

Foro de Guarujá / 4ª Vara Cível



0013254-22.2001.8.26.0223

JUIZ

CARTÃO

ESCRITÓRIO

Classe : Procedimento Ordinário  
 Assunto principal : Despesas Condominiais  
 Competência : Cível  
 Valor da ação : R\$ 1.997,30  
 Volume : 1/2  
 Reqte : **Condominio Edificio Viva Verdi**  
 Advogado : Rodrigo Vallejo Marsaioli (OAB: 127883/SP) e outro  
 Reqdo : **Jose da Fonseca Amaral Junior e outro**  
 Advogado : Marcelo Baldan Zambelli (OAB: 176094/SP) e outro  
 Observação : Ação: 31031 - Procedimento Ordinário  
 Ação Complementar: 31031 - Procedimento

Foro de Guarujá / 4ª Vara Cível  
0013254-22.2001.8.26.0223

Ordinário  
Redistribuição : Livre - 28/05/2007 15:23:16

AUTUAÇÃO

Em

autuo

que se

Eu,

2007/000664

Titular

4

Vara Cível

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DO FORO DA  
COMARCA DO GUARUJÁ - SP.

2101

02

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIVA VERDI,**  
situado na Av. Santa Maria, nº 480 - Enseada - Guarujá - São Paulo,  
ora representado pelo síndico Sr. Marcio Gil, portador da cédula de  
identidade RG nº 22.681.011-2 e inscrito no CPF/MF sob nº  
133.990.258-31, residente e domiciliado na rua Washington, nº 540,  
Guarujá, São Paulo/SP, eleito na forma da ata da assembléia anexa,  
(docs. 08/09), vem perante V. Exa., por seus advogados, (docs.  
01/02), com escritório profissional em São Paulo, na Rua  
Desembargador Eliseu Guilherme, 84, conj. 41, Paraíso, onde  
recebem as intimações de praxe para com fundamento no artigo 275,  
inciso II letra "b" do Código de Processo Civil e artigo 12 da lei nº  
4.591/64, propor a presente

**AÇÃO DE COBRANÇA**

pelo rito SUMÁRIO, em face de:

---

Rua Des. Eliseu Guilherme, 84 - cj. 41 - Cep: 04004-030 - São Paulo - SP  
Fone/Fax: (11) 3885-9994 - EMAIL: REATIVA@DIALDATA.COM.BR

**JOSÉ DA FONSECA AMARAL JÚNIOR**, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº 15.795.942 SSP/SP e CPF/MF inscrito sob o nº 013.858.667-56 ou 013.958.667-56, casado com **MIRELLA PIROCCINI DO AMARAL**, residentes e domiciliados na rua Silva Melo, nº 132, aptº 705 - São Paulo - SP, pelos motivos de fato e de direito a seguir aduzidos:

Os réus são proprietários da unidade autônoma, consistente do apartamento situado no Condomínio-autor nº 73 (doc.03/05), com direito de uso das partes comuns do imóvel considerado em seu todo, gozando, ainda, de todas as regalias proporcionadas aos proprietários.

Em consequência, segundo preceito legal (artigo 12 da Lei 4.591/64), estão os réus obrigados a contribuir com as quotas condominiais aprovadas nas Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, (docs.06/09), recolhendo nos prazos as quotas-partes que lhes couber por rateio.

Ocorre que, sem justificativa qualquer, os réus encontram-se em atraso com as taxas condominiais ordinárias e extraordinárias e os encargos vencidos em 06/10/00 à 07/05/01, no valor de R\$ 1.997,30 (Hum mil, novecentos e noventa e sete reais e trinta centavos), conforme relatório de débito atualizado monetariamente até 20/06/2001 (doc. 28).

As verbas em atraso já estão devidamente corrigidas e acrescidas de juros de mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês, multa de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito, "ex vi" do disposto no parágrafo 3º do artigo 12 da Lei 4.591/64. Deverão os réus, ainda, arcar com custas e honorários de advogado de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

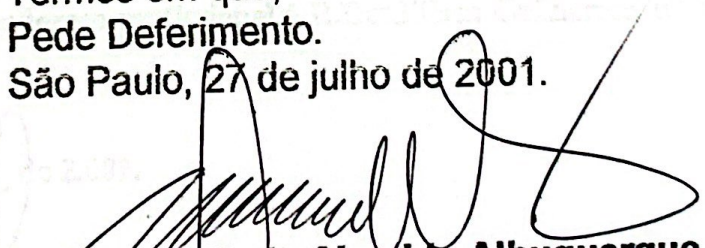
Inúteis os esforços empreendidos pelo autor para uma composição amigável, não restando outra alternativa senão a via judicial para recebimento de seu crédito.

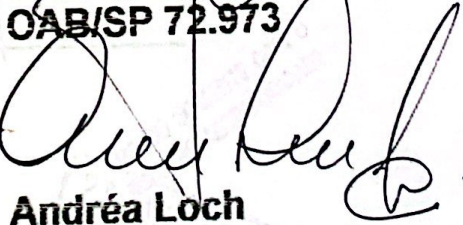
Diante do exposto é a presente para requerer de V. Exa. a citação dos réus, por via postal, no endereço acima mencionado, para comparecer à audiência de conciliação a ser designada, e apresentar, se quiser, sua defesa, sob pena de revelia, devendo, de qualquer forma, a presente ação prosseguir até final sentença, quando deverá ser julgada **TOTALMENTE PROCEDENTE**, condenando o réu no pagamento dos débitos relacionados, bem como aqueles que por ventura vencerem no curso da presente demanda, nos termos do artigo 290 do Código de Processo Civil, devidamente corrigidos, na forma estabelecida pela Lei 4.591/64, acrescidos de juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, multa de 20% sobre o total do débito, custas processuais e honorários advocatícios a serem arbitrados por V. Exa. sobre o valor da condenação, e demais consectários legais.

Requer provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, sem exceção, inclusive pelo depoimento pessoal dos réus, sob pena de confesso, inquirição de testemunhas, juntada de novos documentos, etc.

Dá à causa o valor de R\$ 1.997,30 (Hum mil, novecentos e noventa e sete reais e trinta centavos).

Termos em que,  
Pede Deferimento.  
São Paulo, 27 de julho de 2001.

  
**Lucineide M. de Almeida Albuquerque**  
**OAB/SP 72.973**

  
**Andréa Loch**  
**OAB/SP nº 168.269**

**RESCISÃO DE INSTRUMENTO PARTICULAR**  
**DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS**  
**COM OUTRAS AVENCAS**

**PROMITENTE CEDENTE: CAMPIPRAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede no Guarujá/SP, na Av. Santa Maria, 480, Vila Júlia, inscrita no CNPJ sob o n.º 43.991.553/0001-66, com contrato social datado de 25 de julho de 1980, registrado e arquivado na JUCESP sob o n.º NIRC 35.200.648.313, em sessão de 11 de julho de 1980, neste ato representada por **SILVIO LUIZ CAMPILONGO CAMARGO**, brasileiro, casado, portadora da cédula de identidade RG n.º 7.651.343-SSP/SP.

**PROMITENTE CESSIONÁRIO: JOSÉ DA FONSECA AMARAL JÚNIOR**, brasileiro, portador da cédula de identidade RG n.º 15.795.942-SSP/SP e do CPF n.º 013.858.667-56, casado com **MIRELLA PIROCCINI DO AMARAL**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG n.º 15.795.942-SSP/SP e do CPF n.º 013.958.667-56, que também assina a presente, dando a sua vênua conjugal, residentes e domiciliados na Rua Silva Melo, 132, apto. 705, São Paulo – SP.

