barros, j. 20.02.2008, DJ 31.03.2008), fixou o entendimento de que os honorários advocatícios, contratuais ou sucumbenciais, têm natureza alimentar. Embora o precedente refira-se à qualificação dos honorários para fins de emissão de precatório, aquele Colegiado prestigiou o paradigma que cuidou especificamente da ordem de preferência dos créditos contra devedor solvente. (REsp 608028/MS, Rel. Ministra Nancy Andrighi, j. 28.06.2005, DJ 12.09.2005) Ademais, o voto-condutor dos EREsp 706.331/PR expressamente equiparou os honorários aos créditos trabalhistas. 2. Os honorários advocatícios, equiparados aos créditos trabalhistas, preferem aos créditos tributários, nos termos do art. 186, caput, do CTN. 3. Recurso Especial provido (STJ - REsp: 941652 RS 2007/0082242-7, Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 19/03/2009, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: 20090420 - DJe 20/04/2009)

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS E CONTRATUAIS. NATUREZA ALIMENTAR. PRECEDENTES. INOVAÇÃO NAS RAZÕES DO AGRAVO REGIMENTAL. IMPOSSIBILIDADE. 1. Esta Corte Superior já decidiu que os honorários advocatícios, sejam contratuais ou sucumbenciais, têm natureza alimentícia, devendo, por consequência, ser inseridos na exceção do artigo d, caput, da [Constituição Federal](#). 2. Em sede de agravo regimental, não se conhece de alegações estranhas às razões do recurso especial, por vedada a inovação de fundamento. 3. Agravo regimental improvido. (STJ - AgRg no REsp 1153539 / PR - Órgão Julgador: Primeira Turma - Relator: Ministro Hamilton Carvalho - DJe de 17/05/2010 - Decisão: Unânime).

33. Em recentíssimo julgado, a Corte Superior (STJ), inadmitiu recurso especial da municipalidade sobre o mesmo tema (preferência dos honorários advocatícios frente ao crédito tributário), aplicando o teor da Súmula 83 do STJ, isso porque deixou expresso que a jurisprudência da Corte é no sentido de que “o crédito decorrente de honorários advocatícios tem natureza alimentar e trabalhista, preferindo ao crédito tributário no concurso de credores”. Abaixo ementa:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ). 2. Segundo a jurisprudência desta Corte, o crédito decorrente de honorários advocatícios tem natureza alimentar e trabalhista, preferindo ao crédito tributário em concurso de credores. Precedentes. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ – AgI no REsp 1996876 /SP - Órgão Julgador: Quarta Turma - Relator: Antonio Carlos Ferreira - DJe de 02/06/2022 - Decisão: Unânime)

34. Assim, resta cristalino que os honorários advocatícios são oriundos de força de trabalho do advogado contratado, sendo conseqüentemente revertido para seu sustento, caracterizando verba salarial alimentar.

35. O patrono trabalha no processo há mais de 3 anos, sendo certo que seus honorários são objeto de um trabalho de longos anos.

36. Diante de todo o exposto, requer a reforma da decisão agravada nos termos da fundamentação aqui exposta, para determinar a preferência dos honorários advocatícios de sucumbência sobre o crédito tributário.

**(Preferência do débito condominial sobre o crédito tributário)**

37. A decisão agravada concedeu a preferência do crédito tributário também sobre o crédito condominial devido à agravante.

38. Ocorre que a quota condominial, é o rateio mensal das despesas necessárias à conservação e subsistência do Condomínio e tem natureza "propter rem", respondendo a própria coisa pela inadimplência.

39. Por serem encargos gerados pela própria coisa grava o imóvel gerador de tais despesas. Assim, quando realizada sua arrematação as despesas



Agravo de Instrumento nº. 0104110-36.2012.8.26.0000 – 33ª  
Cam. TJ/SP – Des. Rel. Mario A. Silveira – j. 04/06/12.

1. O Crédito representado pelas despesas condominiais, “propter rem”, prefere a todos os demais, fiscais, trabalhistas ou hipotecários. Possibilidade de ruína econômica do condomínio a se adotar entendimento diverso.

2. Não há sentido em que a dívida gerada por uma única unidade condominial seja suportada por todos os demais condôminos, pelo mero fato de o Fisco opor seu crédito. Interesse social prevalecente na satisfação do crédito condominial, que engloba salários dos funcionários e tributos diversos. Agravo improvido. (AI - 0140998-04.2012.8.26.0000 - 34ª Cam. TJ/SP – Des. Rel. Soares Levada – j. 24/09/12)

45. Em recente e idêntico julgamento, a 20ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, decidiu que *o produto da arrematação, em primeiro lugar deve atender ao débito condominial e depois aos demais, inclusive o crédito fiscal*, conforme ementa abaixo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CRÉDITO CONDOMINIAL E FISCAL. PREFERÊNCIA. As quotas condominiais, por se destinarem a conservação da própria coisa, preferem ao crédito tributário. Sequer há notícia de que na execução aparelhada pelo ente público tenha havido a penhora sobre o mesmo imóvel para fins de se instaurar o concurso de credores. NEGARAM PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. UNÂNIME. (AI – 70051784031 – 20ª Cam. Civ. TJ/RS – Des. Glênio José Wasserstein Hekman – j. 13.03.2013)

46. Desta forma, merece ser modificada a decisão agravada, quanto à determinação de preferência do crédito tributário sobre o crédito condominial devido à agravante, tendo em vista, que a quota devida é à subsistência do Condomínio, sendo rateada para o pagamento de água, luz, segurança, funcionários e outras despesas ordinárias.

47. É cristalino que o Condomínio agravante detém a prevalência de direito sobre o valor da arrematação, excetuando-se apenas a preferência sobre os honorários advocatícios diante do seu caráter alimentar, isso porque há que existir o concurso de credores previsto no artigo 908 do CPC, porém, atendida a teoria da isonomia entre o ente público e o particular (condomínio), ou seja, a igualdade entre os credores.

48. Por fim, ao manter a preferência do crédito tributário estará impondo à toda coletividade do Condomínio o ônus de suportar a dívida de um único devedor, o que não se apresenta razoável.

49. Diante de todo o exposto, requer a reforma da decisão agravada, nos termos da fundamentação supracitada, **prevalecendo ainda a preferência do crédito condominial sobre o crédito tributário.**

## VI - DO PEDIDO

50. Por todo o exposto, aguarda serenamente o provimento do presente agravo, com a reforma do R. Despacho de fls. 721/722, para determinar a **preferência dos honorários advocatícios de sucumbência e crédito condominial sobre o crédito tributário**, aplicando-se a seguinte ordem no levantamento do produto da futura arrematação: **1º honorários advocatícios de sucumbência; 2º crédito de quotas condominiais e 3º crédito tributário.**

51. Assim procedendo este E. Tribunal será adotada a medida de Direito e JUSTIÇA.

Guarujá, 11 de junho de 2024.

JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER  
OAB/SP - nº 138.165





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Mantenho a decisão agravada pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.  
Aguarde-se a comunicação de eventual efeito suspensivo.

**Anote-se.**

Int.

Guaruja, 12 de junho de 2024.

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



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0449/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E
Daniella de Cassia Morandi Reis Gonçalves (OAB 147786/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Mantenho a decisão agravada pelos seus próprios e jurídicos fundamentos. Aguarde-se a comunicação de eventual efeito suspensivo. Anote-se. Int."

Guarujá, 13 de junho de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0449/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 14/06/2024. Considera-se a data de publicação em 17/06/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Daniella de Cassia Morandi Reis Gonçalves (OAB 147786/SP)

Teor do ato: "Vistos. Mantenho a decisão agravada pelos seus próprios e jurídicos fundamentos. Aguarde-se a comunicação de eventual efeito suspensivo. Anote-se. Int."

Guarujá, 13 de junho de 2024.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que procedi às devidas anotações, em cumprimento à determinação de fls. 745. Nada Mais. Guarujá, 14 de junho de 2024. Eu, \_\_\_\_\_, Fabiola Galdez Cabral dos Anjos, Escrevente Técnico Judiciário.



