



Thelma Laranjeiras Salle
Advogada

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA _ VARA
CIVIL DO FÓRUM DA COMARCA DE MAUÁ/SP**

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS, inscrito no CNPJ sob o nº 07.006.793/0001-03, situado Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo, 50– SP, CEP: 09110-090, representado por seu síndico e por sua advogada infra-assinada, com escritório na Rua Manoel Coelho, 676 – Centro São Caetano do Sul–SP Cep:09510-102 endereço eletrônico:**thelmalaranjeiras@hotmail.com**, propor:

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

COTAS CONDOMINIAIS

em face de **LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA**, portadora da cédula de RG nº 19.506.146-9-SSP-SP, inscrito no CPF/MF nº 124.367.898-43 brasileira, divorciada, com fundamento no artigo 784, X do CPC/2015 e nos artigos 1336, 1348, incisos II e VII do Código Civil, em conformidade com as razões de fato e de direito que passa a expor:

I - DAS PUBLICAÇÕES E INTIMAÇÕES ELETRÔNICAS

De antemão requer que as publicações e intimações sejam feitas em nome dos profissionais Thelma Laranjeiras, advogada portadora OAB/nº 126.554, sob pena de nulidade.

II - DOS FATOS E DO TÍTULO

A Executada é proprietária/titular dos direitos do imóvel designado por apartamento **nº 11 – bloco 2 (B)**, do Condomínio Exequirente, e nesta condição, responsável pelo pagamento das despesas e contribuições condominiais correspondentes ao imóvel na forma da Convenção Condominial (anexo), bem como do art. 1336, I do Código Civil.



Thelma Laranjeiras Salle
Advogada

Assim como ocorre em qualquer condomínio e por previsão expressa na Convenção Condominial, todos os condôminos estão obrigados a concorrer para as despesas de conservação e manutenção do condomínio.

Entretanto, a Executada não vem cumprindo com as referidas obrigações encontrando-se em atraso com o pagamento das cotas condominiais informadas na planilha de débitos ora encartada.

Cumpre esclarecer que no valor apontado, estão englobadas as Cotas Condominiais vencidas, acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, bem como multa de 2% (dois por cento) na forma do artigo 1336, § 1º do Código Civil, calculados a partir do vencimento de cada obrigação, e atualização monetária

III - DO DIREITO

O Novo CPC/2015 prevê expressamente em seu art. 784, X, que as cotas condominiais ordinárias e extraordinárias constituem título executivo extrajudicial, podendo a parte optar pela execução desde que atendidos dois requisitos: previsão em convenção ou aprovadas em assembleia e comprovação documental.

Desse modo, instruem a presente execução, cópia integral da Convenção do Condomínio Exequente e as Atas das Assembleias Gerais Ordinárias, autorizando a cobrança das cotas condominiais.

Ademais, o CPC/2015 determina em seu art. 798, II, “c”, que o exequente **indique os bens suscetíveis de penhora**, e, em se tratando o presente caso de execução de cotas condominiais – obrigação *propter rem* –, por certo que o imóvel responderá pelos débitos aqui reclamados, cabendo ao exequente indicá-lo de modo a ser objeto de penhora caso o executado não pague a dívida no prazo de 3 (três) dias.

IV - DOS PEDIDOS

EM FACE DO EXPOSTO, requer o Exequente:



Thelma Laranjeiras Salle
Advogada

1. Isto posto, requer a V.Exa. a citação e intimação da Executada, por correio, no endereço já indicado, ordenando a Executada o pagamento no prazo máximo de 03 (três) dias contados a partir da citação, sob pena de penhora e avaliação, art. 829, §1º, CPC/2015, a quantia total de **R\$ 16.207,84** (dezesesseis mil, duzentos e sete reais e oitenta e quatro centavos).
2. Caso a Executada não seja encontrada, requer seja determinado para que o Ilmo. Oficial de Justiça proceda à citação nos termos do art. 830 do CPC/2015;
3. Seja procedida à penhora e avaliação do imóvel, caso não sejam quitados os valores em execução no prazo estipulado em Lei.
4. Requer a expedição de certidão para averbação junto ao RGI na forma do art. 828 CPC/2015;
5. Requer, por fim, nos termos do art. 799 do CPC/2015 a intimação da credora pignoratício/hipotecário/anticrético/fiduciário/ promitente comprador/vendedor/usufrutuário...

Dá-se à causa o valor de R\$ **22.539,28** (vinte e dois mil, quinhentos e trinta e nove reais e vinte e oito centavos) que corresponde ao valor do débito acrescido do valor correspondente a doze cotas mensais.

Nestes Termos,

Pede deferimento.

Santo André, 22 de setembro de 2020.