As partes acima nomeadas e qualificadas têm entre si justo e contratado o seguinte:

1. Os signatários deste instrumento, devidamente qualificados no preâmbulo, têm entre si justa e acertada a presente rescisão do contrato firmado em 11 de fevereiro de 1999, que tem por objeto o apartamento designado pelo n.º 112 do Edifício Viva Verdi, localizado no 11º andar e situado na Av. Santa Maria, 480, Vila Julia, Guarujá/SP, devidamente descrito no instrumento rescindendo.
2. Havendo o PROMITENTE CESSIONÁRIO pago parte do preço do imóvel, cujo contrato é rescindido neste ato, as partes, também de comum acordo, ajustaram a devolução do valor pago pela

Avenida Nove de Julho, 4325, CEP 01407-100, São Paulo - SP  
Telefone (011) 3889.0289 - E-mail: campilon@poste.com.br



CESSIONÁRIO, no importe de R\$ 111.000,00 (cento e onze mil reais), da seguinte forma:

- a) R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais), representados pela cessão dos direitos, devidamente quitados neste ato, do apartamento 73 do imóvel localizado no 7º andar do Edifício Viva Verdi, situado na Av. Santa Maria, 480, Vila Júlia, Guarujá/SP, com direito a uma vaga na garagem coletiva do edifício, sujeita à utilização com manobrista, cujo uso encontra-se regulamentado pela Convenção de Condomínio. A PROMITENTE CEDENTE do contrato ora rescindido, na qualidade de incorporadora do Edifício Viva Verdi, se compromete a outorgar a escritura definitiva do imóvel aludido tão logo tenha regularizada a documentação do edifício, ficando, desde já, estabelecido que todas as despesas e impostos de transmissão devidos para a realização da escritura serão de responsabilidade do PROMITENTE CESSIONÁRIO. O PROMITENTE CESSIONÁRIO será notificado para receber a escritura no prazo que lhe for assinalado. Caso não compareça para o recebimento dentro do prazo que lhe for consignado a PROMITENTE CEDENTE cobrará uma taxa de administração de 4% sobre o valor venal lançado, pela Prefeitura, no IPTU do imóvel da época em que ocorrer a outorga;
- b) R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), no dia 06 de outubro de 2000 e;
- c) R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), no dia 13 de novembro de 2000.

Parágrafo Único – O PROMITENTE CESSIONÁRIO entra, neste ato, na posse do apartamento referido na alínea “a”, correndo, a partir desta data, sob sua conta e responsabilidade, todos os pagamentos com despesas de condomínio, impostos e outros encargos que possam recair sobre o imóvel.

3. O PROMITENTE CESSIONÁRIO devolverá ao PROMITENTE CEDENTE as chaves do imóvel objeto do contrato ora rescindido, inteiramente desocupado de pessoas e coisas e em estado de novo, liberando-o de forma ampla e irrestrita à firma cedente, até o dia 06 de outubro de 2000, arcando, até esta data, com as despesas de condomínio, impostos e outros encargos que possam recair sobre o imóvel, sob pena de ficar a FIRMA CEDENTE com a faculdade de descontar do pagamento das parcelas previstas nas alíneas “b” e “c” da

Avenida Nove de Julho, 4325, CEP 01407-100, São Paulo - SP  
Telefone (011) 3889.0289 - E-mail: campilong@osite.com.br



cláusula anterior, as importâncias que tiver que desembolsar em relação às despesas ou encargos mencionados.

Parágrafo Único - Caso as chaves não sejam entregues na data acima avençada o CESSIONÁRIO se obriga a pagar uma multa diária de R\$ 200,00 (duzentos reais), até o cumprimento da obrigação, sem prejuízo de quaisquer outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias para emissão da posse objeto do contrato rescindido.

4. Cumpridas as cláusulas previstas neste contrato as partes se dão integral e irrevogável quitação, ficando reciprocamente desobrigadas de todas as obrigações assumidas no contrato rescindendo, para nada mais reclamarem uma da outra, a qualquer tempo e a qualquer título em relação às obrigações objeto deste instrumento.

E, por estarem justas, contratadas, cientes e de acordo como os termos desta rescisão, as partes assinam este instrumento em 02 vias para um só efeito e na presença das testemunhas abaixo.


Guarujá, 01 outubro 2000

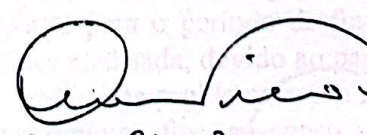
  
CAMPILONGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

  
JOSÉ DA FONSECA AMARAL JÚNIOR

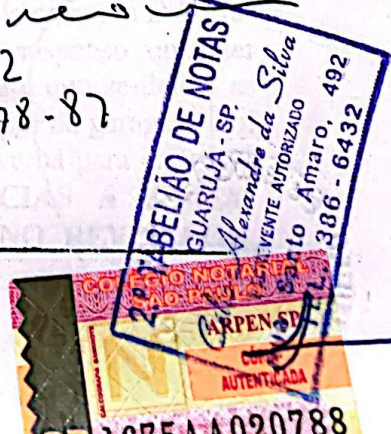
  
MIRELLA PIROCCINI DO AMARAL

Testemunhas

Nome:   
RG: 3622451  
CPF: 215206118-70

Nome:   
RG: 2.718.432  
CPF: 351.235.678-87

Avenida Nove de Julho, 4325, CEP 01407-100, São Paulo - SP  
Telefone (011) 3889.0289 - E-mail: campilon@osite.com.br





253

1.- A intimação dos Executados, por correio, para pagamento do montante de **R\$ 54.776,85 (cinquenta e quatro mil, setecentos e setenta e seis reais e oitenta e cinco centavos)**, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena da incidência da multa prevista no artigo 475, "J", da Lei 11.32/2005, no seguinte endereço:

1.1 – *Rua Itapetí, 809 - Tatuapé – C.E.P.: 03324-002 - São Paulo/SP.*

2 – Caso não haja pagamento no prazo de 15 (quinze) dias, desde já, requer o Exeqüente à expedição de **Mandado de Penhora e Avaliação, do bem objeto da presente ação, melhor descrito na cópia da certidão atualizada da matrícula do imóvel (C.R.I.)** anexa, qual seja, a unidade autônoma 73 do Ed. Autor.

3 – A intimação dos Executados, por correio, conforme disposto no § 1.º da alínea "j" do artigo 475 da lei 1.1232/2.005.

4 - Além disso, ante o início da fase executiva, requer a V. Exa. o arbitramento da verba honorária, em percentual a ser fixado no despacho inicial da execução (*artigos 20, 580, parágrafo único, 584, inc. I, 598 e 651 do C.P.C.*), posto que, **sabido é que a execução é verdadeiramente outra ação, um novo processo, uma outra instância que se instaura em sucessão àquela de conhecimento, para a consecução de um resultado material tangível.**

### III - DAS PROVAS:

5 - Advindo impugnação, protesta o Exequente provar o alegado através de todos os *meios de prova em direito permitidos*.

### IV - DO VALOR ATRIBUÍDO A EXECUÇÃO:

6 – O Autor atribui ao presente processo de execução, o valor consignado na memória discriminada de débito, seja ele o de **R\$ 54.776,85 (cinquenta e quatro mil, setecentos e setenta e seis reais e oitenta e cinco centavos)**

Termes em que,

Pede Deferimento.

Santos, 09 de fevereiro de 2.009.

