



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2º VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE – SP**

**AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENZ.
PROCESSO Nº 1005909-40.2017.26.0477**

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATON, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 71.554.927/0001-11, por sua advogada que esta subscreve nos autos da Ação de Rescisão contratual c/c Indenização promovida contra **CÁSSIA FERRARI LOBÃO,** inscrita no CPF /MF. sob nº. 379.454.978-37, em curso perante esse R. Juízo, vem, respeitosamente, à presença de V.Exa., com fundamento no artigo 513, parágrafo 1º, e artigo 523, ambos do CPC, e considerando o trânsito em julgada da r. sentença que julgou procedente em parte a ação epigrafada, requer o 'CUMPRIMENTO DA SENTENÇA" mediante a intimação da Requerida/Executada, na pessoa de seu procurador, Dr. ALEXANDRE TAGAWA LEMOS, inscrito na OAB/SP nº. 371.505, via imprensa oficial (artigo 513, parágrafo 2º, inciso I, CPC), para que realize o pagamento espontâneo da sua condenação judicial no valor atual de **R\$ 98.201,38** (-noventa e oito mil, duzentos e um reais e trinta e oito centavos-), a teor das planilhas anexas, o qual deverá ser atualizado com encargos e correção monetária a partir de **01/11/2019**, sob pena de penhora de bens suficientes à satisfação do crédito executado, bem como inclusão da multa prevista no artigo 523, parágrafo 1º, do CPC no importe de 10% sobre o débito atualizado, bem como da verba honorária de 10%.

Convém esclarecer que sobre as verbas condenatórias foi aplicada a correção monetária com base na Tabela do TJSP, sendo utilizado a data do contrato (25/11/2015) e a data da reintegração de posse do imóvel (12/06/2019).

Outrossim, caso não haja o pagamento dentro do prazo legal pelo ora executado, a penhora 'on line' do valor devido a ser atualizado até o momento do bloqueio, nos termos do artigo 835, I e 854 ambos do CPC de 2015;

Requer ainda que seja arbitrado, honorários de sucumbência na Fase de Cumprimento de Sentença em 20% do valor a ser pago, isso em caso de não haver o pagamento espontâneo;

A propósito, destaca-se a Súmula 517 do STF, *verbis*: "*São devidos honorários advocatícios no cumprimento de sentença, haja ou não impugnação, depois de escoado o prazo para pagamento voluntário, que se inicia após a intimação do advogado da parte executada*".

Requer assim a juntada das inclusas peças processuais para instrução do presente.

Termos em que,
P. Deferimento.

Praia Grande, 25 de novembro de 2.019.

IDALINA ISABEL DE SOUZA P. GARCIA
OAB/SP. 108.499

**Correção Monetária**

Valores atualizados até 01/11/2019

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

DEMONSTRATIVO DO DÉBITO JUDICIAL

• ALUGUEL DEVIDO	R\$ 83.824,20
• TAXA CONDOMINIAL + IPTU	R\$ 33.232,69
<hr/>	
SUB TOTAL	R\$ 117.056,89
• VALOR A RESTITUIR	R\$ 18.855,51 (-)
<hr/>	
TOTAL DEVIDO	R\$ 98.201,38



Correção Monetária
Valores atualizados até 01/11/2019
Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

DEMONSTRATIVO DA CONDENAÇÃO AO ALUGUEL

VALOR DO CONTRATO

25/11/2015 R\$ 236.298,75 : 60,872914 x 71,741017

R\$ 278.486,96

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	R\$ 278.486,96	R\$ 0,00	R\$ 278.486,96
Total	R\$ 278.486,96	R\$ 0,00	R\$ 278.486,96

CONDENAÇÃO JUDICIAL A TÍTULO DE ALUGUEL = 0,7% DO VALOR DO CONTRATO ATUALIZADO = R\$ 1.949,40

PERÍODO DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL = 25/11/2015 à 12/06/2019 = 43 MESES

43 X R\$ 1.949,40 = R\$ 83.824,20

TOTAL DA CONDENAÇÃO A TÍTULO DE ALUGUEL = R\$ 83.824,20



Correção Monetária

Valores atualizados até 01/11/2019

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

DEMONSTRATIVO DE TAXA CONDOMINIAL + IPTU

TAXA CONDOMINIAL

10/02/2016	R\$ 455,75 : 63,040288 x 71,741017	R\$ 518,65
	Juros moratórios [de 10/02/2016 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 44,00000%	R\$ 228,21
	Multa (2%)	R\$ 10,37
	Subtotal	R\$ 757,23

TAXA CONDOMINIAL

10/03/2016	R\$ 455,75 : 63,639170 x 71,741017	R\$ 513,77
	Juros moratórios [de 10/03/2016 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 43,00000%	R\$ 220,92
	Multa (2%)	R\$ 10,28
	Subtotal	R\$ 744,97

TAXA CONDOMINIAL

10/04/2016	R\$ 455,75 : 63,919182 x 71,741017	R\$ 511,52
------------	------------------------------------	------------

Juros moratórios [de 10/04/2016 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 42,000000%	R\$ 214,84
Multa (2%)	R\$ 10,23
Subtotal	R\$ 736,59

TAXA CONDOMINAL

10/05/2016 R\$ 455,75 : 64,328264 x 71,741017	R\$ 508,27
Juros moratórios [de 10/05/2016 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 41,000000%	R\$ 208,39
Multa (2%)	R\$ 10,17
Subtotal	R\$ 726,82

TAXA CONDOMINAL

10/06/2016 R\$ 455,75 : 64,958680 x 71,741017	R\$ 503,33
Juros moratórios [de 10/06/2016 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 40,000000%	R\$ 201,33
Multa (2%)	R\$ 10,07
Subtotal	R\$ 714,74

TAXA CONDOMINAL

10/07/2016 R\$ 455,75 : 65,263985 x 71,741017	R\$ 500,98
Juros moratórios [de 10/07/2016 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 39,000000%	R\$ 195,38

Multa (2%)	R\$ 10,02
Subtotal	R\$ 706,38

TAXA CONDOMINAL

10/08/2016	R\$ 455,75 : 65,681674 x 71,741017	R\$ 497,79
	Juros moratórios [de 10/08/2016 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 38,00000%	R\$ 189,16
	Multa (2%)	R\$ 9,96
	Subtotal	R\$ 696,91

TAXA CONDOMINAL

10/09/2016	R\$ 455,75 : 65,885287 x 71,741017	R\$ 496,26
	Juros moratórios [de 10/09/2016 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 37,00000%	R\$ 183,61
	Multa (2%)	R\$ 9,93
	Subtotal	R\$ 689,80

TAXA CONDOMINAL

10/10/2016	R\$ 455,75 : 65,937995 x 71,741017	R\$ 495,86
	Juros moratórios [de 10/10/2016 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 36,00000%	R\$ 178,51
	Multa (2%)	R\$ 9,92

Subtotal R\$ 684,29

TAXA CONDOMINAL

10/11/2016 R\$ 455,75 : 66,050089 x 71,741017 R\$ 495,02

Juros moratórios [de 10/11/2016 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 35,00000% R\$ 173,26

Multa (2%) R\$ 9,90

Subtotal R\$ 678,17

TAXA CONDOMINAL

10/12/2016 R\$ 455,75 : 66,096324 x 71,741017 R\$ 494,67

Juros moratórios [de 10/12/2016 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 34,00000% R\$ 168,19

Multa (2%) R\$ 9,89

Subtotal R\$ 672,75

TAXA CONDOMINAL

10/01/2017 R\$ 455,75 : 66,188858 x 71,741017 R\$ 493,98

Juros moratórios [de 10/01/2017 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 33,00000% R\$ 163,01

Multa (2%) R\$ 9,88

Subtotal R\$ 666,87

TAXA CONDOMINAL

10/02/2017	R\$ 456,00 : 66,466851 x 71,741017	R\$ 492,18
	Juros moratórios [de 10/02/2017 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 32,00000%	R\$ 157,50
	Multa (2%)	R\$ 9,84
	Subtotal	R\$ 659,53

TAXA CONDOMINAL

10/03/2017	R\$ 456,00 : 66,626371 x 71,741017	R\$ 491,01
	Juros moratórios [de 10/03/2017 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 31,00000%	R\$ 152,21
	Multa (2%)	R\$ 9,82
	Subtotal	R\$ 653,04

TAXA CONDOMINAL

10/04/2017	R\$ 456,00 : 66,839575 x 71,741017	R\$ 489,44
	Juros moratórios [de 10/04/2017 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 30,00000%	R\$ 146,83
	Multa (2%)	R\$ 9,79
	Subtotal	R\$ 646,06

TAXA CONDOMINAL

10/05/2017	R\$ 456,00 : 66,893046 x 71,741017	R\$ 489,05
------------	------------------------------------	------------

Juros moratórios [de 10/05/2017 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 29,000000%	R\$ 141,82
Multa (2%)	R\$ 9,78
Subtotal	R\$ 640,65

TAXA CONDOMINAL

10/06/2017 R\$ 456,00 : 67,133860 x 71,741017	R\$ 487,29
Juros moratórios [de 10/06/2017 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 28,000000%	R\$ 136,44
Multa (2%)	R\$ 9,75
Subtotal	R\$ 633,48

TAXA CONDOMINAL

10/07/2017 R\$ 456,00 : 66,932458 x 71,741017	R\$ 488,76
Juros moratórios [de 10/07/2017 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 27,000000%	R\$ 131,97
Multa (2%)	R\$ 9,78
Subtotal	R\$ 630,50

TAXA CONDOMINAL

10/08/2017 R\$ 456,00 : 67,046243 x 71,741017	R\$ 487,93
Juros moratórios [de 10/08/2017 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 26,000000%	R\$ 126,86

Multa (2%)	R\$ 9,76
Subtotal	R\$ 624,55

TAXA CONDOMINAL

10/09/2017	R\$ 456,00 : 67,026129 x 71,741017	R\$ 488,08
	Juros moratórios [de 10/09/2017 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 25,000000%	R\$ 122,02
	Multa (2%)	R\$ 9,76
	Subtotal	R\$ 619,86

TAXA CONDOMINAL

10/10/2017	R\$ 456,00 : 67,012723 x 71,741017	R\$ 488,17
	Juros moratórios [de 10/10/2017 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 24,000000%	R\$ 117,16
	Multa (2%)	R\$ 9,76
	Subtotal	R\$ 615,10

TAXA CONDOMINAL

10/11/2017	R\$ 456,00 : 67,260670 x 71,741017	R\$ 486,37
	Juros moratórios [de 10/11/2017 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 23,000000%	R\$ 111,87
	Multa (2%)	R\$ 9,73

Subtotal	R\$ 607,97
----------	------------

TAXA CONDOMINAL

10/12/2017 R\$ 456,00 : 67,381739 x 71,741017	R\$ 485,50
-----------------------------------------------	------------

Juros moratórios [de 10/12/2017 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 22,00000%	R\$ 106,81
----------------------------------------------------------------------------	------------

Multa (2%)	R\$ 9,71
------------	----------

Subtotal	R\$ 602,02
----------	------------

TAXA CONDOMINAL

10/03/2018 R\$ 456,00 : 67,834193 x 71,741017	R\$ 482,26
-----------------------------------------------	------------

Juros moratórios [de 10/03/2018 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 19,00000%	R\$ 91,63
----------------------------------------------------------------------------	-----------

Multa (2%)	R\$ 9,65
------------	----------

Subtotal	R\$ 583,54
----------	------------

TAXA CONDOMINAL

10/04/2018 R\$ 456,00 : 67,881676 x 71,741017	R\$ 481,93
-----------------------------------------------	------------

Juros moratórios [de 10/04/2018 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 18,00000%	R\$ 86,75
----------------------------------------------------------------------------	-----------

Multa (2%)	R\$ 9,64
------------	----------

Subtotal	R\$ 578,31
----------	------------

TAXA CONDOMINAL

10/05/2018	R\$ 456,00 : 68,024227 x 71,741017	R\$ 480,92
	Juros moratórios [de 10/05/2018 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 17,00000%	R\$ 81,76
	Multa (2%)	R\$ 9,62
	Subtotal	R\$ 572,29

TAXA CONDOMINAL

10/06/2018	R\$ 456,00 : 68,316731 x 71,741017	R\$ 478,86
	Juros moratórios [de 10/06/2018 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 16,00000%	R\$ 76,62
	Multa (2%)	R\$ 9,58
	Subtotal	R\$ 565,05

TAXA CONDOMINAL

10/07/2018	R\$ 456,00 : 69,293660 x 71,741017	R\$ 472,11
	Juros moratórios [de 10/07/2018 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 15,00000%	R\$ 70,82
	Multa (2%)	R\$ 9,44
	Subtotal	R\$ 552,36

TAXA CONDOMINAL

10/08/2018	R\$ 456,00 : 69,466894 x 71,741017	R\$ 470,93
------------	------------------------------------	------------

Juros moratórios [de 10/08/2018 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 14,000000%	R\$ 65,93
Multa (2%)	R\$ 9,42
Subtotal	R\$ 546,28

TAXA CONDOMINAL

10/09/2018 R\$ 456,00 : 69,466894 x 71,741017	R\$ 470,93
Juros moratórios [de 10/09/2018 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 13,000000%	R\$ 61,22
Multa (2%)	R\$ 9,42
Subtotal	R\$ 541,57

TAXA CONDOMINAL

10/10/2018 R\$ 456,00 : 69,675294 x 71,741017	R\$ 469,52
Juros moratórios [de 10/10/2018 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 12,000000%	R\$ 56,34
Multa (2%)	R\$ 9,39
Subtotal	R\$ 535,25

TAXA CONDOMINAL

10/11/2018 R\$ 456,00 : 69,953995 x 71,741017	R\$ 467,65
Juros moratórios [de 10/11/2018 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 11,000000%	R\$ 51,44

Multa (2%)	R\$ 9,35
Subtotal	R\$ 528,44

TAXA CONDOMINAL

10/12/2018 R\$ 456,00 : 69,779110 x 71,741017	R\$ 468,82
Juros moratórios [de 10/12/2018 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 10,00000%	R\$ 46,88
Multa (2%)	R\$ 9,38
Subtotal	R\$ 525,08

TAXA CONDOMINAL

10/03/2018 R\$ 456,00 : 67,834193 x 71,741017	R\$ 482,26
Juros moratórios [de 10/03/2018 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 19,00000%	R\$ 91,63
Multa (2%)	R\$ 9,65
Subtotal	R\$ 583,54

TAXA CONDOMINAL

10/04/2018 R\$ 456,00 : 67,881676 x 71,741017	R\$ 481,93
Juros moratórios [de 10/04/2018 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 18,00000%	R\$ 86,75
Multa (2%)	R\$ 9,64

Subtotal	R\$ 578,31
----------	------------

TAXA CONDOMINAL

10/05/2018 R\$ 456,00 : 68,024227 x 71,741017	R\$ 480,92
-----------------------------------------------	------------

Juros moratórios [de 10/05/2018 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 17,000000%	R\$ 81,76
-----------------------------------------------------------------------------	-----------

Multa (2%)	R\$ 9,62
------------	----------

Subtotal	R\$ 572,29
----------	------------

TAXA CONDOMINAL

10/06/2018 R\$ 456,00 : 68,316731 x 71,741017	R\$ 478,86
-----------------------------------------------	------------

Juros moratórios [de 10/06/2018 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 16,000000%	R\$ 76,62
-----------------------------------------------------------------------------	-----------

Multa (2%)	R\$ 9,58
------------	----------

Subtotal	R\$ 565,05
----------	------------

TAXA CONDOMINAL

10/07/2018 R\$ 456,00 : 69,293660 x 71,741017	R\$ 472,11
-----------------------------------------------	------------

Juros moratórios [de 10/07/2018 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 15,000000%	R\$ 70,82
-----------------------------------------------------------------------------	-----------

Multa (2%)	R\$ 9,44
------------	----------

Subtotal	R\$ 552,36
----------	------------

TAXA CONDOMINAL

10/08/2018	R\$ 456,00 : 69,466894 x 71,741017	R\$ 470,93
	Juros moratórios [de 10/08/2018 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 14,00000%	R\$ 65,93
	Multa (2%)	R\$ 9,42
	Subtotal	R\$ 546,28

TAXA CONDOMINAL

10/09/2018	R\$ 456,00 : 69,466894 x 71,741017	R\$ 470,93
	Juros moratórios [de 10/09/2018 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 13,00000%	R\$ 61,22
	Multa (2%)	R\$ 9,42
	Subtotal	R\$ 541,57

TAXA CONDOMINAL

10/10/2018	R\$ 456,00 : 69,675294 x 71,741017	R\$ 469,52
	Juros moratórios [de 10/10/2018 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 12,00000%	R\$ 56,34
	Multa (2%)	R\$ 9,39
	Subtotal	R\$ 535,25

TAXA CONDOMINAL

10/11/2018	R\$ 456,00 : 69,953995 x 71,741017	R\$ 467,65
------------	------------------------------------	------------

Juros moratórios [de 10/11/2018 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 11,000000%	R\$ 51,44
Multa (2%)	R\$ 9,35
Subtotal	R\$ 528,44

TAXA CONDOMINAL

10/12/2018 R\$ 456,00 : 69,779110 x 71,741017	R\$ 468,82
Juros moratórios [de 10/12/2018 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 10,000000%	R\$ 46,88
Multa (2%)	R\$ 9,38
Subtotal	R\$ 525,08

TAXA CONDOMINAL

10/03/2019 R\$ 508,87 : 70,507049 x 71,741017	R\$ 517,78
Juros moratórios [de 10/03/2019 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 7,000000%	R\$ 36,24
Multa (2%)	R\$ 10,36
Subtotal	R\$ 564,38

TAXA CONDOMINAL

10/04/2019 R\$ 508,87 : 71,049953 x 71,741017	R\$ 513,82
Juros moratórios [de 10/04/2019 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 6,000000%	R\$ 30,83

Multa (2%)	R\$ 10,28
Subtotal	R\$ 554,93

TAXA CONDOMINAL

10/05/2019	R\$ 508,87 : 71,476252 x 71,741017	R\$ 510,75
	Juros moratórios [de 10/05/2019 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 5,00000%	R\$ 25,54
	Multa (2%)	R\$ 10,22
	Subtotal	R\$ 546,51

TAXA CONDOMINAL

10/06/2019	R\$ 508,87 : 71,583466 x 71,741017	R\$ 509,99
	Juros moratórios [de 10/06/2019 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 4,00000%	R\$ 20,40
	Multa (2%)	R\$ 10,20
	Subtotal	R\$ 540,59

IPTU/2016

04/09/2019	R\$ 2.081,56 : 71,748208 x 71,741017	R\$ 2.081,35
	Juros moratórios [de 04/09/2019 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 1,00000%	R\$ 20,81
	Multa (2%)	R\$ 41,63

Subtotal

R\$ 2.143,79

IPTU/2018

04/09/2019 R\$ 2.347,69 : 71,748208 x 71,741017

R\$ 2.347,45

Juros moratórios [de 04/09/2019 a 01/11/2019: 1,00% simples] = 1,00000%

R\$ 23,47

Multa (2%)

R\$ 46,95

Subtotal

R\$ 2.417,88

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	R\$ 27.372,86	R\$ 0,00	R\$ 27.372,86
Juros moratórios	R\$ 5.312,37	R\$ 0,00	R\$ 5.312,37
Multa	R\$ 547,46	R\$ 0,00	R\$ 547,46
Total	R\$ 33.232,69	R\$ 0,00	R\$ 33.232,69



Município da Estância Balneária de Praia Grande

AV. Presidente Kennedy, 9000
Vila Mirim Praia Grande / SP
SP

Dívida Ativa
fls. 21

30/08/2019

Número do parcelamento: 736976/2019 Data do parcelamento: 30/08/2019 Processo: Inscrição: 202070090120026
 Contribuinte: NIDIA MARIA LEAO CPF/CNPJ: 008.647.448-03 Código: 0054211 INSCRIÇÃO: 202070090120026
 Endereço: RUA GAVEA 108
 Quadra: 009 Lote: 012

DA	Comp. exercício	Código	VL. original	Principal	Correção	Multa	Juros	Custas	Honorários	Redução	Total
17848	2018 - 02 Imposto Predial Urba	0054211	1.744,44	1.744,44	73,07	181,74	134,93	0,00	213,41	0,00	2.347,59
TOTAL											2.347,59

Execuções envolvidas

Código expandido	Processo Execução	CRJ	Data Execução
		2133405547	15/05/2019



Município da Estância Balneária de Praia Grande - Dívida Ativa

IDENTIFICAÇÃO 202070090120026	PARCELA 1/1	VERCIMENTO 14/09/2019
Nosso número 20000170007680691	EXERCÍCIO 2019	ESPÉCIE R\$
PAGADOR NIDIA MARIA LEAO		
Sr. Caixa Não receber após vencimento Bancos conveniados: Banco do Brasil Bradesco Caixa Econômica Federal Itaú Santander Para atualização de boleto em atraso acessar o site www.praiagrande.sp.gov.br	QUANTIDADE/VALOR PARCELA 2.347,59	
	MULTA	
	JUROIS	
	TOTAL A PAGAR	

Número do Parcelamento: 736976/2019
 Município da Estância Balneária de Praia Grande
 Pagador: NIDIA MARIA LEAO
 Documento: 202070090120026
 Endereço: RUA GAVEA, 108 -
 - PRAIA GRANDE/SP
 CEP
 Quadra:009 Lote:012

VIA CONTRIBUINTE

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO



Município da Estância Balneária de Praia Grande - Dívida Ativa

IDENTIFICAÇÃO 202070090120026	CODIGO MUNICIPIO 3475	ESPÉCIE R\$	PARCELA 1/1	VERCIMENTO 14/09/2019
LOCAL DE PAGAMENTO NOS BANCOS CONVENIADOS				
PAGADOR NIDIA MARIA LEAO			Nosso número 20000170007680691	
Sr. Caixa Não receber após vencimento Bancos conveniados: Banco do Brasil Bradesco Caixa Econômica Federal Itaú Santander Para atualização de boleto em atraso acessar o site www.praiagrande.sp.gov.br	QUANTIDADE/VALOR PARCELA 2.347,59		MULTA	
	JUROIS		2	
	TOTAL A PAGAR			

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

8165000023 6 47593475201 9 90914200001 9 70007680691 3



2018

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IDALINA ISABEL DE SOUZA PICAZO GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2019 às 17:16, sob o número WPGE19702349907. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016326-98.2019.8.26.0477 e código 49B0823.



30
horas

Banco Itaú - Comprovante de Pagamento
Tributos Municipais

3475 - PM PRAIA GRANDE

Identificação no extrato: ED ATON IPTU

Dados da conta debitada:

Nome: **IMOBILIARIA J MENDES LTDA**

Agência: **6419**

Conta: **19763-4**

Dados do pagamento:

Código de barras: **816500000236 475934752019 909142000019 700076806913**

Valor do documento: **R\$ 2.347,59**

Operação efetuada em 04/09/2019 às 11:15:00h via EMPRESA PLUS, CTRL 201909049645386.