Thelma Laranjeiras Salle
OAB/SP 126.554

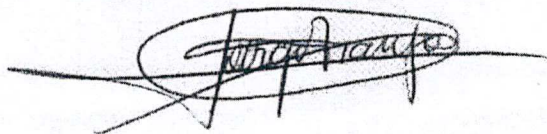
PROCURAÇÃO AD JUDICIA

OUTORGANTE: Condomínio Residencial Recanto das Orquídeas, inscrito no CNPJ/MF sob o nº07.006.793/0001-03 com sede na Avenida Capitão Mário de Toledo Camargo, 50 - Santo André, representado por seu síndico em exercício Jorge Martins de Araújo

OUTORGADO: THELMA LARANJEIRAS SALLE, brasileira, separada judicialmente, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 126.554, e com escritório sediado na Rua Manuel Coelho, 676 – conh. 514 São Caetano do Sul, outorgando-lhes todos os poderes contidos na cláusula *ad judicium et extra*, para o fim de, em conjunto ou separadamente, independente da ordem de nomeação, defenderem os direitos e interesses do Outorgante no foro em geral, em qualquer juízo, Instância ou Tribunal, podendo, ainda, os Outorgados transigir, desistir, dar e receber quitação, prestar compromissos e declarações, impetrar mandado de segurança, representá-lo judicialmente ou extrajudicialmente, representa-la perante repartições públicas federais, estaduais, municipais e autárquicas, apresentando defesas e recursos em processos administrativos, tomar ciências de despachos e praticar todo e qualquer ato para o bom desempenho deste, especialmente para promover ações de cobrança e de execução de título extrajudicial relativos às taxas condominiais.

Santo André, 09 junho de 2020

Condomínio Residencial Recanto das Orquídeas



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINARIA, REALIZADA NO DIA 22 DE AGOSTO DE 2.019

Microfilme nº 247171
Data: 29/08/2019

TÍT. e Docs. de Santo André

Às 20h00, do dia 22 de agosto de 2.019, previamente convocados pela forma prescrita na Convenção Condominial, reuniram-se em segunda convocação nas dependências da Salão de Festas da Torre D do Condomínio Residencial Recanto das Orquídeas, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07006793/0001-03, e com sede na Avenida Capitão Mário de Toledo Camargo, 50 - Santo André - São Paulo, os condôminos que assinaram a respectiva Lista de Presença, sendo que em primeira convocação não se realizou a assembleia, por falta de "quórum" regulamentar. Na forma prescrita pelo mesmo diploma, assumiu a Presidência dos trabalhos do Senhor Jorge Martins de Araújo, que convidou a mim, Thelma L. Salle, para Secretária. Assim constituída a mesa dos trabalhos, procedeu-se a leitura da Ordem do Dia, havendo a assembleia tomado as seguintes deliberações: **Quanto ao item "A": Apresentação do síndico que assumiu a função a partir da renúncia havida, conforme disposto na Convenção de Condomínio.** Foi esclarecido ao plenário que com a renúncia de Gabriel Cabral Peres, no dia 06 de agosto de 2.019, por força do disposto na Convenção de Condomínio, artigo 10 e parágrafos, o subsíndico, Denilson Navarro, passou a exercer a função de síndico, devendo portanto, cumprir a íntegra do mandato. Dada a palavra ao Sr. Luiz Gurgel, solicitou que o condomínio promova a verificação das tubulações e instalações de gás, esclarecendo os motivos de sua preocupação; **Quanto ao item "B": Apresentação do Presidente do Conselho Consultivo/Fiscal.** Foi informado que o Conselho Consultivo deliberou que o condômino de conselheiro Jorge Martins de Araújo, exercerá a presidência do conselho consultivo, em razão da disponibilidade de tempo, maior possibilidade de dedicação aos assuntos internos e colaboração na rotina de pagamentos. Nesse sentido foi proposto que a isenção de pagamento da taxa condominial ordinária antes destinada ao subsíndico, fosse à ele destinada, o que foi aprovado pela maioria dos presentes; **Quanto ao item "C": Apresentação da política de cobrança da inadimplência:** Objetivando minimizar os efeitos da inadimplência, em especial os de acordos realizados anteriormente, restou instituído que doravante a inadimplência será tratada da seguinte forma: a) àqueles que estejam a dever três cotas condominiais serão acionados judicialmente b) àqueles que fizeram acordos e deixaram de pagar a cota condominial ou a parcela de acordo também serão acionados judicialmente; c) os futuros acordos com os inadimplentes só serão realizados observando-se as seguintes regras quanto a parcelamento: 1) débitos até R\$ 5.000,00 = 30% de entrada e saldo em seis vezes 2) débitos até R\$ 10.000,00 = 30% de entrada e saldo em até 12 vezes; 3) débitos acima de R\$ 20.000,00 = 30% de entrada e saldo com parcelamento por cartão de crédito em até 24 vezes; **Quanto ao item "D": Retorno aos condôminos com relação a administradora:** Antes de adentrar ao assunto foi explanado as atribuições da administradora, bem como os mecanismos e ferramentas que são colocados à