*Roberta Sinigo Seabra*  
**ROBERTA SINIGO SEABRA**  
OAB/SP N° 164.781



# Marsaioli & Marsaioli Advogados Associados

Emissão: 09/02/2009

Autor: Cond. Ed. Viva Verdi X Réu: José Amaral da Fonseca Junior X Processo: 832/2.001 - 3.ª Vara Cível da Comarca de Guanajuá

Data	Descrição	Moeda	Valor	Multa	A Corrigir	Divisor	V. Corrigido	Meses	% Juros	V. Juros	Total
05/11/2006	Despesas Condominiais em atraso	R\$	359,00	2%	366,18	35.227472	414,29	26	26,00000%	105,60	519,89
05/12/2006	Despesas Condominiais em atraso	R\$	359,00	2%	366,18	35.375427	412,55	25	25,00000%	101,11	513,66
05/01/2007	Despesas Condominiais em atraso	R\$	359,00	2%	366,18	35.594754	410,01	24	24,00000%	96,47	506,48
05/02/2007	Despesas Condominiais em atraso	R\$	359,00	2%	366,18	35.769168	408,01	23	23,00000%	92,00	500,01
05/03/2007	Despesas Condominiais em atraso	R\$	359,00	2%	366,18	35.919398	406,31	22	22,00000%	87,63	493,94
05/04/2007	Despesas Condominiais em atraso	R\$	359,00	2%	366,18	36.077443	404,53	21	21,00000%	83,28	487,81
05/05/2007	Despesas Condominiais em atraso	R\$	359,00	2%	366,18	36.171244	403,48	20	20,00000%	79,11	482,59
05/06/2007	Despesas Condominiais em atraso	R\$	359,00	2%	366,18	36.265289	402,43	19	19,00000%	74,96	477,39
05/07/2007	Despesas Condominiais em atraso	R\$	394,90	2%	402,80	36.377711	441,31	18	18,00000%	77,87	519,18
20/07/2007	Custas processuais	R\$	1.011,75		1.011,75	36.377711	1.108,48			0,00	1.108,48
05/08/2007	Despesas Condominiais em atraso	R\$	394,90	2%	402,80	36.494119	439,90	17	17,00000%	73,31	513,21
05/09/2007	Despesa Condominial em atraso	R\$	394,90	2%	402,80	36.709434	437,32	16	16,00000%	68,59	505,91
05/10/2007	Despesa Condominial em atraso	R\$	394,90	2%	402,80	36.801207	436,23	15	15,00000%	64,15	500,38
05/11/2007	Reposição mesa e cadeira	R\$	152,50	2%	155,55	36.91161	167,95	14	14,00000%	23,05	191,00
05/11/2007	Despesas condominiais em atraso	R\$	394,90	2%	402,80	36.91161	434,92	14	14,00000%	59,69	494,61
05/12/2007	Despesas condominiais em atraso	R\$	394,90	2%	402,80	37.070329	433,06	13	13,00000%	55,19	488,25
05/01/2008	Despesas condominiais em atraso	R\$	394,90	2%	402,80	37.429911	428,90	12	12,00000%	50,45	479,35
05/02/2008	Despesas condominiais em atraso	R\$	394,90	2%	402,80	37.688177	425,96	11	11,00000%	45,93	471,89
05/03/2008	Despesas condominiais em atraso	R\$	394,90	2%	402,80	37.86908	423,93	10	10,00000%	41,56	465,49
05/04/2008	Despesas condominiais em atraso	R\$	394,90	2%	402,80	38.062212	421,78	9	9,00000%	37,21	458,99
05/05/2008	Despesas condominiais em atraso	R\$	394,90	2%	402,80	38.30581	419,09	8	8,00000%	32,87	451,96
05/06/2008	Despesas condominiais em atraso	R\$	394,90	2%	402,80	38.673545	415,11	7	7,00000%	28,48	443,59
05/07/2008	Despesas condominiais em atraso	R\$	418,60	2%	426,97	39.025474	436,05	6	6,00000%	25,65	461,70
05/08/2008	Despesas condominiais em atraso	R\$	418,60	2%	426,97	39.251821	433,54	5	5,00000%	21,25	454,79
05/09/2008	Despesas condominiais em atraso	R\$	418,60	2%	426,97	39.334249	432,63	4	4,00000%	16,96	449,59
05/10/2008	Despesas condominiais em atraso	R\$	418,60	2%	426,97	39.39325	431,98	3	3,00000%	12,70	444,68
05/11/2008	Despesas condominiais em atraso	R\$	418,60	2%	426,97	39.590216	429,83	2	2,00000%	8,42	438,25
05/12/2008	Despesas condominiais em atraso	R\$	418,60	2%	426,97	39.740658	428,20	1	1,00000%	4,19	432,39
05/01/2009	Despesas condominiais em atraso	R\$	418,60	2%	426,97	0	426,97			0,00	426,97
05/02/2009	Despesas condominiais em atraso	R\$	418,60	2%	426,97	0	426,97			0,00	426,97

*Handwritten signature and number 256*

# Marsaioli & Marsaioli Advogados Associados

Fis. 4 de 4

Emissão: 09/02/2009

Autor: Cond. Ed. Viva Verdi X Réu: José Amaral da Fonseca Junior X Processo: 832/2.001 - 3.ª Vara Cível da Comarca de Guarujá

Data	Descrição	Moeda	Valor	Multa	A Corrigir	Divisor	V. Corrigido	Meses	% Juros	V. Juros	Total
	<b>Padrão de Cálculo:</b> <b>CORREÇÃO MONETÁRIA:</b> - Indexador: Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo. Valores Corrigidos até: 31/01/2009 - Multiplicador do Cálculo: 39.855905 <b>JUROS:</b> - Contagem: A cada mudança de mês. - Período: Da data da(s) parcela(s) até 31/01/2009. - Taxa: 12% ao Ano Simples. - Incidência: Não calculado Juros sobre Multas.										
											Total do Principal Corrigido: 36.053,62
											Total de Juros: 13.844,29
											Sub-Total: 49.897,91
											+ Honorários 10% 4.878,94
											<b>Total do Cálculo: 54.776,85</b>

www.sad.com.br

# PODER JUDICIÁRIO

## SÃO PAULO

R. Silvio Daige, 280, Jd. Tejereba, Guarujá, CEP 11440-900, Tel.: (13) 3386.2950, R. 211/213, Fax.: (13) 3355.6566

275

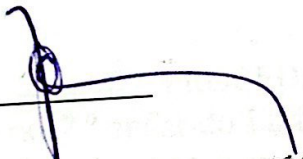
JUÍZO DE DIREITO DA 4.<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ, SP  
CARTÓRIO DO 4.<sup>o</sup> OFÍCIO CÍVEL

Processo n.º 664/07

### TERMO DE PENHORA

Aos vinte e três (23) dias do mês de abril (4) do ano de dois mil e dez (2010), nesta Cidade e Comarca de Guarujá, do Estado de S. Paulo, no Cartório do 4.<sup>o</sup> Ofício Cível da Comarca de Guarujá, em presença do Bel. MARCELO FRANZON, Escrivão-Diretor, e comigo escrevente ao final assinado, foi lavrado o presente TERMO DE PENHORA que recaiu sobre o seguinte imóvel: "apto. 73, localizado no 7.<sup>o</sup> andar do Edifício Viva Verdi, sito na Av. Sta. Maria, 480, Vl. Júlia, Guarujá, SP, melhor descrito e caracterizado na matrícula n.º 88.637 do CRI de Guarujá". E, para constar, lavrei o presente termo que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, \_\_\_\_\_ (Márcio Moura da Silva), Escrevente Técnico Judiciário, e pelo Escrivão-Diretor.