## AUTO DE LEILÃO NEGATIVO – 1ª E 2ª PRAÇAS

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA(O) 3ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ - SP

Processo Nº **1002377-39.2020.8.26.0223**

Lote Nº **23514**

**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550**, leiloeiro no **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado pelo TJ/SP no link [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), honrado com sua nomeação nos autos em epígrafe, por intermédio do seu advogado infra assinado, vem, a presença de Vossa Excelência, informar que na data de 18 de junho de 2024, terça-feira, foi levado a leilão o bem penhorado no processo em epígrafe, encerrando na data estabelecida, não havendo propostas para aquisição diretamente pelo site, com o total de 1 (um) habilitado e 485 visitas no portal.

Considerando o princípio da celeridade processual, requer autorização deste juízo para que, estendendo o prazo de venda por mais noventa dias, traga aos autos uma proposta de aquisição do imóvel, por até 50% do valor de avaliação, nos termos dos arts. 880 e 891, ambos do CPC/15.

Por fim, requer que futuras intimações relativas ao presente processo, quando houver necessidade de ciência do Leiloeiro e sua equipe, sejam enviadas por uma das seguintes opções a escolha deste M.M. Juízo, para o devido acompanhamento do presente feito:

- a) Pelo e-mail: [contato@grupolance.com.br](mailto:contato@grupolance.com.br) ou;
- b) Que conste no despacho o nome do Leiloeiro ou o portal.



Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento a juntada.

**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**

**306.683 OAB/SP**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Manifeste-se o exequente sobre a petição de fls. 749/750.

Int.

Guarujá, 10 de julho de 2024.

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



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0535/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E
Daniella de Cassia Morandi Reis Gonçalves (OAB 147786/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Manifeste-se o exequente sobre a petição de fls. 749/750. Int."

Guarujá, 11 de julho de 2024.

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP**

Processo n.º 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seu procurador e advogado que esta subscreve, nos autos da AÇÃO movida contra **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., em atenção ao R. Despacho de fls. 751, requerer o prosseguimento do feito com a intimação da empresa gestora de leilões SISTEMA “GRUPO LANCE” para que seja designada novas datas para praxeamento do imóvel penhorado.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 11 de julho de 2024.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP - 138.165

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0535/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 12/07/2024. Considera-se a data de publicação em 15/07/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Daniella de Cassia Morandi Reis Gonçalves (OAB 147786/SP)

Teor do ato: "Vistos. Manifeste-se o exequente sobre a petição de fls. 749/750. Int."

Guarujá, 12 de julho de 2024.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequirente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls.753: defiro. Intime-se a empresa gestora de leilões, para designação de novas datas, para praxeamento do imóvel penhorado.

Int.

Guarujá, 16 de julho de 2024.

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

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que intimei o leiloeiro por e-mail. Nada Mais. Guarujá, 16 de julho de 2024. Eu, \_\_\_\_, Alexandre Barreto de Araujo, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0554/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E
Daniella de Cassia Morandi Reis Gonçalves (OAB 147786/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls.753: defiro. Intime-se a empresa gestora de leilões, para designação de novas datas, para praxeamento do imóvel penhorado. Int."

Guarujá, 16 de julho de 2024.



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0554/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 17/07/2024. Considera-se a data de publicação em 18/07/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Daniella de Cassia Morandi Reis Gonçalves (OAB 147786/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls.753: defiro. Intime-se a empresa gestora de leilões, para designação de novas datas, para praxeamento do imóvel penhorado. Int."

Guarujá, 16 de julho de 2024.



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARUJÁ – SP**

**Processo nº 1002377-39.2020.8.26.0223**

**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550**, Leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado neste Tribunal, honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra-assinado, Dr. Adriano Piovezan Fonte, OAB SP 306.683, nos autos em epígrafe, vem, permissa máxima vênua, a presença de Vossa Excelência, requerer o que segue:

1. Requer a juntada da minuta do edital de publicação de Leilão para aprovação, com datas com **1º Leilão** que terá início no dia **16/09/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 19/09/2024 às 15h e 20min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **15/10/2024 às 15h e 20min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

2. Informa que as condições de venda e pagamento do bem apregoado estarão disponíveis no portal desta Gestora de Leilões ([www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br)).



3. Informa que a matrícula estará disponível no site desta gestora.
4. Requer a juntada da avaliação atualizada do bem móvel apregoado a estes autos.
5. Sugerimos que após a aprovação do edital seja publicado despacho de intimação das partes com advogado constituído nos autos.
6. Para regular o praxeamento do imóvel, sugerimos também a cientificação dos interessados, sobre a forma e datas da realização das praças em até 10 dias antes do início das mesmas, a fim de que sejam evitadas futuras nulidades processuais.
7. Diante da redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, informa que esta Gestora procederá com a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), dispensando-se, portanto, as demais publicações legais.
8. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo, quando houver necessidade de ciência do Leiloeiro e sua equipe, sejam enviadas por uma das seguintes opções a escolha deste M.M. Juízo:
  - a. pelo e-mail: [contato@grupolance.com.br](mailto:contato@grupolance.com.br) ou;
  - b. que conste no despacho o nome do Leiloeiro ou o portal;Para assim, haver o devido acompanhamento e andamento do presente feito.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.

Guarujá, 19 de julho de 2024

  
**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**  
306.683 OAB/SP



### **3ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARUJÁ - SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação da executada **SORAYA OHARA PEDRUZZI**. O **Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Guarujá – SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1002377-39.2020.8.26.0223** - em que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS** move em face da referida executada e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), com **1º Leilão** que terá início no dia **16/09/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 19/09/2024 às 15h e 20min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **15/10/2024 às 15h e 20min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, **JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Carlos Gonçalves Costa, nº 19, Ed. Vale Dos Sonhos, apto.22, Enseada, CEP 11440-030, Guarujá-SP.

**DÉBITOS:** Constam débitos de Condomínio no valor de **R\$ 249.285,71 para mar/2024**, constam débitos de IPTU no valor de **R\$ 528.785,87 para jul/2024**. A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**).

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço, a título de comissão ao GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e



895 do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (Art. 1.499. *A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação*). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

**RELAÇÃO DO BEM: APARTAMENTO Nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, no loteamento Jardim Tejereba, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área útil de 329,89m<sup>2</sup>, a área comum de 187,80m<sup>2</sup>, a área total construída de 517,69m<sup>2</sup> e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 12,50% do todo, cabendo o direito de uso de 03 (três) vagas, individuais e inteterminadas, na garagem coletiva localizada no subsolo do edifício, para a guarda de 03 (três) veículos de passeio. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 3-0726-**



**001-004. Matriculado no CRI da Cidade de Guarujá-SP sob nº 94566.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Apto., a.t 517,69m<sup>2</sup>, a.ú 329,89m<sup>2</sup>, 03 vagas de garagem, Cond. Ed. Vale Dos Sonhos, Enseada, Guarujá-SP.

**ÔNUS:** Não constam ônus nesta matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 801.000,00 (oitocentos e um mil reais) para junho/2022 (conf.fls.453-495).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 860.832,52 (oitocentos e sessenta mil, oitocentos e trinta e dois reais e cinquenta e dois centavos) para jul/2024 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 19 de julho de 2024.

**Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez**

MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível do Foro de Guarujá – SP.



## PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: julho/2024

Indexador utilizado: TJSP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 0,00% - (não aplicável sobre a multa).

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
1		01/06/2022	801.000,00	860.832,52	860.832,52
		TOTAIS	801.000,00	860.832,52	860.832,52
		Subtotal			R\$ 860.832,52
		TOTAL GERAL			R\$ 860.832,52

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

COMARCA de Guarujá

FORO DE GUARUJÁ

3ª VARA CÍVEL

Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba

CEP: 11440-550 - Guarujá - SP

Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Gustavo Gonçalves Alvarez

Vistos.

Fls. 759: Aprovo a minuta do edital.

Ficam deferidas as condições de venda e pagamento apresentadas pelo leiloeiro judicial.

No mais, aguarde-se a realização do leilão designado, ficando as partes intimadas sobre as datas (1ª Praça – início em 16/09/2024 às 00:00 horas, com encerramento em 19/09/2024 às 15:20 horas; 2ª Praça – início em 19/09/2024 15:21 horas e encerramento dia 15/10/2024 15:20 horas, com possibilidade de venda do bem até quantia equivalente a 50% da avaliação judicial, nos termos do artigo 891, parágrafo único do CPC).

Int.