Autenticação:

7F00BE1E7B479780567ED2DBAF8A19EC00D1DA7



Município da Estância Balneária de Praia Grande

AV. Presidente Kennedy, 9000
Vila Mirim Praia Grande / SP
SP

Dívida Ativa

fls. 23

30/08/2019

não conseguiu

Número do parcelamento: 736974/2019 Data do parcelamento: 30/08/2019 Processo: Inscrição: 202070090120026
 Contribuinte: NIDIA MARIA LEAO CPF/CNPJ: 008.647.448-03 Código: 0054211 INSCRIÇÃO: 202070090120026
 Endereço: RUA GAVEA 108
 Quadra: 009 Lote: 012

CDA	Comp. exercício	Código	VL. original	Principal	Correção	Multa	Juros	Custas	Honorários	Redução	Total
3790	2001 - 02 Imposto Predial Urba	0054211	739,32	739,32	1.729,69	246,88	3.715,84	0,00	288,99	3.541,76	3.178,96
4241	2002 - 02 Imposto Predial Urba	0054211	768,96	768,96	1.585,57	235,44	3.211,25	0,00	272,27	3.078,47	2.995,50
4792	2003 - 02 Imposto Predial Urba	0054211	818,88	818,88	1.393,75	221,24	2.725,63	0,00	252,94	2.630,05	2.782,29
5455	2004 - 02 Imposto Predial Urba	0054211	805,86	656,70	804,86	146,14	1.599,50	0,00	165,07	1.556,46	1.815,53
6396	2006 - 02 Imposto Predial Urba	0054211	785,04	785,04	809,51	159,44	1.407,42	0,00	176,71	1.394,23	1.943,38
6510	2007 - 02 Imposto Predial Urba	0054211	972,60	972,60	933,16	190,56	1.545,82	0,00	209,84	1.543,68	2.308,84
7359	2011 - 02 Imposto Predial Urba	0054211	1.170,12	1.170,24	730,90	190,10	1.040,27	0,00	204,31	1.088,32	2.247,56
8352	2005 - 02 Imposto Predial Urba	0054211	931,32	759,00	835,53	159,44	1.545,53	0,00	178,09	1.518,52	1.959,51
17420	2009 - 02 Imposto Predial Urba	0054211	947,52	947,52	756,93	170,43	1.158,21	0,00	185,43	1.178,73	2.039,66
23973	2015 - 02 Imposto Predial Urba	0054211	1.426,44	1.426,44	391,04	181,72	504,73	0,00	190,43	599,63	2.094,84
28463	2014 - 02 Imposto Predial Urba	0054211	1.339,32	1.339,32	478,25	181,74	624,71	0,00	191,63	707,63	2.108,23
37074	2013 - 02 Imposto Predial Urba	0054211	1.311,48	1.311,48	576,70	188,80	773,57	0,00	200,33	847,25	2.203,33
41101	2010 - 02 Imposto Predial Urba	0054211	947,52	947,52	660,91	160,83	986,23	0,00	173,92	1.016,27	1.913,39
43060	2012 - 02 Imposto Predial Urba	0054211	1.254,72	1.254,84	646,45	190,11	906,15	0,00	202,99	987,62	2.232,61
46586	2016 - 02 Imposto Predial Urba	0054211	1.562,40	1.562,40	255,10	181,74	384,82	0,00	189,23	491,73	2.081,29
55620	2008 - 02 Imposto Predial Urba	0054211	1.013,16	1.013,16	892,42	190,54	1.419,11	0,00	208,56	1.429,63	2.294,61
TOTAL											36.198,89

Código expandido	Processo Execução	CRJ	Data Execução
	38212	425762004	27/03/1995
	005044	453291256	06/11/2009
	017739	2133068615	01/09/2011
	15166355020168260477	2133151320	19/12/2016
15267916320178260477	15267916320178260477	2133238450	30/05/2017



Município da Estância Balneária de Praia Grande - Dívida Ativa

IDENTIFICAÇÃO 202070090120026	PARCELA 1/1	VENCIMENTO 14/09/2019
NOSSO NÚMERO 20000170007680689	EXERCÍCIO 2019	ESPECIE R\$
PAGADOR NIDIA MARIA LEAO		
Sr. Caixa Não receber após vencimento Bancos conveniados: Banco do Brasil Bradesco Caixa Econômica Federal Itaú Santander	QUANTIDADE/VALOR PARCELA 36.198,89	
	MULTA	
	JUROS	
	TOTAL A PAGAR	



Município da Estância Balneária de Praia Grande Dívida Ativa

IDENTIFICAÇÃO 202070090120026	CÓDIGO MUNICÍPIO 3475	ESPECIE R\$	PARCELA 1/1	VENCIMENTO 14/09/2019
LOCAL DE PAGAMENTO NOS BANCOS CONVENIADOS				
PAGADOR NIDIA MARIA LEAO				NOSSO NÚMERO 20000170007680689
Sr. Caixa Não receber após vencimento Bancos conveniados: Banco do Brasil Bradesco Caixa Econômica Federal Itaú Santander				QUANTIDADE/VALOR PARCELA 36.198,89
				MULTA
				JUROS
				TOTAL A PAGAR

Número do Parcelamento: 736974/2019
 Município da Estância Balneária de Praia Grande
 Pagador: NIDIA MARIA LEAO
 Documento: 202070090120026
 Endereço: RUA GAVEA, 108 - PRAIA GRANDE/SP
 CEP: 13200-000 Lote: 012
 VIA CONTRIBUENTE

81610000361 4 98893475201 1 90914200001 9 70007680689 7
 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO



até 2017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IDALINA ISABEL DE SOUZA PICAZO GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2019 às 17:46. Sob o número WPJGE19702349907. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016326-98.2019.8.26.0477 e código 49B0823.

Banco Itaú - Comprovante de Pagamento com código de barras
3475 - PM PRAIA GRANDE

Dados da conta debitada:

Nome: **IMOBILIARIA J MENDES LTDA**
Agência: **6419** Conta: **19763-4**

Dados do pagamento:

Código de barras: **816100003614 988934752011 909142000019 700076806897**
Valor do documento: **R\$ 36.198,89**


Operação efetuada em 04/09/2019 às 11:10:18h via Internet, CTRL 201909049633575.

- 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:

4C3E390614AF119106A139CBCB45AE97FA4B8F52

Dúvidas, sugestões e reclamações, se necessário, utilize o SAC Itaú 0800 728 0728, todos os dias, 24h, ou o Fale Conosco (www.itaub.com.br). Se desejar a reavaliação da solução apresentada após utilizar esses canais, recorra à Ouvidoria Corporativa Itaú 0800 570 0011, dias úteis, das 9 às 18h, Caixa Postal nº 67.600, CEP 03162-971. Deficientes auditivos ou de fala 0800 722 1722, disponível 24hs todos os dias.

 Município da Estância Balneária de Praia Grande Secretaria de Finanças Imposto Predial e Territ. Urb. e Taxas de Serv. Urb.	Município da Estância Balneária de Praia Grande		Notificação Recibo		Lançamento 2.02.07.009.012.0026-3		
	Ano Base 2019	Exercício 2019	Nr.do Carnê 1017356	Emissão 01			
Local do Imóvel ER ATON AP 26			Inscrição Atual 140.145.028		Aliquota 1,56		
Logradouro RUA GAVEA			Nr. Oficial 108				
Contribuinte			Área do Terreno 11,33		Testada 0,53		
Possuidor			Área Construída 68,48		Valor Imposto 1.485,64		
<p align="center">Pagável somente nos bancos conveniados: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Itaú, Santander, Bradesco e Bancoob</p> <p align="center">ATENDIMENTO AO PÚBLICO NA SECRETARIA DE FINANÇAS LIMITADO A 400 SENHAS DIÁRIAS</p> <p>VISITE O SITE DO MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE: www.praia grande.sp.gov.br "SERVIÇOS ON LINE" OFERECIDOS PELA SECRETARIA DE FINANÇAS: Emissão de Boletto Dívida Ativa - Certidão Negativa de Débito - Certidão de Valor Venal - Emissão de Guia de ITBI - Emissão de Boletos ISS</p>						Mr. Venal Terreno 5.054,05	TSU - A 331,85
						Mr. Venal Constr. 90.179,36	TSU - B 0,00
						Mr. Venal Total 95.233,41	TSU - C 0,00
OBSERVAÇÕES Não EXISTE DÉBITO INSCRITO EM DÍVIDA ATIVA-REGULARIZE NA PREFEITURA CERTIDÃO NEGATIVA E/OU LEVANTAMENTO DE DÉBITOS NA INTERNET.						CIP 0,00	
						Total (Imp.+Taxas) 1.817,64	

MUNICÍPIO DA ESTANCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE IPTU 2019

Local do Pagamento PAGÁVEL SOMENTE NOS BANCOS CONVENIADOS	
Inscrição Cadastral 2.02.07.009.012.0026-3	Parcela 01
Exercício 2019	Ano Base 2019
Responsável/CPF/CNPJ Proprietário:	
Nosso Numero 0000720735	Código do Município 3475
Valor R\$ 172,44	Data de Vencimento 6/9/2019
Bancos Conveniados: Banco do Brasil Bancoob Bradesco Caixa Econômica Federal Itaú Santander	



MUNICÍPIO DA ESTANCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE - IPTU 2019

Local do Pagamento PAGÁVEL SOMENTE NOS BANCOS CONVENIADOS			Parcela 01
Nosso Numero 0000720735	Código do Município 3475	Valor R\$ 172,44	Data Vencimento 6/9/2019
Responsável/CPF/CNPJ Proprietário:			

VÁLIDO SOMENTE PARA PAGAMENTO ATÉ O VENCIMENTO, 6/9/2019

Autenticação Mecânica no Verso

816600000011 724434752015 909061001014 900007207351





Correção Monetária

Valores atualizados até 01/11/2019

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

DEMONSTRATIVO DE VALORES PAGOS PELA EXECUTADA

ENTRADA

03/03/2015 R\$ 10.000,00 : 57,292336 x 71,741017 R\$ 12.521,92

PAGAMENTO FINANCIAMENTO

23/02/2015 R\$ 5.000,00 : 56,635366 x 71,741017 R\$ 6.333,59

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	R\$ 18.855,51	R\$ 0,00	R\$ 18.855,51
Total	R\$ 18.855,51	R\$ 0,00	R\$ 18.855,51



IDALINA ISABEL DE SOUZA PICAZO GARCIA
ADVOGADA

PROCURAÇÃO "AD – JUDICIA ET EXTRA"

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATON, situado na Rua Gávea, nº 108, Vila Guilhermina, Praia Grande, Estado de São Paulo – CEP. 11701-570, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 71.554.827/0001-11, através de sua síndica e representante legal (artigo 74, inciso XI do CC), Sr^a. **SILVIA HELENA DA FONSECA MARTIM**, portadora da cédula de identidade, RG. sob nº 4.660.743-2/SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 636.376.508-00, PELO PRESENTE instrumento de procuração, nomeia e constitui sua bastante procuradora, Dra. **IDALINA ISABEL DE SOUZA PICAZO GARCIA**, brasileira, casada, inscrita na OAB/SP. sob nº. 108.499, endereço eletrônico idalinapicazo@aasp.org.br, com escritório na Rua Mihalio Luckch Michel, nº 134 – 1º andar – sala 12, Boqueirão – Praia Grande, CEP. 11701-370, telef. (013)3371-4354, a quem conferem amplos poderes para o Fôro em geral, com a CLÁUSULA AD-JUDICIA ET EXTRA, nos termos do artigo 105 do CPC, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, **ESPECIALMENTE para adoção propositura da Ação de Anulatória de Contrato de Compra e Venda c/c Indenização e Tutela em face de CASSIA FERRARI LOBÃO, perante o MM. Juízo de Direito da 1ª Vara Cível Da Comarca de Praia Grande/SP.**, podendo assim para essa finalidade promover quaisquer medidas judiciais ou administrativas, em qualquer instância, assinar termo, substabelecer com ou sem reserva de poderes, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para firmar compromissos ou acordos, confessar, transigir, desistir, receber e dar quitação, e praticar ainda, todos e quaisquer atos necessários e convenientes ao bom e fiel desempenho deste mandato.

Praia Grande, 20 de abril de 2017.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATON

Silvia Helena da S. Martin

Rua Mihalio Lukich Michel, 134 - Sala 12 - Boqueirão - Praia Grande - SP
FONES : (013) 3371.4354 - 7805.9995 - ID : 936*3474

PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"

OUTORGANTE: CASSIA FERRARI LOBÃO, brasileira, solteira, comerciante, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 34.893.624-4 e do CPF. Nº 379.454.978-37, com domicílio na Rua Jaú, 1353, Boqueirão, Praia Grande – SP

OUTORGADO: ALEXANDRE TAGAWA LEMOS, brasileiro, casado, advogado, devidamente inscrito na OAB/SP nº. 371.505, com domicílio profissional à Avenida Padre Vicente Melillo, 1524, Jardim Oriental, Município de Osasco-SP, CEP: 06036-003.

Através do presente instrumento particular de mandato, o OUTORGANTE nomeia e constitui como seu procurador o OUTORGADO, concedendo-lhe amplos poderes, inerentes ao bom e fiel cumprimento deste mandato, bem como para o foro em geral, conforme estabelecido no artigo 105 do Código de Processo Civil de 2015, e os especiais para transigir, fazer acordo, firmar compromisso, substabelecer, renunciar, desistir, reconhecer a procedência do pedido, receber intimações, receber e dar quitação, praticar todos os atos perante repartições públicas Federais, Estaduais e Municipais, e órgãos da administração pública direta e indireta, praticar quaisquer atos perante particulares ou empresas privadas, recorrer a quaisquer instâncias e tribunais, podendo atuar em conjunto ou separadamente, dando tudo por bom e valioso, com fim específico de representar os seus interesses em juízo e fora dele.

Praia Grande, 22 de novembro de 2016.



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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP -
CEP 11705-090**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005909-40.2017.8.26.0477**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Reivindicação**
 Requerente: **Condomínio Edifício Aton**
 Requerido: **Cassia Ferrari Lobão**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renato Zanela Pandin e Cruz Gandini**

Vistos.

Trata-se de **ação de anulação de negócio jurídico c.c. indenização** movida por **Condomínio Edifício Aton** contra **Cássia Ferrari Lobão**.

Alega o autor, em síntese, que adjudicou judicialmente o imóvel consistente no apartamento 26 do condomínio. Alega que na época o condomínio era administrado pela empresa da qual o companheiro da ré é sócio, sendo a assessoria jurídica prestada pelos sogros da ré. Alega que em assembleia de condôminos realizada em 17 de janeiro e 2015 ficou decidido que o imóvel seria vendido pelo valor de R\$ 10.000,00, cabendo ao comprador assumir o débito de IPTU no valor e R\$ 35.000,00, contas de energia elétrica no valor de R\$ 5.900,00 e financiamento bancário no valor de R\$ 182.566,19. Alega que o imóvel acabou sendo vendido à ré, nas condições definidas na assembleia. Alega que posteriormente veio a saber que a ré é companheira do representante da empresa administradora do condomínio e nora dos assessores jurídicos do condomínio. Alega que quando da negociação os sogros da requerida, representando o autor, firmaram acordo com a instituição financeira credora, em que o débito de R\$ 182.566,19 foi liquidado pelo pagamento de R\$ 5.000,00. Alega que os fatos ocorreram antes da assinatura do contrato de compra e venda, sem que a circunstância lhe tivesse sido levada ao conhecimento. Alega que restou configurado vício de vontade, a ensejar a anulação do negócio. Alega que suportou danos no episódio. Postula a procedência da ação para que seja anulado o contrato e condenada a ré ao pagamento de indenização por danos materiais. Pediu tutela de

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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP -
CEP 11705-090**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

urgência.

A tutela de urgência foi indeferida.

A ré foi citada e apresentou contestação em que alega, em resumo, que o negócio é regular, que a representante do condomínio é pessoa esclarecida e estava ciente das condições e que houve cumprimento das obrigações contratuais. Alega que o negócio foi autorizado e que não há razão para anulação. Postula a improcedência da ação.

Sobre a contestação se manifestou o autor em réplica.

O feito foi saneado.

Durante a instrução foram ouvidas testemunhas.

Declarada encerrada a instrução, as partes apresentaram memoriais.

Em apenso, para julgamento conjunto, está o processo conexo de **ação de adjudicação compulsória** (processo nº 1017982-78.2016.8.26.0477), com as mesmas partes em polos invertidos.

Alega a autora, em síntese, que adquiriu do réu o imóvel descrito na petição inicial. Alega que quitou integralmente o preço. Afirma que o réu se nega a lhe outorgar escritura definitiva do imóvel. Postula a procedência da ação para que lhes seja adjudicado compulsoriamente o imóvel.

O réu, devidamente citado, apresentou contestação onde alega, em resumo, que não houve integral pagamento do preço e que o contrato está eivado de vício que impõe a anulação.

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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP -
CEP 11705-090**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Sobre a contestação se manifestou a autora em réplica.

É o breve relatório.

DECIDO.

A ação anulatória merece acolhida e, em consequência, merece improcedência a ação de adjudicação compulsória.

Com efeito, celebraram as partes contrato de cessão de direitos sobre imóvel, tendo restado ajustado o preço total de R\$ 236.298,75, a ser pago da seguinte forma :

- R\$ 10.000,00 ao autor para pagamento do débito de rateio condominial;
- R\$ 5.833,14 pela assunção do débito de energia elétrica;
- R\$ 34.953,87 pela assunção do débito de IPTU;
- R\$ 12.945,55 pelo pagamento de honorários de advogado;
- R\$ 182.566,19 pela assunção do débito de financiamento do imóvel

Pois bem, percebe-se que a parte mais substancial do preço seria paga pela quitação do débito de financiamento do imóvel que o gravava com cláusula de hipoteca.

O contrato foi assinado em 25 de fevereiro de 2015 (fls. 46/50).

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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP -
CEP 11705-090**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Assinou o contrato, na qualidade de testemunha, o companheiro da requerida, Vítor Stocco Fernandes (fls. 50).

Restou incontroverso nos presentes autos, que Vítor Stocco Fernandes é representante da empresa que administrava o condomínio-autor à época, tendo sido aquele que presidiu a assembleia de condôminos em que se decidiu pela venda do apartamento e as condições para o negócio. Na assembleia foi este quem conduziu os trabalhos e orientou os condôminos quanto à conveniência e oportunidade da transação (fls. 43/44).

Pelo teor da ata da assembleia de condôminos, bem como pelas declarações das testemunhas ouvidas em Juízo, restou evidente que os condôminos não foram esclarecidos quanto à possibilidade de redução substancial do débito existente junto à instituição financeira, obrigação que incumbia ao representante da empresa administradora, que posteriormente o autor descobriu ser o companheiro da compradora do imóvel.

Todavia, no dia 23 de fevereiro de 2015, dois dias antes da assinatura do contrato de cessão de direitos sobre o imóvel, foi firmado acordo com a instituição bancária credora, em que se ajustou a redução do débito de R\$ 182.566,19 para R\$ 5.000,00. Neste acordo participou o condomínio-autor na qualidade de terceiro interessado, tendo constado que o pagamento seria realizado pelo condomínio. Assinaram o acordo como representantes do condomínio os advogados Antônio Roberto Fernandes e Vânia Aparecida Stocco Fernandes, sogros da requerida.

Constata-se, pois, que quanto da assinatura do instrumento de cessão de direitos sobre o imóvel, tinha o condomínio-autor, representado pelos sogros da ré, sem ciência da síndica e demais condôminos, assumido obrigação frente à instituição financeira de pagamento da quantia de R\$ 5.000,00, para quitação definitiva do débito então pendente

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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP -
CEP 11705-090**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

que originalmente somava R\$ 182.566,19, e que integrava o preço do negócio guerreado.

Ora, quando foi assinado o instrumento de fls. 46/50, o preço ajustado não mais correspondia a valor razoável, vez que não existia mais o débito de R\$ 182.566,19 que seria assumido pela ré-compradora como parte de pagamento do preço de R\$ 236.298,75.

Tal débito de R\$ 182.566,19 havia sido liquidado, pela quantia de apenas R\$ 5.000,00, conforme acordo celebrado dias antes com a instituição financeira credora sem a ciência da síndica e demais condôminos do autor.

Diante deste cenário, resta evidente a manobra da ré que, juntamente com seu companheiro e seus sogros, levaram o autor a erro substancial quanto a elemento essencial do negócio (preço), suportando o autor lesão pela inexperiência ocasionada pela confiança depositada naqueles que deveriam estar ao lado do condomínio no auxílio da administração em benefício da massa condominial, acabando por ver fixada prestação efetiva absolutamente desproporcional.

Ademais, a omissão intencional acerca da quitação do débito bancário original de R\$ R\$ 182.566,19 por R\$ 5.000,00, sendo esta a parte mais substancial da prestação assumida pelo comprador, fato este sem o qual o negócio jurídico certamente não teria sido celebrado, constitui atitude dolosa da requerida e que importou na celebração de negócio viciado.

As mencionadas circunstâncias impõe a anulação do negócio jurídico questionado, nos termos dos artigos 138, 139 inciso I, 147 e 157, todos do Código Civil. Neste sentido :



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP -
CEP 11705-090

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

"Apelação – Anulação de compromisso de compra e venda – Alegação de lesão – Ocorrência – Contrato que foi realizado por R\$ 26.000,00 quando o valor de mercado do imóvel, na época era de R\$ 800.000,00 (cf. laudo pericial) – Venda por menos de 4% do valor do imóvel. Desproporcionalidade do negócio – Onerosidade excessiva do contrato. Ausência da boa fé, ética e lealdade contratual. Intervenção judicial no contrato para afastar ilegalidade. Aplicação do artigo 157 do CC ao caso concreto - Anulação do negócio jurídico mantido – Restituição do valor pago devidamente corrigido. Honorários advocatícios que se reduz porquanto arbitrados em valor desproporcional – Sentença parcialmente reformada apenas para redução dos honorários, mantida no mais – Recurso parcialmente provido" - (TJSP; Apelação 0000151-46.2011.8.26.0659; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Vinhedo - 1ª Vara; Data do Julgamento: 05/12/2017; Data de Registro: 05/12/2017).

Com a anulação do negócio jurídico, devem as partes ser repostas ao *status quo ante*, cabendo ao autor restituir à ré os valores por ela pagos, e à requerida restituir ao autor a posse do imóvel negociado, bem como reparar os danos suportados pelo autor pelo período em que o imóvel permaneceu indevidamente na posse da ré.

Evidentemente é de responsabilidade da ré o pagamento dos impostos, taxas e tarifas incidentes sobre o imóvel objeto da transação durante o período de ocupação, ao que eventuais valores relativos a débito de IPTU, taxas e tarifas, referentes ao período de ocupação da ré, deverão ser abatidos do montante a ser restituído ao comprador.

Por outra banda, a restituição integral das parcelas à requerida, sem qualquer abatimento, importaria em inegável enriquecimento sem causa por parte da ré, já que teria ocupado e colhido os frutos do imóvel por todo o período, com lastro em negócio ora reconhecido viciado.

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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP -
CEP 11705-090**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Deste modo, também deverá ser abatido do montante a ser restituído à ré o montante correspondente ao valor locativo do imóvel, por todo o período de ocupação, até a data da efetiva restituição do imóvel, em valor equivalente a 0,7% do valor atualizado do contrato ora anulado, por mês de ocupação.

Nesta esteira, diante do reconhecimento do vício do negócio, não há que se falar em adjudicação compulsória, merecendo improcedência a ação conexa.

Ante o exposto e por tudo o mais que nos autos consta :

A) JULGO PROCEDENTE a ação de anulação de negócio jurídico c.c. indenização movida por **Condomínio Edifício Aton** contra **Cássia Ferrari Lobão** para **ANULAR** o negócio celebrado entre as partes, devendo as partes retornar ao *status quo ante*, com reintegração do autor na posse do imóvel negociado e restituição dos valores pagos pela requerida, devidamente corrigidos monetariamente da data dos respectivos desembolsos, com dedução de eventual montante relativo a débito de IPTU, rateio condominial, taxas e tarifas pendentes sobre o imóvel (referentes ao período de ocupação da ré) e, ainda, do valor locativo do imóvel em montante equivalente a 0,7% do valor atualizado do contrato por mês de ocupação até a data da efetiva reintegração de posse, ficando a ré condenada ao pagamento da diferença caso os abatimentos superem o montante a ser restituído. Condeno a requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários de advogado, que fixo em 10% do valor atualizado da causa;

B) JULGO IMPROCEDENTE a ação de adjudicação compulsória movida por **Cássia Ferrari Lobão** contra **Condomínio Edifício Aton**. Condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários de advogado, que fixo em 10% do valor atualizado da causa.

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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP -
CEP 11705-090**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

O preparo, no caso de apelação, corresponderá a 4% do valor atualizado dado à causa ou, em caso de condenação, do valor dessa, observando-se os valores mínimo e máximo de recolhimento, sem prejuízo do porte de remessa e de retorno – código 110-4 - , por volume encaminhado à Superior Instância, nos termos do artigo 1.007 e parágrafos do Código de Processo Civil e art. 698 das Normas de Serviço – Offícios de Justiça, Provimentos nº 50/1989 e 30/2013, da Corregedoria Geral da Justiça, independentemente da elaboração de cálculo pela Serventia.

P. R. I. C.

Praia Grande, 10 de abril de 2018.

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

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

Registro: 2019.0000384986

Decisão Monocrática

Apelação Cível Processo nº 1005909-40.2017.8.26.0477

APELANTE: CASSIA FERRARI LOBÃO**APELADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATON**

Número de 1ª Instância: 1005909-40.2017.8.26.0477

Comarca/Vara: PRAIA GRANDE - FORO DE PRAIA GRANDE - 2ª VARA CÍVEL

Juiz(a): Renato Zanela Pandin e Cruz Gandini

Relatora: ROSANGELA TELLES

Órgão Julgador: 2ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

DECISÃO MONOCRÁTICA Nº 13384

APELAÇÃO. Ausência de recolhimento do preparo. Parte devidamente intimada que, a despeito disso, manteve-se inerte. Inteligência do artigo 1.007, §4º, do CPC/15. DESERÇÃO. RECURSO NÃO CONHECIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 165/172, que julgou procedente o pedido de anulação de negócio jurídico ajuizado pelo apelado em face da apelante. Ainda, julgou improcedente o pedido de adjudicação compulsória formulado pela apelante em face do apelado. Em ambas as demandas fixou custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os últimos, em 10% sobre o valor atualizado da causa

Razões recursais a fls. 175/181.