Escrivão-Diretor: \_\_\_\_\_



*Carla Andréia B.S.A. de Freitas*  
Escrevente Chefe-Ofício Juiz  
Matr. T.J. n.º 318.397-8

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

358  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas  
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01  
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica  
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4a. VARA  
CÍVEL - COMARCA DE GUARUJÁ - SP

AUTOS Nº 223.01.2001.013254-1 (664/07)

Digam ao juízo,  
em laudo.

26/04/12

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIVA VERDI, em face de JOSÉ DA FONSECA AMARAL JUNIOR E OUTRO(S), dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado na Avenida Santa Maria, nº 480, Apto. nº 73, 7º Andar, Edifício Viva Verdi, Enseada, Cidade de Guarujá, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 88.637, do Primeiro CRI de Guarujá.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Guarujá, 26 de Abril de 2012.

WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA 128.880/D

T.A. SP. PROT. GEN. R. S. 11.110.2012.013254-1/07-664-2012 13:53 027778 1/2

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:  
R\$ 246.000,00  
(Duzentos e quarenta e seis mil reais)  
Abril / 2.012



Vista do Prédio localizado na Avenida Santa Maria, nº 480, Apto. nº 73,  
7º Andar, Edifício Viva Verdi, Enseada, Cidade de Guarujá, Estado de  
São Paulo, objeto da presente Ação.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se aos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIVA VERDI, em face de JOSÉ DA FONSECA AMARAL JUNIOR E OUTRO(S), em curso na 4a. VARA CÍVEL - COMARCA DE GUARUJÁ - SP, AUTOS N° 223.01.2001.013254-1 (664/07).

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Avenida Santa Maria, n° 480, Apto. n° 73, 7° Andar, Edifício Viva Verdi, Enseada, Cidade de Guarujá, Estado de São Paulo, matriculado sob n° 88.637, do Primeiro CRI de Guarujá.









**PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO  
**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Certificamos que, para o imóvel situado à **AV STA MARIA nº 00480 APTO 73 - VL. JULIA** - sob Lançamento **3-0021-003-027**, Proprietário(a) **ERNESTO ALVES MARUJO**, Compromissário(a) **CAMPIPRAIA EMP.IMOB.LTDA**, o valor venal para o exercício de **2012**, de acordo com a **Lei Complementar nº 126/2010** datada de **22/12/2010** é de:

Área do Terreno: **27,33 m2** Valor Venal **R\$ 15.866,15**

**Quinze Mil, Oitocentos e Sessenta e Seis Reais e Quinze Centavos**

Área Edificada: **116,62 m2** Valor Venal **R\$ 88.815,45**

**Oitenta e Oito Mil, Oitocentos e Quinze Reais e Quarenta e Cinco Centavos**

Valor Venal do Imóvel **R\$ 104.681,60**

**Cento e Quatro Mil, Seiscentos e Oitenta e Um Reais e Sessenta Centavos**

Certidão emitida no dia: **18/04/2012**

Término das informações referentes a esta Certidão

Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site <http://www.guaruja.sp.gov.br>

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2.2 - BENFEITORIAS:

O perito, quando da vistoria, foi recebido pelo Sr. Valdo, zelador do imóvel, objeto da presente ação.

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um prédio de uso residencial.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando, constitui-se de prédio de uso residencial com pavimento térreo com portaria, entrada social e de serviço, salão de festas, sala de repouso com lavabo, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores e inferiores, jardins, calçadas, piscina e acessos de pedestres. O Edifício é composto também por 2 (dois) elevadores de uso social, 1 (um) subsolo para garagem, cabendo a cada apartamento 1 (uma) vaga individual e indeterminada e 11 (onze) pavimentos superiores para apartamentos, com 4 (quatro) apartamentos por andar.

- DA UNIDADE AVALIANDO

O apartamento nº 73, objeto da presente avaliação, está localizada no 7º Andar, Edifício Viva Verdi.

Possui área útil ou privativa de 74,04 m<sup>2</sup>, área comum de 42,58 m<sup>2</sup>, área total de 116,62 m<sup>2</sup> e fração ideal do terreno de 2,3562100 %; cabendo ao apartamento o uso de 1 (uma) vaga individual e indeterminada.

O apartamento possui 2 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço e 2 (dois) banheiros. Considerando-se a sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 11 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão simples" de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, são melhor observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO.



**PORTA DE ENTRADA DA UNIDADE A**

FOTO 08

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cerâmica;

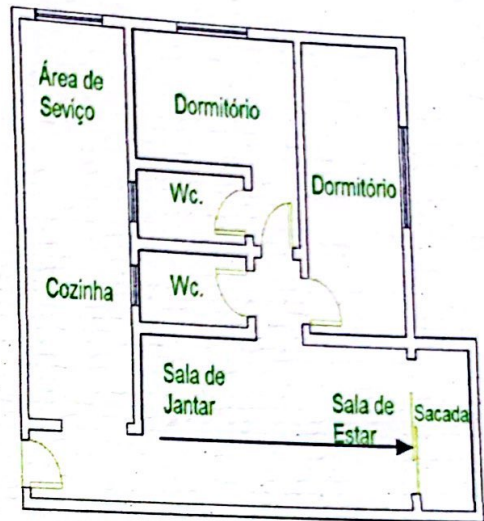
PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Madeira;

JANELA: Alumínio com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DA SALA DE ESTAR DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

328

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

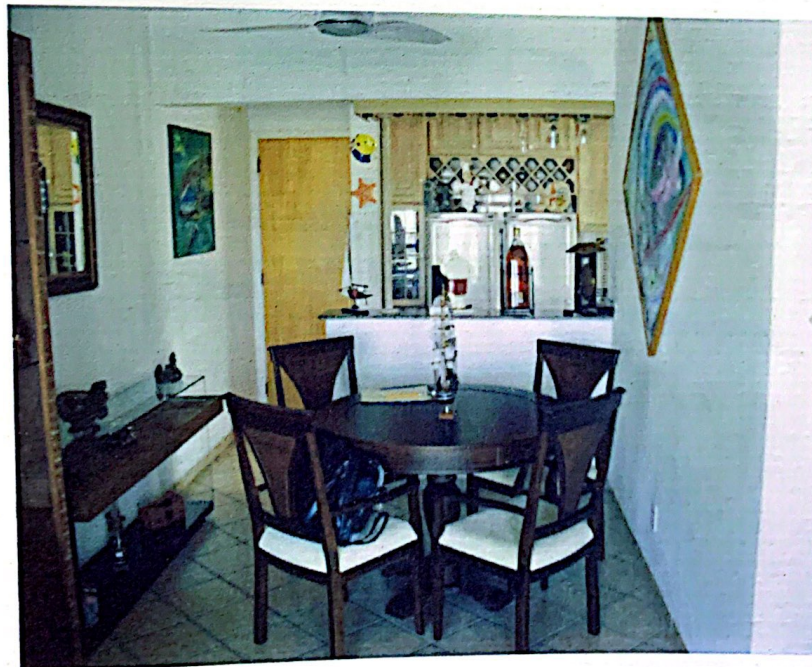
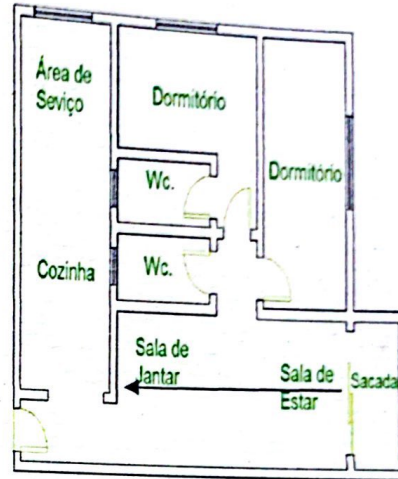
PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Madeira;

JANELA: Alumínio com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DA SALA DE JANTAR DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO.