disposição de todos , com ênfase aos serviços disponibilizados pelo site , especialmente a prestação de contas online , onde todos podem acessar o conteúdo da pasta de prestação de contas na íntegra visando total transparência . O síndico Denilson explanou acerca da reunião informal havida entre os condôminos no mês de julho último , informando que o contrato restou renovado . **Quanto ao item "E": Esclarecimentos sobre a possível individualização do consumo de água.** Dando prosseguimento ao assunto face ao encaminhamento havido na assembleia anterior, foi informado que as empresas que ofertam esse serviço serão convidadas para comparecerem à reuniões com os condôminos para esclarecimentos de dúvidas , após o que o assunto será votado em assembleia , registrando-se que para sua aprovação é necessário quórum especializado . **Quanto ao item "F" Posição sobre os investimentos com segurança;** Quanto ao valor arrecadado para fazer frente aos investimentos com segurança , foi esclarecido que houve dispêndio com a instalação de lanças nos muros e com a compra dos equipamentos para instalação do sistema de biometria , cujo empenho financeiro foi de aproximadamente R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) . Será realizada ainda a ampliação do sistema de CFTV e reparos das câmeras existentes , bem como instalação de infraestrutura para tanto , com auxílio de mão de obra própria para minimizar os custos , havendo para tanto saldo de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) ; **Quanto ao item "G" ; Outros assuntos de interesse geral** **Foram tratados diversos** assuntos , com destaque para : **1)** Foi solicitado que todos acessem ao site da administradora cadastrando seus respectivos e-mails , porque serão realizadas enquetes e pesquisas com objetivo de traçar plano de ação para encaminhamento de debates de prioridades de manutenção e melhorias ; **2)** Real Cores : As pendências com empresa (reparos) e pagamentos estão sendo resolvidas e serão objeto de termo de acordo para finalização do assunto . Nada mais havendo a tratar, oferecida a palavra e ninguém mais havendo que desejasse dela fazer uso, pelo senhor Presidente me foi solicitado que lavrasse a presente ata e encerrasse os trabalhos.

PRESIDENTE:



SECRETÁRIA:






REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Valdomiro Montes Júnior
OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ-SP
MICROFILME Nº

00169088

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

“CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS”

**AV. CAPITÃO MARIO TOLEDO DE CARVALHO, 245
BAIRRO SILVEIRA – SANTO ANDRÉ - SP.**

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito **BANCOOP – COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO** na qualidade de proprietária do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS**, construído no terreno da matrículas nº 44.159, deste cartório e que recebeu o nº 245 da Av. Capitão Mario Toledo de Camargo – Bairro Silveira – Santo André – SP, vem estabelecer, como de fato estabelecido fica, com base na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, do Condomínio Edilício da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Novo Código Civil), a respectiva **“CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO”**, cujas cláusulas encontram-se a seguir deduzidas, devendo a ela ficar sujeito o condômino, bem como quaisquer ocupantes e visitantes, tudo de acordo com os seguintes termos e condições:

2º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS
Santo André - SP
Valdomiro Montes Junior
OFICIAL
MARILIA ZANGALLI MORINI FABRI
Escrevente Aux. Autorizado

1

00169088

CAPÍTULO I
DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO-

Seção I
Das partes comuns

Art. 1º - São as definidas no artigo 3º da Lei 4591/64, relatadas também no parágrafo 2º do artigo 1331 da Lei 10.406/2002, em especial; o terreno onde se levantam as edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, os elevadores, os equipamentos e máquinas das instalações elétricas, hidráulicas, incêndio e outros, bem como os quadros gerais, tubulações, cabeamentos, fiações, prumadas gerais, estruturas e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos ou de parte dos condôminos, e serão insuscetíveis de divisão ou alienação destacada da respectiva unidade autônoma, bem como das áreas existentes em cada um dos pavimentos, as quais estão devidamente descritas abaixo:

I - No 2º Subsolo

- a) Áreas Comuns de Uso Exclusivo do Bloco 03 - "Edifício Tumbergia", Localizadas no 2º Subsolo:** Poços do elevador social e elevador de serviço, hall dos elevadores e caixa de escada pressurizada com porta corta fogo;

Valdomiro Montes Júnior
OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ - SP
MICROFILME Nº

00169088

- b) **Áreas Comuns de Uso Exclusivo do Bloco 04 – “Edifício Crisântemo”, Localizadas no 2º Subsolo:** Poços do elevador social e elevador de serviço, hall dos elevadores e caixa de escada pressurizada com porta corta fogo;

Áreas Comuns de Uso Comum do Condomínio localizadas no 2º Subsolo: 114 vagas de garagem para a guarda e estacionamento de igual número de veículos em locais comuns e indeterminados, numeradas no projeto tão somente para efeito de identificação e disponibilidade, sendo 02 vagas destinadas ao uso de deficientes físicos, como área comum do condomínio, áreas de acomodação, rampa em subida de acesso ao 1º subsolo, e áreas de circulação e manobras de veículos.