O apelado ofereceu contrarrazões a fls. 185/197.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Recebido o presente recurso para processamento, esta relatoria indeferiu o pedido de concessão dos benefícios da gratuidade de justiça e determinou a regularização do recolhimento do preparo, sob pena de deserção (fls. 223).

Interposto o recurso de agravo interno (fls. 241/244), ao qual fora negado provimento (fls. 241/244).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório do necessário.

O recurso não merece ser conhecido.

Com efeito, apesar de oportunizado o recolhimento do preparo após a interposição do recurso, na forma do artigo 1.007, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil de 2015, a apelante se manteve inerte.

Desta forma, reconheço a deserção do presente recurso.

Posto isso, por decisão monocrática, **NÃO CONHEÇO** o recurso .

São Paulo, 20 de maio de 2019.

Rosangela Telles
Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
SJ 3.1.1.2 - Serv. de Proces. da 2ª Câmara de Dir. Privado
Páteo do Colégio, nº 73 - CEP 01016-040 - Pateo do Colégio - sala
504 - 3241-0385

CERTIDÃO

Processo nº: **1005909-40.2017.8.26.0477**
Classe – Assunto: **Apelação Cível - Promessa de Compra e Venda**
Apelante: **Cassia Ferrari Lobão**
Apelado: **Condomínio Edifício Aton**
Relator(a): **Rosangela Telles**
Órgão Julgador: **2ª Câmara de Direito Privado**

Certifico que a r. decisão transitou em julgado em 12/6/2019.

São Paulo, 25 de junho de 2019

Volkmar De Paula Pereira - mat: M353809
Escrevente Técnico Judiciário

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E
TRANSFERÊNCIA DE DIREITO DE POSSE E
BENFEITORIAS**

Por este instrumento particular, de um lado, como outorgante promitente cedentes, doravante chamado, mesmo que em conjunto, simplesmente:

OUTORGANTE: *SILVIA HELENA MARTINS, brasileira, aposentada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 4.660.743 SSP-SP e do CPF 636.376.508-00, residente e domiciliado em Praia Grande, SP, na Rua da Gávea, nº 108, apto 36, Bairro Jardim Guilhermina, e de outro lado, como outorgado promitente cessionário, doravante chamado simplesmente:*

OUTORGADO: *CASSIA FERRARI LOBÃO, brasileira, comerciante, solteira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 34.893.625-4 SSP/SP e do CPF nº 379.454.978-37, residente e domiciliada à Rua Dr. JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA, nº 273, Boqueirão, Praia Grande, SP, têm entre si, justos e contratados, o seguinte que mutuamente acordam, aceitam e outorgam, a saber:*

CLÁUSULA PRIMEIRA

O **OUTORGANTE**, representante na qualidade de Síndica do Condomínio Edifício Aton CNPJ 71.554.927/0001-11 de conformidade com o "processo número 477.01.1999.000409-4/000000-000-ordem número 2502/2003, movido contra **NIDIA MARIA LEÃO**, conforme AV.07/62-501 de 28/10/2011 tornou-se detentor dos direitos de posse e benfeitorias sobre o imóvel, consistente na unidade de nº26, do Ed. Condomínio Aton, situado na Rua da Gávea, nº 108, Bairro Jardim Guilhermina, Praia Grande, SP; matriculado junto ao cartório desta comarca através do número 62.501 e lançamento municipal 2.02.07.009.012.0026-3 que por este instrumento, o **OUTORGANTE** cede e transfere ao **OUTORGADO**, os direitos, obrigações e





2

vantagens decorrentes do instrumento particular supracitado, que fica fazendo parte integrante do presente e estando ciente da situação documental do imóvel, mediante as cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA SEGUNDA

O preço certo e líquido da presente transação é de **R\$ 236.298,75 (duzentos e trinta e seis mil duzentos e noventa e oito reais e setenta e cinco centavos)**, importância esta que será paga pelo **OUTORGADO ao OUTORGANTE**, como a seguir descrito:

- 2.1 Serão pagos diretamente ao **OUTORGANTE** R\$ 10.000,00(dez mil reais) através de boa moeda corrente, para quitação dos débitos existentes de condomínio até a presente data;
- 2.2 R\$ 5.833,14(cinco mil oitocentos e trinta e três reais e quatorze centavos) referente a débitos de contas de luz até a presente data, que serão suportadas pelo OUTORGADO.
- 2.3 R\$ 34.953,87(trinta e quatro mil novecentos e cinquenta e três reais e oitenta e sete centavos) referentes a débitos de IPTU junto a prefeitura deste município, que passam a ser de responsabilidade do OUTORGADO.
- 2.4 R\$ 12.945,55(doze mil novecentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e cinco centavos) referente a honorários advocatícios, que serão de responsabilidade do OUTORGADO.
- 2.5 R\$ 182.566,19(cento e oitenta e dois mil quinhentos e sessenta e seis reais e dezenove centavos) referente a hipoteca junto ao Banco Santander, atualizado em 23/02/2015, que deverá ser regularizada pelo OUTORGADO.



CLÁUSULA TERCEIRA

O **OUTORGANTE** se compromete a entregar a posse do referido imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, a título precário e que se consolidará definitivamente mediante a concretização das condições de pagamento citadas na cláusula segunda deste.

CLÁUSULA QUARTA

O imóvel objeto da presente transação é oferecido no estado físico em que se apresenta, correndo por conta do **OUTORGADO** as reformas que se fizerem necessárias no mesmo.

CLÁUSULA QUINTA

Para esta cessão e transferência, o **OUTORGADO** está isento de qualquer cobrança a título de despesa de anuência.

CLÁUSULA SEXTA

Os direitos e obrigações oriundos deste contrato poderão ser transferidos a terceiros, sem qualquer tipo de anuência.

CLÁUSULA SÉTIMA

O **OUTORGADO** tem pleno conhecimento de todas as cláusulas do contrato anteriormente mencionado neste.





CLÁUSULA OITAVA

Consoante o que disciplina a Lei nº 8.078 de 11/09/90, onde se dispõe sobre a Proteção do Consumidor, o **OUTORGADO** neste ato, DECLARA que está ciente, satisfeito e solidário em todos os termos deste Contrato, preenchendo todos os requisitos quando o imóvel foi ofertado.

O **OUTORGANTE** declara para todos os fins de direito, sob responsabilidade civil e criminal, que não existe contra si feitos ajuizados fundada em ações reais ou pessoais reipersecutórias, que possam onerar o imóvel aqui transacionado.

A eventual tolerância, por qualquer das partes contratantes, quanto a qualquer atraso ou omissão da outra parte, no cumprimento das obrigações determinadas neste instrumento, não implicará em precedente ou novação, ou ainda modificação de qualquer disposição contratual, permanecendo como da forma originalmente pactuada.

O presente Instrumento é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, ressalvado o eventual inadimplemento do **OUTORGADO**, renunciando os contratantes, expressamente, a faculdade de arrependimento, concedida pelo Código Civil Brasileiro, obrigando a si, seus herdeiros e sucessores.



CLÁUSULA NONA

Fica eleito de comum acordo, o foro da Comarca de Praia Grande, para nele serem dirimidas as dívidas, porventura oriundas do presente.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam este instrumento em 02 (duas) vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas.

Praia Grande, 25 de Fevereiro de 2015.

CARTÓRIO
SUAZUI

Silvia Helena da S. Martins

**SILVIA HELENA MARTINS
REP. DO COND. ED ATON
OUTORGANTE**

CARTÓRIO
SUAZUI

Cassia Ferrari Lobão

**CASSIA FERRARI LOBÃO
OUTORGADO**

CARTÓRIO
SUAZUI

Vitor Stocco Ferraz

NOME
RG
END

TESTEMUNHAS
[Signature]
NOME
RG
END

[Signature]

0802AA0366128
0802AA0478371
0802AA0478371
Primeiro Tabelião de Notas e de Processo de Letras e Títulos de Praia Grande - J.S.P. Rod. David Siqueira, nº 1000, Praia Grande - SP
Reconheço por semelhança as firmas de: SILVIA HELENA DA FONSECA MARTINS, CASSIA FERRARI LOBÃO e VITOR STOCO FERRAZES, em documento com valor econômico, ou fé.
Praia Grande, 06 de outubro de 2016. Em Testemunho da verdade
JOÃO ANTÔNIO DE MOURA
Escritório de Autenticação
TODOS ZERADOS DA SILVIA NETO - Escritório Autorizado
(011) 31701114 - (011) 2411-5411 - Cód. 2004711913551700301677-000012
SELLOS: 04101011-2-41054060204-17609411-41054060204-366128



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL
 Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, . - Vila Mirim
 CEP: 11705-090 - Praia Grande - SP
 Telefone: (13) 3471-1200 - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0016326-98.2019.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Reivindicação**
 Exequente: **Condomínio Edifício Aton**
 Executado: **Cassia Ferrari Lobão**

CONCLUSÃO

Em 18/12/2019, faço os presentes autos conclusos A Exma. Sra. **Dra. MARIAH CALIXTO SAMPAIO MARCHETTI**, MM^a. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP. Eu, _____ (Katia Regina Ottenio Kimura) Escrevente, digitei e subscrevi.

Vistos.

Intime-se o executado, através de seu patrono constituído, para cumprimento espontâneo da obrigação (R\$ 98.201,38), conforme cálculos apresentados pelo exequente às fls.03/20, em 15 (quinze) dias, sob as penas do art. 523 do CPC.

Int.

Praia Grande, 18 de dezembro de 2019.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0006/2020, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 15/01/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Idalina Isabel de Souza Picazo Garcia (OAB 108499/SP)
Alexandre Tagawa Lemos (OAB 371505/SP)

Teor do ato: "Vistos. Intime-se o executado, através de seu patrono constituído, para cumprimento espontâneo da obrigação (R\$ 98.201,38), conforme cálculos apresentados pelo exeqüente às fls.03/20 , em 15 (quinze) dias, sob as penas do art. 523 do CPC. Int."

Praia Grande, 15 de janeiro de 2020.

Márcio Macedo Frome
Escrevente Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Praia Grande

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP

11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital n°: **0016326-98.2019.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Reivindicação**
 Exequente: **Condomínio Edifício Aton**
 Executado: **Cassia Ferrari Lobão**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, decorreu o prazo legal, sem que o(a) executado(a) efetuasse o pagamento do débito ou oferecesse impugnação. Nada mais. Praia Grande, 27 de março de 2020.
 Eu _____ (Manoel Henrique Rodrigues), Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL
 Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, . - Vila Mirim
 CEP: 11705-090 - Praia Grande - SP
 Telefone: (13) 3471-1200 - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0016326-98.2019.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Reivindicação**
 Exequente: **Condomínio Edifício Aton**
 Executado: **Cassia Ferrari Lobão**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Thais Cristina Monteiro Costa Namba**

Vistos.

Tendo em vista a certidão retro, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento, no prazo de 05 (cinco) dias, indicando bens à penhora, juntando documentos que identifiquem seus titulares, ou requeira o bloqueio de ativos financeiros em nome do executado, fornecendo cálculo atualizado da dívida e o recolhimento das custas pertinentes, nos termos do Provimento CSM 2462/2017.

Decorrido o prazo supra "in albis", certifique-se, aguardando-se por oportuna manifestação no arquivo.

Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais.

Int.

Praia Grande, 27 de março de 2020.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0207/2020, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 07/04/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Idalina Isabel de Souza Picazo Garcia (OAB 108499/SP)
Alexandre Tagawa Lemos (OAB 371505/SP)

Teor do ato: "Vistos. Tendo em vista a certidão retro, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento, no prazo de 05 (cinco) dias, indicando bens à penhora, juntando documentos que identifiquem seus titulares, ou requeira o bloqueio de ativos financeiros em nome do executado, fornecendo cálculo atualizado da dívida e o recolhimento das custas pertinentes, nos termos do Provimento CSM 2462/2017. Decorrido o prazo supra "in albis", certifique-se, aguardando-se por oportuna manifestação no arquivo. Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais. Int."

Praia Grande, 7 de abril de 2020.

José Valdomiro Pereira da Silva
Escrevente Técnico Judiciário

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP.**

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
PROCESSO nº 0016326-98.2019.8.26.0477

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATON, por sua advogada que esta subscreve nos autos do Cumprimento de Sentença que promove contra **CÁSSIA FERRARI LOBÃO**, em curso perante esse R. Juízo, vem, respeitosamente, requerer seja lavrado AUTO DE PENHORA sobre o imóvel objeto da **matrícula nº 182.769** do CRI de Praia Grande/SP., consistente em **UM APARTAMENTO Nº 308**, localizado no 3º andar ou quarto pavimento do EDIFÍCIO SANTA GERTRUDES, situado na RUA FLÓRIDA, nº 444, Parque Canhemã, Praia Grande/SP., com área útil de 28,70 m²., área comum de 7,675 m²., área total de 36,375 m²., com frança ideal de terreno de 1/72 do todo, confrontando pela frente com o corredor central (área de circulação e iluminação), do lado esquerdo de quem entra no apartamento com o apartamento 310, do lado direito com o apartamento 311, e nos fundos com o recuo lateral do prédio. Contribuinte nº 2.08.17.001.004.0308-4; de propriedade do Executado.

Após, requer seja a Executada devidamente intimado da constrição judicial acima requerida, na pessoa de seu advogado, ALEXANDRE TAGAWA LEMOS (OAB 371505/SP), nos termos do artigo 841, parágrafo primeiro; para os fins do disposto no artigo 847 e seguintes.



Requerem ainda que após a realização dos atos acima requeridos, seja providenciada a averbação da penhora, à margem da matrícula 182.769 do CRI local, nos termos do artigo 844 do CPC.

Outrossim, informar e indicar o e-mail idalinapicazo@aasp.org.br para o recebimento do boleto bancário do sistema ARISP, em vista do imóvel indicado à penhora.

Termos em que,
P. Deferimento.

Praia Grande, 28 de abril de 2020.

IDALINA ISABEL DE SOUZA P. GARCIA
OAB/SP. 108.499

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA

182.769

FICHA

01

Em 24 de março de 2.015.

AA

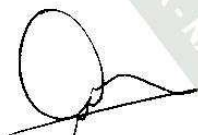
IMÓVEL: Apartamento número 308, localizado no terceiro andar ou quarto pavimento do EDIFÍCIO SANTA GERTRUDES, situado na Rua Florida, número 444, no lugar denominado Parque Canhemã, nesta cidade, com a área útil de 28,70m², área comum de 7,675m², área total de 36,375m², com uma fração ideal de terreno de 1/72 do todo, confrontando pela frente com o corredor central (área de circulação e iluminação), do lado esquerdo de quem entra no apartamento com o apartamento número 310, do lado direito com o apartamento número 311 e nos fundos com o recuo lateral do prédio.

CONTRIBUINTE: 2 08 17 001 004 0308-4.

PROPRIETÁRIOS: **ORDALQUES RIBEIRO DOS SANTOS**, engenheiro, RG 3.346.412, CPF/MF 063.367.958-53, e sua mulher **JOSEFA DIAS DOS SANTOS**, do lar, RG 6.881.177, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Edgard Gerson Barbosa, 444.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/90.621, de 14 de janeiro de 1.983, do Registro de Imóveis de São Vicente-SP.

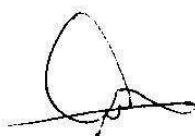
O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)



AV.01/182.769 - Praia Grande, 24 de março de 2.015.

Nos termos do R.02/90.621, do Registro de Imóveis de São Vicente, o imóvel objeto da presente matrícula acha-se hipotecado em favor do SUL BRASILEIRO SP CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, com sede em São Paulo-Capital, na Rua da Consolação, número 382, inscrito no CGC/MF sob número 60.426.855/0001-00, pelo valor de Cr\$ 2.668.153,50, pagável por meio de 180 prestações mensais, vencendo-se a primeira prestação no dia 30 de outubro de 1.982, com a taxa de juros nominal de 9,1% ao ano e efetiva de 9,489% ao ano. Ato isento de selos e emolumentos.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)



“continua no verso”

MATRÍCULA

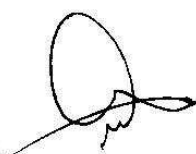
182.769

FICHA

01
VERSO**AV.02/182.769 - Praia Grande, 24 de março de 2.015.**

Nos termos do AV.03/90.621, do Registro de Imóveis de São Vicente, o SUL BRASILEIRO SP CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, emitiu em seu favor aos 30 de setembro de 1.982, a cédula hipotecária integral número 040/82, série EH, no valor de Cr\$ 2.668.153,50, na qual figuram como devedores Ordalques Ribeiro dos Santos e sua mulher Josefa Dias dos Santos. Ato isento de selos e emolumentos.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)


AV.03/182.769 - Praia Grande, 24 de março de 2.015.

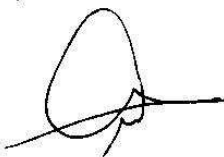
FICAM CANCELADAS a cédula hipotecária integral e a hipoteca referida na AV.02 e AV.01, respectivamente, em virtude da quitação dada pelo credor SUL BRASILEIRO SP CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, nos termos do instrumento particular firmado aos 04 de fevereiro de 1.992.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 417563 de 09/03/2015.


AV.04/182.769 - Praia Grande, 24 de março de 2.015.

Nos termos da escritura pública lavrada aos 04 de março de 2.015, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, livro 1.719, página 333, e do Comprovante de Situação Cadastral no CPF emitido pelo Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal do Brasil, é feita a presente averbação para consignar que JOSEFA DIAS DOS SANTOS está inscrita no CPF/MF sob número 363.407.168-06.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 417564 de 09/03/2015.



“continua na ficha 02”

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**Registro de Imóveis de Praia Grande - SP****Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8**

MATRÍCULA

182.769

FICHA

02**Em 24 de março de 2.015.****R.05/182.769 - Praia Grande, 24 de março de 2.015.**

Pela escritura pública referida na AV.04 retro, **ORDALQUES RIBEIRO DOS SANTOS**, e sua mulher **JOSEFA DIAS DOS SANTOS**, já qualificados, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a **CASSIA FERRARI LOBÃO**, brasileira, solteira, maior, comerciante, RG 34.893.625-4-SSP/SP, CPF/MF 379.454.978-37, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Dr. José Carlos de Oliveira, 273, Boqueirão, pelo valor de R\$ 5.000,00.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 417564 de 09/03/2015.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL
 Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, . - Vila Mirim
 CEP: 11705-090 - Praia Grande - SP
 Telefone: (13) 3471-1200 - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0016326-98.2019.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Reivindicação**
 Exequente: **Condomínio Edifício Aton**
 Executado: **Cassia Ferrari Lobão**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Thais Cristina Monteiro Costa Namba**

Vistos.

Fls. 51/55: Defiro a penhora sobre o imóvel indicado. Lavre-se o termo.
 Providencie a Serventia a averbação da penhora através do sistema ARISP, devendo o exequente recolher os emolumentos devidos.

Para avaliação do bem penhorado, nomeio o (a) Sr (a). Márcio Mônaco Fontes.
 Arbitro os honorários provisórios em R\$ 1.000,00. Depósito pelo exequente, em 10 (dez) dias.

Após intime-se o Sr. Perito nomeado a dar início à perícia. Laudo em 30 (trinta) dias.

Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais.

Int.

Praia Grande, 16 de julho de 2020.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0669/2020, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 20/07/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Idalina Isabel de Souza Picazo Garcia (OAB 108499/SP)
Alexandre Tagawa Lemos (OAB 371505/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 51/55: Defiro a penhora sobre o imóvel indicado. Lavre-se o termo. Providencie a Serventia a averbação da penhora através do sistema ARISP, devendo o exequente recolher os emolumentos devidos. Para avaliação do bem penhorado, nomeio o (a) Sr (a). Márcio Mônaco Fontes. Arbitro os honorários provisórios em R\$ 1.000,00. Depósito pelo exequente, em 10 (dez) dias. Após intime-se o Sr. Perito nomeado a dar início à perícia. Laudo em 30 (trinta) dias. Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais. Int."

Praia Grande, 20 de julho de 2020.

José Valdomiro Pereira da Silva
Escrevente Técnico Judiciário



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE-SP**

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
PROCESSO Nº 0016326-98.2019.8.26.0477**

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATON, por sua advogada infra-assinada nos autos do Cumprimento de Sentença proposto em face de **CÁSSIA FERRARI LOBÃO**, em curso perante esse R. Juízo, vem, respeitosamente, à presença de V.Exa., em atendimento ao r. despacho de fls. , disponibilizado no DJ de 20/07 p.p., requerer a juntada da inclusa "Guia de Depósito Judicial" no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), realizado em 20/04/2017, relativo aos honorários provisórios do Sr. Perito Avaliador nomeado.

Termos em que,
P. Deferimento.

Praia Grande, 24 de julho de 2.020.

IDALINA ISABEL DE SOUZA P. GARCIA
OAB/SP. 108.499

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO
GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: Condomínio Edifício Aton

Réu: CASSIA FERRARI LOBÃO

Praia Grande Foro De Praia Gra - Cartório Da 2ª. Vara Cível

Processo: 00163269820198260477 - ID 08102000099415409

GUIA C/ NúM. CONTA JUDICIAL DISPONÍVEL NO DIA SEGUINTE AO

PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIARIO>GUIA DEP.JUDICIAL

Texto de Responsabilidade do Depositante: HONORÁRIOS PERICI

AIS AVALIADOR

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 86185.476172 4 83850000100000

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
 CONDOMINIO EDIFICIO ATON CNPJ: 71.554.927/0001-11
 TRIBUNAL DE JUSTICA.SP - PROCESSO: 00163269820198260477, Praia Grande Foro De Praia Gra - Cartório Da 2ª. Vara Cível 2ª Vara Cível

Sacador/Avalista

Nosso-Número	Nr. Documento	Data de Vencimento	Valor do Documento	(=) Valor Pago
28365850086185476	0	21/09/2020	1.000,00	1.000,00

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço
 BANCO DO BRASIL S/A

Agência/Código do Beneficiário
 2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 86185.476172 4 83850000100000

Local de Pagamento
PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ
 BANCO DO BRASIL S/A

Data do Documento	Nr. Documento	Espécie DOC	Aceite	Data do Processamento	Nosso-Número
22/07/2020	0	ND	N	22/07/2020	28365850086185476

Uso do Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	xValor	(-) Valor do Documento
0	17	R\$			1.000,00

Informações de Responsabilidade do Beneficiário
 GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 08102000099415409 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(-) Valor Cobrado

1.000,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço

CONDOMINIO EDIFICIO ATON

CNPJ: 71.554.927/0001-11

TRIBUNAL DE JUSTICA.SP - PROCESSO: 00163269820198260477, Praia Grande Foro De Praia Gra - Cartório Da 2ª. Vara Cível 2ª Vara Cível

Sacador/Avalista

Código de Baixa

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação





Comprovante de pagamento de boleto

Dados da conta debitada / Pagador Final

Agência/conta: **0462/29782-1** CPF/CNPJ: **71.554.927/0001-11** Empresa: **CONDOMINIO EDIFICIO ATON**

Dados do pagamento

Identificação no meu comprovante:

		00190 00009 02836 585006 86185 476172 4 83850000100000
Beneficiário: BANCO DO BRASIL S A	CPF/CNPJ do beneficiário:	Data de vencimento:
Razão Social:	000.004.906-95	24/07/2020
		Valor do boleto (R\$):
		1.000,00
		(-) Desconto (R\$):
		0,00
		(+)Mora/Multa (R\$):
		0,00
Pagador:	CPF/CNPJ do pagador:	(=) Valor do pagamento (R\$):
CONDOMINIO EDIFICIO ATON	71.554.927/0001-11	1.000,00
Beneficiário Final:	CPF/CNPJ do beneficiário final:	(=) Data de pagamento:
CONDOMINIO EDIFICIO ATON	71.554.927/0001-11	24/07/2020
Autenticação mecânica	Pagamento realizado em espécie:	
B218819D6626CBD1CB0E71B9029847CE24158F6F	Não	

Operação efetuada em 24/07/2020 às 15:58:40 via Sispag, CTRL 443800327000020.