Guarujá, 23 de julho de 2024.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0578/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E
Daniella de Cassia Morandi Reis Gonçalves (OAB 147786/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 759: Aprovo a minuta do edital. Ficam deferidas as condições de venda e pagamento apresentadas pelo leiloeiro judicial. No mais, aguarde-se a realização do leilão designado, ficando as partes intimadas sobre as datas (1ª Praça início em 16/09/2024 às 00:00 horas, com encerramento em 19/09/2024 às 15:20 horas; 2ª Praça início em 19/09/2024 15:21 horas e encerramento dia 15/10/2024 15:20 horas, com possibilidade de venda do bem até quantia equivalente a 50% da avaliação judicial, nos termos do artigo 891, parágrafo único do CPC). Int."

Guarujá, 24 de julho de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0578/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 25/07/2024. Considera-se a data de publicação em 26/07/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)  
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)  
Daniella de Cassia Morandi Reis Gonçalves (OAB 147786/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 759: Aprovo a minuta do edital. Ficam deferidas as condições de venda e pagamento apresentadas pelo leiloeiro judicial. No mais, aguarde-se a realização do leilão designado, ficando as partes intimadas sobre as datas (1ª Praça início em 16/09/2024 às 00:00 horas, com encerramento em 19/09/2024 às 15:20 horas; 2ª Praça início em 19/09/2024 15:21 horas e encerramento dia 15/10/2024 15:20 horas, com possibilidade de venda do bem até quantia equivalente a 50% da avaliação judicial, nos termos do artigo 891, parágrafo único do CPC). Int."

Guarujá, 24 de julho de 2024.

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE GUARUJÁ-SP**

Processo n.º 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seu procurador e advogado que esta subscreve, nos autos da AÇÃO que move em face de **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., requerer a juntada do débito no valor de **RS 277.226,87** (duzentos e setenta e sete mil, duzentos e vinte e seis reais e oitenta e sete centavos) atualizado até 31/08/2024, gerado pelo imóvel objeto do leilão.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 23 de agosto de 2024.

JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER  
OAB/SP - 138.165

# GÜNTHER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Emissão: 23/08/2024

## DÉBITOS JUDICIAIS

Fls. 1 de 5

Autor: Condomínio Edifício Vale dos Sonhos X Réu: Soraya Ohara Pedruzzi  
Processo: 1002377-39.2020.8.26.0223 - 3ª Vara Cível Guarujá

Data	Descrição	V. Principal	Multa	Divisor	V. Corrigido	Dt.Juros	% Juros	V. Juros	Total
<b>PRINCIPAL - 1 QUOTAS CONDOMINIAIS</b>									
13/08/2018	J. Correção	99,54	2%	69.466894	137,43	13/08/2018	72,0000%	100,92	241,09
11/03/2019	Condomínio	1.796,88	2%	70.507049	2.444,34	11/03/2019	65,0000%	1.620,59	4.113,81
11/04/2019	Condomínio	1.796,88	2%	71.049953	2.425,66	11/04/2019	64,0000%	1.583,46	4.057,63
11/05/2019	Condomínio	1.796,88	2%	71.476252	2.411,19	11/05/2019	63,0000%	1.549,42	4.008,83
11/06/2019	Condomínio	1.796,88	2%	71.583466	2.407,58	11/06/2019	62,0000%	1.522,55	3.978,28
28/06/2019	Ação trabalhista	1.500,00	2%	71.583466	2.009,80	28/06/2019	62,0000%	1.270,99	3.320,98
11/07/2019	Condomínio	1.796,88	2%	71.590624	2.407,34	11/07/2019	61,0000%	1.497,84	3.953,32
11/08/2019	Condomínio	1.796,88	2%	71.662214	2.404,93	11/08/2019	60,0000%	1.471,81	3.924,83
05/09/2019	Ação trabalhista	750,00	2%	71.748208	1.002,59	05/09/2019	59,0000%	603,35	1.625,99
11/09/2019	Condomínio	1.796,88	2%	71.748208	2.402,05	11/09/2019	59,0000%	1.445,55	3.895,64
05/10/2019	Ação trabalhista	750,00	2%	71.712333	1.003,09	05/10/2019	58,0000%	593,42	1.616,57
11/10/2019	Condomínio	1.796,88	2%	71.712333	2.403,25	11/10/2019	58,0000%	1.421,75	3.873,06
05/11/2019	Ação trabalhista	750,00	2%	71.741017	1.002,69	05/11/2019	57,0000%	582,96	1.605,70
11/11/2019	Condomínio	1.796,88	2%	71.741017	2.402,29	11/11/2019	57,0000%	1.396,68	3.847,01
05/12/2019	Ação trabalhista	750,00	2%	72.128418	997,30	05/12/2019	56,0000%	569,65	1.586,89
11/12/2019	Condomínio	1.796,88	2%	72.128418	2.389,39	11/12/2019	56,0000%	1.364,81	3.801,98
05/01/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	73.008384	985,28	05/01/2020	55,0000%	552,73	1.557,71
11/01/2020	Condomínio	1.796,88	2%	73.008384	2.360,59	11/01/2020	55,0000%	1.324,29	3.732,09
05/02/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	73.147099	983,42	05/02/2020	54,0000%	541,66	1.544,74
11/02/2020	Condomínio	1.796,88	2%	73.147099	2.356,11	11/02/2020	54,0000%	1.297,74	3.700,97
05/03/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	73.271449	981,75	05/03/2020	53,0000%	530,73	1.532,11
11/03/2020	Condomínio	1.796,88	2%	73.271449	2.352,11	11/03/2020	53,0000%	1.271,54	3.670,69
05/04/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	73.403337	979,98	05/04/2020	52,0000%	519,77	1.519,34
11/04/2020	Condomínio	1.796,88	2%	73.403337	2.347,89	11/04/2020	52,0000%	1.245,31	3.640,15
05/05/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	73.234509	982,24	05/05/2020	51,0000%	510,95	1.512,83
11/05/2020	Condomínio	1.796,88	2%	73.234509	2.353,30	11/05/2020	51,0000%	1.224,18	3.624,54
05/06/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	73.051422	984,70	05/06/2020	50,0000%	502,19	1.506,58
11/06/2020	Condomínio	1.796,88	2%	73.051422	2.359,20	11/06/2020	50,0000%	1.203,19	3.609,57
05/07/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	73.270576	981,76	05/07/2020	49,0000%	490,68	1.492,07
11/07/2020	Condomínio	1.796,88	2%	73.270576	2.352,14	11/07/2020	49,0000%	1.175,59	3.574,77
05/08/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	73.592966	977,46	05/08/2020	48,0000%	478,56	1.475,56
11/08/2020	Condomínio	1.796,88	2%	73.592966	2.341,84	11/08/2020	48,0000%	1.146,56	3.535,23
05/09/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	73.8579	973,95	05/09/2020	47,0000%	466,90	1.460,32
11/09/2020	Condomínio	1.796,88	2%	73.8579	2.333,44	11/09/2020	47,0000%	1.118,64	3.498,74
05/10/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	74.500463	965,55	05/10/2020	46,0000%	453,03	1.437,89
11/10/2020	Condomínio	1.796,88	2%	74.500463	2.313,31	11/10/2020	46,0000%	1.085,40	3.444,97
05/11/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	75.163517	957,03	05/11/2020	45,0000%	439,27	1.415,44



**GÜNTHER SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

Emissão: 23/08/2024

**DÉBITOS JUDICIAIS**

Fls. 2 de 5

Autor: Condomínio Edifício Vale dos Sonhos X Réu: Soraya Ohara Pedruzzi  
 Processo: 1002377-39.2020.8.26.0223 - 3ª Vara Cível Guarujá