II - No 1º Subsolo

- a) **Áreas Comuns de Uso Exclusivo do Bloco 01 – “Edifício Alamanda” Localizadas no 1º Subsolo:** Caixa de escada pressurizada com porta corta fogo, poços dos elevadores social e de serviço, hall dos elevadores, cabine de pressurização e cabine de força;
- b) **Áreas Comuns de Uso Exclusivo do Bloco 02 – “Edifício Begônia” Localizadas no 1º Subsolo:** Caixa de escada pressurizada com porta corta fogo, poços dos elevadores social e de serviço, hall dos elevadores, cabine de pressurização e cabine de força;

2º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS
Santo André - SP
Valdomiro Montes Júnior
OFICIAL
MARILIA ZANGALLI MORINI FABRI
Escrevente Aux. Autorizado

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ-SP
MICROFILME Nº

00169088

- 27/62
- c) **Áreas Comuns de Uso Exclusivo do Bloco 03 – “Edifício Tumbergia” Localizadas no 1º Subsolo:** Caixa de escada pressurizada com porta corta fogo, poços dos elevadores social e de serviço, hall dos elevadores, cabine de pressurização e cabine de força;
- d) **Áreas Comuns de Uso Exclusivo do Bloco 04 – “Edifício Crisântemo” Localizadas no 1º Subsolo:** Caixa de escada pressurizada com porta corta fogo, poços dos elevadores social e de serviço, hall dos elevadores, cabine de pressurização e cabine de força;
- e) **Áreas Comuns de Uso Comum do Condomínio localizadas no 1º Subsolo:** 11 vagas de uso comum para motos numeradas de 01 a 11, 224 vagas de garagem para a guarda e estacionamento de igual número de veículos em locais comuns e indeterminados, numeradas no projeto de 001 a 224, tão somente para efeito de identificação e disponibilidade, mais 01 vaga destinada ao uso de deficiente físico, como área comum do condomínio, áreas de acomodação, de acesso ao 2º subsolo, entrada e saída de veículos do prédio por meio de rampa externa com acesso ao piso térreo, e áreas de circulação e manobras de veículos, depósito para material de limpeza e vestiários para funcionários sendo um masculino e o outro feminino.

III - No Pavimento Térreo Comum ao Condomínio: Portaria com banheiro, coberta por laje, de acesso ao condomínio com escadas, rampa de acesso para pedestre, áreas de acesso ao condomínio cobertas por pergolado, jardins, passeio de pedestres comum ao condomínio e com acesso a cada um dos blocos, entrada e saída de



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Valdomiro Montes Júnior

OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ-SP
MICROFILME Nº

00169088

autos com rampa em desnível para acesso à garagem no subsolo, reservatório de águas pluviais, depósito de lixo, abrigo de gás, rampas de acesso ao deck da piscina do condomínio, deck, piscina, quadra poliesportiva descoberta, banco em formato sinuoso localizado no passeio de pedestres entre os blocos 01, 02 e 03 e contornado por uma rampa de acesso para pedestres, áreas ajardinadas, elementos arquitetônicos, gradis, muretas e muros de fechamento.

IV - Blocos 01, 02, 03 e 04

- a) **Áreas Comuns de Uso Exclusivo de cada Bloco:** Hall, poços dos elevadores social e de serviço, hall dos elevadores e caixa de escada pressurizada com porta corta fogo.
- b) **Do 1º ao 20º Pavimentos:** Cada pavimento terá uma caixa de escada pressurizada com porta corta fogo, hall dos elevadores, poços para elevador social e de serviço, e 04 apartamentos, sendo 02 deles com 02 quartos e os outros 02 com 02 quartos e 01 suíte.
- c) **Na Cobertura e Casa de Máquinas:** Caixa de escada pressurizada com porta corta fogo, barrilete, casa de máquinas, escada de acesso à mesa da casa de máquinas e escada de marinho com proteção para acesso às caixas d'água e cobertura em telhas de fibrocimento com calhas.
- d) **Na Caixa d'água:** 02 caixas d'água e 02 lajes impermeabilizadas.

2º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS
Santo André - SP
Valdomiro Montes Júnior
OFICIAL
MARILIA ZANGALLI MORINI FABRI
Escrivente Aux. Autorizado

5

00169088

- 29/62
- e) **Na Cobertura da caixa d'água:** Laje impermeabilizada com 02 alçapões de inspeção.
- 20

Seção II

Das partes exclusivas

Art. 2º - São partes exclusivas do Condomínio, os apartamentos com seus respectivos ambientes e parte das vagas de garagem, e as vagas autônomas individualizadas e demarcadas no projeto aprovado.

§ 1º - Os apartamentos, com seus respectivos ambientes, e parte das vagas de garagem são, os seguintes:

I – **Apartamentos (Blocos 01, 02, 03 e 04)**

No 1º pavimento os aptos nºs 11, 12, 13 e 14

No 2º pavimento os aptos nºs 21, 22, 23 e 24

No 3º pavimento os aptos nºs 31, 32, 33 e 34

No 4º pavimento os aptos nºs 41, 42, 43 e 44

No 5º pavimento os aptos nºs 51, 52, 53 e 54

No 6º pavimento os aptos nºs 61, 62, 63 e 64

No 7º pavimento os aptos nºs 71, 72, 73 e 74

No 8º pavimento os aptos nºs 81, 82, 83 e 84

No 9º pavimento os aptos nºs 91, 92, 93 e 94

No 10º pavimento os aptos nºs 101, 102, 103 e 104

No 11º pavimento os aptos nºs 111, 112, 113 e 114

No 12º pavimento os aptos nºs 121, 122, 123 e 124

No 13º pavimento os aptos nºs 131, 132, 133 e 134

No 14º pavimento os aptos nºs 141, 142, 143 e 144



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Valdomiro Montes Júnior

OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ-SP
MICROFILME Nº

00169088

No 15º pavimento os aptos nºs 151, 152, 153 e 154

No 16º pavimento os aptos nºs 161, 162, 163 e 164

No 17º pavimento os aptos nºs 171, 172, 173 e 174

No 18º pavimento os aptos nºs 181, 182, 183 e 184

No 19º pavimento os aptos nºs 191, 192, 193 e 194

No 20º pavimento os aptos nºs. 201, 202, 203 e 204

§2º - Cada um dos apartamentos será composto dos seguintes ambientes:

a) **Blocos 01, 02, 03 e 04:**

- i. Os apartamentos tipo de finais 1 e 2 serão compostos por: sala de estar e jantar com terraço, 2 dormitórios, banheiro, suíte, cozinha e área de serviço;
- ii. Os apartamentos tipo de finais 3 e 4 serão compostos por: sala de estar e jantar com terraço, 2 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço;

Seção III

Das Áreas da Unidades Autônomas

Art. 3º - As áreas foram calculadas segundo o critério de áreas reais definido pela NBR 12721, importando o empreendimento em 34.896,370m², sendo que deste total 30.658,080m² serão em áreas cobertas edificadas e 4.238,290m² em áreas descobertas.

SP. B

2º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS
Santo André - SP
Valdomiro Montes Junior
OFICIAL
MARILIA ZANGALLI MORINI FABRI
Escrevente Aux. Autorizado

7

00169088

Parágrafo Único - A fração ideal no solo e nas outras partes comuns, atende ao disposto no §3º do artigo 1.331 da Lei 10.406/2002, com a nova redação introduzida pelo artigo 58 da Lei 10.931/2004, sendo neste caso específico o coeficiente de proporcionalidade constante da coluna 31 do Quadro II da NB 12721.

I – Apartamentos (Blocos 01, 02, 03 e 04)

- a) Os apartamentos tipo localizados do 1º ao 5º pavimentos, de finais 1 e 2, com exceção do apartamento 21 do Bloco 02 – “Edifício Begônia” terão cada um deles: uma área privativa de 70,020m², uma área de uso comum de 47,648m² (incluso o direito ao uso de 01 vaga de garagem), uma área total de 117,668m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,3404%, sendo que do total acima 103,236m², serão em áreas cobertas edificadas e 14,432m² em áreas descobertas.
- b) Os apartamentos tipo localizados do 1º ao 5º pavimentos, de finais 3 e 4 terão cada um deles: uma área privativa de 58,400m², uma área de uso comum de 43,907m² (incluso o direito ao uso de 01 vaga de garagem), uma área total de 102,307m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,2909%, sendo que do total acima 89,980m², serão em áreas cobertas edificadas e 12,327m² em áreas descobertas.
- c) Os apartamentos tipo localizados do 6º ao 20º pavimentos, de finais 1 e 2, com exceção dos apartamentos 141 e 181 do Bloco 01 – “Edifício Alamanda”, dos apartamentos 81 e 182 do Bloco 02 – “Edifício Begônia”, dos apartamentos 112 e 162 do Bloco 03 –



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Valdomiro Montes Júnior

OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ-SP
MICROFILME Nº

00169088

"Edifício Tumbergia" e dos apartamentos 91, 92, 132 e 181 do Bloco 04 – "Edifício Crisântemo", terão cada um deles: uma área privativa de 67,900m², uma área de uso comum de 47,136m² (incluso o direito ao uso de 01 vaga de garagem), uma área total de 115,036m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,3337%, sendo que do total acima 100,892m², serão em áreas cobertas edificadas e 14,144m² em áreas descobertas.

- d) Os apartamentos tipo localizados do 6º ao 20º pavimentos, de finais 3 e 4, com exceção do apartamento 193 do Bloco 01 – "Edifício Alamanda", do apartamento 194 do Bloco 02 – "Edifício Begônia", terão cada um deles: uma área privativa de 56,280m², uma área de uso comum de 43,395m² (incluso o direito ao uso de 01 vaga de garagem), uma área total de 99,675m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,2841%, sendo que do total acima 87,636m², serão em áreas cobertas edificadas e 12,039m² em áreas descobertas.
- e) Os apartamentos tipo, de nº 141, 181, localizados no Bloco 01 – "Edifício Alamanda", terão cada um deles: uma área privativa de 67,900m², uma área de uso comum de 72,678m² (incluso o direito ao uso de 02 vagas de garagem), uma área total de 140,578m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 03808%, sendo que do total acima 124,441m², serão em áreas cobertas edificadas e 16,137m² em áreas descobertas.
- f) Os apartamentos tipo, de nº 21, 81 e 182, localizados no Bloco 02 – "Edifício Begônia", terão cada um deles: uma área privativa de 67,900m², uma área de uso comum de 72,678m² (incluso o direito ao

Handwritten signature



00169088

33/62

uso de **02 vagas de garagem**), uma área total de 140,578m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 03808%, sendo que do total acima 124,441m², serão em áreas cobertas edificadas e 16,137m² em áreas descobertas.