Dúvidas, sugestões e reclamações: na sua agência. Se preferir, ligue para o SAC Itaú: 0800 728 0728 (todos os dias, 24h) ou acesse o Fale Conosco no www.itaubr.com. Se não ficar satisfeito com a solução apresentada, ligue para a Ouvidoria Corporativa Itaú: 0800 570 0011 (em dias úteis, das 9h às 18h) ou Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971. Deficientes auditivos ou de fala: 0800 722 1722 (todos os dias, 24h).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IDALINA ISABEL DE SOUZA PICAZO GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/07/2020 às 18:01, sob o número WPGE20701262370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016326-98.2019.8.26.0477 e código 571A906.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP

11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: **0016326-98.2019.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Reivindicação**
 Exequente: **Condomínio Edifício Aton**
 Executado: **Cassia Ferrari Lobão**

Em Praia Grande, aos 02 de outubro de 2020, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro de Praia Grande, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): "*apartamento nº 308, localizado no terceiro andar ou quarto pavimento do Edifício Santa Gertrudes, situado à Rua Flórida, nº 444, no lugar denominado Parque Canhemã, nesta cidade, conforme matrícula nº 182.769 do CRI de Praia Grande/SP*", do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Cassia Ferrari Lobão, CPF nº 379.454.978-37, RG nº 34.893.625-4. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

Thais Cristina Monteiro Costa Namba
Juíza de Direito

**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 PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP

11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0016326-98.2019.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Reivindicação**
 Exequente: **Condomínio Edifício Aton**
 Executado: **Cassia Ferrari Lobão**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, em cumprimento ao r. Despacho de fls. 56, procedi com a solicitação de averbação da penhora, via sistema Arisp, bem como intimei o perito, via portal de auxiliares da justiça, conforme documentos que seguem. Nada Mais. Praia Grande, 05 de outubro de 2020. Eu, ____, Susely Sanches Luchetti Rodrigues de Jesus, Escrevente Técnico Judiciário.

Estado: São Paulo

Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Comarca: PRAIA GRANDE

Foro: Central

Vara: 2 OFICIO CÍVEL

Escrivão/Diretor: Araci Garcia Ernandes

CERTIDÃO DE PENHORA

Certifico para fins de averbação da penhora da propriedade ou de direitos sobre o(s) imóvel(is) efetuada no processo como adiante se contém:

PROCESSO

NATUREZA DO PROCESSO: EXECUÇÃO CIVIL

Número de ordem: 0016326-98.2019.8.26.0477

Exequente(s)

CONDOMINIO EDIFICIO ATON

CNPJ: 71.554.927/0001-11

Executado(a, os, as)

CASSIA FERRARI LOBAO

CPF: 379.454.978-37

Terceiro(s)

Valor da dívida: R\$ 98.201,38

IMÓVEIS PENHORADOS

1.

Protocolo de Penhora Online: PH000338690

Comarca: Praia Grande

Endereço do imóvel: Rua Flórida, 444 apto. 308

Bairro: Parque Canhemã

Município: Praia Grande

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 182769

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 2/10/2020

Percentual penhorado (%): 100,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 100,00

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: CASSIA FERRARI LOBAO

O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim

Nome do depositário: CASSIA FERRARI LOBAO

Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

EMOLUMENTOS

Depósito prévio

ADVOGADO/SOLICITANTE

Nome: Idalina Isabel de Souza P. Garcia

Telefone para contato: (13)3371-4354

E-mail: idalinapicazo@aasp.org.br

Número OAB: 108499

Estado OAB: SP

O referido é verdade e dou fé.

Data: 05/10/2020 11:12:26

Emitido por: SUSELY SANCHES LUCHETTI RODRIGUES DE JESUS

Cargo: ESCRIVENTE TÉCNICO JUDICIÁRIO

Documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC, devendo para^{fls. 65} validade e acesso no Oficial de Registro de Imóveis ser transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site <http://novo.oficioeletronico.com.br>, cujo *download* comprova sua autoria e integridade.

Dados preenchidos em formulário eletrônico, dispensadas a qualificação completa das partes e a descrição completa do imóvel.



Dados e Documentos dos Auxiliares da Justiça

- Perfil
- Intercorrências / Punições
- Funções

Auxiliar / Funções / Perito

Áreas de Atuação Locais de Atuação Nomeações 1ª Instância Nomeações 2ª Instância

Pesquisa por nº de Processo

Exibir nomeações excluídas

Setor	Nº do Processo	Data da Nomeação	Nome do Juiz	Honorários (R\$)	Status				
2ª Vara Cível Fórum Praia Grande - (Dr. Guilherme Penteado Campos)	00163269820198260477	16/07/2020	THAIS CRISTINA MONTEIRO COSTA NAMBA	1000	Nomeado	Alterar Status	Editar	Inserir Intercorrência / Punição	Remover



Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível - Foro de Praia Grande, SP.

Referência :- Informação do Perito – Data de Vistoria
Processo :- 0016326-98.2019.8.26.0477
Autos :- Cumprimento de Sentença
Requerente :- Condomínio Edifício Aton
Requerido :- Cassia Ferrari Lobão

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação em referência, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, vem, respeitosamente, informar ter encaminhado e-mail aos representantes das partes da data designada para a vistoria, conforme documento anexo, apontando esta como início dos trabalhos, tendo observado a citação da Requerida às fls. 82, bem como sua indicação de Patrono às fls. 89, dos autos principais. Entretanto, REQUER que seja **PUBLICADA** ainda a intimação das partes, conforme descrito a seguir:-



Endereço :- Rua Flórida, 444 - Vila Balnearia, Praia Grande - SP
(Edifício Santa Gertrudes - Apto 308, 3º andar)

Data :- 11 de Novembro de 2020

Horário :- 10:10 Horas

Informa-se ainda que em decorrência do surto de Coronavírus no Brasil, os técnicos responsáveis pela realização das vistorias estarão munidos de todos os equipamentos de proteção necessários, cujas medidas servem tão somente para prevenção, uma vez que, nossos profissionais não apresentaram qualquer tipo de sintoma.

Ressalta-se que já foi realizado um estudo do caso, com obtenção das informações necessárias ao início dos trabalhos periciais, traçando o escopo dos trabalhos em campo, com a coleta de material fotográfico e levantamento de medidas "in loco", sendo que, acaso necessário, serão realizadas posteriormente, novas diligências para o desenvolvimento dos trabalhos, buscando a máxima qualidade, celeridade, com transparência e ética.



Por fim, diante da necessidade de intimação das partes para comparecimento nas vistorias, com base no Art. 474 do Novo Código de Processo Civil, **requer que o prazo concedido para conclusão dos trabalhos seja iniciado na data acima mencionada**, salvaguardando a necessidade de novos documentos e vistorias complementares para a execução dos trabalhos.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 13 de Outubro de 2020.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code



Perícias | Monaco Fontes

De: Perícias | Monaco Fontes
Enviado em: terça-feira, 13 de outubro de 2020 09:36
Para: altimarlemos@hotmail.com; idalinapicazo@aasp.org.br
Cc: Julia Olivia Rocha Crespan; Gabriel Lima de Oliveira; Ana Bruna dos Santos; Guilherme Palacin Tavares
Assunto: Agendamento de Vistoria - Processo Nº 0016326-98.2019.8.26.0477 (Condomínio Edifício Aton x Cassia Ferrari Lobão)

Prezados, bom dia!

Sou assistente do perito Marcio Monaco Fontes, o qual foi nomeado no Processo Nº 0016326-98.2019.8.26.0477 (Condomínio Edifício Aton x Cassia Ferrari Lobão) para a realização da perícia técnica no imóvel. Assim, a vistoria está agendada para o endereço, data e horário, conforme abaixo:

Endereço: Rua Flórida, 444 - Vila Balnearia, Praia Grande - SP (Edifício Santa Gertrudes - Apto 308, 3º andar)

Data: 11 de Novembro de 2020

Horário: 10:10 Horas

Ademais, para que facilite o acesso, **requer ainda, que as partes informem os responsáveis pela abertura do imóvel, bem como a confirmação do recebimento deste.**

Por fim, destaca-se que, em atenção aos cuidados de distanciamento social em razão da pandemia pela COVID-19, a equipe seguirá todas as recomendações determinadas e estará municiada de álcool gel, máscara facial e sapatilha descartável.

Atenciosamente,

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Júlia Olívia Rocha Crespan

Avaliação Patrimonial

Tel.: (11) 3101-2672

www.monacofontes.com.br



Rua Augusta, Nº 1.939, Cj. 91 - 9º Andar | Cerqueira César, São Paulo - SP | CEP: 01413-000



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,

Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0016326-98.2019.8.26.0477**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Reivindicação**
 Exequente: **Condomínio Edifício Aton**
 Executado: **Cassia Ferrari Lobão**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mariah Calixto Sampaio Marchetti**

Vistos.

Fls. 67/69: Ciência às partes da data agendada pelo Perito para realização da vistoria (dia 11/11/2020 às 10h10min.), devendo às partes interessadas providenciarem o acesso do expert ao imóvel.

Intimem-se.

Praia Grande, 14 de outubro de 2020.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1003/2020, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 22/10/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Idalina Isabel de Souza Picazo Garcia (OAB 108499/SP)
Alexandre Tagawa Lemos (OAB 371505/SP)

Teor do ato: "Fls. 67/69: Ciência às partes da data agendada pelo Perito para realização da vistoria (dia 11/11/2020 às 10h10min.), devendo às partes interessadas providenciarem o acesso do expert ao imóvel. Intimem-se."

Praia Grande, 22 de outubro de 2020.

José Valdomiro Pereira da Silva
Escrevente Técnico Judiciário



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE DE PRAIA GRANDE - SP**

**CUMPRIMENTO DE SENTENLA
PROCESSO Nº 0016326-98.2019.8.26.0477**

IDALINA ISABEL DE SOUZA PICAZO

GARCIA, brasileira, advogada, em causa própria, inscrita na OAB/SP. Sob nº 108.499, com escritório na Rua Mihalio Luckch Michel, nº 134, sala 12 – Boqueirão, Praia Grande, Estado de São Paulo – CEP. 11701-390, vem, respeitosamente, à presença de V.Exa., nos autos do Cumprimento de Sentença promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATON** em face de **CÁSSIA FERRARI LOBÃO**, em curso perante esse R. Juízo, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer a sua ***HABILITAÇÃO como terceira interessada*** no presente feito, a teor do r. ofício judicial incluso, para fins de acompanhar e participar da prova pericial determinada para a avaliação do bem imóvel penhorado.

Termos em que,
P. Deferimento.

Praia Grande, 09 de fevereiro de 2.021.

IDALINA ISABEL DE SOUZA PICAZO GARCIA
OAB/SP. 108.499


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, Vila Mirim - CEP 11705-090,

Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0010982-39.2019.8.26.0477**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Adjudicação Compulsória**
 Exequente: **Idalina Isabel de Souza Picazo Garcia**
 Executado: **Cassia Ferrari Lobão,**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mariah Calixto Sampaio Marchetti**

Vistos.

Fls. 46/47: Cuida-se de pedido da parte exequente para que se aguarde a realização da prova pericial nos autos 0016326-98.2019.8.26.0477, sob o argumento de que o imóvel penhorado nestes autos será submetido à penhora naqueles.

Com efeito, a utilização da prova emprestada é prevista no artigo 372 do Código de Processo Civil, que assim dispõe: “*O juiz poderá admitir a utilização de prova produzida em outro processo, atribuindo-lhe o valor que considerar adequado, observado o contraditório*”.

Para a validade da prova emprestada é necessário que: a) tenha sido validamente produzida, no processo de origem; b) a parte contra a qual ela vai ser usada tenha podido participar, em regime de contraditório, do processo de origem e; c) seja submetida ao crivo do contraditório, no processo para o qual é trazida.

Ao que se verifica dos autos 0016326-98.2019.8.26.0477, a perícia ali determinada ainda não se concluiu. Assim, servirá a presente decisão como ofício, devendo a parte interessada protocolá-la nos autos de origem, habilitando-se como terceiro interessado a fim de participar da realização da prova, comprovando nestes autos em 5 (cinco) dias, sob pena de preclusão.

Após a realização e homologação da prova, deve a parte exequente informar neste processo o término da sua realização, trazendo o respectivo laudo, a fim de que possa ser analisada a possibilidade de seu uso como prova emprestada.

Intime-se.

Praia Grande, 28 de janeiro de 2021.

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



**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 2ª Vara
Cível - Foro de Santos, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 0016326-98.2019.8.26.0477
Autos :- Cumprimento de Sentença
Requerente :- Condomínio Edifício Aton
Requerido :- Cassia Ferrari Lobão

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Descrição do Edifício	11
III.2	Descrição da Unidade Habitacional	16
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	17
IV.1	Método Comparativo	17
IV.2	Tratamento por fatores.....	19
IV.3	Zonas de características homogêneas	22
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	23
IV.5	Grau de precisão.....	24
IV.6	Método Ross/Heidecke	25
V	AVALIAÇÃO	28

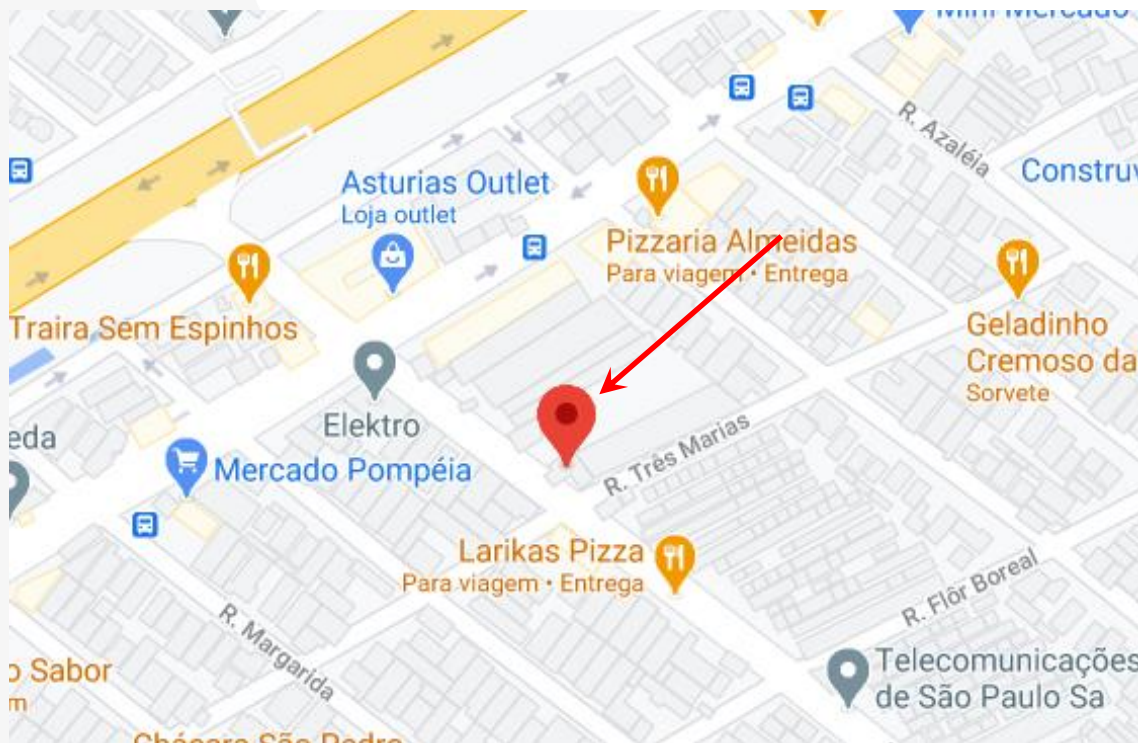


V.1	Obtenção do valor metro quadrado.....	28
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	28
V.2	Fatores Homogeneizantes	36
V.2.i	Grau de Precisão	39
V.2.ii	Grau de Fundamentação.....	40
VI	VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL	42
VI.1	Grau de Fundamentação	43
VII	ENCERRAMENTO	44

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 308, Edifício Santa Gertrudes, situado à Rua Flórida, Nº 444 - Vila Balnearia, Praia Grande - SP, matriculada sob o Nº 182.769 do Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Edifício Santa Gertrudes.



Acima, temos uma ilustração do “Google Maps”, onde foi possível identificar a localização do imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, para o dia 11 de abril de 2019, **entretanto, quando da vistoria, não havia ninguém no apartamento, impossibilitando o acesso à sua área privativa.**

Assim, acaso o E. Juízo entenda ser necessário a vistoria à unidade, este Signatário se coloca à disposição para novo agendamento de vistoria.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do Edifício Santa Gertrudes, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 308, Edifício Santa Gertrudes, situado à Rua Flórida, Nº 444 - Vila Balnearia, Praia Grande – SP, matriculada sob o Nº 182.769 do Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do “Edifício Santa Gertrudes”, onde encontra-se situada a unidade habitacional avalianda.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea, onde é possível identificar o edifício o qual localiza-se o imóvel em questão, conforme destacado no retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea, onde observa-se o edifício com uma maior proximidade.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **24° 3'46.91"S**
- ✓ Longitude :- **46°33'37.29"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Rua Flórida, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, temos uma tomada da Rua Flórida, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

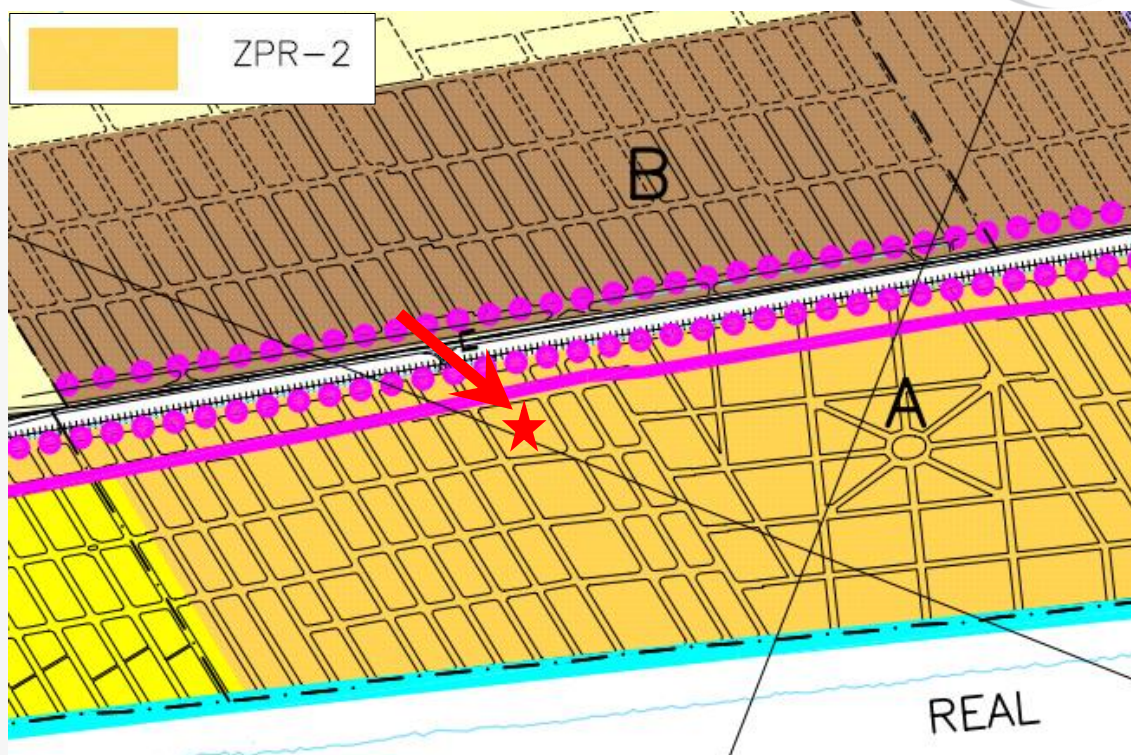


II.2 Zoneamento

A Lei Complementar Nº 615, de 19 (dezenove) de Dezembro de 2011, que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, onde institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Praia Grande, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZPR-2 - Zona Predominantemente Residencial 02**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

ZONA	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS	Nível Ruído Max. Permissível (Decibéis)		CA (máx)	TO (máx)	AIT. min. (m²) (12)	RECUOS MÍNIMOS (m)		
			Diurno	Nocturno				Frente	Lateral	Fundo
ZT	R1, T, TI, E, S3	-	55 (1)	50 (1)	0,1	0,1	-	LIVRE	LIVRE	LIVRE
ZRE	R1, R3 (2), T, E	CS	55	50	0,8	0,4	-	5,0	1,5	1,5
ZR	R1, E	-	55	50	1,0	0,5	-	5,0	1,5	1,5
ZPR1	R1, R2, R3 (2), T, TI (34), E, CS, C1 (34), C2 (34), S1(18) (34), S2 (18) (34), S3 (29), CD1 (26) (27) (30) (32) (34)	C1, C2, S1, S2, IN1, IN2 (18), IN3 (23), IN4 (26)	60 (8)	55 (8)	2,0	-	30 (31)	5,0	1,5	1,5
ZPR2	R1, R2, R3 (2), T, E, CS	C1, C2, S1, S2, IN1, TI	60 (8)	55 (8)	5,5 (10)	-	15 (31)	5,0	Para Hs<10 m = 1,50 (9) Para 10<Hs<13 m = 2,00	Para Hs<10 m = 1,50 Para 10<Hs<13 m = 2,00
ZPR3	R1, R2, R3 (2), T, TI, E, CS, C1, S1, S2, CD1 (27)	C2, IN1, IN2 (33), CD1 (18)	60	55	5,5 (10)	-	15 (31)	5,0	Para H>13m = 1,20+H/15	Para H>13m = 1,20+H/15
ZM	R1, R2, T, TI, E, CS, C1, C2, CD1(13), S1, S2	IN1, IN2 (33), CD1 (18)	60 (8)	55 (8)	5,5	-	15 (17) (31)	5,0		
ZC1	R1, R2 (14), T, TI, E, CS, C1, C2, S1, S2, CD1 (27)	CD1, CD2 (3) (21), IN1	65	60	5,5(10)	-	30 (14) (31)	5,0 (4) (15) (20)	1,20 + H/15 (5)(15) (20)	1,20 + H/15
ZC2	R1, R3 (2), T, TI, E, CS, C1, C2, S1, S2, CD1	CD2 (21), CD3 (21), IN1, IN2 (33)	65	60	1,0	0,4	-	10,0 (6)	5,0	5,0
ZC3	R1, R2(18), T, TI, E, CS, C1, C2, S1, S2, S3(18), CD1, CD2 (21), CD3 (21)	IN1, IN2 (33), IN3 (23) (26)	65	60	0,8	0,4	-	10,0	10,0	10,0
CC1	R1, R2, T, TI, E, CS, C1, C2, S1, S2, CD1, CD2 (3) (21), IN1, IN2 (33)	-	65	60	3,0(10)	-	100 (11) (31)	5,0 (7) (20)	1,20 + H/15 (5) (20)	1,20 + H/15
CC2	R1, R2, T, TI, E, CS, C1, C2, S1, S2, S5, CD1, CD2 (3) (21), CD3(16) (21), IN1, IN2 (33)	-	65	60	3,0	-	100 (31)	5,0 (6)	1,20 + H/15 (5)	1,20 + H/15

Tabela dos índices urbanísticos.



Acima, tem-se parte do mapa do zoneamento de Praia Grande, onde observa-se a localização do imóvel objeto, a qual vem indicada pela seta em vermelho, onde constatou-se que o mesmo encontra-se situado em **ZPR - 2 - Zona Predominantemente Residencial 02**.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme já relatado, fora agendada uma vistoria, entretanto, não fora possível a entrada no Edifício, visto que o apartamento objeto desta ação encontrava-se vazio, restando, portanto, infrutífera, a colheita de material fotográfico da unidade.

Assim, acaso o E. Juízo entenda ser necessário a vistoria à unidade, este Signatário se coloca à disposição para novo agendamento de vistoria.

Assim, conforme já relatado anteriormente, acaso o E. Juízo entenda ser necessário o acesso as dependências da unidade, este Signatário se coloca à disposição para reagendamento.

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do “Edifício Santa Gertrudes”, o qual possui Padrão Econômico, com frente para a Rua Flórida, identificado pelo Nº 444, Vila Balnearia, Praia Grande – SP.

As imagens a seguir demonstram o “Edifício Santa Gertrudes”, onde encontra-se inserida a referida unidade habitacional.



Acima, temos uma tomada da testada do Edifício Santa Gertrudes.

O “Edifício Santa Gertrudes” possui acesso de pedestres pela Rua Flórida, sendo composto de 1 (um) bloco, contendo 03 (três) pavimentos.



Acima e abaixo, tem-se outra tomada da testada do edifício, onde é possível observar o acesso a pedestres.