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

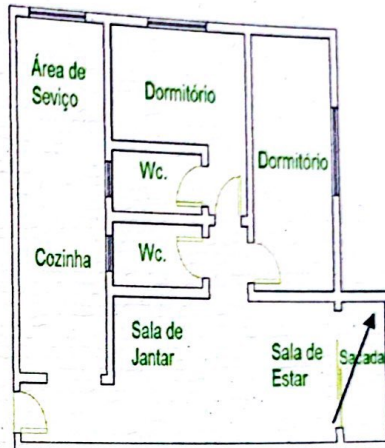
PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Alumínio com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DA SACADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



330

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DO CORREDOR QUE DÁ ACESSO AOS DORMITÓRIOS DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

## FOTO 12

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

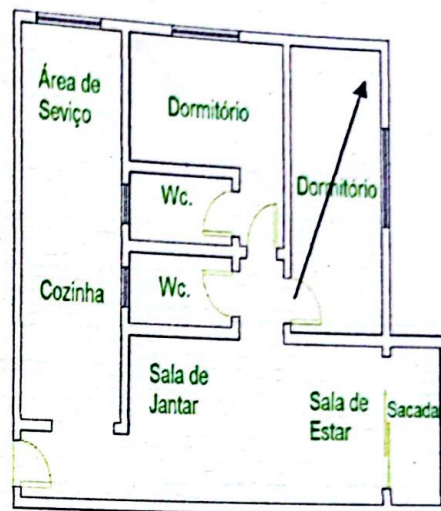
PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Madeira;

JANELA: Alumínio com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

### FOTO 13

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

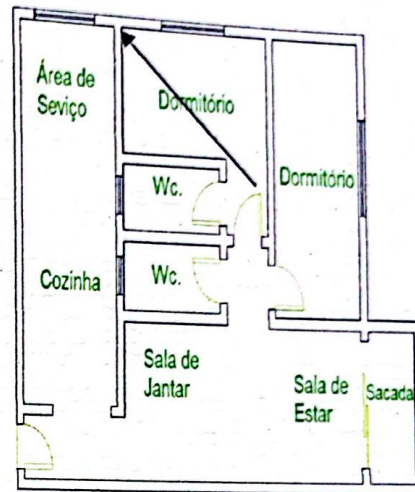
PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Madeira;

JANELA: Alumínio com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



334

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

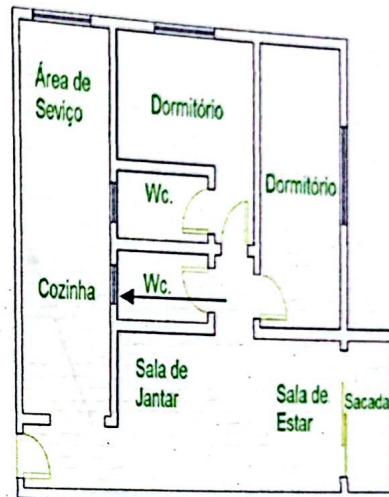
PAREDES: Azulejos até o teto;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Madeira;

JANELA: Alumínio com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DO BANHEIRO SOCIAL DORMITÓRIO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

VISTA DA COZINHA

## FOTO 16

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Azulejos até o teto;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Madeira;

JANELA: Alumínio com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



VISTA DA COZINHA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

336

**FOTO 17**

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

PISO: Cerâmica;

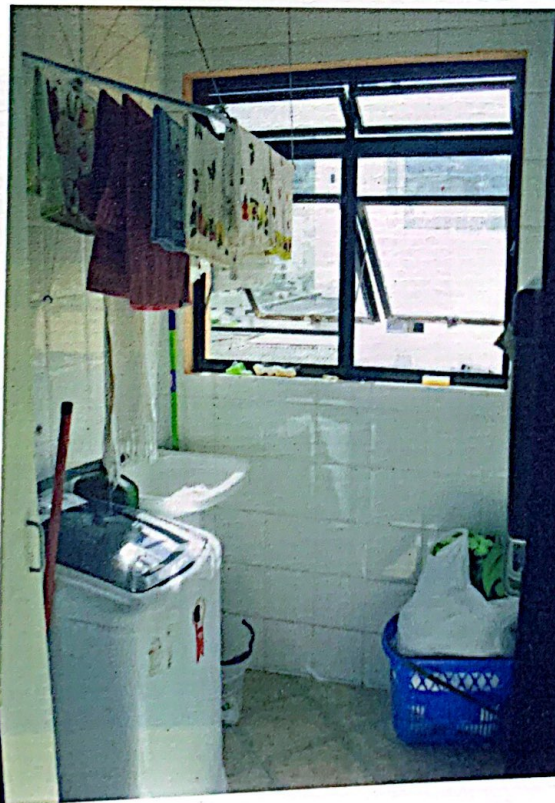
PAREDES: Azulejos até o teto;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTA: Madeira;

JANELA: Alumínio com vidros.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



**VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

337

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 18



VISTA DA VAGA DE GARAGEM DA UNIDADE AVALIANDA.

!



FOTO 22



VISTA DA PISCINA DO CONDOMÍNIO DA UNIDADE AVALIANDA.

**V - CONCLUSÃO:**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Avenida Santa Maria, nº 480, Apto. nº 73, 7º Andar, Edifício Viva Verdi, Enseada, Cidade de Guarujá, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 88.637, do Primeiro CRI de Guarujá, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIVA VERDI, em face de JOSÉ DA FONSECA AMARAL JUNIOR E OUTRO(S), em curso na 4ª. VARA CÍVEL - COMARCA DE GUARUJÁ - SP, AUTOS Nº 223.01.2001.013254-1 (664/07), é de:

**VALOR DO IMÓVEL**  
**R\$ 246.000,00**  
**(Duzentos e quarenta e seis mil reais)**  
**Abril / 2.012**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL 541  
DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP.

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

Pagina 1 de 1

PRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

Matrícula

88637

Ficha

01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIAL

Guarujá, 26 de novembro de 2001

Imóvel: Apartamento no. 73, localizado no 7o. andar do EDIFÍCIO VIVA VERDI, situado na Avenida Santa Maria no. 480, no Loteamento denominado Vila Júlia, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área total de construção privativa de divisão não proporcional de 74,04m<sup>2</sup>, a área total de construção comum de divisão proporcional de 42,58m<sup>2</sup>, onde está incluída a vaga na garagem coletiva e a área total de construção de 116,62m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração Ideal de terreno de 2,3562100% do todo, com o coeficiente de proporcionalidade de 0,023562., cabendo ainda o direito de uso de 01 (uma) vaga, individual e indeterminada, na garagem coletiva localizada no sub-solo, para o estacionamento de 01 (um) veículo, com auxílio de manobrista.

Proprietária: CAMPIPRAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede e foro em Guarujá-SP., na Avenida Santa Maria no. 480, Vila Júlia, CNPJ/MF. no. 43.991.553/0001-66.

Registro Anterior: Registro no. 09 datado de 26.11.2001 na matrícula no. 40.234; registro no. 09 datado de 26.11.2001 na matrícula no. 68.937 (aquisições) e registro no. 04 datado de 26.11.2001 (Especificação) na matrícula no. 88.608 deste Cartório.