- g) O **apartamentos tipo**, de **nº 193**, localizado no **Bloco 01 – “Edifício Alamanda”**, terá: uma área privativa de 56,280m², uma área de uso comum de 68,936m² (incluso o direito ao uso de **02 vagas de garagem**), uma área total de 125,216m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,3309%, sendo que do total acima 111,184m², serão em áreas cobertas edificadas e 14,032m² em áreas descobertas.
- h) O **apartamentos tipo**, de **nº 194**, localizado no **Bloco 02 – “Edifício Begônia”**, terá: uma área privativa de 56,280m², uma área de uso comum de 68,936m² (incluso o direito ao uso de **02 vagas de garagem**), uma área total de 125,216m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,3309%, sendo que do total acima 111,184m², serão em áreas cobertas edificadas e 14,032m² em áreas descobertas.
- i) Os **apartamentos tipo**, de **nº 112 e 162**, localizados no **Bloco 03 – “Edifício Tumbergia”**, terão cada um deles: uma área privativa de 67,900m², uma área de uso comum de 72,678m² (incluso o direito ao uso de **02 vagas de garagem**), uma área total de 140,578m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 03808%, sendo que do total acima 124,441m², serão em áreas cobertas edificadas e 16,137m² em áreas descobertas.
- 4



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Valdomiro Montes Júnior

OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ-SP
MICROFILME Nº

00169088

- j) Os apartamentos tipo, de nº 91, 92, 132 e 181, localizados no Bloco 04 – “Edifício Crisântemo”, terão cada um deles: uma área privativa de 67,900m², uma área de uso comum de 72,678m² (incluso o direito ao uso de 02 vagas de garagem), uma área total de 140,578m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 03808%, sendo que do total acima 124,441m², serão em áreas cobertas edificadas e 16,137m² em áreas descobertas.

CAPÍTULO II

DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES

Art. 4º - O condomínio é estritamente voltado ao uso residencial, sendo vedado o seu uso para qualquer outra finalidade.

§1º - As vagas da garagem de uso dos condôminos deverão ser utilizadas conforme seu destino, ou seja, para guarda de veículos de passeio, sendo vedado, expressamente, seu uso para qualquer outra finalidade.

§2º – A vaga para deficiente físico, zelador e de motos serão áreas de uso comum do condomínio.

CAPÍTULO III

DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Art. 5º - O condômino no exercício de seus direitos para uso e gozo do condomínio e da unidade autônoma que lhe pertence, deverá observar, além das condições constantes no título aquisitivo, as normas constantes nesta Convenção, a saber:

2º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS
Santo André - SP
Valdomiro Montes Junior
OFICIAL
MARILIA ZANGALLI MORINI FABRI
Escrevente Aux. Autorizado

00169088

35/62

I - Usar, gozar e dispor livremente da respectiva unidade autônoma de acordo com o seu destino e respeitados os direitos de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde e o bem estar dos condôminos e resguardada a segurança e a solidez do edifício de acordo com as normas estabelecidas na presente Convenção;

II - Usar e gozar das partes comuns do condomínio desde que não impeça idêntico direito por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;

III - Examinar os livros e os arquivos da Administração a qualquer tempo e pedir esclarecimentos ao administrador;

IV - Convocar Assembléia Geral pela forma prevista na presente Convenção, e a ela comparecer, discutir, votar e ser votado.

CAPÍTULO IV DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 6º - São deveres dos condôminos:

I - Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando, nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinam;

II - Não obstruir, com objetos ou entulhos, as passagens ou vias de acesso, área de circulação de veículos e pessoas;



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Valdomiro Montes Júnior

OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ - SP
MICROFILME Nº

00169088

37
36/16
[assinatura]

III - Não alugar ou vender sua propriedade exclusiva, sem dar ciência ao locatário ou comprador das restrições e proibições constantes desta Convenção e fazê-las constar do respectivo instrumento ou ato;

IV - Não decorar as paredes e esquadrias que se confrontam com as áreas comuns ou externas da casa com tonalidade ou cores diversas das empregadas no condomínio;

V - Permitir o acesso a sua unidade de pessoas devidamente credenciadas pelo condomínio para a execução de serviços de reparo e manutenção que se relacionem com interesse comum dos condôminos;

VI - Não utilizar, com volume audível nas residências vizinhas, instrumentos de música ou som;

VII - Não utilizar os empregados do condomínio para serviços particulares;

VIII - Não colocar toldos externos, letreiros, placas ou cartazes de publicidade ou quaisquer outros;

IX - Não manter ou guardar substâncias, instalações ou aparelhos perigosos à segurança do condomínio ou de seus moradores;

X - Não manter animais de grande porte em sua unidade autônoma, que causem incômodos aos demais vizinhos;

XI - Não realizar dentro do condomínio transporte de móveis, aparelhos, engradados, caixas, caixotes e outros objetos de volume apreciável, fora dos

[assinatura]



00169088

horários normais e fora das condições estabelecidas pelo síndico ou pelo Regimento Interno;

XII - Não fazer ou permitir que façam serviços, quer seja de reformas ou manutenção de equipamentos, fora do horário das 8:00 às 18:00 horas, de segunda à sexta-feira e das 8:00 às 13:00 horas aos sábados.