Data	Descrição	V. Principal	Multa	Divisor	V. Corrigido	Dt.Juros	% Juros	V. Juros	Total
11/11/2020	Condomínio	1.796,88	2%	75.163517	2.292,91	11/11/2020	45,0000%	1.052,44	3.391,20
05/12/2020	Ação trabalhista	750,00	2%	75.87757	948,03	05/12/2020	44,0000%	425,47	1.392,46
11/12/2020	Condomínio	1.796,88	2%	75.87757	2.271,33	11/12/2020	44,0000%	1.019,37	3.336,12
05/01/2021	Ação trabalhista	750,00	2%	76.985382	934,38	05/01/2021	43,0000%	409,81	1.362,87
11/01/2021	Condomínio	1.796,88	2%	76.985382	2.238,64	11/01/2021	43,0000%	981,86	3.265,27
05/02/2021	Ação trabalhista	750,00	2%	77.193242	931,87	05/02/2021	42,0000%	399,21	1.349,71
11/02/2021	Condomínio	1.796,88	2%	77.193242	2.232,62	11/02/2021	42,0000%	956,45	3.233,72
05/03/2021	Ação trabalhista	750,00	2%	77.826226	924,29	05/03/2021	41,0000%	386,53	1.329,30
11/03/2021	Condomínio	1.796,88	2%	77.826226	2.214,46	11/03/2021	41,0000%	926,08	3.184,82
05/04/2021	Ação trabalhista	750,00	2%	78.495531	916,41	05/04/2021	40,0000%	373,89	1.308,62
11/04/2021	Condomínio	1.796,88	2%	78.495531	2.195,57	11/04/2021	40,0000%	895,79	3.135,27
05/05/2021	Ação trabalhista	750,00	2%	78.793814	912,94	05/05/2021	39,0000%	363,16	1.294,35
11/05/2021	Condomínio	1.796,88	2%	78.793814	2.187,26	11/05/2021	39,0000%	870,09	3.101,09
05/06/2021	Ação trabalhista	750,00	2%	79.550234	904,26	05/06/2021	38,0000%	350,48	1.272,82
11/06/2021	Condomínio	1.796,88	2%	79.550234	2.166,47	11/06/2021	38,0000%	839,72	3.049,51
05/07/2021	Fundo de obras	350,00	2%	80.027535	419,47	05/07/2021	37,0000%	158,30	586,15
11/07/2021	Condomínio	1.796,88	2%	80.027535	2.153,54	11/07/2021	37,0000%	812,74	3.009,35
05/08/2021	Fundo de obras	350,00	2%	80.843815	415,23	05/08/2021	36,0000%	152,47	576,00
11/08/2021	Condomínio	1.796,88	2%	80.843815	2.131,80	11/08/2021	36,0000%	782,79	2.957,22
05/09/2021	Fundo de obras	350,00	2%	81.55524	411,61	05/09/2021	35,0000%	146,94	566,78
11/09/2021	Condomínio	1.796,88	2%	81.55524	2.113,20	11/09/2021	35,0000%	754,41	2.909,87
05/10/2021	Fundo de obras	350,00	2%	82.533902	406,73	05/10/2021	34,0000%	141,05	555,91
11/10/2021	Condomínio	1.796,88	2%	82.533902	2.088,15	11/10/2021	34,0000%	724,16	2.854,07
05/11/2021	Fundo de obras	350,00	2%	83.491295	402,07	05/11/2021	33,0000%	135,33	545,44
11/11/2021	Condomínio	1.796,88	2%	83.491295	2.064,20	11/11/2021	33,0000%	694,80	2.800,28
11/02/2022	Condomínio	1.886,75	2%	85.375435	2.119,61	11/02/2022	30,0000%	648,60	2.810,60
05/03/2022	Fundo de obras	350,00	2%	86.229189	389,30	05/03/2022	29,0000%	115,15	512,23
11/03/2022	Condomínio	1.886,75	2%	86.229189	2.098,62	11/03/2022	29,0000%	620,77	2.761,36
05/04/2022	Fundo de obras	350,00	2%	87.703708	382,75	05/04/2022	28,0000%	109,31	499,71
11/04/2022	Condomínio	1.886,75	2%	87.703708	2.063,34	11/04/2022	28,0000%	589,28	2.693,88
05/05/2022	Fundo de obras	350,00	2%	88.615826	378,81	05/05/2022	27,0000%	104,32	490,70
11/05/2022	Condomínio	1.886,75	2%	88.615826	2.042,10	11/05/2022	27,0000%	562,39	2.645,33
05/06/2022	Fundo de obras	350,00	2%	89.014597	377,12	05/06/2022	26,0000%	100,01	484,67
11/06/2022	Condomínio	1.886,75	2%	89.014597	2.032,95	11/06/2022	26,0000%	539,13	2.612,73
05/07/2022	Fundo de obras	350,00	2%	89.566487	374,79	05/07/2022	25,0000%	95,57	477,85
11/07/2022	Condomínio	1.886,75	2%	89.566487	2.020,43	11/07/2022	25,0000%	515,20	2.576,03
05/08/2022	Fundo de obras	350,00	2%	89.029088	377,06	05/08/2022	24,0000%	92,30	476,90
11/08/2022	Condomínio	1.886,75	2%	89.029088	2.032,62	11/08/2022	24,0000%	497,58	2.570,85

**GÜNTHER SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

Emissão: 23/08/2024

**DÉBITOS JUDICIAIS**

Fls. 3 de 5

Autor: Condomínio Edifício Vale dos Sonhos X Réu: Soraya Ohara Pedruzzi  
 Processo: 1002377-39.2020.8.26.0223 - 3ª Vara Cível Guarujá

Data	Descrição	V. Principal	Multa	Divisor	V. Corrigido	Dt.Juros	% Juros	V. Juros	Total
05/09/2022	Fundo de obras	350,00	2%	88.753097	378,23	05/09/2022	23,0000%	88,73	474,52
11/09/2022	Condomínio	1.886,75	2%	88.753097	2.038,94	11/09/2022	23,0000%	478,33	2.558,04
05/10/2022	Fundo de obras	350,00	2%	88.469087	379,44	05/10/2022	22,0000%	85,14	472,16
11/10/2022	Condomínio	1.981,13	2%	88.469087	2.147,81	11/10/2022	22,0000%	481,96	2.672,72
05/11/2022	Fundo de obras	350,00	2%	88.884891	377,67	05/11/2022	21,0000%	80,89	466,11
11/11/2022	Condomínio	1.981,13	2%	88.884891	2.137,76	11/11/2022	21,0000%	457,90	2.638,41
05/12/2022	Fundo de obras	350,00	2%	89.222653	376,24	05/12/2022	20,0000%	76,75	460,51
11/12/2022	Condomínio	1.981,13	2%	89.222653	2.129,67	11/12/2022	20,0000%	434,45	2.606,71
05/01/2023	Fundo de obras	350,00	2%	89.838289	373,66	05/01/2023	19,0000%	72,41	453,54
11/01/2023	Condomínio	1.981,13	2%	89.838289	2.115,07	11/01/2023	19,0000%	409,90	2.567,27
05/02/2023	Fundo de obras	350,00	2%	90.251545	371,95	05/02/2023	18,0000%	68,28	447,66
11/02/2023	Condomínio	1.981,13	2%	90.251545	2.105,39	11/02/2023	18,0000%	386,54	2.534,03
05/03/2023	Fundo de obras	350,00	2%	90.946481	369,11	05/03/2023	17,0000%	64,00	440,49
11/03/2023	Condomínio	1.981,13	2%	90.946481	2.089,30	11/03/2023	17,0000%	362,28	2.493,36
05/04/2023	Fundo de obras	350,00	2%	91.528538	366,76	05/04/2023	16,0000%	59,85	433,94
11/04/2023	Condomínio	1.981,13	2%	91.528538	2.076,01	11/04/2023	16,0000%	338,80	2.456,33
05/05/2023	Fundo de obras	350,00	2%	92.013639	364,83	05/05/2023	15,0000%	55,81	427,93
11/05/2023	Condomínio	1.981,13	2%	92.013639	2.065,07	11/05/2023	15,0000%	315,95	2.422,32
05/06/2023	Fundo de obras	350,00	2%	92.344888	363,52	05/06/2023	14,0000%	51,91	422,70
11/06/2023	Condomínio	1.981,13	2%	92.344888	2.057,66	11/06/2023	14,0000%	293,83	2.392,64
05/07/2023	Fundo de obras	350,00	2%	92.252543	363,88	05/07/2023	13,0000%	48,24	419,39
11/07/2023	Condomínio	2.168,63	2%	92.252543	2.254,66	11/07/2023	13,0000%	298,96	2.598,71
05/08/2023	Fundo de obras	350,00	2%	92.169515	364,21	05/08/2023	12,0000%	44,57	416,06
11/08/2023	Condomínio	2.168,63	2%	92.169515	2.256,69	11/08/2023	12,0000%	276,21	2.578,03
05/09/2023	Fundo de obras	350,00	2%	92.353854	363,48	05/09/2023	11,0000%	40,78	411,52
11/09/2023	Condomínio	2.168,63	2%	92.353854	2.252,19	11/09/2023	11,0000%	252,69	2.549,92
05/10/2023	Fundo de obras	350,00	2%	92.455443	363,08	05/10/2023	10,0000%	37,03	407,37
11/10/2023	Condomínio	1.981,13	2%	92.455443	2.055,20	11/10/2023	10,0000%	209,63	2.305,93
05/11/2023	Fundo de obras	350,00	2%	92.566389	362,65	05/11/2023	9,0000%	33,29	403,19
11/11/2023	Condomínio	1.981,13	2%	92.566389	2.052,74	11/11/2023	9,0000%	188,44	2.282,23
24/11/2023	Extra	500,00	2%	92.566389	518,07	24/11/2023	9,0000%	47,55	575,98
05/12/2023	Fundo de obras	350,00	2%	92.658955	362,28	05/12/2023	8,0000%	29,56	399,08
11/12/2023	Condomínio	1.981,13	2%	92.658955	2.050,69	11/12/2023	8,0000%	167,33	2.259,03
05/01/2024	Fundo de obras	350,00	2%	93.168579	360,30	05/01/2024	7,0000%	25,72	393,22
11/01/2024	Condomínio	1.981,13	2%	93.168579	2.039,47	11/01/2024	7,0000%	145,61	2.225,86
05/02/2024	Fundo de obras	350,00	2%	93.699639	358,26	05/02/2024	6,0000%	21,92	387,34
11/02/2024	Condomínio	1.981,13	2%	93.699639	2.027,91	11/02/2024	6,0000%	124,10	2.192,56
05/03/2024	Fundo de obras	350,00	2%	94.458606	355,38	05/03/2024	5,0000%	18,12	380,60