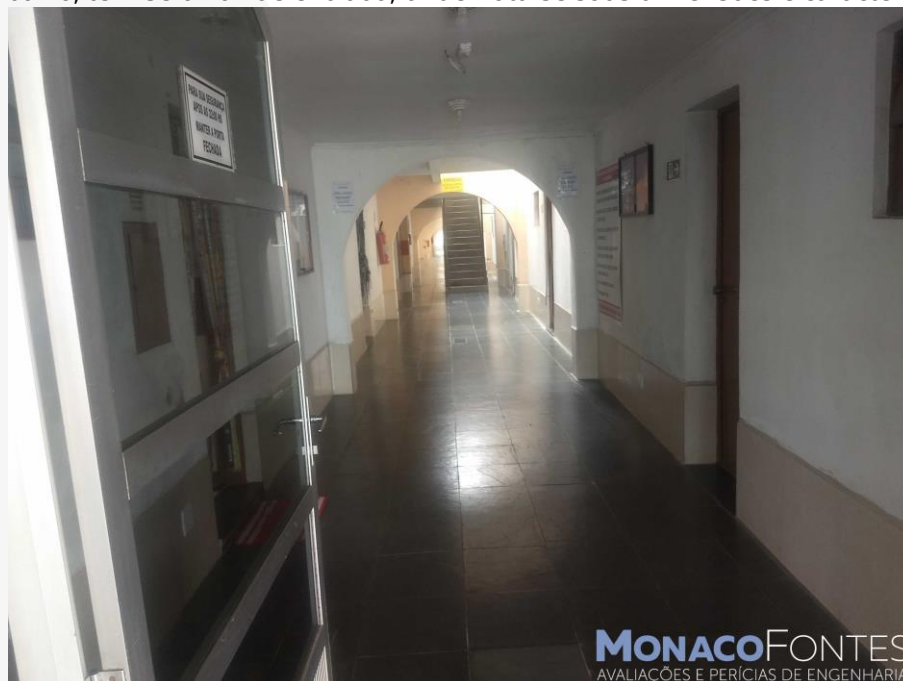


Hall de Entrada

O hall de entrada apresenta piso ardósia, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, janela em alumínio e vidro, e porta em madeira.



Acima e abaixo, tem-se o hall de entrada, onde nota-se suas dimensões e características.



Área de Lazer

A área de lazer apresenta piso ardósia, paredes revestidas com pastilhas cerâmicas, teto revestido com massa fina pintada, janela em alumínio e vidro, e porta em madeira.



Acima e abaixo, tem-se a área de lazer, onde nota-se suas dimensões e características.



III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel, objeto da lide, trata-se do apartamento № 308, localizado no 3º andar do Edifício Santa Gertrudes, situado em área urbana, à Rua Flórida, № 444 - Vila Balnearia, Praia Grande – SP, que de acordo com a matrícula № 182.769, do CRI de Praia Grande, acostada aos autos, à fls. 53/55, possui a seguinte descrição perimétrica:

“(...) Apartamento N° 308, localizado no terceiro andar ou quarto pavimento do Edifício Santa Gertrudes, situado na Rua Florida, número 444, no lugar denominado Parque Canhemã, nesta cidade, com a área útil de 28,70 m², área comum de 7,765 m², área total de 36,375 m², com uma fração ideal de terreno de 1/72 do todo, confrontando pela frente com o corredor central (área de circulação e iluminação), do lado esquerdo de quem entra no apartamento com o apartamento número 310, do lado direito com o apartamento do número 311, e nos fundos com o recuo lateral do prédio. (...)”

Assim, a referida unidade habitacional, possui uma área útil de **28,70 m² (vinte e oito metros quadrados e setenta decímetros quadrados)**.

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o Perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 12.721-2006.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os

coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do apartamento.

Para a avaliação da unidade habitacional em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:

- Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator

Padrão Construtivo do Elemento.

$$F_{PC} = (F_{PCA} / F_{PCE})^{0,2}$$

- Fator Conservação e Obsolescência: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Conservação e Obsolescência do Avaliando e o Fator Conservação e Obsolescência do Elemento.

$$F_{FCO} = (F_{FCOA} / F_{FCOE})^{0,2}$$

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

$$F_A = (F_{AA} / F_{AE})^{0,2}$$

- Fator Quartos: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de quartos, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Quarto do Imóvel Avaliando e o Fator Quarto do Elemento.

$$F_Q = (F_{QA} / F_{QE})^{0,2}$$

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

- Fator Índice Fiscal: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})^{0,2}$$

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = (F_{VGA} / F_{VGE})^{0,2}$$

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel : - Apartamento Padrão Econômico;
- Idade aparente : - 35 (trinta e cinco) anos;
- Estado de Conservação : - Necessitando de Reparos Simples a Importantes;
- Quantidade de Quartos : - 01 (um);

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de Santos de acordo com suas características de diferenciação em três grupos, totalizando cinco zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, bem como na 3ª Zona, Incorporações Residenciais e de Comércio.

A 3ª Zona é dotada de infraestrutura completa com concentração de população de renda média-alta. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior, atualmente com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de rendas mais altas.

A Norma recomenda que para a referida Zona a área de referência do Lote é de 480,00m² mínimo:



GRUPO	ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade						Área	Área de referência do lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina "Ce"				
Frente de Referência "Fr"	Prof. Mínima "Pmi"	Prof. Máxima "Pma"	Área "Ca"								
I	1ª Zona Residencial Horizontal Simples	10	20	30	0,10	0,20	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	240,00	200 a 300	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	10	25	40	0,10	0,25	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	280,00	150 a 400	
II	3ª Zona Incorporações Residenciais e de Comércio	12 mínimo	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		1,10	Não se aplica dentro do intervalo	480,00 mínimo	(1)	(1) - Para este grupo, o intervalo varia de 480m ² até um limite superior indefinido. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
III	4ª Zona Comércio e Serviços	6	30	50	0,10	0,20	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	400,00	200 a 600	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	5ª Zona Armazéns e Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	200,00	200 a 4500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área

Acima, temos as características para a 3ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Santos- IBAPE/SP - 2011.

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.5 Grau de precisão

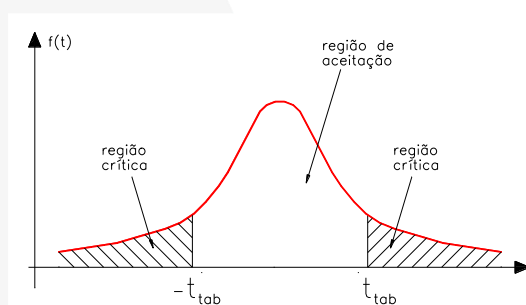
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2006”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:



$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, o Perito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus estados de conservação, suas idades aparentes, seus padrões construtivos, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas na garagem, quantidade de quartos, andar.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue: -



Acima, temos uma imagem onde é possível observar a localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.



ELEMENTO 01																												
Endereço: <u>Rua Flórida, 444</u> Cidade: <u>Praia Grande</u> Bairro: Vila Balnearia IF : <u>1</u> Sector <u>0</u> Quadra <u>0</u> Lat <u>24° 3'46.91"S</u> Long <u>46°33'37.29"O</u>	Ofertante: <u>Kadri Imóveis</u> Informante: <u>Kadri Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3494-9424</u> Data: <u>nov/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-jardim-real-bairros-praia-grande-com-garagem-30m2-avada-R\$106000-31-2481462681/</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m ²): 30,00m ² Andar: 1º Quantidade de Quartos: 1 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 0																											
BENFEITORIAS																												
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Econômico</td> <td>30,00</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">D</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%ovida:</td> <td>58</td> </tr> <tr> <td>K = 0,498</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,5984</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>0,870</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.517,65/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Econômico	30,00	35	Classe de Conservação	D		Termo	médio	2	Ir = 60	%ovida:	58	K = 0,498	R = 20		Foc:		0,5984	Fator de ponderação do padrão:		0,870	H82N:		R\$ 1.517,65/m ²	ELEMENTO
Padrões	Área	Idade																										
Residencial Apartamento Econômico	30,00	35																										
Classe de Conservação	D																											
Termo	médio	2																										
Ir = 60	%ovida:	58																										
K = 0,498	R = 20																											
Foc:		0,5984																										
Fator de ponderação do padrão:		0,870																										
H82N:		R\$ 1.517,65/m ²																										
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 23.703,02																												
VALOR TOTAL R\$ 106.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.743,23/m²																											

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01



ELEMENTO 02		
Endereço: <u>Rua Flórida, 444</u> Cidade: <u>Praia Grande</u> Bairro: Vila Balnearia IF: <u>1</u> Sector <u>0</u> Quadra <u>0</u> Lat <u>24° 3'46,91"S</u> Long <u>46°33'37,29"O</u>		Ofertante: <u>Maralto Imoveis</u> Informante: <u>Maralto Imoveis</u> Tipo: oferta Telefone: <u>(13) 3034-1251</u> Data: nov/20 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-vila-balnearia-bairros-praia-grande-38m2-venda-R\$100000-id-246067500/
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 38,00m² Andar: 1º Quantidade de Quartos: 1 quartos Vagas de Garagem: 0 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 0
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Econômico	38,00	35
Classe de Conservação		E
Termo		médio 2
Ir = 60	%vida: 58	
K = 0,444	R = 20	
Foc:		0,5552
Fator de ponderação do padrão:		0,870
H82N:		R\$ 1.517,65/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 27.856,33		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 100.000,00		R\$ 1.898,52/m²



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS BEST NOVEMBRES DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Vila Real - Venda - SP - Kitnets à venda em Praia Grande - Vila Balnearia - Rua Flórida

Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 38 m² por R\$ 100.000 (COD. KITNET)

Rua Flórida, 444 - Vila Balnearia, Praia Grande - SP VER NO MAPA

38m² 1 quarto 1 banheiro Não informado SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Kitnet em Praia Grande - Vila Balnearia
 Kitnet 1 dnm próximo ao mar em Praia Grande SP Kitnet com 38 m2 com 1 dormitorio grande, cozinha, 1 banheiro, próximo ao mar em bairro residencial com todo tipo de comercio ao redor. Agende uma visita com de nossos corretores.

COMPRA R\$ 100.000

Condomínio R\$ 214 IPTU R\$ 58

ANUNCIANTE Maralto Imoveis

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.



ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Rua Flórida, 444</u> Cidade: <u>Praia Grande</u> Bairro: Vila Balnearia IF: <u>1</u> Setor: <u>0</u> Quadra: <u>0</u> Lat: <u>24° 3'46,91"S</u> Long: <u>46°33'37,29"O</u>		Ofertante: <u>MARTINS SANTOS IMOVEIS</u> Informante: <u>MARTINS SANTOS I</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3471-5808</u> Data: <u>nov/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jardim-real-bairros-praia-grande-45m2-venda-R\$110000-id-2458327740/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	45,00m²	Segurança:	1
Andar:	1º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos:	1 quartos		
Vagas de Garagem:	0 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Econômico	45,00	35	
Classe de Conservação	D		
Termo	médio	2	
Ir = 60	%vida:	58	
K = 0,498	R = 20		
Foc:		0,5984	
Fator de ponderação do padrão:		0,870	
H82N:		R\$ 1.517,65/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 35.554,53			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 110.000,00		R\$ 1.654,34/m²	



VivaReal - COMPRAIR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS BEST NOVEMBER DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

9 fotos

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Praia Grande - Jardim Real - Rua Flórida

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 110.000 (COD: AP3479)

Rua Flórida, 444 - Jardim Real, Praia Grande - SP VER NO MAPA

45m² 1 quarto 1 banheiro Não informado SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)

Apartamento residencial à venda, Jardim Real, Praia Grande.
Apartamento de 01 dormitório, cozinha, 01 w.c, lavanderia comunitária, churrasqueira comunitária.
Como localização -

COMPRA
R\$ 110.000

Condomínio R\$ 220
IPTU R\$ 650

ANUNCIANTE
MARTINS SANTOS IMOVEIS

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.



ELEMENTO 04		
Endereço: <u>Rua Flórida, Nº 518</u> Cidade: <u>Praia Grande</u> Bairro: Vila Balneária IF : 1 Setor 0 Quadra 0 Lat <u>24° 3'45.41"S</u> Long <u>46°33'39.63"O</u>		Ofertante: <u>Bela Casa Imóveis PG</u> Informante: <u>Bela Casa Imóveis PG</u> Tipo: oferta Telefone: <u>(13) 3472-4547</u> Data: nov/20 Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-jardim-real-bairros-praia-grande-36m2-venda-R\$85000-id-2480483244/?_af=edbb</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²) :	36,00m²	Segurança:
Andar :	1º	1
Quantidade de Quartos :	1 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem :	0 vagas	0
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Econômico	36,00	35
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	
Ir = 60	%vida: 58	
K = 0,498	R = 20	
Foc:		0,5984
Fator de ponderação do padrão:		0,870
H82N:		R\$ 1.517,65/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 28.443,63		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 85.000,00		R\$ 1.571,01/m²



Vila Real - Venda - SP - Kitnet à venda em Praia Grande - Jardim Real - Rua Flórida

Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 36 m² por R\$ 85.000 [CÓDIGO: CDD0M385](#)

Rua Flórida - Jardim Real, Praia Grande - SP [VER NO MAPA](#)

36m² 1 quarto 1 banheiro 1 suite Não informado SOLUCIÃO

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

INTIÇÃO 500 METROS DO MAR MORNELANDA, PRAIA GRANDE
 INTIÇÃO 500 METROS DO MAR MORNELANDA, PRAIA GRANDE. BARATO
 INTIÇÃO 500 METROS DO MAR MORNELANDA, MORNELANDA 3º QUANTO DA PRAIA, ÁREA COMERCIAL COMPLETA, ACEITA
 CAMINHONETE, AVANÇAR CABINE DUPLA, L2000, ATÉ 540,00 NA PRIMAFLTA, NÃO TEM VAGA DE CARRO PORÉM
 TEM QUE VENDA VAGAS :)

CDD0M385

COMPRA
R\$ 85.000

CONDOMÍNIO IPTU R\$ 240 R\$ 80

ANUNCIANTE
Bela Casa Imóveis PG

[Contato por WhatsApp](#)

Quero visitar

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.



ELEMENTO 05			
Endereço: <u>Rua Flórida, N° 518</u> Cidade: <u>Praia Grande</u> Bairro: Vila Balneária IF: <u>1</u> Sector: <u>0</u> Quadra: <u>0</u> Lat: <u>24° 3'45,41"S</u> Long: <u>46°33'39,63"O</u>		Ofertante: <u>PADIAS IMOVEIS LTDA - ME</u> Informante: <u>PADIAS IMOVEIS LT</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3448-3127</u> Data: <u>nov/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-jardim-real-bairros-praia-grande-35m2-venda-P880000-Id-2437182014/2-?ref=edib</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	35,00m²	Segurança:	1
Andar:	2º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos:	1 quartos		
Vagas de Garagem:	0 vagas		
BENFEITÓRIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Econômico	35,00	35	
Classe de Conservação	d		
Termo	médio	2	
Ir = 60	%vida:	58	
K = 0,498	R = 20		
Foc:		0,5984	
Fator de ponderação do padrão:		0,870	
H82N:		R\$ 1.517,65/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 27.653,53			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 89.900,00		R\$ 1.778,47/m²	



Vila Real - Venda - SP - Kitnet à venda em Praia Grande - Jardim Real - Rua Flórida

Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 35 m² por R\$ 89.900 COO: 9754

Rua Flórida, 518 - Jardim Real, Praia Grande - SP. VER NO MAPA

R\$ 89.900

Condomínio: R\$ 200
IPTU: R\$ 50

ANUNCIANTE: PADIAS IMOVEIS LTDA - ME

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(13) 3448-3127 [VER TELEFONE](#)

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.



ELEMENTO 06			
Endereço: <u>Rua Flórida, N° 518</u> Cidade: <u>Praia Grande</u> Bairro: Vila Balneária IF: <u>1</u> Setor: <u>0</u> Quadra: <u>0</u> Lat: <u>24° 3'45,41"S</u> Long: <u>46°33'39,63"O</u>		Ofertante: <u>Acert Imóveis</u> Informante: <u>Acert Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 2262-8182</u> Data: <u>nov/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jardim-real-bairros-praia-grande-com-garagem-37m2-rua-florida-R\$135000-14</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	37,00m²	Segurança:	1
Andar:	1º	Sistema de Lazer (opções)	0
Quantidade de Quartos:	1 quartos		
Vagas de Garagem:	2 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Econômico	37,00	35	
Classe de Conservação	d		
Termo	médio	2	
Ir = 60	%vida:	58	
K = 0,498	R = 20		
Foc:		0,5984	
Fator de ponderação do padrão:		0,870	
H82N:		R\$ 1.517,65/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 29.233,73			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 135.000,00		R\$ 2.858,55/m²	



Vila Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Praia Grande - Jardim Real

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 37 m² por R\$ 135.000

Jardim Real, Praia Grande - SP - VER NO MAPA

37m² 1 quarto 1 banheiro 2 vagas

COMPRA R\$ 135.000

CONDOMÍNIO R\$ 220

ANUNCIANTE Acert Imóveis

Quero visitar

Quero mais informações

Venda Apartamentos Praia Grande, SP
Apartamento informado em ótimo estado, todo mobiliado, com ar-condicionado e todos os janelas de alumínio com inox. Localizado na principal rua do bairro de Flórida e há 3 quartos de praia. Ambiente todo nas proximidades. Mobiliado com estrutura e acabamento em ordem. Agente agrta, metra-uma vista. Área útil 37,00m², 1 dormitório, 2 vagas de garagem, 1 banheiro, cozinha, sala de visitas, sala de estar, lavanderia, despensa, área verde, mobiliado, reformado, tv a cabo, internet, telefone, grade, portão eletrônico.
*MÓDULO SUJEITO A AVALIAÇÃO DO MÉDICO AVALIADOR.

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 06.



V.2 Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros a seguir:

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R\$ 790,10/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 733,06/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 790,10/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 790,10/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 790,10/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 790,10/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 2.389,90/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.635,36/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.409,90/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.334,90/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.521,61/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.493,68/m ²

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 790,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 790,10/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 733,06/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 733,06/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 790,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 790,10/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 790,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 790,10/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 790,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 790,10/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 790,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 790,10/m ²



- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 790,10/m ²	0,99	-11,75	-0,01	R\$ 778,35/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 733,06/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 733,06/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 790,10/m ²	0,99	-11,75	-0,01	R\$ 778,35/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 790,10/m ²	0,99	-11,75	-0,01	R\$ 778,35/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 790,10/m ²	0,99	-11,75	-0,01	R\$ 778,35/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 790,10/m ²	0,99	-11,75	-0,01	R\$ 778,35/m ²

- **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 790,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 790,10/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 733,06/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 733,06/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 790,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 790,10/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 790,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 790,10/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 790,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 790,10/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 790,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 790,10/m ²

- **Fator Quarto:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 790,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 790,10/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 733,06/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 733,06/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 790,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 790,10/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 790,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 790,10/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 790,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 790,10/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 790,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 790,10/m ²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.389,90/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.389,90/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.635,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.635,36/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.409,90/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.409,90/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.334,90/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.334,90/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.521,61/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.521,61/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.493,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.493,68/m ²

- **Fator Vagas de Garagem:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.389,90/m ²	0,94	-147,47	-0,06	R\$ 2.242,43/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.635,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.635,36/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.409,90/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.409,90/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.334,90/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.334,90/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.521,61/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.521,61/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.493,68/m ²	0,91	-230,76	-0,09	R\$ 2.262,93/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Novembro de 2020**.

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 3.020,78/m ²
2	R\$ 2.368,42/m ²
3	R\$ 2.188,25/m ²
4	R\$ 2.113,25/m ²
5	R\$ 2.299,96/m ²
6	R\$ 3.041,28/m ²
média	R\$ 2.505,32/m²
desvio	R\$ 416,68/m ²
CV	17%
Linferior	R\$ 1753,73/m²
Lsuperior	R\$ 3256,92/m²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 2.505,32/m² (Dois Mil, Quinhentos e Cinco Reais e Trinta e Dois Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 2505,32/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 416,68/m ²	
Erro-Padrão		251,06	
IC(significância=20%)	R\$ 2254,26/m ²	< VUmed <	R\$ 2756,38/m ²
Amplitude do IC		20%	
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu GRAU III DE PRECISÃO.

V.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	3.180,00	3.020,78	0,95
2	2.368,42	2.368,42	1,00
3	2.200,00	2.188,25	0,99
4	2.125,00	2.113,25	0,99
5	2.311,71	2.299,96	0,99
6	3.283,78	3.041,28	0,93

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

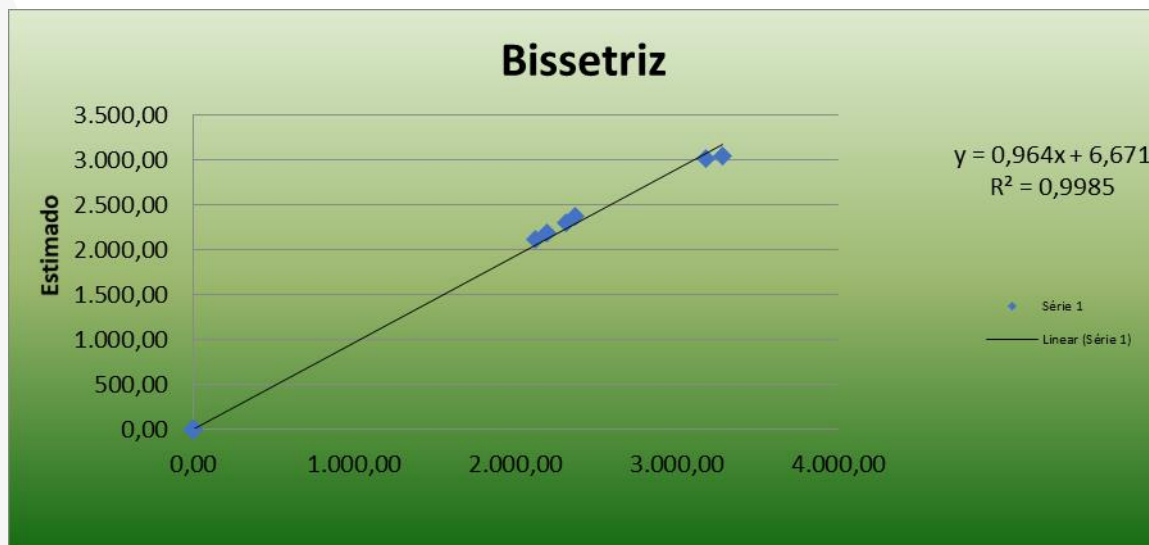


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A REFERIDA UNIDADE HABITACIONAL LOCALIZADA NO EDIFÍCIO SANTA GERTRUDES – PRAIA GRANDE/SP, É DE:

$$Q = R\$ 2.505,32/m^2$$

(Dois Mil, Quinhentos e Cinco Reais e Trinta e Dois Centavos por Metro Quadrado)

Novembro/2020

VI VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	28,70 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 2.505,32 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Econômico
Andar	3º
Quartos	1
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 71.902,75

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total, para a unidade habitacional, de:-

$$V_i = R\$ 71.902,75$$

(Setenta e Um Mil, Novecentos e Dois Reais e Setenta e Cinco Centavos)

Novembro/2020

VI.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 44 (quarenta e quatro) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 16 de março de 2021.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code



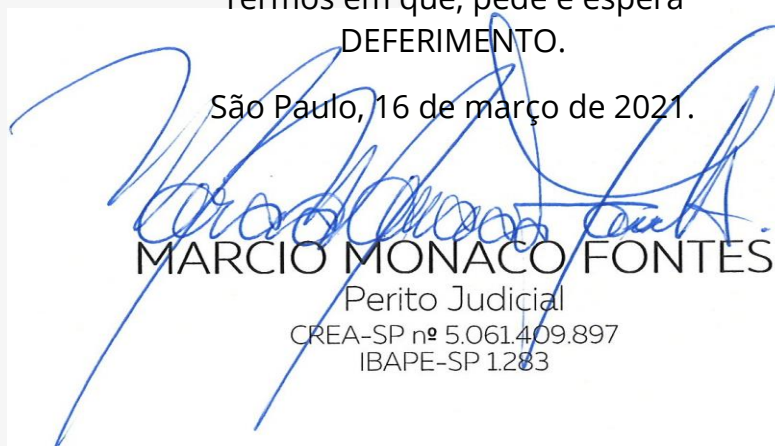
Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, TJSP, Praia Grande, SP.