CAPÍTULO V

DA UTILIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 7º - O condomínio será utilizado, pelos condôminos, com observância das normas de boa vizinhança, e sem prejudicar ou causar dano ou incômodo aos demais condôminos, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das partes de propriedade e uso comum a todos.

Seção I

Do Síndico e do Sub-Síndico

Art. 8º - O condomínio será administrado por um síndico, pessoa física ou jurídica, que poderá ser condômino ou estranho ao condomínio.

Parágrafo único - O síndico poderá ser assessorado por um Conselho Consultivo, constituído de três membros condôminos, e eventualmente, auxiliado por um subsíndico também condômino, e, também eventualmente, por uma administradora, ou por outros órgãos que venham a ser constituídos.

Art. 9º - Todos os membros representantes do condomínio serão eleitos em Assembléia Geral Extraordinária, sendo desde logo considerados empossados todos com mandato de dois anos, podendo ser reeleitos.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Valdomiro Montes Júnior

OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ-SP
MICROFILME Nº

00169088

38/6
39

Parágrafo único - Não poderá ser eleito para síndico, subsíndico, membro do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos, o condômino que tenha sido multado ou acionado judicialmente, para cobrança das quotas-partes de sua responsabilidade nos dois exercícios sociais anteriores ao da eleição.

Art. 10 - Além daquelas instituídas em lei, o síndico tem as seguintes atribuições, devendo atuar com moderação:

I - Fixar as atribuições do subsíndico;

II - Fazer demonstração bimestral das despesas efetuadas e receitas auferidas, apresentando aos condôminos, quando solicitado, a documentação correspondente que deverá estar arquivada com o restante dos documentos do condomínio;

III - Fazer concorrência ou tomada de preços para serviços no condomínio, podendo ordenar as obras ou reparações necessárias, observado, no entanto que se as obras ou reparos forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada a sua realização, o síndico dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente, porém, em não sendo as mesmas urgentes somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou em caso de omissão ou impedimento deste, por condôminos que representem $\frac{1}{4}$ dos votos do condomínio;

IV - Advertir verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente Convenção e Regimento Interno;

[Assinatura]

2º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS
Santo André - SP
Valdomiro Montes Júnior
OFICIAL
MARILIA ZANGALLI MORINI FABRI
Escrevente Aux. Autorizado

15

Este documento é copia do original, assinado digitalmente por THELMA APARECIDA SALLE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2020 às 19:23, sob o número 10180037520208260554. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018003-75.2020.8.26.0554 e código 98CA0C2.

00169088

20/62

V - Receber e dar quitação em nome do condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo ou endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira de escolha conjunta com o Conselho Consultivo;

VI - Efetuar seguro em nome do condomínio, previsto nesta Convenção, devendo fazer constar da respectiva apólice, previsão da reconstrução em caso de sua destruição total ou parcial;

VII - Convocar Assembléia Geral e reunião do Conselho Consultivo e de outros órgãos eventuais, e resolver casos que, porventura, não tiverem solução, prevista, expressamente, na lei ou nesta Convenção;

VIII - Dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata da Assembléia Geral, livro de presença de condôminos na Assembléia Geral, livro de ata das reuniões do Conselho Consultivo, livro-caixa, livro de queixas, ocorrências e sugestões, fichário de empregados, livro de moradores, plantas;

IX - Providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos livros;

X - Determinar a execução de obras e serviços autorizados pelo Conselho Consultivo, quando inadiáveis, ou pela Assembléia Geral, nos casos gerais, nas partes de propriedade e uso comuns.

HP



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Valdomiro Montes Júnior

OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ-SP
MICROFILME Nº

00169088

XI - Admitir e demitir empregados do condomínio, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes salários e definindo-lhes funções para os efeitos da legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual;

XII - Dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do condomínio, submetendo-os a disciplina adequada;

XIII - Emitir e enviar os carnês de cobrança a cada condômino;

XIV - Pagar pontualmente as taxas de serviços utilizados pelo condomínio, tais como luz, água, esgoto, telefone;

XV - Proceder ao registro de todos os empregados do condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos, previstos em lei;

XVI - Enviar cartas de convocação para a Assembléia Geral, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos condôminos;

XVII - Delegar funções administrativas, especificando-as, quando da delegação, a pessoas físicas ou jurídicas, de sua confiança e sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembléia Geral;

XVIII - As funções que exorbitem de mera administração são indelegáveis, devendo ser exercidas direta e pessoalmente pelo síndico;

§ 1º - Das decisões do síndico que forem contrárias as de quaisquer condôminos, desde que estes não representem a maioria dos votantes,

2º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS
Santo André - SP
Valdomiro Montes Júnior
OFICIAL
MARILIA ZANGALLI MORINI FABRI
Escrivente Aux. Autorizado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THELMA APARECIDA SALLE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2020 às 19:23, sob o número 10180033520208260554. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018003-75.2020.8.26.0554 e código 98CA0C2.

00169088

poderão os condôminos endereçar recurso para a Assembléia Geral, porém deverão acatar a decisão até a apreciação do recurso.