**GÜNTHER SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

Emissão: 23/08/2024

**DÉBITOS JUDICIAIS**

Fls. 4 de 5

Autor: Condomínio Edifício Vale dos Sonhos X Réu: Soraya Ohara Pedruzzi  
 Processo: 1002377-39.2020.8.26.0223 - 3ª Vara Cível Guarujá

Data	Descrição	V. Principal	Multa	Divisor	V. Corrigido	Dt.Juros	% Juros	V. Juros	Total
11/03/2024	Condomínio	1.981,13	2%	94.458606	2.011,62	11/03/2024	5,0000%	102,59	2.154,44
05/04/2024	Fundo de obras	350,00	2%	94.638077	354,71	05/04/2024	4,0000%	14,47	376,27
11/04/2024	Condomínio	1.981,13	2%	94.638077	2.007,80	11/04/2024	4,0000%	81,91	2.129,86
05/05/2024	Fundo de obras	350,00	2%	94.988237	353,40	05/05/2024	3,0000%	10,81	371,27
11/05/2024	Condomínio	1.981,13	2%	94.988237	2.000,40	11/05/2024	3,0000%	61,21	2.101,61
05/06/2024	Fundo de obras	350,00	2%	95.425182	351,78	05/06/2024	2,0000%	7,17	365,98
11/06/2024	Condomínio	1.981,13	2%	95.425182	1.991,24	11/06/2024	2,0000%	40,62	2.071,68
05/07/2024	Fundo de obras	350,00	2%	95.663744	350,91	05/07/2024	1,0000%	3,57	361,49
11/07/2024	Condomínio	1.981,13	2%	95.663744	1.986,28	11/07/2024	1,0000%	20,26	2.046,26
05/08/2024	Fundo de obras	350,00	2%	0	350,00	05/08/2024	0,0000%	0,00	357,00
11/08/2024	Condomínio	1.981,13	2%	0	1.981,13	11/08/2024	0,0000%	0,00	2.020,75
<b>Subtotal:</b>		<b>151.369,07</b>			<b>177.225,41</b>			<b>62.533,68</b>	<b>243.302,98</b>

**PRINCIPAL - 2 HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS**

23/08/2024	Honorários advocatícios - 10%	24.330,30		0	24.330,30	23/08/2024	0,0000%	0,00	24.330,30
<b>Subtotal:</b>		<b>24.330,30</b>			<b>24.330,30</b>			<b>0,00</b>	<b>24.330,30</b>

**PRINCIPAL - 3 CUSTAS E DEPENDAS PROCESSUAIS**

23/03/2020	Despesas de distribuição	415,43		73.271449	543,79	23/03/2020	53,0000%	288,20	831,99
02/06/2020	FEDTJ	27,05		73.051422	35,51	02/06/2020	50,0000%	17,75	53,26
08/06/2020	FEDTJ	86,33		73.051422	113,34	08/06/2020	50,0000%	56,67	170,01
26/06/2020	Carta com aviso de recebimento + Certidão de matrícula + 34 cópias	78,28		73.051422	102,77	26/06/2020	50,0000%	51,38	154,15
03/07/2020	Diligência de oficial de justiça	86,33		73.270576	113,00	03/07/2020	49,0000%	55,37	168,37
07/12/2020	Matrícula online	19,69		75.87757	24,88	07/12/2020	44,0000%	10,94	35,82
15/12/2020	DARE	279,30		75.87757	353,04	15/12/2020	44,0000%	155,33	508,37
12/02/2021	Diligência de oficial de justiça	90,47		77.193242	112,40	12/02/2021	42,0000%	47,20	159,60
12/07/2021	FEDTJ	29,20		80.027535	34,99	12/07/2021	37,0000%	12,94	47,93
06/08/2021	Diligência de oficial de justiça	90,47		80.843815	107,33	06/08/2021	36,0000%	38,63	145,96
24/09/2021	Diligência de oficial de justiça	90,47		81.55524	106,39	24/09/2021	35,0000%	37,23	143,62
20/05/2022	DARE	322,90		88.615826	349,48	20/05/2022	27,0000%	94,35	443,83
10/11/2023	DARE	345,80		92.566389	358,29	10/11/2023	9,0000%	32,24	390,53
25/06/2024	DARE	533,80		95.425182	536,52	25/06/2024	2,0000%	10,73	547,25
06/08/2024	Recurso especial	250,54		0	250,54	06/08/2024	0,0000%	0,00	250,54
<b>Subtotal:</b>		<b>2.746,06</b>			<b>3.142,27</b>			<b>908,96</b>	<b>4.051,23</b>

**PRINCIPAL - 4 CUSTAS REMANESCENTES**

23/08/2024	Custas finais - 2% do valor da execução (art. 4º, III, Lei nº. 11.608/03)	5.542,36		0	5.542,36	23/08/2024	0,0000%	0,00	5.542,36
<b>Subtotal:</b>		<b>5.542,36</b>			<b>5.542,36</b>			<b>0,00</b>	<b>5.542,36</b>

# GÜNTHER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Emissão: 23/08/2024

## DÉBITOS JUDICIAIS

Fls. 5 de 5

Autor: Condomínio Edifício Vale dos Sonhos X Réu: Soraya Ohara Pedruzzi  
 Processo: 1002377-39.2020.8.26.0223 - 3ª Vara Cível Guarujá

Data	Descrição	V. Principal	Multa	Divisor	V. Corrigido	Dt.Juros	% Juros	V. Juros	Total										
<p><b>Padrão de Cálculo:</b></p> <p><b>CORREÇÃO MONETÁRIA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Indexador: Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo. Valores Corrigidos até: 31/08/2024</li> <li>- Multiplicador do Cálculo: 95.912469</li> </ul> <p><b>JUROS MORATÓRIOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contagem: A cada mudança de mês.</li> <li>- Período: Da data da(s) parcela(s) até 31/08/2024.</li> <li>- Taxa: 12% ao Ano Simples.</li> </ul> <p><b>OBSERVAÇÕES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Apartamento 22</li> </ul>						<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Total do Principal Corrigido:</td> <td style="text-align: right;">210.240,34</td> </tr> <tr> <td>Total de Multas:</td> <td style="text-align: right;">3.543,89</td> </tr> <tr> <td>Total de Juros:</td> <td style="text-align: right;">63.442,64</td> </tr> <tr> <td>Total de Despesas Processuais:</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0,00</td> </tr> <tr> <td>Subtotal:</td> <td style="text-align: right;">277.226,87</td> </tr> </table>				Total do Principal Corrigido:	210.240,34	Total de Multas:	3.543,89	Total de Juros:	63.442,64	Total de Despesas Processuais:	0,00	Subtotal:	277.226,87
Total do Principal Corrigido:	210.240,34																		
Total de Multas:	3.543,89																		
Total de Juros:	63.442,64																		
Total de Despesas Processuais:	0,00																		
Subtotal:	277.226,87																		
						Total do Cálculo: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px 10px;"><b>277.226,87</b></span>													