Referência :- **Levantamento de Honorários Periciais Prévios**
Processo :- **0016326-98.2019.8.26.0477**
Ação :- **Cumprimento de Sentença**
Requerente :- **Condomínio Edifício Aton**
Requerido :- **Cassia Ferrari Lobão**

MARCIO MONACO FONTES, nomeado e devidamente habilitado nos autos da Ação em referência, tendo efetuado a entrega de seu **Laudo Pericial**, vem, respeitosamente, **REQUERER**, que se digne Vossa Excelência, a determinar o levantamento da importância depositada conforme comprovante de **fls. 59/60**, a título de **Honorários Periciais Prévios**, a ser expedido em nome de **MonacoFontes Consultoria EIRELI ME (CNPJ 19.960.645/0001-02)**, com posterior intimação por e-mail para retirada de guia ou alternativamente, para expedição de MLE, com **crédito em conta**, conforme o formulário preenchido (anexo), tendo em vista o Comunicado Conjunto nº 474/2017.

Termos em que, pede e espera
DEFERIMENTO.

São Paulo, 16 de março de 2021.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283



**FORMULÁRIO MLE - MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

Número do processo (*padrão CNJ*): **0016326-98.2019.8.26.0477**

Nome do beneficiário do levantamento: **MonacoFontes Consultoria
Eireli - ME**

CNPJ: **19.960.645/0001-02**

Perito Judicial / CREA: **5061409897**

Tipo de levantamento: (**x**) Parcial ou () Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:
Fls. 59/60

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 1.000,00**

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;
(X) II - Crédito em conta do Banco do

Brasil:

() III - Crédito em conta para outros
bancos;

() IV - Recolher GRU;

() V - Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Agência:- 6998-1 - Conta Corrente:- 777777-9

Observações: Com Juros e Correções Monetárias

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code





Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, TJSP, Praia Grande, SP.

Referência :- **Estimativa de Honorários Periciais**
Processo :- **0016326-98.2019.8.26.0477**
Ação :- **Cumprimento de Sentença**
Requerente :- **Condomínio Edifício Aton**
Requerido :- **Cassia Ferrari Lobão**

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, nomeado nos autos em referência, vem, respeitosamente, em análise aos autos e considerando o escopo do trabalho realizado, apresentar seus honorários observando o que apregoa o **“Regulamento de Honorários”** aprovado na Assembleia Ordinária realizada em Abril de 2017 no IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações de Engenharia de São Paulo, cuja cópia segue em anexo.

Inicialmente, cabe ressaltar que este Signatário realizou vistorias ao imóvel objeto, onde foram identificadas suas características



físicas, geográficas e econômicas, concomitantemente a análise da região a qual está inserido, observando os melhoramentos públicos existentes, bem como, seus aspectos econômicos, obtendo assim, variáveis explicativas para o comportamento.

Salienta-se, ainda, que foram consumidas horas de trabalho com a leitura dos autos e análise da documentação apenas, culminando com o processamento das informações, interpretação dos resultados e, por fim, elaboração do Laudo Técnico.

Ademais, deve-se frisar que todas as etapas do trabalho envolveram custos, quais foram; custos de locomoção, fotografias, digitação, edição e entre outros.

Ressalta-se, outrossim, que o valor da Hora-Técnica estipulado pelo Regulamento dos Honorários NÃO corresponde somente aos valores salariais, mas sim, **58% (cinquenta e oito por cento) destes correspondem a composição de Custos Indiretos** em que um Profissional de Engenharia tem para elaboração de um Trabalho Técnico, conforme pode-se verificar pelo próprio anexo do Regulamento.

Considerando ainda que foram consumidas aproximadamente 10 (dez) horas de trabalho como arguido anteriormente, onde esta estimativa foi baseada no Artigo 6º, "Remuneração Mínima do Profissional", com valor de R\$ 4.400,00 (Quatro e Quatrocentos Mil Reais), sendo que, diante da complexidade dos trabalhos realizados, concede desconto de **35% (trinta e Cinco por cento) neste valor**. Desta forma, requer a fixação dos Honorários Definitivos no valor de **R\$2.800,00 (Dois Mil e Oitocentos Reais)**, objetivando, desta forma, atender a Perícia.



Por fim, agradeço a confiança depositada para desenvolvimento dos trabalhos apresentados, reafirmando a entrega de trabalhos com ética, qualidade, celeridade e transparência

Termos em que, pede e espera

DEFERIMENTO.

São Paulo, 16 de março de 2021.


MARCIO MONACO FONTES

Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1283

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code



REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 11/04/2017

Capítulo I NORMAS GERAIS

Art.1º - Este Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia estabelece parâmetros para fixação de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

a) dos preceitos contidos nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE/SP, do CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, destacando-se, neste último diploma, a alínea B do parágrafo III do artigo 10º que prescreve ser vedado: "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis";

b) das Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;

c) das Normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia.

Art.2º - A observância deste Regulamento de Honorários deve ser considerada nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados, para todos os tipos de serviços.

Art.3º - É recomendável que o profissional contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. O profissional deverá solicitar a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Em qualquer destes casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários.

Art.4º - Nas Perícias Judiciais recomenda-se que o profissional apresente orçamento justificado requerendo desde logo o arbitramento prévio e depósito integral de seus honorários.

Parágrafo Único - Nos casos complexos, onde não seja possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória (honorários provisórios), a ser complementada por ocasião do término dos serviços (honorários definitivos).

Art.5º - Os valores constantes nas tabelas deste Regulamento são expressos em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e acrescidos os tempos de deslocamentos e viagens, conforme Art. 9º.

Art.6º - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de **R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais)**.

Parágrafo Primeiro - Nas avaliações de bens típicos a remuneração mínima será definida de acordo com o grau de fundamentação contratado ou especificado, conforme tabela abaixo, ainda que este objetivo não seja atingido no final do trabalho, pelas condições próprias do mercado:

REMUNERAÇÃO MÍNIMA SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação	Tempo mínimo	Remuneração mínima
Grau I	11 horas	R\$ 4.400,00
Grau II	17 horas	R\$ 6.800,00
Grau III	22 horas	R\$ 8.800,00

Parágrafo Segundo - No caso de consultas em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor da remuneração será calculado com base no total das horas empenhadas, e aos honorários deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º.

Art.7º - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas diretas para a realização dos serviços, acrescidas de uma taxa de administração de 20%. Como exemplo de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, registros cartorários, ensaios análises laboratoriais, etc.

Parágrafo Único - O pagamento dessas despesas deverá ser feito à medida que forem realizadas, podendo ser cobrado antecipado ou simultaneamente com os honorários, a critério do contratado.

Capítulo II

FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO DISPENDIDO

Art.8º - Os trabalhos de avaliações e de perícias de engenharia deverão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e respeitada a remuneração mínima do Art. 6º.

Art.9º - A remuneração será calculada à razão de **R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora**, de acordo com demonstrativo ANEXO. O tempo para cálculo dos honorários compreende todas as horas efetivamente dispendidas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo dispendidos para as refeições e repouso.

Parágrafo Primeiro – Nas avaliações complexas e/ou que envolvam situações atípicas, recomenda-se que seja apresentado orçamento detalhado, especificando o número de horas efetivamente gastas (ou a serem empreendidas) nas diversas etapas do trabalho técnico, dando-se o devido destaque às etapas impactadas pela complexidade e/ou atipicidade intrínseca ao trabalho, o qual deverá ser realizado de forma a atender ao quanto especificado nas Normas Brasileiras publicadas pela ABNT e nas Normas Técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações;

Parágrafo Segundo - Os honorários resultantes da aplicação das disposições deste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

- a) Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência).
- b) Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional, e de 50% (cinquenta por cento) nos serviços requisitados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos noturnos.
- c) Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas insalubres e/ou perigosas, e que, de outro modo, aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares.
- d) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) nos trabalhos em que a complexidade determine a aplicação de conhecimentos técnicos especializados. Entende-se por conhecimentos técnicos especializados aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação, ou quando o profissional for consultado ou contratado como especialista no assunto, objeto da contratação.
- e) Reduções de percentuais previamente ajustados com o solicitante, respeitado o mínimo do artigo 6º deste Regulamento para trabalhos mais simplificados.

h

Parágrafo Terceiro – Nos casos de vistoria de vizinhança (“ad perpetuum rei memoriam”) e de vistoria de recebimento, entrega e conclusão de obras, a remuneração mínima será definida de acordo com as horas técnicas da tabela abaixo:

HONORÁRIOS PARA VISTORIAS “DE VIZINHANÇA” E “DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL”

IMÓVEIS		VIZINHANÇA	RECEBIMENTO DO IMÓVEL
PAVIMENTOS	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	HONORÁRIOS MÍNIMOS	HONORÁRIOS MÍNIMOS
térreos ou até 3 pavtos	área < 100m ²	2,5	4,4
térreos ou até 3 pavtos	101m ² < área < 200m ²	3,1	5,4
térreos ou até 3 pavtos	201m ² < área < 500m ²	5,3	9,3
térreos ou até 3 pavtos	área > 501m ²	6,8	11,9
+ de 3 pavtos	área < 500m ²	5,7	9,9
+ de 3 pavtos	501m ² < área < 2.000m ²	7,4	12,9
+ de 3 pavtos	2.001 < área < 7.000m ²	10,2	17,9
+ de 3 pavtos	área > 7.001m ²	12,5	21,8

Obs.:

- Os honorários para imóveis com características físicas adversas não foram contemplados na tabela.
- Os honorários para as edificações multifamiliares ou escritórios contemplam apenas as vistorias nas áreas comuns, subsolos e garagens, e não as áreas totais de construção.
- Laudos que envolvam mais de uma especialidade de profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30% por especialidade ou consideradas as horas específicas de cada especialidade.
- Imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
- Tabela válida para edificações com até 30 anos de idade.
- A cada 5 anos de idade superior à 30 anos crescer 10% no valor até o limite de 50%.
- Remuneração mínima por contratação seguirá o valor definido no Art. 6º, independentemente da quantidade de imóveis vistoriados.

Parágrafo Quarto - O custo por hora mencionado neste artigo não inclui despesas diretas, que deverão ser cobradas conforme preceitua o Art.7º.

Capítulo III DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.10º - O profissional indicado para atuar como assistente técnico deverá contratar os seus honorários diretamente com o cliente ou seus procuradores e representantes.

Art.11º - Se houver a supressão de parte do serviço contratado, o profissional terá direito a uma indenização correspondente à parte suprimida, que deve ser calculada com base no trabalho que tiver sido efetivamente desenvolvido, incluindo as respectivas despesas.

Art.12º - As dúvidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) poderão ser dirimidas por consulta escrita, encaminhada ao IBAPE/SP.

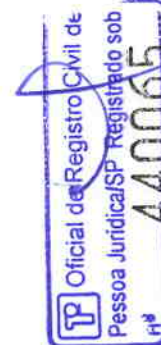
Art.13º - Este Regulamento de Honorários Profissionais deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP nos meses de abril de cada ano.

Art. 14º - Este Regulamento de Honorários Profissionais possui registro no CREA/SP e no CAU/SP.

São Paulo, 11 de Abril de 2017



Eng. Civil Eduardo Rottmann
Presidente IBAPE/SP



ANEXO – Composição do valor da hora técnica básica

O valor da hora-técnica profissional é definido por uma parcela referente à remuneração propriamente dita e também pelos custos indiretos inerentes ao exercício da atividade profissional, conforme demonstrativo abaixo.

Composição do valor da hora técnica básica

1 DESPESAS		
1.1 Tarifas e serviços	R\$	1.600,00
1.2 Mão de obra administrativa com enc. sociais	R\$	12.136,00
1.3 Despesas de escritório	R\$	5.565,08
1.4 Transporte	R\$	4.300,00
1.5 Depreciação do ativo imobilizado	R\$	471,12
1.6 Custos financeiros	R\$	442,50
1.7 Reposição de IR e ISS sobre despesas	R\$	11.803,37
Subtotal	R\$	36.318,07
2 REMUNERAÇÃO		
2.1 Remuneração mensal	R\$	19.000,00
2.2 Benefícios (Férias, 13º, FGTS, seg saúde)	R\$	7.305,73
2.3 Reposição de ISS sobre remuneração	R\$	1.384,51
Subtotal	R\$	27.690,24
3 VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA		
3.1 Parcela relativa as despesas (item 1/160h)	R\$/h	226,99
3.2 Parcela relativa à remuneração (item 2/160h)	R\$/h	173,06
3.3 Valor da hora técnica calculada	R\$/h	400,05

valor aprovado - hora técnica básica

R\$ / h	400,00
----------------	---------------

Por decisão da Assembleia o valor foi fixado em **R\$ 400,00** por hora

h





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,

Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0016326-98.2019.8.26.0477**
 Classe - Assunto **Cumprimento de sentença - Reivindicação**
 Exequente: **Condomínio Edifício Aton**
 Executado: **Cassia Ferrari Lobão**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **André Quintela Alves Rodrigues**

Vistos.

Fls. 73: considerando que o imóvel penhorado nestes autos, também foi penhorado nos autos 0010982-39.2019.8.26.0477, bem como que naqueles autos fora determinado que a peticionante se habilitasse como terceira interessada neste processo a fim de acompanhar a participação da prova pericial (fls. 74), informo que, nesta data, a serventia procedeu a sua inclusão no cadastro processual, como terceira interessada, para que pudesse manifestar-se nestes autos sobre a prova pericial.

No mais, intemem-se as partes para que se manifestem sobre o laudo pericial apresentado às fls. 75/118, no prazo de 15 (quinze) dias, bem como sobre a proposta de honorários definitivos de fls. 121/123, em igual prazo.

Sem prejuízo, expeça-se mandado de levantamento dos honorários provisórios em favor do perito, devendo a zelosa serventia certificar se o formulário MLE de fls. 120 foi corretamente preenchido.

Intime-se.

Praia Grande, 14 de abril de 2021.

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



VICARIA ADVOGADOS
advocacia empresarial

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP

Processo nº 0016326-98.2019.8.26.0477

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATON., por seu advogado e bastante procurador que esta subscreve, vem, respeitosamente, à presença de V.Exa., nos autos do processo em epígrafe, requerer a juntada da inclusa procuração.

Outrossim, requer que todas intimações saiam exclusivamente em nome do patrono subscritor **BRUNO FERNANDO VICARIA ELBEL, OAB/SP 266.918**, sob pena de nulidade.

Termos em que,
Pede Deferimento.

Santos, 28 de abril de 2021.

BRUNO FERNANDO VICARIA ELBEL
ADV.OAB/SP 266.918

PROCURAÇÃO “AD JUDICIA”

OUTORGANTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATON, inscrito no CNPJ sob o nº. 71.554.927/0001-11, situado na cidade de Praia Grande, Estado de São Paulo, na Rua Gávea, n. 108, vila Guilhermina - CEP 11701-570, neste ato, representado pelo Síndico Sra. Agnaldo José Borges, portador da cédula de identidade n° 16.275.680 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 048.758.478-31, pelo presente instrumento de procuração, nomeia e constitui seu bastante procurador.

OUTORGADO: Bruno Fernando Vicaria Elbel, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 266.918, com escritório à Rua São Paulo, n. 41, conjunto 1402, Vila Belmiro, Santos, SP.

PODERES OUTORGADOS: amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula “ad judícia”, em qualquer Juízo, instância ou tribunal, com poderes especiais para transigir, receber e dar ampla quitação, proceder levantamento de alvarás e guias, acompanhando a outorgante até final decisão, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta em outrem, com ou sem reserva de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso.

Santos, 17 de março de 2021.


CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATON
P/P AGNALDO JOSÉ BORGES.

CARTA DE REVOGAÇÃO DE MANDATO

À DOUTORA

1. IDALINA ISABEL DE SOUZA PICAZO GARCIA – OAB/SP108.499

Rua Mihalio Luckch Michel, nº134 – 1º andar – Sala 12 – Boqueirão – Praia Grande/SP – CEP:11701-370.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATON., inscrito no CNPJ sob o nº. 71.554.927/0001-11, situado na cidade de Praia Grande, Estado de São Paulo, na Rua Gávea, n. 108, vila Guilhermina - CEP 11701-570, neste ato, representado pelo Síndico Sra. Agnaldo José Borges, portador da cédula de identidade n.º 16.275.680 SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 048.758.478-31, vem através da presente, por motivos de foro íntimo, revogar o mandato que lhe foi concedido para atuação nos processos abaixo descritos:

PROCESSO N.1016430-44.2017.8.26.0477

PROCESSO N.1012926-93.2018.8.26.0477

PROCESSO N.1017982-78.2016.8.26.0477

PROCESSO N. 10005909-40.2017.8.26.0477

PROCESSO N.1019124-20.2016.8.26.0477

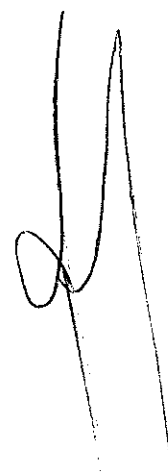
PROCESSO N.1014844-69.2017.5.26.0477

PROCESSO N.0005246-12.1997.8.26.0477

PROCESSO N. 5001955-36.2018.4.03.6141

PROCESSO N. 0011939-94.2006.8.26.0477

PROCESSO N. 5001912-02.2018.4.03.6141



Agradeço pelos serviços prestados e solicito a devolução dos documentos que por ventura se encontrem em sua posse.

Praia Grande, 18 de março de 2021.



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATON

SÍNDICO – AGNALDO JOSÉ BORGES

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0436/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 30/04/2021. Considera-se a data de publicação em 03/05/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Idalina Isabel de Souza Picazo Garcia (OAB 108499/SP)
Alexandre Tagawa Lemos (OAB 371505/SP)

Teor do ato: "Fls. 73: considerando que o imóvel penhorado nestes autos, também foi penhorado nos autos 0010982-39.2019.8.26.0477, bem como que naqueles autos fora determinado que a peticionante se habilitasse como terceira interessada neste processo a fim de acompanhar a participação da prova pericial (fls. 74), informo que, nesta data, a serventia procedeu a sua inclusão no cadastro processual, como terceira interessada, para que pudesse manifestar-se nestes autos sobre a prova pericial. No mais, intemem-se as partes para que se manifestem sobre o laudo pericial apresentado às fls. 75/118, no prazo de 15 (quinze) dias, bem como sobre a proposta de honorários definitivos de fls. 121/123, em igual prazo. Sem prejuízo, expeça-se mandado de levantamento dos honorários provisórios em favor do perito, devendo a zelosa serventia certificar se o formulário MLE de fls. 120 foi corretamente preenchido. Intime-se."

Praia Grande, 30 de abril de 2021.

José Valdomiro Pereira da Silva
Escrevente Técnico Judiciário

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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP

11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0016326-98.2019.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Reivindicação**
 Exequente: **Condomínio Edifício Aton**
 Executado: **Cassia Ferrari Lobão**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que em cumprimento a r decisão de fls. 128 expedi o MLE nº 20210531153446069456 no valor de R\$ 1.000,00 em favor do perito, conforme formulário de fls.120. Nada Mais. Praia Grande, 31 de maio de 2021. Eu, ____, Claudia Dos Santos Rezende, Escrevente Técnico Judiciário.

PODER JUDICIARIO
 SÃO PAULO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - SP
 ALVARA ELETRONICO DE PAGAMENTO N 20210531153446069456

Comarca PRAIA GRANDE	Vara/Serventia 2ª VARA CÍVEL
Numero do Processo 00163269820198260477	
Autor CONDOMINIO EDIFICIO ATON	Reu CASSIA FERRARI LOBAO
CPF/CNPJ Autor 71.554.927/0001-11	CPF/CNPJ Réu 379.454.978-37
Data de Expedicao 31/05/2021	Data de Validade 28/09/2021

TOTAL DE PAGAMENTOS INFORMADOS NO MANDADO: 001

Numero da Solicitacao:	0001	Tipo Valor.....:	Total da conta
Valor.....:	1.012,95	Calculado em.....:	31.05.2021
IR.....:	0,00	Tarifa.....:	0,00
Finalidade.....:	Crédito em C/C BB	Tipo Conta.....:	Cta Corrente
Agência.....:	6998	Nome Agência.....:	EMPRESA PAULIS
Conta/Dv.....:	00.000.777.777-9		
Titular Conta.....:	MONACOFONTES CONSULTORIA		
Beneficiario.....:	MONACOFONTES CONSULTORIA EIREL		
CPF/CNPJ Beneficiario:	19.960.645/0001-02		
Tipo Beneficiario....:	Juridica		
Conta/Pcl Resgatada..:	2700129954096 0001		

MLE

CLAUDIA DOS SANTOS REZENDE <claudiarezende@tjsp.jus.br>

Ter, 08/06/2021 15:29

Para: marcio@monacofontes.com.br <marcio@monacofontes.com.br>

Pelo presente informo que foi expedido o MLE nos autos:

Processo Digital nº: 0016326-98.2019.8.26.0477

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Reivindicação

Exequente: Condomínio Edifício Aton

Executado: Cassia Ferrari Lobão

OBS: a resposta e eventuais documentos deverão ser encaminhados ao correio eletrônico institucional do Ofício de Justiça (praiagde2cv@tjsp.jus.br), em arquivo no formato PDF e sem restrições de impressão ou salvamento.

Atenciosamente,

CLAUDIA DOS SANTOS REZENDE

Matrícula TJSP nº 098.664-5

Escrevente Técnico judiciário do Cartório do 2º Ofício Cível da Comarca de Praia Grande

E-mail: claudiarezende@tjsp.jus.br - Telefone: (13) 3471-1200 – Ramal 218

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Vila Mirim - Praia Grande - SP - CEP: 11705-090



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,

Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0016326-98.2019.8.26.0477**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Reivindicação**
 Exequente: Condomínio Edifício Aton
 Executado: Cassia Ferrari Lobão

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Thais Cristina Monteiro Costa Namba

Vistos.

Fls. 129/132: Providencie o exequente, no prazo de quinze dias, a regularização de sua representação processual, juntando aos autos a ata condominial que elegeu seu atual síndico.

Decorrido o prazo supra, certifique-se nos autos e aguarde-se por oportuna provocação de parte interessada no arquivo.

Int.

Praia Grande, 19 de julho de 2021.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0613/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 28/07/2021. Considera-se a data de publicação em 29/07/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Idalina Isabel de Souza Picazo Garcia (OAB 108499/SP)

Alexandre Tagawa Lemos (OAB 371505/SP)

Bruno Fernando Vicaria Elbel (OAB 266918/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 129/132: Providencie o exequente, no prazo de quinze dias, a regularização de sua representação processual, juntando aos autos a ata condominial que elegeu seu atual síndico. Decorrido o prazo supra, certifique-se nos autos e aguarde-se por oportuna provocação de parte interessada no arquivo. Int."

Praia Grande, 28 de julho de 2021.

José Valdomiro Pereira da Silva
Escrevente Técnico Judiciário



VICARIA & ADVOGADOS
advocacia empresarial

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA **02ª** VARA CÍVEL DA
COMARCA DE **PRAIA GRANDE/SP**.

Processo nº 0016326-98.2019.8.26.0477

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATON, já qualificado nos autos, vem
respeitosamente perante Vossa Excelência, nos autos do processo em epígrafe,
promovida em face de **CASSIA FERRARI LOBÃO**, tendo em vista a decisão de fls. 137,
expor e requerer o que segue:

Requer a juntada da ata condominial que elegeu o atual síndico,
restando regularizada a representação processual.

Requer o prosseguimento do feito.

Termos em que,
Pede Deferimento

Santos, 19 de agosto de 2021.