Escrevente substituto

Wanderley Américo de Freitas

wfs

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

Protocolo: 517268 - Matrícula: 88637

Guarujá-SP, 26/08/2019, 14:34:37

Emolumentos.....	R\$ 31,68
Estado.....	R\$ 9,00
Sefaz.....	R\$ 6,16
Registro Civil.....	R\$ 1,67
Tribunal de Justiça.....	R\$ 2,17
ISS.....	R\$ 0,63
Min. Público.....	R\$ 1,52
TOTAL.....	R\$ 52,83

Lasaro Felix dos Santos, Escrevente

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

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP  
BEL WALDIR FRANCISCO DA SILVA  
OFICIAL DESIGNADO  
LASARO FELIX DOS SANTOS  
ESCREVENTE

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Guarujá - SP

12046-9-AA 450331

12046-9-150601-460005-0519

Protocolo: \*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

4ª VARA CÍVEL

RUA SILVIO DAIGE, Nº 280, Guarujá-SP - CEP 11440-900

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

542

**MANDADO DE PENHORA E AVALIAÇÃO**

Processo Físico nº: 0013254-22.2001.8.26.0223  
Classe – Assunto: Procedimento Comum Cível - Despesas Condominiais  
Requerente: Condomínio Edifício Viva Verdi  
Requerido: José da Fonseca Amaral Júnior  
Oficial de Justiça: \*  
Mandado nº: 223.2019/023101-0

Endereço a ser diligenciado: Condomínio Edifício Viva Verdi, sito à Avenida Santa Maria, nº 480, Vila Julia, Guarujá – SP, CEP 11440-110

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 4ª Vara Cível do Foro de Guarujá, Dr(a). Marcelo Machado da Silva, na forma da lei,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, proceda à

**PENHORA E AVALIAÇÃO DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES** que o executado José da Fonseca Amaral Júnior, possui sobre o bem imóvel, objeto da ação - "APARTAMENTO Nº 73, localizado no 7º andar do EDIFÍCIO VIVA VERDI, situado na Avenida Santa Maria, nº 480, no Loteamento denominado Vila Júlia, nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, possuindo a área total de construção privativa de divisão não proporcional de 74,04m<sup>2</sup>, a área total de construção comum de divisão proporcional de 42,58m<sup>2</sup>, onde está incluída a vaga na garagem coletiva e a área total de construção de 116,62m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 2,3562100% do todo, com o coeficiente de proporcionalidade de 0,023562., cabendo ainda o direito de uso de 01 (uma) vaga, individual e indeterminada, na garagem coletiva localizada no sub-solo, para o estacionamento de 01 (um) veículo, com auxílio de manobrista". O referido imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº 88637 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá/SP.

CUMRA-SE na forma e sob as penas da lei. Guarujá, 31 de julho de 2019. Luiz Roberto da Silva Castro, Escrivão Judicial I.

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

DILIGÊNCIA: GUIA Nº 8656 - R\$ 238,77

Advogado do Requerente: Dr. Rodrigo Vallejo Marsaioli, OAB/SP sob o nº 127.883, com escritório na Rua Castro Alves, nº 03, Embaré, Santos/SP, CEP 11040-191.

Advogado do Requerido: Dr. Marcelo Baldan Zambelli, OAB/SP sob o nº 176.094, com escritório

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUIZ ROBERTO DA SILVA CASTRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0013254-22.2001.8.26.0223 e o código 67000003WNQL.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0001/2020, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 20/01/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Rodrigo Vallejo Marsaioli (OAB 127883/SP)  
Marcelo Baldan Zambelli (OAB 176094/SP)  
Mirella Pierocchini (OAB 276594/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 555: manifeste-se o executado se concorda com o requerimento do credor, no sentido de que seja efetivada a avaliação do imóvel por meio de dois corretores imobiliários devidamente cadastrados. Int."

Guarujá, 20 de janeiro de 2020.

Viviane Victor Rodrigues  
Oficial Maior

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 04ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE GUARUJÁ/SP

223 FSTS.20.00030290-8 031120 1510 99

Processo nº 0013254-22.2001.8.26.0223  
Cumprimento de Sentença

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIVA VERDI, por seu advogado ao final assinado, nos autos da *Ação Supra* que promove contra JOSÉ AMARAL DA FONSECA JR. em curso este M.M. Juízo e respectivo Cartório deste 04º Ofício, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls, requer a juntada de 2 (duas) avaliações feitas por empresas do ramo imobiliário.

Nestes termos,

Pede Deferimento.

Santos, 03 de novembro de 2020.

  
MARCELO VALLEJO MARSAIOLI  
OAB/SP Nº 153.852

# AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

563  
T

## 1. SOLICITANTE

MARSAIOLI & MARSAIOLI ADVOGADOS ASSOCIADOS, estabelecida à Praça Belmiro Ribeiro, 5 – 1º andar – Vila Matias – Santos/SP – CEP 11075-210, aqui representada pelo Dr. Marcelo Vallejo Marsaioli, portador da OAB/SP 152.853

## 2. FINALIDADE

Esta avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado do apartamento 73, no 7º andar do Condomínio Edifício Viva Verdi, situado à Avenida Santa Maria, 480 – Vila Júlia Guarujá/SP – CEP 11410-110 de propriedade do Sr. José Amaral da Fonseca Júnior, este devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3.0021.003.027 e Valor Venal de R\$ 163.753,52 (cento e sessenta e três mil, setecentos e cinquenta e três reais e cinquenta e dois centavos) para competência de 2.020.

## 3. COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de Maio de 1.978 (D.O.U. de 15 de Maio de 1.978 ), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao exposto no dispositivo em seu artigo 3º, o qual versa que “**competete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária**”

## 4. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado “in Loco” por este subscritor em companhia do Zelador do Edifício, no dia 27 de Outubro de 2.020, sendo conferidos o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

## 5. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel do objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo de Dado de Mercado”.

564  
A

pelo método aplicado, foram levadas em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados Imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel Avaliando . A partir da ponderação dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

## 6. IMÓVEL AVALIANDO

Apartamento 73, no 7º andar do Edifício Viva Verde, localizado à Avenida Santa Maria, 480 Enseada – Guarujá/SP com 74 m<sup>2</sup> de área útil e 116,62 m<sup>2</sup> de área total, contendo 1 sala para 2 ambientes com sacada, 2 dormitórios, sendo 1 suíte, cozinha tipo Americana, área de serviço, 1 banheiro social e 1 vaga de garagem coberta. O Edifício conta com área de lazer, composta de salão de jogos, academia de ginástica, churrasqueira e piscina.

## 7. IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação foi realizada pela comparação no mercado com outros 5 ( cinco ) imóveis, que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado nesta avaliação e estão identificados abaixo.

### 7.1 Imóveis Referenciais

Av. do Parque ,87 (R1) – Apto. 43 – 116 m <sup>2</sup> - R\$ 420.000,00 .....	R\$ 3.620,69/m <sup>2</sup>
Av do Parque, 25 (R2) – Apto. 12 – 90 m <sup>2</sup> - R\$ 330.000,00 .....	R\$ 3.666,67/m <sup>2</sup>
Av. Santa Maria, 480 (R3) – Apto 12 – 74 m <sup>2</sup> - R\$ 320.000,00 .....	R\$ 4.324,32/m <sup>2</sup>
Rua Ignácio M. Estefano, 177 (R4) – Apto. 22 – 69 m <sup>2</sup> - R\$ 370.000,00 .	R\$ 3.634,78/m <sup>2</sup>
Rua Francisco Rebolo, 396 (R5) – Apto. 34 – 80m <sup>2</sup> - R\$ 270.000,00 .....	<u>R\$ 3.375,00/m<sup>2</sup></u>
(R11)+(R2)+(R3)+(R4)+(R5) = R\$ 18.621,14 : 5 = .....	R\$ 3.724,23/m <sup>2</sup>

## 8. RESULTADO AUFERIDO

Considerando a metragem útil quadrada do Imóvel Avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado, com base nos valores anunciados por imobiliáris, obtém-se o valor do imóvel objeto desta avaliação, como segue:

VALOR COMPARATIVO DO IMÓVEL	R\$ 275.593,02
-----------------------------	----------------



565  
↑

Considerando, ainda, que o Imóvel Avaliando está situado numa região que sofre muito com as enchentes, devemos desvalorizá-lo em 1 %, totalizando R\$ 272.837,09.