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ  
Advocacia Geral do Município  
Procuradoria Geral do Município  
Rua Azuil Loureiro, 691 - Santa Rosa - Guarujá/SP - CEP 11430-110  
Telefone: (13) 3308-7000 - CNPJ/MF nº 44.959.021/0001-04

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE GUARUJÁ-SP**

Processo nº **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Partes: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS** em face de **SORAYA  
OHARA PEDRUZZI**  
REF IMÓVEL CADASTRO Nº: **3-0726-001-004**

**O MUNICÍPIO DE GUARUJÁ,** vem  
respeitosamente à presença de Vossa Excelência por sua procuradora, nos  
autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** movida por  
**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS** em face de **SORAYA  
OHARA PEDRUZZI**, diante da designação de novo leilão do imóvel para  
**16/09/2024**, requerer a juntada dos demonstrativos de débitos que seguem  
em anexo e a juntada de novas execuções fiscais.

O imóvel continua com débitos fiscais decorrentes de tributos cujo fato gerador é a propriedade, domínio útil ou posse de bens imóveis ou a estes estão vinculados, nos termos do que descreve o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ  
Advocacia Geral do Município  
Procuradoria Geral do Município  
Rua Azuil Loureiro, 691 - Santa Rosa - Guarujá/SP - CEP 11430-110  
Telefone: (13) 3308-7000 - CNPJ/MF nº 44.959.021/0001-04

Assim, informa e comprova que atualmente o débito tributário do cadastro **3-0726-001-004** totaliza o valor de **R\$ 556.932,47** (quinhentos e cinquenta e seis mil, novecentos e trinta e dois reais e quarenta e sete centavos) composto de **R\$ 534.192,37** (quinhentos e trinta e quatro mil, cento e noventa e dois reais e trinta e sete centavos) já inscritos em dívida ativa e **R\$ 22.740,10** (vinte e dois mil, setecentos e quarenta reais e dez centavos), referentes ao ano de 2024, valores atualizados até setembro de 2024, sem prejuízo do acréscimo de eventuais valores devidos até a data do efetivo levantamento.

Termos em que  
Pede deferimento.

Guarujá, 16 de setembro de 2024

Daniella de Cássia Morandi Reis Gonçalves  
Procuradora Municipal  
OAB/SP 147.786

Felipe Rodrigues de Souza Silva  
Estagiário da Procuradoria Municipal





**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
 ADVOCACIA GERAL DO MUNICÍPIO  
 DÍVIDA ATIVA - CONSULTA DE DÉBITOS

**SORAYA OHARA PEDRUZZI - IPTU - 3-0726-001-004**

Dívida Ativa - Consulta de Débitos

**Proprietário** SORAYA OHARA PEDRUZZI  
**Identificação da Dívida** IPTU - 3-0726-001-004  
**Valor Total Devido** R\$ 534.192,37

Zona	Ano Base	Exerc.	Tributo	Situação	Protesto	Inscr. D.A.	Saldo Débito Constituído	Multa	Juros	Correção	Valor Corrigido	Honorários	Desp. Proc.	Valor Devido	Exec.Fiscal N°
3	2011	2011	Imp. Predial	Execut Cód 9		52576/2011 *1	7.632,47	3.379,50	26.529,64	9.265,41	46.807,02	10.777,96	Paga	57.584,98	
<i>Proc. Unificado: 00051923620148260223</i>															
3	2012	2012	Imp. Predial	Execut Cód 9		20967/2012 *1	3.614,59	1.503,24	10.860,90	3.901,60	19.880,33	4.427,62	Paga	24.307,95	
<i>Proc. Unificado: 00051923620148260223</i>															
3	2013	2015	Imp. Predial	Execut Cód 9		34902/2015 *1	9.077,93	3.394,68	20.537,86	7.895,51	40.905,98	8.548,46	Paga	49.454,44	
<i>Proc. Unificado: 15044639620158260223</i>															
3	2013	2015	Tx.Remoção Lixo	Execut Cód 9		34903/2015 *1	568,78	212,69	1.286,80	494,69	2.562,96	528,16	Paga	3.091,12	
<i>Proc. Unificado: 15044639620158260223</i>															
3	2014	2014	Imp. Predial	Execut Cód 9		13813/2015 *1	9.670,10	3.616,10	21.561,11	8.410,50	43.257,81	9.010,40	Paga	52.268,21	
<i>Proc. Unificado: 15044639620158260223</i>															
3	2015	2015	Imp. Predial	Execut Cód 9		16855/2016 *1	10.836,53	3.811,96	21.236,22	8.223,64	44.108,35	5.001,12	Paga	49.109,47	
<i>Proc. Unificado: 15288391520168260223</i>															
3	2016	2016	Imp. Predial	Execut Cód 9		16571/2017 *1	11.945,51	3.810,53	18.941,64	7.107,26	41.804,94	4.598,44	Paga	46.403,38	
<i>Proc. Unificado: 15039436820178260223</i>															
3	2017	2017	Imp. Predial	Execut Cód 9		17623/2018	13.571,51	3.999,47	17.481,33	6.426,20	41.478,51	4.147,85	21,04	45.647,40	
<i>Proc. Unificado: 15035492720188260223</i>															
3	2018	2018	Imp. Predial	Execut Cód 9		16768/2019	13.558,07	3.806,43	14.353,59	5.474,30	37.192,39	3.719,23	19,98	40.931,60	
<i>Proc. Unificado: 15007463720198260223</i>															



**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
 ADVOCACIA GERAL DO MUNICÍPIO  
 DÍVIDA ATIVA - CONSULTA DE DÉBITOS

**SORAYA OHARA PEDRUZZI - IPTU - 3-0726-001-004**

3	2019	2019	Imp. Predial	Execut Cód 9	<b>Enviado para Protesto</b>	16439/2020	14.297,46	3.809,69	12.079,91	4.751,01	34.938,07	3.493,80	19,22	38.451,09	
															<i>Proc. Unificado: 15027761120208260223</i>
3	2020	2020	Imp. Predial	Execut Cód 9	<b>Enviado para Protesto</b>	17028/2021	14.860,37	3.811,36	9.798,52	4.196,69	32.666,94	3.266,69	18,51	35.952,14	
															<i>Proc. Unificado: 15020709120218260223</i>
3	2021	2021	Imp. Predial	Execut Cód 9	<b>Enviado para Protesto</b>	17075/2022	15.435,73	3.815,89	7.520,60	3.644,07	30.416,29	3.041,62	15,66	33.473,57	
															<i>Proc. Unificado: 15129308320238260223</i>
3	2022	2022	Imp. Predial	Execut Cód 9	<b>Enviado para Protesto</b>	16523/2023	17.054,74	3.871,95	5.307,94	2.305,48	28.540,11	2.854,01	0,00	31.394,12	
															<i>Proc. Unificado: 15129308320238260223</i>
3	2023	2023	Imp. Predial	Simples		20591/2024	18.558,74	3.877,20	2.859,46	827,50	26.122,90	0,00	0,00	26.122,90	
<b>Total</b>							<b>160.682,53</b>	<b>46.720,69</b>	<b>190.355,52</b>	<b>72.923,86</b>	<b>470.682,60</b>	<b>63.415,36</b>	<b>94,41</b>	<b>534.192,37</b>	
<b>TOTAL EM DÉBITO</b>													<b>534.192,37</b>		

\*1 Houve pagamento parcial através do REFIS nº 6450/2017, tendo os valores sido deduzidos do total do débito.  
 O valor do DARE-SP será acrescido aos débitos com Execução Fiscal.