BRUNO FERNANDO VICARIA ELBEL
OAB/SP 266.918

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATON, SITUADO NA RUA GÁVEA, 108 – JARDIM GUILHERMINA – PRAIA GRANDE/SP – CEP: 11701-570 – CNPJ: 71.554.927/0001-11, REALIZADA NO DIA 28 DE NOVEMBRO DE 2020.-.-.-.-.-

No vigésimo oitavo dia do mês de novembro do ano de 2020, reuniram-se os condôminos do **Condomínio Edifício Aton**, em Assembleia Geral Ordinária, realizada nas dependências do Condomínio, convocados pelo Edital de Convocação datado de 10 de novembro de 2020, dirigido a todos os condôminos por meio de correspondência registrada e/ou protocolada, a fim de deliberarem sobre a seguinte ordem do dia: **1) NOMEAÇÃO DA MESA DIRETORA (PRESIDENTE E SECRETÁRIO/A); 2) LEITURA E APROVAÇÃO DA ATA DA ASSEMBLEIA ANTERIOR, REALIZADA EM 27/07/2019; 3) PRESTAÇÃO DE CONTAS DO PERÍODO DE MAIO/2019 A OUTUBRO/2020; 4) ELEIÇÃO DE SÍNDICO(A) E MEMBROS DO CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL PARA CUMPRIR MANDATO DE 02(DOIS) ANOS, OU SEJA, ATÉ 30/NOVEMBRO/2022; 5) REAVALIAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA; 6) APRESENTAÇÃO DE ORÇAMENTOS PARA INSTALAÇÃO DE PORTARIA REMOTA.** Os trabalhos tiveram início às 09h00min após a segunda convocação, cumprindo o quórum exigido pela Convenção Condominial/Código Civil, com a presença dos condôminos e representantes legais das unidades números: 0011, 0013, 0023, 0046, 0056, 0066, 0083, 0084, 0086, 0092, 0102 e representadas por procuradores as unidades autônomas de números 0014, 0016, 0021, 0022, 0074, 0081, 0082, 0091 e 0096. Os presentes questionaram sobre o número de procurações que cada condômino poderia apresentar. A Sra. Eliana da Elo esclareceu que na Convenção do Condomínio na Cláusula Oitava – O Modo e o Prazo de Convocação das Assembleias Gerais “O condômino poderá fazer-se representar nas assembleias gerais, por procurador especialmente nomeado”. A Sra. Teresa E.B. Venys da unidade 0066 questionou sobre reconhecimento de firma nas procurações e se a síndica pode representar algum proprietário em seu próprio bem. A Sra. Eliana da Elo esclareceu que, a Convenção do Condomínio pode impor algumas regras próprias como limitar o número de procurações, exigir o reconhecimento de firma, proibir o síndico, pessoas da administração e seus parentes de receberem procurações, entre outras regras, mas, como citado acima a Convenção é omissa. Sobre a obrigatoriedade ou não da mesma ser com “firma reconhecida em cartório”, também deveria estar previamente definida na Convenção do Condomínio, assim a utilização das procurações estaria condicionada ao disposto na Convenção ou Regulamento interno, então, em casos omissos ou conflitantes, a norma geral é a Legislação Civil, qual seja da livre representação, sempre observando o princípio da boa-fé. A Sra. Eliana da Elo esclareceu que apesar de ser véspera do 2º turno das eleições municipais, foi necessário marcar a assembleia para se eleger o síndico e atualizar os representantes junto ao banco. Colhidas as assinaturas dos presentes na Lista de Presença e lido o Edital de Convocação, foi colocado em discussão o 1º item da pauta dos trabalhos, **NOMEAÇÃO DA MESA DIRETORA (PRESIDENTE E SECRETÁRIO/A)**: Com a palavra, a Sra. Eliana, representante da Elo Administração, informou aos presentes que todas as medidas recomendadas pelas autoridades públicas, para garantir a saúde e segurança dos condôminos em face à pandemia causada pela COVID/19 foram adotadas com rigor, tais como; local aberto e ventilado, distanciamento das cadeiras com 1,5 metros, aferição da temperatura de todos os presentes, disponibilização e obrigatoriedade de utilização de álcool gel 70% e uso de máscaras. Continuando com a palavra, a representante da administradora esclareceu as atribuições inerentes ao cargo de Presidente da mesa, mencionando sobre a importância do mesmo assinar a ata da presente assembleia, no prazo máximo de cinco dias corridos, a contar da data do recebimento da mesma. Aprovando-se desde já, por unanimidade, que transcorrido o prazo sem o retorno da ata devidamente assinada pelo Presidente a seguir eleito, a ata será assinada pela secretária juntamente com o Síndico. Foi indicado e eleito para ocupar a Presidência da Mesa Diretora, o **Sr. Agnaldo José Borges**, proprietário da unidade autônoma número 0102, já ciente de suas atribuições e do prazo de assinatura da ata; e para secretariar os trabalhos e transcrever a ata a **Sra. Eliana Brufani**, representante da Elo Administração, Assessoria e Serviços Ltda. – EPP. Antes de prosseguir com a pauta dos trabalhos, a Secretária da assembleia informou sobre



a necessidade de explanar sobre o polêmico tema “Reformas em Condomínios” conforme NBR 16.280 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em vigor desde 2014. Esta norma regulamenta que as obras nas unidades deverão ter um plano de reforma elaborado por um Engenheiro ou Arquiteto, garantindo o cumprimento da legislação, alvará de reformas expedido pela Prefeitura e prévia autorização do Síndico do Condomínio, após a apresentação do laudo técnico com a descrição detalhada de todo o trabalho a ser realizado na unidade. Esta norma se aplica também para a instalação de equipamentos, como condicionadores de ar, pois é necessário obter parecer de profissional da área que garanta a segurança quanto à parte elétrica, além de sobrepeso na fachada. Composta a mesa diretora, passou-se para o 2º item da pauta dos trabalhos, **LEITURA E APROVAÇÃO DA ATA DA ASSEMBLEIA ANTERIOR, REALIZADA EM 27/07/2019**: A leitura da Ata foi dispensada, visto que os condôminos já haviam recebido cópia, sendo aprovada por unanimidade, sem ressalvas. O Sr. Agnaldo, presidente de mesa, solicitou que seja encaminhada uma cópia da ata anterior para as unidades 0031 e 0086, e entregar para os novos moradores a cópia da ata de eleição de síndico. Sobre o 3º item, **PRESTAÇÃO DE CONTAS DO PERÍODO DE MAIO/2019 A OUTUBRO/2020**: A Sra. Eliana, representante da Administradora, efetuou explanação aos condôminos sobre as contas do Condomínio, receitas e despesas, saldo e inadimplência, informando que as pastas de prestação de contas permanecem arquivadas no prédio e estão à disposição dos condôminos, caso queiram verificá-las para esclarecimento de dúvidas, bastando solicitar uma visita para esta verificação. Informou ainda que as Pastas de Prestação de Contas estão sendo digitalizadas e disponibilizadas no site www.eloadm.com.br e poderão ser acessadas para consulta com o Login e a Senha que constam mensalmente nos boletos condominiais. Salientou que “O MEUPREDIO PLUS” é um aplicativo de fácil acesso para emissão de segunda via de boletos, verificação das pastas mensais de prestação de contas, atas, Convenção Condominial, Formulários, entre outros, para tanto, basta baixar o APP na PLAY STORE (ANDROID) ou APP STORE (IOS) acessar com o código “145” (código da administradora) e informar seu login e senha que seguem mensalmente nos boletos das taxas condominiais. Dúvidas poderão ser esclarecidas através do email elo@eloadm.com.br. A Sra. Eliana da Elo informou aos presentes sobre o apartamento 0026; valor da venda R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), entrada de R\$ 83.000,00 (oitenta e tres mil reais), saldo está sendo pago em 35 (trinta e cinco) parcelas de R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais) e 01 (uma) parcela de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), gastos: IPTU pago a vista pela imobiliária no valor total de R\$ 40.042,03 (quarenta mil reais e quarenta e dois reais e três centavos); comissão imobiliária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e recebido pelo prédio o valor de R\$ 32.957,97 (trinta e dois mil novecentos e cinqüenta e sete reais e noventa e sete centavos) e apresentou aos presentes os gastos do período: **1) Acordos trabalhistas**, Carlos Alberto, 21 (vinte e uma) parcelas de R\$ 1.000,00 (um mil reais) totalizando R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais); Edi Carlos, 15 (quinze) parcelas de R\$ 800,00 (oitocentos reais) totalizando R\$ 12.000,00 (doze mil reais) e Patrick Igor, entrada de R\$ 8.499,04 (oito mil quatrocentos e noventa e nove reais e quatro centavos) e mais 06 (seis) parcelas reajustadas de R\$ 3.503,49 (três mil quinhentos e três reais e quarenta e nove centavos) totalizando aproximadamente R\$ 29.024,18 (vinte e nove mil e vinte e quatro reais e dezoito centavos); **2) Acordo de ação monitória** proposta por Vitor Stocco Fernandes, relativa à cobrança de cheque sustado no valor de R\$ 4.667,20 (quatro mil seiscentos e sessenta e sete reais e vinte centavos), o Condomínio foi condenado a pagar o total de R\$ 7.835,75 (sete mil oitocentos e trinta e cinco reais e setenta e cinco centavos), entrada de R\$ 2.350,73 (dois mil trezentos e cinqüenta reais e setenta e três centavos) e mais 06 (seis) parcelas de R\$ 914,17 (novecentos e quatorze reais e dezessete centavos); totalizando o gasto de R\$ 69.859,93 (sessenta e nove mil oitocentos e cinqüenta e nove reais e noventa e três centavos); **3) Reparos nos elevadores** no valor de R\$ 36.097,14 (trinta e seis mil reais e noventa e sete reais e quatorze centavos) e **4) Acordos do INSS**: a) 119 (cento e dezenove) parcelas no valor R\$ 2.911,52 (dois mil novecentos e onze reais e cinqüenta e dois centavos) reajustadas mensalmente, pagas 37 (trinta e sete); b) 60 (sessenta) parcelas no valor de R\$ 2.344,51 (dois mil trezentos e quarenta e quatro reais e cinqüenta e um centavos) reajustadas mensalmente, pagas 17 (dezessete) e c) 60 (sessenta) parcelas no valor de R\$ 669,10 (seiscentos e sessenta e nove reais e dez centavos). Ações de



Cobrança Condominial: APARTAMENTO 35 – ANTONIO CARLOS CONDE – PROCESSO Nº 0011939-94.2006.8.26.0477 – 1ª VARA CÍVEL DE PRAIA GRANDE. Processo ganhou um novo número **5001912-02.2018.4.03.6141 / 1ª Vara Federal de São Vicente** – Sendo que o Juiz Federal determinou nossa manifestação em termos de prosseguimento. Protocolada petição requerendo intimação da Emgea, cessionária da CEF para se manifestar sobre a situação atual do contrato de financiamento do imóvel. Publicada decisão:- Vistos. Documento id 38443444, pág. 5: considerando a data da consolidação da propriedade e que em diversos casos semelhantes ocorreu a cessão de ativos da Emgea em favor da CEF, intimem-se ambas as empresas para que, no prazo de dez dias, manifestem e justifiquem com documentos o interesse no feito. Int. São Vicente, 18 de setembro de 2020. Anita Velai Juíza Federal. APARTAMENTO 32 – FLAVIO DE OLIVEIRA – PROCESSO Nº 0005246-12.1997.8.26.0477 – 3ª VARA CÍVEL DE PRAIA GRANDE. O Juiz proferiu despacho declinando da competência e determinando a remessa dos autos à Justiça Federal, tendo em vista a participação da CEF no processo; Foi publicada a seguinte decisão do Juiz Federal = PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) Nº 5001912-02.2018.4.03.6141 / 1ª Vara Federal de São Vicente AUTOR: CONDOMINIO EDIFICIO ATON Advogados do(a) AUTOR: IDALINA ISABEL DE SOUZA PICAZO GARCIA - SP108499, DORALICE CARDOSO GUERREIRO - SP122305 REU: ROBERTO FABIO GARCIA DA SILVA, CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF TERCEIRO INTERESSADO: EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA ADVOGADO do(a) TERCEIRO INTERESSADO: MILENA PIRAGINE - SP178962-A ADVOGADO do(a) TERCEIRO INTERESSADO: FLAVIO OLIMPIO DE AZEVEDO - SP34248 D E C I S Ã O Vistos. CHAMO O FEITO À ORDEM. Analisando os presentes autos, verifico que o conflito de competência mencionado pela parte autora? CC 164.680, julgado precedente pelo E. STJ analisou caso idêntico ao presente, inclusive entre as mesmas partes. Assim, pelas razões nele expostas, de rigor o reconhecimento da incompetência desta Justiça Federal para o deslinde do feito, in ver bis? Com efeito, o processo tramitava na Justiça Estadual, estando o Juiz de Direito no exercício de competência própria, tendo declinado da competência, em razão do pedido de preferência da empresa pública federal, na condição de credora hipotecária". Nessa senda, não há que se falar em atuação do juízo estadual em competência delegada pela justiça federal, uma vez que, atuava exercendo competência própria já que a ação de cobrança de cotas condominiais, em fase de execução era travada exclusivamente entre particulares. É certo que a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA, representada pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, manifestou-se nos autos informando a preferência de seus créditos (fls. 336-337), o que não a torna parte no feito, uma vez que apenas alerta o referido juízo acerca de seus créditos. Assim, ao teor da Súmula 270 do STJ, "o protesto pela preferência de crédito, apresentado por ente federal em execução que tramita na Justiça Estadual, não desloca a competência para a Justiça Federal", o que justifica a manutenção do feito na Justiça Estadual. No mesmo sentido, confirmam-se os precedentes: CONFLITO POSITIVO DE COMPETÊNCIA - MEDIDA CAUTELAR - INDENIZAÇÃO - EXECUÇÃO - LEILÃO - CONCURSO DE CREDORES - INTERESSE DA UNIÃO - DESLOCAMENTO DA COMPETÊNCIA PARA A JUSTIÇA FEDERAL - IMPOSSIBILIDADE - PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - A simples intervenção da União no caso de concurso de credores ou de preferências não desloca a competência para a Justiça Federal, visto que, apesar de interveniente, a União não figura no feito como autora, ré, assistente ou oponente, mas simples interessada - CONFLITO CONHECIDO, DECLARANDO-SE COMPETENTE A JUSTIÇA ESTADUAL. AGRADO REGIMENTAL DE SÉRGIO AUGUSTO NAYA E OUTROS - RESPONSABILIDADE CIVIL? INDENIZAÇÃO - ATO ILÍCITO - EXECUÇÃO - JULGAMENTO DO CONFLITO DE COMPETÊNCIA OBJETO DO PRESENTE RECURSO - AGRADO PREJUDICADO. AGRADO REGIMENTAL DA UNIÃO - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO - ATO ILÍCITO - EXECUÇÃO - ALEGAÇÃO DE INTERESSE DA UNIÃO NO FEITO? JULGAMENTO DO CONFLITO DE COMPETÊNCIA OBJETO DO PRESENTE RECURSO - AGRADO PREJUDICADO. PEDIDO DO TERCEIRO INTERESSADO PAULO CÉZAR NAIA PREJUDICADO. CONFLITO CONHECIDO, DECLARADA COMPETENTE A JUSTIÇA ESTADUAL E JULGADOS PREJUDICADOS OS AGRAVOS REGIMENTAIS E O PEDIDO DO TERCEIRO INTERESSADO. (CC 45.570/RJ, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA,



SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/11/2008, DJe 19/02/2009) [g.n.] CONFLITO DE COMPETÊNCIA. EXECUÇÃO. INTERVENÇÃO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. CONCURSO DE CREDORES. PREFERÊNCIA. JUSTIÇA FEDERAL. JUSTIÇA ESTADUAL. 1. Consoante entendimento desta Corte, a simples intervenção da União, suas autarquias e empresas públicas em concurso de credores ou preferência não desloca a competência para a Justiça Federal, porquanto não integra a lide como autor, réu, assistente ou oponente. Precedentes. 2. Conflito de competência conhecido para declarar competente o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, o suscitado. (CC 41.317/MG, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 23/11/2005, DJ 14/12/2005, p. 164) [g.n.] COMPETÊNCIA. CONFLITO. JUSTIÇA ESTADUAL E JUSTIÇA FEDERAL. EXECUÇÃO FUNDADA EM TÍTULO EXTRAJUDICIAL PERANTE JUÍZO ESTADUAL. PROTESTO PELA PREFERÊNCIA DE CRÉDITO FORMULADO POR ENTE FEDERAL. INSS. SIMPLES INTERVENÇÃO. NÃO DESLOCAMENTO DA COMPETÊNCIA. ENUNCIADO Nº 244 DA SÚMULA/TRF. PRECEDENTES. CONFLITO CONHECIDO. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. - O protesto pela preferência de crédito, apresentado por ente federal nos autos de execução que tramita perante a Justiça Estadual, não desloca a competência para a Justiça Federal. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Conflito conhecido para declarar competente o Tribunal de Alçada para julgar o mérito do agravo interposto pelo banco exequente. (CC 19.919/PR, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 27/09/2000, DJ 23/10/2000, p. 101) [g.n.]? Diante do exposto, **reconheço a incompetência da Justiça Federal para o presente feito, e determino o retorno dos autos ao Juízo da 1ª Vara Cível de Praia Grande.** Ao SEDI para a baixa e anotações. Cumpra-se. Int. São VICENTE, 10 de outubro de 2020. Aguardando retorno dos autos para a Justiça Comum Estadual. **APARTAMENTO 53 – VILMA MARIA DE ABREU – PROCESSO nº 1014844-69.2017.8.26.0477 – 3ª Vara Cível.** Aguardando manifestação/aprovação da Sra. Síndica sobre a proposta de repactuação do acordo. **AÇÕES LITIGIOSAS STOCCO – AÇÃO VISANDO O REEMBOLSO DE VALORES APROPRIADOS INDEBITAMENTE – PROCESSO Nº 1019124-20.2016.8.26.0477 – 1ª VARA CÍVEL – VALOR DA AÇÃO = R\$ 267.275,32.** – Peticionei concordando com o pleito da honorária pericial e requerendo intimação da Stocco para pagamento, conforme ficou decidido no despacho saneador. Vitor peticionou discordando da honorária pericial e manifestando desistência da prova pericial contábil em vista da sua situação financeira. Processo na fila da conclusão para o juiz decidir sobre a realização da perícia. Após o Sr. Vitor ter requerido a concessão da Justiça Gratuita e ter juntado documentos comprovando a sua situação financeira, o juiz assim decidiu: *Vistos. Em vista dos documentos juntados às fls. 399/409, concedo a gratuidade judiciária ao réu Vitor Stocco Fernandes. Anote-se no sistema informatizado a gratuidade ora concedida, bem como o sigilo dos autos, em decorrência do caráter sigiloso dos aludidos documentos. No mais, de-se ciência, por e-mail, a Sra. perita contadora Walkyria Cozzi Coimbra para que se manifeste no prazo de quinze dias acerca da gratuidade ora deferida, uma vez que esta já estimou seus honorários às fls. 379. Caso a perita aceite ainda assim o encargo oficie-se à Defensoria Pública para reserva de honorários. Caso contrário, tornem conclusos para designação de novo perito. Providencie a z. Serventia o necessário. Intime-se.* Foi expedido intimação, por e-mail, para a Senhora Perita Judicial se manifestar. Aguardando manifestação da Sra. Perita Judicial. **AÇÃO ANULATÓRIA DE VENDA DO APARTAMENTO 26 PROMOVIDA EM FACE DE CASSIA FERRARI LOBÃO – PROCESSO Nº 1005909-40.2017.8.26.0477 – 2ª VARA CÍVEL** Desp. Judicial: *Vistos. Intime-se o executado, através de seu patrono constituído, para cumprimento espontâneo da obrigação (R\$ 98.201,38), conforme cálculos apresentados pelo exequente às fls.03/20, em 15 (quinze) dias, sob as penas do art. 523 do CPC.* Considerando que a Executada não efetuou o pagamento espontâneo do débito, requeremos a penhora de um apartamento de sua propriedade. Despacho judicial: *Vistos. Fls. 51/55: Defiro a penhora sobre o imóvel indicado. Lavre-se o termo. Providencie a Serventia a averbação da penhora através do sistema ARISP, devendo o exequente recolher os emolumentos devidos. Para avaliação do bem penhorado, nomeie o (a) Sr (a). Márcio Mônico Fontes. Arbitro os honorários provisórios em R\$ 1.000,00. Depósito pelo exequente, em 10 (dez) dias. Após intime-se o Sr. Perito nomeado a dar início à perícia. Laudo em 30 (trinta) dias. Com vistas à celeridade processual, anoto, por*



oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais. Int. Lavrado termo de penhora sobre o imóvel. Juntamos depósito judicial dos honorários periciais para avaliação do imóvel penhorado. Fls. 67/69: Ciência às partes da data agendada pelo Perito para realização da vistoria (dia 11/11/2020 às 10h10min.), devendo às partes interessadas providenciarem o acesso do expert ao imóvel. Intimem-se. Aguardando entrega do laudo de avaliação do imóvel penhorado. AÇÕES CONTRÁRIAS AO COND. EDF. ATON AÇÃO MONITÓRIA nº 1012926-93.2018.8.26.0477 – 1ª. VARA CÍVEL DE PRAIA GRANDE – proposta por Vitor Stocco Fernandes Protocolado acordo parcelado e requerendo a suspensão do processo com homologação judicial. Despacho judicial extinguindo o processo pelo cumprimento do acordo. (Vistos. Tendo em vista a certidão retro, anote-se a extinção e arquivem-se os autos, com as formalidades legais.) AÇÃO DE COBRANÇA Nº 1016430-44.2017.8.26.0477 - 1ª. VARA CÍVEL DE PRAIA GRANDE-SP, proposta por EDVALDO SOUZA VIEIRA. Houve a citação postal, a qual foi recebida pelo porteiro e não repassada para a síndica. - Processo 0007061-38.2020.8.26.0477 (processo principal 1016430-44.2017.8.26.0477) - Cumprimento de sentença - Pagamento - Edvaldo Souza Vieira - Condominio Edificio Aton - Vistos. Aguarde-se o prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da publicação, para o pagamento voluntário do débito pela parte executada, no valor descrito na inicial deste incidente. A ausência de pagamento acarretará na incidência da multa e dos honorários previstos no artigo 523, §1º, do Código de Processo Civil, ambos no percentual de 10%. Com pagamento, dê-se ciência ao credor para que, em 10 (dez) dias, manifeste-se sobre o depósito, anotando-se que o seu silêncio implicará na concordância com o depósito efetuado e na extinção da execução. Caso não concorde com o valor depositado (depósito parcial), deverá apresentar memória de cálculo atualizada acrescida da multa de 10% e dos honorários de igual percentual (artigo 523, §§ 2º e 3º, do CPC). Decorrido o prazo sem o pagamento, providencie a serventia a realização de atos expropriatórios, indepedentemente de nova determinação, consoante art. 523, § 3º, do CPC. Podendo o exequente promover o recolhimento da taxa de pesquisa pelo sistema BACENJUD. A parte autora está apresentando um débito de R\$ 81.886,86 corrigido até a presente data. Irei verificar se os cálculos estão corretos e lhe posicionarei. Assim, solicito verificar a forma que iremos satisfazer o débito (acordo ou pagamento), me informando a respeito, lembrando que haverá multa de 10% caso não haja o pagamento em 15 dias. A planilha do cálculo de condenação apresenta um valor inferior ao cobrado, ou seja, R\$ 66.054,13. Protocolamos IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, tendo em vista a diferença de cálculo do valor devido. Mediante ao informado sobre a condenação do condomínio ter que pagar a quantia de R\$ R\$ 81.886,86 (oitenta e um mil oitocentos e oitenta e seis reais e oitenta centavos) o Sr. Antonio Machado da unidade 0086 questionou como isso aconteceu, a Sra. Silvia H. F. Martim, síndica, esclareceu que na ocasião a sua mãe estava acamada e o Sr. Vitor da Stocco passou para ela assinar e a mesma não leu. O Sr. Antonio Machado da unidade 0086, sugeriu que quando sair à sentença, quem deverá pagar este valor é a Sra. Síndica. A Sra. Eliana da Elo informou que, quando a sentença sair será convocada uma assembleia para que esse assunto seja discutido entre os presentes. Isto posto, as contas foram submetidas a apreciação e votação por parte dos condôminos presentes. Com a palavra, o Sr. Agnaldo, presidente de mesa, sugeriu que as contas somente sejam aprovadas mediante a realização de uma auditoria, informando ainda que os presentes irão pagar a auditoria. Colocado em votação, a sugestão obteve aprovação unânime dos condôminos presentes, ou seja, das unidades: 0011, 0013, 0023, 0046, 0056, 0066, 0083, 0084, 0086, 0092, 0102 e representadas por procuradores as unidades autônomas de números 0014, 0016, 0021, 0022, 0074, 0081, 0082, 0091 e 0096. O Sr. Agnaldo, presidente de mesa, informou o saldo até a data de 27/11/2020 sendo: Conta corrente com R\$ 17.561,03 (dezesete mil quinhentos e sessenta e um reais e três centavos) e na aplicação R\$ 174,28 (cento e setenta e quatro reais e dezoito centavos). A Sra. Eliana da Elo informou que algumas contas não foram pagas para que se