<b>VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO</b>	<b>R\$ 272.837,09</b>
----------------------------------	-----------------------

**(DUZENTOS E SETENTA E DOIS MIL, OITOCENTOS E TRINTA E SETE REAIS E NOVE CENTAVOS)**

Por tratar-se de Avaliação Mercadológica baseada em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, sobre imóveis com localização e características semelhantes, deve-se considerar possível variação de 5% (cinco por cento) para menos ou para mais do valor de mercado, diante dos interesses dos proprietários e do próprio mercado.

Guarujá, 28 de Outubro de 2.020.



Carlos Alberto Villaça  
CRECISP 195137-F

RG. 5.537.384 -7

1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos - Guarujá - SP  
Rua Santo Amaro, 492 - Fone / Fax: 3308-3300 Cep 11410-070  
Bel. Rubens Moraes - Tabelião

RECONHECO por SEMELHANÇA C/ VALOR DECLARADO 1 firma(s) de  
CARLOS ALBERTO VILLACA //  
Guarujá, 30 de outubro de 2020.  
em test. da verdade. Vlr: R\$9,82. I: 720305  
PERSON GONCALVES SANTANA - ESCRIVENTE  
elo(s): 186718-AA //  
NO Selo de Autenticidade

11781  
C10367AA0186218

## TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

A **MARSAIOLI & MARSAIOLI ADVOGADOS ASSOCIADOS**, estabelecida à Pça. Belmiro Ribeiro, 5 - 1º andar – Vl. Mathias – Santos/SP, Brasil - CEP.: 11075-210.

1. Por solicitação da Empresa acima, aqui representada pelo Dr. Marcelo Vallejo Marsaioli portador da OAB/SP 152.853, apresentamos a avaliação do valor para comercialização do Imóvel Urbano ao qual é representante do **Condomínio Edifício Viva Verdi**, situado à Avenida Santa Maria, 480, Vila Julia - em Guarujá /SP CEP 11.440-110, onde se encontra o **Apto. 73**, no 7º andar do mesmo edifício, cujo proprietário é o Sr. José Amaral da Fonseca Junior;

2. **Metodologia:** O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, foi para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situação equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogenização para formação de preço. A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007;

3. **Objetivo da Avaliação:** é objeto desta Avaliação o Imóvel urbano constituído por um apartamento residencial em Guarujá, no estado de São Paulo;

4. **Descrição:** Apto. 73, inscrito junto ao cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e inscrito junto a Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0021-003-027, tendo na mesma o seu Valor Venal de R\$ 163.753,52 (cento e sessenta e três mil, setecentos e cinquenta e três reais e cinquenta e dois centavos) para competência de 2020;

5. Trata-se de um imóvel com 74 m<sup>2</sup> de área Útil, 42,62 m<sup>2</sup> de área Comum, com 116,62 m<sup>2</sup> de área Total, constituído por: 02 Dormitórios - sendo 01 suíte, 01 Sala para dois ambientes com sacada, 01 Cozinha tipo americana, área de serviços, 01 Banheiro social, 01 Vaga de Garagem; ;

### Acomodações:

02 Dormitório, piso em cerâmica, portas de madeira, com Janelas em alumínio bronze e vidro, o banheiro da suíte com porta em madeira, janela em alumínio bronze e vidro, piso em cerâmica, box em vidro, azulejo até o teto, vaso sanitário e pia com tampo de granito e instalação hidráulica;

01 Sala para 02 ambientes, porta principal de madeira com porta balcão em alumínio bronze e vidro, piso cerâmica, para-peito em alumínio bronze e vidro e iluminação;

01 O banheiro Social com porta em madeira, janela em alumínio bronze e vidro, piso em cerâmica, box em vidro, azulejo até o teto, vaso sanitário e pia com tampo de granito e instalação hidráulica;

01 Cozinha com balcão em granito "tipo americana", com piso em cerâmica, azulejo até o teto, pia com tampo em granito, cuba em inox e torneira e armários;

01 Área de serviços com piso em cerâmica, azulejo até o teto, 01 tanque de lousa e tubulação hidráulica.

Todos os cômodos encontram-se em bom estado de uso.

6. O Condomínio oferece lazer, com Piscina, Solarium, Salão de Festas com Churrasqueira,

566  
R

570  
A

Vista Frontal do Prédio



Eu, Eunice Visaco de Queiroz Fonseca, como corretora e avaliadora de imóveis, credencia e habilitada para tal desde 2013 junto ao CRECI/SP e CNAI, atuo na cidade e Guarujá/SP, em parceria com o Grupo DANIMAR, de forma autônoma, dou por finalizada esta avaliação e me coloco a disposição para quais quer esclarecimentos que se façam necessários quanto a esta avaliação.

Guarujá, 20 de outubro de 2020.

Eunice Visaco de Queiroz Fonseca  
CRECI/SP nº 127793-F e CNAI 21894  
RG 21.250.570-1 e CPF 143.288.828-56  
Rua Gervásio Bonavides, 36 - Astúrias - Guarujá/SP.  
E-mail: euniceneka@gmail.com.br

1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos - Guarujá/SP  
Rua Santo Amaro, 492 - Fone / Fax: 3308-3300 - Cep 11410-070  
Bel. Rubens Moraes - Tabelião

RECONHEÇO por SEMELHANÇA C/ VALOR DECLARADO 1 firma(s) d  
EUNICE VISACO DE QUEIROZ FONSECA  
Guarujá, 21 de outubro de 2020.  
Em test.  
Alexsander Aparecido de Souza - Escritor Autorizado  
Selo(s): 186387  
///Válido somente com o selo de Autenticidade///

1º TABELIÃO DE NOTAS - GUARUJÁ-SP  
Alexsander Aparecido de Souza -  
Escritor Autorizado  
R. Santo Amaro, 492 - Guarujá/SP  
FONE/FAX: 3308-3300  
CEP: 11410-070  
CATEGORIA: 1  
FIRMA: 11181  
0367AA0168387  
Cofre de Notas  
do Brasil

<sup>1</sup> Usamos o comparativo entre outras unidades a venda no mesmo edifício e adjacências e também usamos o índice de aproximação sobre o valor venal calculado pela prefeitura municipal de Guarujá.  
<sup>2</sup> Sabe-se que este valor indicado esta livre de comissão de intermediação e de qualquer tipo de honorários.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0451/2020, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 03/12/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

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

Advogado

Rodrigo Vallejo Marsaioli (OAB 127883/SP)

Marcelo Baldan Zambelli (OAB 176094/SP)

Mirella Pierocchini (OAB 276594/SP)

Teor do ato: "Fls. 562/571: fica o executado intimado da penhora dos direitos e obrigações e avaliações (2) feitas por empresas do ramo imobiliário, referente ao Apartamento nº 73, localizado no 7º andar do Edifício Viva Verdi, situado na Avenida Santa maria nº 480, Guarujá/SP, sendo avaliado em R\$ 272.837,09 e R\$ 270.000,00, advertindo-se do prazo de impugnação."

Guarujá, 3 de dezembro de 2020.