Este documento foi gerado pelo SCIM em Segunda-feira, 16 de Setembro de 2024 às 14h04m

Cobranças 2ª Via - Impressão de Segunda Via de IPTU

Emissão 0 de 2024

<b>Cadastro</b>	3-0726-001-004
<b>Exercício</b>	2024
<b>Ano Base</b>	2024
<b>Proprietário</b>	SORAYA OHARA PEDRUZZI
<b>Compromissário / Outros</b>	
<b>Endereço do Imóvel</b>	R CARLOS GONCALVES COSTA, 19 - 00 0022 - GUARUJA/SP
<b>Nº Parcelas</b>	12
<b>Status</b>	Emitido

**CONSTA(M) DÉBITO(S) INSCRITO(S) EM DÍVIDA ATIVA  
CONSULTAR OS DÉBITOS**

Contribuição Voluntária

Tipo	Data de Vencimento	Valor Lançado	Boleto
BEM ESTAR ANIMAL	20/12/2024	R\$ 12,00	

Parcelas

<input type="checkbox"/>	Parcela	Data de Vencimento	Valor Lançado	Valor Devido	Forma de Pagamento
<input type="checkbox"/>	ÚNICA	10/01/2024	R\$ 19.394,88	R\$ 19.394,88	Expirada
<input type="checkbox"/>	1	10/01/2024	R\$ 1.616,35	R\$ 2.085,09	<b>Boleto Cartão de Crédito PIX</b>
<input type="checkbox"/>	2	10/02/2024	R\$ 1.616,23	R\$ 2.068,76	<b>Boleto Cartão de Crédito PIX</b>
<input type="checkbox"/>	3	10/03/2024	R\$ 1.616,23	R\$ 2.052,60	<b>Boleto Cartão de Crédito PIX</b>
<input type="checkbox"/>	4	10/04/2024	R\$ 1.616,23	R\$ 2.036,44	<b>Boleto Cartão de Crédito PIX</b>
<input type="checkbox"/>	5	10/05/2024	R\$ 1.616,23	R\$ 2.020,28	<b>Boleto Cartão de Crédito PIX</b>
<input type="checkbox"/>	6	10/06/2024	R\$ 1.616,23	R\$ 2.004,11	<b>Boleto Cartão de Crédito PIX</b>
<input type="checkbox"/>	7	10/07/2024	R\$ 1.616,23	R\$ 1.987,95	<b>Boleto Cartão de Crédito PIX</b>
<input type="checkbox"/>	8	10/08/2024	R\$ 1.616,23	R\$ 1.971,79	<b>Boleto Cartão de Crédito PIX</b>
<input type="checkbox"/>	9	10/09/2024	R\$ 1.616,23	R\$ 1.664,39	<b>Boleto Cartão de Crédito PIX</b>
<input type="checkbox"/>	10	10/10/2024	R\$ 1.616,23	R\$ 1.616,23	<b>Boleto Cartão de Crédito PIX</b>
<input type="checkbox"/>	11	10/11/2024	R\$ 1.616,23	R\$ 1.616,23	<b>Boleto Cartão de Crédito PIX</b>
<input type="checkbox"/>	12	10/12/2024	R\$ 1.616,23	R\$ 1.616,23	<b>Boleto Cartão de Crédito PIX</b>

Forma de pagamento disponível para as parcelas selecionadas: **Boleto Único** **Cartão de Crédito** **PIX**

Todos os Boletos (Parcelas em Aberto)

IPTU Digital

Imprimir Folhas de Informações - 2024

Atualização Cadastral **O PRAZO PARA PEDIDO DE ATUALIZAÇÃO É ATÉ O DIA 31/07 DO ANO CORRENTE.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELLA DE CASSIA MORANDI REIS GONCALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2024 às 10:36, sob o número WGJAJ24701868991. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código 9aQY1jJr



### 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARUJÁ - SP

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação da executada **SORAYA OHARA PEDRUZZI**. O **Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Guarujá – SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1002377-39.2020.8.26.0223** - em que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS** move em face da referida executada e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), com **1º Leilão** que terá início no dia **16/09/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 19/09/2024 às 15h e 20min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **15/10/2024 às 15h e 20min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, **JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Carlos Gonçalves Costa, nº 19, Ed. Vale Dos Sonhos, apto.22, Enseada, CEP 11440-030, Guarujá-SP.

**DÉBITOS:** Constan débitos de Condomínio no valor de **R\$ 249.285,71 para mar/2024**, constam débitos de IPTU no valor de **R\$ 528.785,87 para jul/2024**. A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**).

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço, a título de comissão ao GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e



895 do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (Art. 1.499. *A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação*). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

**RELAÇÃO DO BEM: APARTAMENTO Nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, no loteamento Jardim Tejereba, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área útil de 329,89m<sup>2</sup>, a área comum de 187,80m<sup>2</sup>, a área total construída de 517,69m<sup>2</sup> e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 12,50% do todo, cabendo o direito de uso de 03 (três) vagas, individuais e inteterminadas, na garagem coletiva localizada no subsolo do edifício, para a guarda de 03 (três) veículos de passeio. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 3-0726-**



**001-004. Matriculado no CRI da Cidade de Guarujá-SP sob nº 94566.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Apto., a.t 517,69m<sup>2</sup>, a.ú 329,89m<sup>2</sup>, 03 vagas de garagem, Cond. Ed. Vale Dos Sonhos, Enseada, Guarujá-SP.

**ÔNUS:** Não constam ônus nesta matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 801.000,00 (oitocentos e um mil reais) para junho/2022 (conf.fls.453-495).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 860.832,52 (oitocentos e sessenta mil, oitocentos e trinta e dois reais e cinquenta e dois centavos) para jul/2024 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 23 de July de 2024.

**Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez**

MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível do Foro de Guarujá – SP.



SCIM v.2.6 768006fb - Usuário felipe.rodrigues em 16/09/2024 14:06:51

C.T.M. - Cadastro imobiliário - Todas as inscrições

Filtros (+) Zona: 3 | Setor: 0726 | Lote: 001 | Unidade: 004

Página 1 de 1 | Total de 1 registros |

Inscrição	Proprietário	Compromissário / Outros	Endereço	Uso
3.0726.001.004	SORAYA OHARA PEDRUZZI		R CARLOS GONCALVES COSTA, NUM: 00019, EEMPL: 00019 - 00 0022	05 - Edificad

<< Anterior | Próxima >>

SCIM é de propriedade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELLA DE CASSIA MORANDI REIS GONCALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2024 às 10:36, sob o número WGJAJ24701668981. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código 9aQY1jJZ.



## AUTO DE LEILÃO NEGATIVO – 1ª E 2ª PRAÇAS

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA(O) 03ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ - SP

Processo Nº 1002377-39.2020.8.26.0223

**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550**, leiloeiro no **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado pelo TJ/SP no link [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), honrado com sua nomeação nos autos em epígrafe, por intermédio do seu advogado infra assinado, vem, a presença de Vossa Excelência, informar que na data de 15 de outubro de 2024, terça-feira, foi levado a leilão o bem penhorado no processo em epígrafe, encerrando na data estabelecida, não havendo propostas/lances para aquisição diretamente pelo site.

<b>Lote Nº</b>	<b>23514</b>
<b>Descrição do bem</b>	APARTAMENTO Nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS, situado na Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, no loteamento Jardim Tejereba, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área útil de 329,89m <sup>2</sup> , a área comum de 187,80m <sup>2</sup> , a área total construída de 517,69m <sup>2</sup> e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 12,50% do todo, cabendo o direito de uso de 03 (três) vagas, individuais e inteterminadas, na garagem coletiva localizada no subsolo do edifício, para a guarda de 03 (três) veículos de passeio. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 3-0726-001-004. Matriculado no CRI da Cidade de Guarujá-SP sob nº 94566.
<b>Avaliação do bem</b>	R\$ 860.832,52

<b>Visitas na página</b>	618
--------------------------	-----

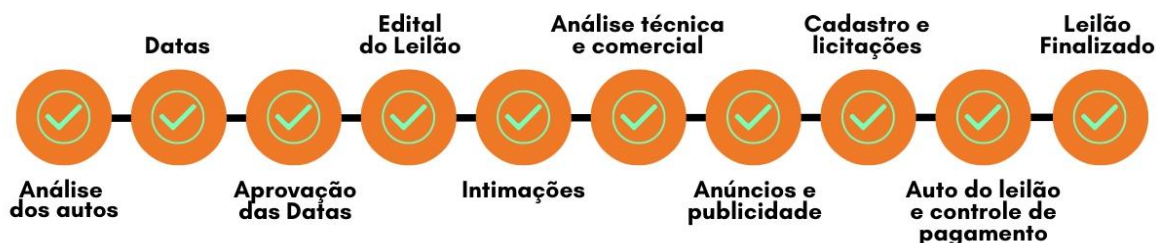
Com um total de **618 visitas exclusivas neste lote no portal**, é evidente o esforço significativo na divulgação das hastas ao(s) bem(ns) penhorado(s).