pucesse ter saldo em caixa para a 1ª parcela do 13º salário dos funcionários. O Presidente de mesa questionou sobre o valor mensal que é arrecadado para esta finalidade, sendo informado pela Sra. Eliana da Elo que, infelizmente foi utilizado para pagamento das contas ordinárias. O Presidente de mesa solicitou que a Sra. Eliana da Elo apresente orçamentos de empresas que fazem auditoria. A seguir a Sra. Eliana esclareceu sobre o método de pagamento através de RPA (Recibo de Pagamento a Autônomo), ou seja, além do prestador de serviço (autônomo) deduzir os impostos sobre o valor contratado (3% ou 5% de ISS dependendo do serviço prestado e 11% de INSS), o Condomínio também recolhe o percentual de 20% correspondente ao INSS. Ressaltou sobre a importância de exigir sempre nota fiscal dos prestadores de serviço e de aquisição de material para o Condomínio, bem como, ficar alerta aos recolhimentos/dedução dos impostos. Informou que de acordo com a Legislação do Município de Praia Grande, se o Síndico for reembolsado de alguma despesa e não apresentar nota fiscal em nome do Condomínio ocorrerá incidência de ISS, ou seja, o Condomínio deverá recolher o percentual de 3% sobre o valor da despesa (combustível, pedágio, telefone a serviço do Condomínio, etc.). Assim sendo, foi orientado pela representante da Administradora que o Síndico sempre solicite nota fiscal com o CNPJ do Condomínio, como no caso de despesas com combustível, porém, com relação ao pedágio, como é sabido, não é fornecido nota fiscal, assim sendo, nessa situação, o Condomínio terá que recolher o ISS. Quanto ao 4º item, **ELEIÇÃO DE SÍNDICO(A) E MEMBROS DO CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL PARA CUMPRIR MANDATO DE 02(DOIS) ANOS, OU SEJA, ATÉ 30/NOVEMBRO/2022:** Antes de dar início a este item, a representante da administradora esclareceu que é de responsabilidade do síndico representar o Condomínio, praticando os atos necessários à defesa dos interesses comuns; cumprir e fazer cumprir as normas condominiais e as determinações da assembleia e administrar de forma ampla, cuidando da segurança, manutenções, funcionários, entre outros. Lembrando que um dos principais deveres do síndico é a correta prestação de contas com apresentação de comprovantes legais, tais como, notas fiscais ou RPAs (Recibos de Pagamento a Autônomos), submetendo à deliberação de assembleia, as despesas que ultrapassarem o limite de sua autonomia, conforme disposto na Convenção Condominial/Código Civil, exceto obras emergenciais e necessárias de manutenção que não possam aguardar o agendamento de uma assembleia, mesmo nestes casos, dependendo do valor da obra envolvida, a assembleia deve ser imediatamente convocada, conforme determina o Artigo 1341 do Código Civil, que dispõe sobre as despesas relativas às partes comuns e quórum para aprovação. Ao subsíndico compete cooperar e assessorar o síndico e ao conselho compete assessorar e fiscalizar as atividades do síndico, examinando as contas, relatórios e comprovantes de todas as pastas de balancetes encaminhadas mensalmente e questionar em caso de alguma irregularidade; enquanto à administradora compete executar as funções administrativas legais e burocráticas delegadas pelo síndico, orientando-o sempre que necessário. Informou ainda que se o candidato a síndico for aposentado por invalidez não poderá receber pró-labore, ajuda de custo ou ter isenção da taxa condominial, uma vez que, para qualquer das modalidades citadas acima, se faz necessário o recolhimento de 31% (trinta e um por cento) ao INSS, sendo 11% (onze por cento) para o síndico e 20% (vinte por cento) para o Condomínio. A representante da Elo indagou se havia candidato ao cargo de Síndico. O Sr. Agnaldo da unidade 0102 e a Sra. Silvia da unidade 0036 se candidataram ao cargo. Colocado em votação, o Dr. Jean, advogado, que estava representando através de procuração as unidades: 0014, 0024, 0034, 0026, 0031, 0051, 0052, 0056, 0062, 0071, 0076, 0084, 0094 e 0095, votou a favor da Sra. Silvia; no entanto foram constatadas as seguintes irregularidades: o nome constante na procuração da unidade 0014 não correspondia ao nome no cadastro sendo que a procuração com o nome correto foi passada para o Sr. Sidnei; a unidade 0031 estava presente invalidando a procuração, mas não assinou a lista de presença; a nora do proprietário da unidade 0054 estava representando-o com uma procuração em nome dela. Face aos fatos, o Sr. Agnaldo, candidato ao cargo, se manifestou alegando fraude. Após debates, os presentes não aceitaram essas procurações. A Sra. Silvia levantou-se e informou aos presentes que os votos dela fossem passados para o Sr. Agnaldo da unidade 0102 e se retirou da assembleia. O Sr. Agnaldo questionou a Sra. Eliana da Elo sobre a contratação do advogado, a mesma informou que não o conhecia e quem fez a contratação foi a Sra. Silvia. Perguntou sobre o custo e se o Condomínio já o havia pago. A Sra. Eliana informou que o custo foi de R\$ 500,00 (quinhentos reais) e que já havia sido pago. Os presentes solicitaram que a Sra. Silvia reembolse esta quantia



ao Condomínio. Colocado em votação, o Sr. Agnaldo da unidade 0102 foi aprovado por unanimidade, ou seja, unidades: 0013, 0014, 0016, 0021, 0022, 0023, 0046, 0056, 0066, 0074, 0081, 0082, 0083, 0084, 0086, 0091, 0092, 0096 e 0102; portanto, foi aprovado para cumprir mandato **ATÉ 30/NOVEMBRO/2022**, como **Síndico do Condomínio: Sr. Agnaldo José Borges** proprietário da unidade autônoma 0102, CPF 048.758.478-31, RG. 16.275.680 e PIS 107.789.676-86. Os presentes questionaram sobre o cargo de Subsíndico, sendo informado pela Sra. Eliana da Elo que a Convenção do Condomínio, Cláusula Quinta, não prevê o cargo de Subsíndico, esclarecendo que o cargo não existe mais, a Lei nº 10.406/2002 não cita a existência de subsíndico, mas as convenções antigas que o contemplam ainda valem. Mesmo após os esclarecimentos os presentes insistiram e elegeram como **Subsíndico do Condomínio: Sr. Antonio Machado da Silva** proprietário da unidade autônoma 0086, portador do RG 15.291.033-5 e CPF 044.500.618-88. Foram eleitos para o mesmo período mandato como **Membros Efetivos do Conselho Consultivo Fiscal: Sr. Joaquim Venys Calvo**, proprietário da unidade autônoma 0066; **Sr. Lucas Loys Alexandrino Rodrigues** proprietário da unidade autônoma 0083; e o **Sr. Sidnei da Costa Ribeiro**, proprietário da unidade autônoma 0092. Foi aprovado por esta assembleia que o Síndico será isento do pagamento de 50% somente da Taxa Ordinária. Sendo cientizado neste momento da obrigatoriedade da declaração dos valores respectivos à isenção, bem como os recolhimentos previdenciários que serão efetuados pelo Condomínio, ao fisco, em sua declaração de imposto de renda anual. Os presentes aprovaram que qualquer atitude que for tomada no condomínio seja sempre assinada pelo síndico e subsíndico. Nem o Síndico, Subsíndico e Membros do conselho têm autonomia de isentar condôminos inadimplentes de juros e multa. Foi aprovado por esta assembleia que a movimentação bancária do Condomínio será feita pelo Síndico e Subsíndico, em conjunto, até o término do mandato em 30/11/2022, podendo se prorrogar por mais 60 (sessenta) dias para entrega de toda a documentação ao Banco. A Elo Administração, Assessoria e Serviços Ltda. – EPP, que continuará a administrar o Condomínio, nos termos do artigo 1348, § 2º do Código Civil, só poderá ser trocada mediante assembleia, fica autorizada a solicitar ao Banco, extratos das contas corrente e aplicação, consulta e microfimes de cheques, para fazer parte integrante dos relatórios de prestação de contas mensal. A presente assembleia deliberou poderes de representação à Elo Administração, Assessoria e Serviços Ltda. – EPP através de seus sócios, Marcio Ribeiro Tinelli ou Marcelo Ribeiro Tinelli ou prepostos, junto aos órgãos municipais, estaduais, federais (Prefeitura, Sabesp, Companhia de luz, Sindicato, Receita Federal, Previdência Social, Ministério do Trabalho), Cartórios e os demais que se fizerem necessários. Referente ao 5º item, **REAVALIAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA:** No momento não será feito nenhum reajuste na taxa condominial, será feita uma análise das contas e no prazo de 90 (noventa) dias será convocada uma nova assembleia geral extraordinária. Finalizando, passou-se para o 6º item da pauta, **APRESENTAÇÃO DE ORÇAMENTOS PARA INSTALAÇÃO DE PORTARIA REMOTA:** Após debates, foi aprovado que esses orçamentos serão apresentados na próxima assembleia. O Sr. Joaquim da unidade 0066 encaminhou um email, que transcrevemos abaixo:

“Bom dia, considerando o grande espaço de tempo sem assembleia remeto a V.Sa.”. as seguintes considerações, pertinentes à mesma, e solicito que constem da ata.

Cláusulas da convenção condominial:

Quarta - encargos comuns e forma de contribuição ex: cobrança da taxa de R\$ 50,00 (cinquenta reais) conforme boleto da garante;

Cláusula sétima - da remuneração do síndico - precisa constar na pauta do edital;

Esclarecendo ao seu questionamento, não há necessidade de constar na pauta da assembleia, uma vez que estamos realizando uma AGO com item para eleição de síndico e podemos aprovar por votação na escolha do síndico, só é preciso constar em pauta quando esse assunto tiver que ser discutido sem ter eleição de síndico;

Cláusula décima - do fundo de reserva

A) pelo adicional de 10% sobre as contribuições mensais;

B) pelas multas previstas nesta convenção e no regimento interno;

O prédio precisa fazer a constituição do Fundo de Reserva.



Obs.: o boleto da garante demonstra a cobrança do 13º salário/férias, pois deveria ser uma conta específica, pois está se pagando em duplicidade.

Esse rateio com certeza deve ter sido aprovado em alguma assembleia;

Faço as seguintes perguntas:

Por que não se rateia a isenção da síndica, pois é uma despesa, bem como os serviços da garante;

Isso a outra Adm deveria ter feito.

A síndica é isenta da cota condominial, mas não é das despesas extraordinárias, ela está pagando?

A Síndica tem isenção total, isso já veio dessa forma.

Por que a partir da Elo condomínios consta nos demonstrativos de despesas contribuição do INSS da síndica. Sendo que a mesma foi eleita como isenta da taxa condominial a partir de março de 2016 conforme ata da Stocco.

A contribuição para o INSS do síndico tem que ser feita, uma vez que, para a previdência, o mesmo é um prestador de serviço. Seja pela isenção do condomínio, pelo recebimento de pró-labore ou pela ajuda de custo.

Contribuinte individual: "Nesta categoria estão às pessoas que trabalham por conta própria (autônomos) e os trabalhadores que prestam serviços de natureza eventual a empresas, sem vínculo empregatício. São considerados contribuintes individuais, entre outros, os sacerdotes, os diretores que recebem remuneração decorrente de atividade em empresa urbana ou rural, os síndicos remunerados, os motoristas de táxi, os vendedores ambulantes, as diaristas, os pintores, os eletricitistas, os associados de cooperativas de trabalho e outros."

Segundo a **Lei 8.212 de 24/07/91** (art. 12) e suas alterações, o **condomínio** deve recolher 20% do valor pago ao **síndico**, mesmo quando se tratar de isenção da taxa condominial, pois essa também é considerada remuneração.

No andar da cobertura foi feita uma reforma que não consta da planta original acrescentando saliências e requadrações. Nesta área também foram substituídas quatro colunas de madeira por colunas de concreto. Este tipo de reforma requer o alvará da prefeitura, bem como o ART.(anotação de responsabilidade técnica). Diante do exposto solicito uma inspeção predial NBR 16747, que comprovará irregularidades, se houver, para garantir nossa segurança e saúde. Isso é só o começo. Sou a favor de uma auditoria "os condomínios que têm os melhores resultados são Aqueles que têm uma gestão democrática, que prezam Pela participação da massa condominial".

Afirma Rodrigo karpát - advogado e coordenador do Direito condominial"


Atenciosamente,

Joaquin Venys Calvo - apto 66

Quanto ao item da reforma, agora, com a mudança da gestão, vocês poderão tomar as providências que o senhor está solicitando. Nada mais havendo a ser discutido ou deliberado e ninguém mais querendo fazer uso da palavra, o **Sr. Agnaldo José Borges**, Presidente da mesa, deu a assembleia por encerrada às 13h05min, e eu, **Eliana Brufani**, secretariei e transcrevi a respectiva ata, nela lavrando tudo que vi e ouvi para que seja registrada em cartório competente e reproduza seus efeitos legais. Praia Grande, 28 de novembro de 2020.



Agnaldo José Borges
Presidente da mesa



Eliana Brufani
Secretária da assembleia

Oficial de Registro de Títulos e Documentos

CERTIDÃO DE PRÁTICA DE ATOS

Protocolado em 06/01/2021, sob nº 107464
Registro sem valor
Registrado sob nº 170532 Digitalização nº 529
Praia Grande, 06/01/2021

Esc...R\$	74,67
Est...R\$	21,26
IPESP.R\$	14,54
RCiv...R\$	3,93
TJ...R\$	5,15
MP...R\$	3,61
Munic.R\$	3,68
Dilig.R\$	0,00
Total.R\$	126,84



BERTHA LÚCIA TEIXEIRA - Escrevente Autorizada

Oficial de Registro de Títulos e Documentos

Rua Fumio Miyazi, 335 - Boqueirão - Tel.: (13) 3476-5100 - Praia Grande - CEP 11701-160 - SP

José Rodrigues de Lima - Oficial Designado**CERTIDÃO DE PRÁTICA DE ATOS**

CERTIFICO que o presente título, contendo 8 página(s), foi protocolado sob número 107464, em 06/01/2021, digitalizado sob número 529, e registrado sob número 170532, com as características abaixo.

Natureza: Registro sem valor

Forma do título: ATA DE ASSEMBLEIA GERAL

Apresentante: MAYRA MENDONÇA SOARES

Praia Grande, quarta-feira, 6 de janeiro de 2021

BERTHA LÚCIA TEIXEIRA
Escrevente Autorizada

CUSTAS, EMOLUMENTOS E CONTRIBUIÇÕES								
ESCRIVÃO	ESTADO	SEFAZ-SP	REG.CIVIL	TRIB. JUST.	MIN. PÚBL.	MUNICÍPIO	DILIGÊNCIA	VALOR TOTAL
R\$ 74,67	R\$ 21,26	R\$ 14,54	R\$ 3,93	R\$ 5,15	R\$ 3,61	R\$ 3,68	R\$ 0,00	126,84

Selos pagos por verba conforme guia.



Selo Digital nº
1197684T10000004938882



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA de Praia Grande
 FORO DE PRAIA GRANDE
 2ª VARA CÍVEL
 Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, . - Vila Mirim
 CEP: 11705-090 - Praia Grande - SP
 Telefone: (13) 3471-1200 - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0016326-98.2019.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Reivindicação**
 Exequente: **Condomínio Edifício Aton**
 Executado: **Cassia Ferrari Lobão**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). André Quintela Alves Rodrigues

Vistos.

Fls. retro: ciente. Diga o exequente, em 05 dias, o que pretende em termos de prosseguimento da execução. No silêncio, nada sendo requerido, archive-se.

Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais.

Int.

Praia Grande, 06 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 0976/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Idalina Isabel de Souza Picazo Garcia (OAB 108499/SP)	D.J.E
Alexandre Tagawa Lemos (OAB 371505/SP)	D.J.E
Bruno Fernando Vicaria Elbel (OAB 266918/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Fls. retro: ciente. Diga o exequente, em 05 dias, o que pretende em termos de prosseguimento da execução. No silêncio, nada sendo requerido, archive-se. Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais."

Praia Grande, 8 de dezembro de 2021.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0976/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 10/12/2021. Considera-se a data de publicação em 13/12/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Idalina Isabel de Souza Picazo Garcia (OAB 108499/SP)

Alexandre Tagawa Lemos (OAB 371505/SP)

Bruno Fernando Vicaria Elbel (OAB 266918/SP)

Teor do ato: "Fls. retro: ciente. Diga o exequente, em 05 dias, o que pretende em termos de prosseguimento da execução. No silêncio, nada sendo requerido, archive-se. Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais."

Praia Grande, 10 de dezembro de 2021.



VICARIA & ADVOGADOS
advocacia empresarial

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA **02ª** VARA CÍVEL DA COMARCA DE **PRAIA GRANDE/SP**.

Processo nº 0016326-98.2019.8.26.0477

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATON, já qualificado nos autos, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, nos autos do processo em epígrafe, promovida em face de **CASSIA FERRARI LOBÃO**, tendo em vista a decisão de fls., requerer, em prosseguimento, considerando a penhora de fls. 63/65 e avaliação de fls.75/118 do imóvel registrado sob a matrícula 182769 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande, bem como a ausência de pagamento do valor exequendo, seja iniciada a expropriação do bem por leilão eletrônico – Art.879, inc. II do CPC, nos termos do art. 882 e seguintes do CPC.

Termos em que,
Pede Deferimento

Santos, 14 de dezembro de 2021.

BRUNO FERNANDO VICARIA ELBEL
OAB/SP 266.918



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP 11705-090

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

DECISÃO-MANDADO

Processo Digital nº: **0016326-98.2019.8.26.0477**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Reivindicação**
 Exequente: **Condomínio Edifício Aton**
 Executado: **CASSIA FERRARI LOBÃO**, Brasileira, Companheira, Empresária
 Comercial, RG 34.893.625-4, CPF 379.454.978-37, com endereço à Rua Jau, 1.353, Boqueirão, CEP 11701-190, Praia Grande - SP

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **André Quintela Alves Rodrigues**

Vistos.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances **não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada**, caso se trate de imóvel de **incapaz**.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio a empresa gestora do sistema de alienação judicial eletrônica **LANCEJUDICIAL**, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede Internet www.lancejudicial.com.br, ferramenta devidamente habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão da leiloeira em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP 11705-090

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

do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado para este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deverá conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP 11705-090

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

estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra. Intime-se a empresa gestora através do e-mail contato@lancejudicial.com.br, com brevidade, para as providências necessárias.

Int.

Praia Grande, 31 de março de 2022.

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

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, informe o número do processo e a senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

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.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0237/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Idalina Isabel de Souza Picazo Garcia (OAB 108499/SP)	D.J.E
Alexandre Tagawa Lemos (OAB 371505/SP)	D.J.E
Bruno Fernando Vicaria Elbel (OAB 266918/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, nomeio a empresa gestora do sistema de alienação judicial eletrônica LANCEJUDICIAL, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede Internet www.lancejudicial.com.br, ferramenta devidamente habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão da leiloeira em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado para este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deverá conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando

posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Intime-se a empresa gestora através do e-mail contato@lancejudicial.com.br, com brevidade, para as providências necessárias. Int."

Praia Grande, 4 de abril de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0237/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 05/04/2022. Considera-se a data de publicação em 06/04/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Idalina Isabel de Souza Picazo Garcia (OAB 108499/SP)

Alexandre Tagawa Lemos (OAB 371505/SP)

Bruno Fernando Vicaria Elbel (OAB 266918/SP)

Teor do ato: "Vistos. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, nomeio a empresa gestora do sistema de alienação judicial eletrônica LANCEJUDICIAL, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede Internet www.lancejudicial.com.br, ferramenta devidamente habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão da leiloeira em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado para este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deverá conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil,

cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Intime-se a empresa gestora através do e-mail contato@lancejudicial.com.br, com brevidade, para as providências necessárias. Int."

Praia Grande, 5 de abril de 2022.



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ(A) - 2ª Praia Grande

Processo nº 0016326-98.2019.8.26.0477

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO – JUCESP Nº 550, atualmente cadastrado no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo como LEILOEIRO oficial da **GRUPO LANCE JUDICIAL**, empresa desde 2009 e uma das pioneiras em leilões eletrônicos no TJ/SP, por intermédio do seu advogado abaixo assinado, vem, respeitosamente a Presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

Diante do comunicado emitido pelo tribunal (COMUNICADO CG Nº1082/2021) e, a fim de garantir a devida adequação deste Sistema ao provimento, **a Gestora/Sistema Lance Judicial optará em utilizar apenas um leiloeiro oficial junto ao TJ/SP, já descredenciando todos os seus demais do Grupo, atendendo em total conformidade o previsto** Provimento CG nº 19/2021 - artigo 251-A. §2º inciso V, a escolha foi **por critério interno por maior antiguidade de carreira**, junta abaixo o cadastro ativo ao E. Tribunal do atual leiloeiro deste Sistema – Lance Judicial, bem como o cadastro da JUCESP, somando-se ainda a um resumo profissional para ciência aos autos.

Cadastro no TJ/SP (consulta em 08/04/2022)

Tribunal de Justiça de São Paulo
Poder Judiciário

Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça

Consulta Pública de Auxiliares da Justiça

DADOS BÁSICOS

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO - JUCESP Nº 550 -
(www.lancejudicial.com.br) - Sistema LANCE JUDICIAL

Código
66914

FORMAÇÕES ACADÊMICAS

Ensino Médio (2º grau) (Concluído)

Cadastro na JUCESP (consulta em 08/04/2022)





RELAÇÃO DE LEILOEIROS MATRICULADOS NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, NOS TERMOS DO DECRETO N° 21.981/32 E DA INSTRUÇÃO NORMATIVA DO DEPARTAMENTO DE REGISTRO EMPRESARIAL E INTEGRAÇÃO - DREI N°72/2019

Nome	Matrícula	Posse	Logradouro	Bairro	Cidade	CEP	Telefones	E-Mail	Situação	Preposto	Féreas/Licença	Data do D.O.E	Prazo para Publicação - 120 dias	Data do Cancelamento	PDF
GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO	550	21/12/1995	RUA ABILIO SOARES, 989, APTO. 181		SÃO PAULO	04009003	(11)3985-0387 (11)999317908	gilamara@uol.com.br	Atuante						

Dessa forma, requer que as futuras nomeações sejam direcionadas ao nome do atual leiloeiro, GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO – JUCESP N° 550, profissional na área de leilões desde 1980 no âmbito rural, com inscrição na JUCESP desde 1995 (mais de 27 anos), sendo um dos leiloeiros ativos mais experientes em todo território nacional, de reputação ilibada, economista por mais de 35 anos e associado ao Grupo Lance, com direção de novos projetos em leilões rurais e de artes, bem como, para realização dos leilões judiciais nos Tribunais do Estado de São Paulo, com foco no TJ/SP.

Por fim, em sequência e sem qualquer prejuízo a determinação de realização de hastas, será apresentada **a minuta do edital de leilão**, de acordo com o novo COMUNICADO CG N° 1082/2021 e instrução/normas da corregedoria do TJ/SP, já com leiloeiro devidamente cadastrado/habilitado, acima informado.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, Pede deferimento, sexta-feira, 8 de abril de 2022


ADRIANO PIOVEZAN FONTE
 306.683 OAB/SP





PROCURAÇÃO

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, advogado, inscrito na ordem dos advogados sob nº 306.683, de nacionalidade brasileira, titular da cédula de identidade RG 32152427, inscrito sob o CPF 373.755.258-46;

Eu, **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**, por este **Instrumento de Procuração Bastante** nomeio e constituo meu Bastante Procurador **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, a quem confiro amplos, gerais e ilimitados poderes para atuar como em meu nome fosse, confere amplos poderes para o foro em geral à defesa de seus direitos e interesses, com as cláusula *ad judicia* e *et extra*, em qualquer Esfera, Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-la nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe, ainda, poderes especiais para transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, desistir, 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 apresentar este outorgante nos autos das nomeações em nome do Sistema Lance Judicial e demais leiloeiros que algum momento foram nomeados vinculados a esta no âmbito do TJ/SP. Este instrumento não tem prazo de validade.

São Paulo, sexta-feira, 8 de abril de 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Amaral Filho", written over a light blue circular stamp.

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO



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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande-SP -
CEP 11705-090**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DESPACHO**

Processo Digital nº: **0016326-98.2019.8.26.0477**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Reivindicação**
Exequente: **Condomínio Edifício Aton**
Executado: **Cassia Ferrari Lobão**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **André Quintela Alves Rodrigues**

Vistos.

Fls. 161/163: ciente o Juízo.

No mais, cumpra o leiloeiro o determinado às fls. 154/156.

Int.

Praia Grande, 12 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 0263/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Idalina Isabel de Souza Picazo Garcia (OAB 108499/SP)	D.J.E
Alexandre Tagawa Lemos (OAB 371505/SP)	D.J.E
Bruno Fernando Vicaria Elbel (OAB 266918/SP)	D.J.E
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 161/163: ciente o Juízo. No mais, cumpra o leiloeiro o determinado às fls. 154/156. Int."

Praia Grande, 13 de abril de 2022.