GISLEINE DIAS FERREIRA  
Escrevente Técnico Judiciário

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP.

CX 1513/21  
664/07

Processo nº 0013254-22.2001.8.26.0223  
Cumprimento de Sentença

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIVA VERDI, por seu advogado que ao final subscreve, nos autos da Ação Supra que promove contra JOSE DA FONSECA AMARAL JUNIOR E OUTRA, em curso por este R. Juízo e respectivo Cartório deste Ofício, vem, mui respeitosamente perante V. Exª, tendo em vista a avaliação de fls., informar que concorda "in totum" com o mesmo.

Posto isto, requer:

1. Assim, nos termos dos artigos 687, § 2º, c/c os artigos 689-A, 705, 706, todos do Código de Processo Civil, requer que o praxeamento/leilão dos bens penhorados nestes autos sejam efetuados pela empresa Gestora Judicial "LANCE JUDICIAL", LANCE CONSULTORIA EM ALIENAÇÕES JUDICIAIS ELETRÔNICAS LTDA., CNPJ Nº 15.086.104/0001-38 [www.canaljudicial.com.br/lancejudicial](http://www.canaljudicial.com.br/lancejudicial) (11) 3522.9004 / (12)3212.0095 / (13) 4062.9004 / (14)3717.0095/ (15) 4062.9004 / (17) 2932.0897 / (19) 4062.9004, já foi considerado tecnicamente **HABILITADO** pela Secretaria de Tecnologia da Informação do TJ/SP (Proc nº 2012/71827-STI- STI), que possui capacitação adequada sendo uma das credenciadas à sua realização, inclusive perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (<http://www.tj.sp.gov.br/Servico/LeilaoEletronico.aspx>), através de meio eletrônico, através do Portal ([www.canaljudicial.com.br/lancejudicial](http://www.canaljudicial.com.br/lancejudicial)).

2 - A expedição da(s) respectiva(s) de minuta(s) de edital(is):

3 - A Intimação do(s) Executado(s), via imprensa oficial, através de seu patrono, a fim de considerá-los intimados das datas designadas para a praça do bem imóvel em questão, por seus respectivos patronos.

Isto porque, nos termos da dos artigos 35 e 38 da Lei Complementar nº 73/93, 6º da Lei nº 9.028/95, 44 da Lei Complementar nº 80/94 e 41 da Lei nº 8.625/93, somente os membros da Advocacia-Geral da União e da Procuradoria da Fazenda Nacional, órgãos que representam a União, bem como os Defensores Públicos e o Ministério Público, devem ser pessoalmente intimados.

Pça. Belmiro Ribeiro, nº 5 - 1º andar Santos/SP/Brasil - Cep: 11075-210 Tel.: (13) 3228.8668

[www.marsaioli.adv.br](http://www.marsaioli.adv.br)

**DECISÃO**

Processo Físico nº: 0013254-22.2001.8.26.0223  
Classe - Assunto: Procedimento Comum Cível - Despesas Condominiais  
Requerente: Condomínio Edifício Viva Verdi  
Requerido: Jose da Fonseca Amaral Junior e outro  
Juiz(a) de Direito: Dr(a). Marcelo Machado da Silva

Vistos.

- 1) Expeça-se Termo de Retificação da Penhora, para que passe a constar que foram penhorados apenas os direitos aquisitivos.
- 2) Homologo a avaliação feita pelo credor, fixando o valor **dos direitos aquisitivos** dos executados no importe de R\$270.000,00(duzentos e setenta mil reais), com a observação de que, **por ocasião dos leilões, os valores deverão ser atualizados monetariamente.**
- 3) Determino a realização dos leilões por meio eletrônico, autorizado pelo art. 879, inc. II, do CPC, e regulamento pelo Provimento CSM nº 1625/2009, cujo instrumento, considerando o interesse público na solução mais rápida dos processos judiciais, emerge como medida mais eficaz e econômica em relação à hasta pública convencional, realizada no átrio do Fórum. Isto porque, invocando as próprias justificativas do referido Provimento, através do uso da rede mundial de computadores é possível atingir um número muito maior de interessados, os quais, mediante procedimento singelo e sem a necessidade de comparecimento pessoal no local da venda pública, poderão oferecer lances, que serão imediatamente apresentados aos demais participantes, em tempo real, possibilitando maior transparência e democracia em todo o processo da alienação judicial, de tal forma a ser mais benéfico até para o executado, além do que a agilidade na conclusão da venda e na maior possibilidade de êxito nas arrematações, a alienação judicial eletrônica promoverá a redução das custas processuais, pois a divulgação das hastas públicas no meio eletrônico e em jornais de grande circulação, os custos referentes à alienação judicial eletrônica como verificação do bem oferecido à venda, eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos, seu estado de conservação, material fotográfico, movimentação de todo sistema de acessibilidade e de segurança do site, correrão e serão praticados por conta e responsabilidade exclusiva do gestor, a seguir nomeado.
- 4) Assim, nomeio, para realização das hastas públicas exclusivamente por meio eletrônico, o gestor de sistemas de alienação judicial eletrônica "Lance Judicial", gestora devidamente homologada junto ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para realizar a alienação eletrônica do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos em epígrafe, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do portal da rede mundial de computadores, intimando-se o gestor credenciado com a publicação deste despacho.
- 5) Até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá ao exequente apresentar diretamente ao gestor, bem como nos autos, o cálculo atualizado do débito, que será considerado para todos os fins de direito, notadamente para os fins ligados às hastas públicas (leilão eletrônico). A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em 5% do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009).



COMARCA DE GUARUJÁ  
FORO DE GUARUJÁ  
4ª VARA CÍVEL

Rua Silvio Daige, nº 280, -, Jd. Tejereba - CEP 11440-900, Fone: (13)  
3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja4cv@tjsp.jus.br  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

580

### TERMO DE RETIFICAÇÃO DE PENHORA E DEPÓSITO

Processo Físico nº: 0013254-22.2001.8.26.0223  
Classe – Assunto: Procedimento Comum Cível - Despesas Condominiais  
Requerente: Condomínio Edifício Viva Verdi  
Requeridos: José da Fonseca Amaral Júnior e outro

Em Guarujá, aos 29 de março de 2022, no Cartório da 4ª Vara Cível, do Foro de Guarujá, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente **TERMO DE RETIFICAÇÃO DA PENHORA** para que passe a constar que foram penhorados apenas os **DIREITOS AQUISITIVOS** do imóvel consistente em APARTAMENTO Nº 73, localizado no 7º andar do EDIFÍCIO VIVA VERDI, situado na Avenida Santa Maria nº 480, no Loteamento denominado Vila Júlia, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possuindo a área total de construção privativa de divisão não proporcional de 74,04 metros quadrados, a área total de construção comum de divisão proporcional de 42,58 metros quadrados, onde está incluída a vaga na garagem coletiva e a área total de construção de 116,62 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 2,3562100% do todo, com o coeficiente de proporcionalidade de 0,023562, cabendo ainda o direito de uso de 01 (uma) vaga, individual e indeterminada, na garagem coletiva localizada no sub-solo, para o estacionamento de 01 (um) veículo, com auxílio de manobrista". O referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 88.637 junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá/SP. Por decisão datada de 24/03/2022, foi homologada a avaliação feita pelo credor, fixando o valor dos direitos aquisitivos dos executados no importe de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais), com observação de que, por ocasião dos leilões, os valores deverão ser atualizados monetariamente.

Foi nomeado depositário o Senhor José da Fonseca Amaral Júnior, CPF nº 013.858.667-56, RG nº 15795942. 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.

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

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0013254-22.2001.8.26.0223 e o código 670000005C93M.