Registra-se abaixo um passo a passo do trabalho deste leiloeiro:

## Etapas do leilão: Sugestão de novas hastas



Considerando o princípio da celeridade processual, requer autorização deste juízo para que, estendendo o prazo de venda por mais noventa dias, traga aos autos uma proposta de aquisição do imóvel, por até 50% do valor de avaliação, nos termos dos arts. 880 e 891, ambos do CPC/15.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Data do protocolo

Termos em que, pede deferimento.

*(assinado digitalmente)*

**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**

**306.683 OAB/SP**





## RELATÓRIO DE PUBLICIDADE

Embora as hastas tenham terminado sem lances, o bem penhorado foi amplamente divulgado em diversas plataformas e meios de comunicação, tanto na modalidade online quanto impressa. Veja os links abaixo que demonstram essa divulgação:

### Divulgação Online

- [Viva Real - Grupo Lance](#)
- [ImóvelWeb - Grupo Lance](#)
- [Zap Imóveis - Grupo Lance](#)
- [Leilão Imóvel - Grupo Lance](#)
- [OLX - Grupo Lance](#)
- [Casa Mineira - Grupo Lance](#)



O Grupo Lance é uma empresa especializada em leilões judiciais e extrajudiciais com mais de 15 anos de experiência e qualidade de atendimento acervo completo em nosso portal. Acesse [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br).





### Visitas na home page

[www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br)

g. Tivemos centenas de milhares de visitas na página inicial nas últimas semanas, o que contribuiu significativamente para o aumento nas vendas dos bens em leilão, como pode ser comprovado pelo portal SimilarWeb, conforme print e link abaixo:

Engagement ⓘ	
Metric	grupolance.com.br
Monthly visits	93,315 🏆
Visit duration	00:10:14 🏆
Pages per visit	6.72 🏆
Bounce rate	49.81% 🏆
Page Views	626,801 🏆

[https://pro.similarweb.com/#/digitalsuite/websiteanalysis/overview/website-performance/\\*/999/1m?webSource=Total&key=grupolance.com.br,lancejudicial.com.br](https://pro.similarweb.com/#/digitalsuite/websiteanalysis/overview/website-performance/*/999/1m?webSource=Total&key=grupolance.com.br,lancejudicial.com.br)



**Divulgação impressa / online**

**h.** "Nosso catálogo bimestral de imóveis e oportunidades em leilão foi um dos principais destaques na divulgação e venda dos ativos penhorados neste período, sendo amplamente distribuído na região do bem. Confira mais detalhes no link a seguir:"

[Catálogo - GRUPO LANCE](#)



Índice	
<b>São José do Rio Preto e Região</b> Rurais - Terrenos - Comerciais - Casas.....	<b>Página</b> 17
<a href="#">Clique aqui e consulte lista completa de leilões</a>	
<b>Bauru e Região</b> Casas - Apartamentos - Comerciais - Rurais.....	18
<a href="#">Clique aqui e consulte lista completa de leilões</a>	
<b>Vale do Paraíba</b> Apartamentos.....	20
<a href="#">Clique aqui e consulte lista completa de leilões</a>	
<b>Araçatuba e Região</b> Casas.....	20
<a href="#">Clique aqui e consulte lista completa de leilões</a>	

Legendas		
Apartamentos	Quartos	Área Total
Casas	Suítes	Área Construída
Comerciais	Banheiros	Área Útil
Terrenos	Piscinas	
Rurais	Churrasqueira	
Glebas	Vagas de Garagem	
Garagens		

Página 04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/10/2024 às 14:22, sob o número WGJA24702103660. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002377-39.2020.8.26.0223 e código ummMIUTS.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls. 783/787: Por ora, manifestem-se as Partes, no prazo legal, sobre o resultado infrutífero do leilão, requerendo o que de direito.

Int.

Guarujá, 22 de outubro de 2024.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0876/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E
Daniella de Cassia Morandi Reis Gonçalves (OAB 147786/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 783/787: Por ora, manifestem-se as Partes, no prazo legal, sobre o resultado infrutífero do leilão, requerendo o que de direito. Int."

Guarujá, 23 de outubro de 2024.

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0876/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 24/10/2024. Considera-se a data de publicação em 25/10/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.  
28/10/2024 - Dia do Servidor Público - Prorrogação

#### Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)

Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)

Daniella de Cassia Morandi Reis Gonçalves (OAB 147786/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 783/787: Por ora, manifestem-se as Partes, no prazo legal, sobre o resultado infrutífero do leilão, requerendo o que de direito. Int."

Guarujá, 24 de outubro de 2024.

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP**

Processo n.º 1002377-39.2020.8.26.0223

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS**, por seu procurador e advogado que esta subscreve, nos autos da AÇÃO que move em face de **SORAYA OHARA PEDRUZZI**, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., em atenção ao R. Despacho de fls. 788, requerer a intimação da empresa leiloeira para designação de novas datas para pracemento do imóvel gerador do débito.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 29 de outubro de 2024.

**JOSÉ RUBENS THOMÉ GÜNTHER**  
OAB/SP - 138.165



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls. 791: defiro. Intima-se a empresa gestora de leilões, para designação de novas datas, para praxeamento do imóvel penhorado.

Int.

Guarujá, 01 de novembro de 2024.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0911/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)	D.J.E
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)	D.J.E
Daniella de Cassia Morandi Reis Gonçalves (OAB 147786/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 791: defiro. Intima-se a empresa gestora de leilões, para designação de novas datas, para praxeamento do imóvel penhorado. Int."

Guarujá, 1 de novembro de 2024.



### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

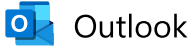
Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0911/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 04/11/2024. Considera-se a data de publicação em 05/11/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

#### Advogado

Jose Rubens Thome Gunther (OAB 138165/SP)  
Jose Antonio Gomes Mariano Miziara (OAB 354865/SP)  
Daniella de Cassia Morandi Reis Gonçalves (OAB 147786/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 791: defiro. Intima-se a empresa gestora de leilões, para designação de novas datas, para praxeamento do imóvel penhorado. Int."

Guarujá, 2 de novembro de 2024.



---

**Processo nº: 1002377-39.2020.8.26.0223**

---

De FABIOLA GALDEZ CABRAL DOS ANJOS <fgaldez@tjsp.jus.br>

Data Qua, 06/11/2024 13:31

Para LEILOEIRO@LANCEJUDICIAL.COM.BR <LEILOEIRO@LANCEJUDICIAL.COM.BR>

Prezado,

Informo à Vossa Senhoria o teor do Despacho de fls. 792: "Vistos.  
Fls. 791: defiro. Intima-se a empresa gestora de leilões, para designação de novas  
datas, para praxeamento do imóvel penhorado.  
Int."

**FAVOR, RESPOSTA ENVIAR PARA O EMAIL DO CARTÓRIO: GUARUJA3CV@TJSP.JUS.BR**

ATT.,



**FABIOLA GALDEZ CABRAL DOS ANJOS**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

3ª Vara Cível

Rua Sílvio Daige, 280 - Jardim Teжереba - Guarujá/SP - CEP: 11440-550

Tel: (13) 3386-2950 - Ramal 239

E-mail: [fgaldez@tjsp.jus.br](mailto:fgaldez@tjsp.jus.br)

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002377-39.2020.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Vale dos Sonhos**  
Executado: **Soraya Ohara Pedruzzi**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que Intimei a Gestora, via e-mail, em cumprimento à determinação de fls. 792. Nada Mais. Guarujá, 06 de novembro de 2024.  
Eu, \_\_\_\_, Fabiola Galdez Cabral dos Anjos, Escrevente Técnico Judiciário.