§ 2º - As funções do síndico, do subsíndico e do Conselho Consultivo e dos membros de outros órgãos eventuais são de natureza não remunerada, podendo a Assembléia Geral atribuir natureza remunerada a essas funções.

§ 3º - Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do síndico, assumirá as funções o subsíndico, se houver, e, na sua falta ou impedimento, o presidente do Conselho Consultivo.

§ 4º - O presidente do Conselho Consultivo, assumindo as funções de síndico, convocará Assembléia Geral, que se reunirá dentro de vinte dias corridos, contados da vacância do cargo, para proceder à eleição de novo síndico, sendo que seu mandato será até a realização da próxima Assembléia Geral Ordinária.

Seção II

Do Conselho Consultivo

Art. 11 - O Conselho Consultivo será presidido por membro aclamado em assembléia e terá as seguintes atribuições:

I - Assessorar o síndico e fiscalizar sua ação nas soluções dos problemas;

II - Autorizar o síndico a efetuar as despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela Assembléia Geral;





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Valdomiro Montes Júnior

OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ-SP
MIDOMDELM Nº

00169088

III - Emitir parecer sobre as contas do síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;

IV - Elaborar regulamentos e alterações que forem necessários, para uma melhor utilização das áreas recreativas do condomínio.

§ 1º - No caso de vacância do cargo de conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e servirá até a próxima Assembléia Geral.

§ 2º - O Conselho Consultivo se reunirá sempre que os interesses do condomínio exigir, podendo a reunião ser convocada, também, pelo síndico.

§ 3º - As decisões do Conselho Consultivo serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavradas em ata, obedecido ao estabelecido, no que couber, para as da Assembléia Geral.

Seção III Da Administradora

Art. 12 - A administradora, que poderá ser pessoa física ou jurídica, terá as funções administrativas que lhe forem delegadas pelo síndico, e procederá de acordo com as suas determinações, mediante aprovação da Assembléia Geral.

Art. 13 - A administradora prestará seus serviços por períodos máximos de dois anos, sendo permitida a prorrogação do seu contrato, por períodos sucessivos de idêntica duração.



00169088

Seção IV
Da Assembléia Geral

Art. 14 - As deliberações conjuntas dos condôminos serão tomadas em Assembléia Geral, Ordinária ou Extraordinária, realizadas em dependências do próprio condomínio.

Parágrafo único - A convocação da Assembléia Geral será efetuada:

- a) pelo síndico;
- b) por condôminos que representem um quarto dos votos do condomínio.

Art. 15 - A Assembléia Geral será convocada por meio de edital de convocação a ser enviado com antecedência mínima de oito dias corridos, e que a representação perante o condomínio será feita através de procuração.

§ 1º - No edital de convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia, sobre a qual deliberarão os presentes e mais os itens "assuntos gerais e de interesse do condomínio".

§ 2º - Também se indicará no edital de convocação o dia, hora e local da realização da Assembléia Geral e a disposição que, não havendo quórum suficiente para instalação da Assembléia Geral, em primeira convocação, a segunda se fará trinta minutos após.

§ 3º - Com exceção, ainda que não conste da ordem do dia, a Assembléia Geral tomará conhecimento de recursos apresentados por condôminos ou



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Valdomiro Montes Júnior
OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ - SP
MICROFILME Nº

00169088

pelo Conselho Consultivo, de decisão proferida pelo síndico ou por delegação deste, pelo subsíndico ou pela administradora, e que se refira, especialmente, a esse mesmo condômino ou ao Conselho Consultivo.

Art. 16 - As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um presidente escolhido por aclamação, entre os presentes e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente eleito.

Parágrafo único - Caberá, ainda, ao presidente da Assembléia Geral:

- a) Examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários para a instalação da reunião;
- b) Examinar as procurações apresentadas, admitindo ou não, o respectivo mandatário, com recurso dos interessados a própria Assembléia Geral; enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;
- c) Dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo secretário, colocando os assuntos em debate e em votação, aceitando ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a ordem do dia;
- d) Suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver a necessidade de colidir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado;

2º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS
Santo André - SP
Valdomiro Montes Júnior
OFICIAL
MARILIA ZANGALLI MORINI FABRI
Escrivente Aux. Autorizado

21

00169088

- 45/62
- e) Encerrar o livro de registro de presença e assinar o livro de ata da Assembléia Geral.

Art. 17 - Os trabalhos e deliberações da Assembléia Geral serão lavradas, em livro próprio, ata que poderá ser na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter a transcrição, apenas das deliberações tomadas, desde que:

- a) os documentos ou propostas submetidos à Assembléia Geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidas na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer condômino que o solicitar, e arquivados no condomínio;
- b) a mesa, a pedido do condômino interessado, autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto, ou dissidência, ou protesto apresentado.

Art. 18 - A ata da Assembléia Geral será lavrada por pessoa de indicação do presidente da Assembléia Geral, condômino ou não, devendo ser assinada pelo presidente e levada à registro no Cartório de Registros de Títulos e Documentos.

§ 1º - Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta Convenção, será averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 2º - Cópia da ata será remetida a cada condômino, dentro de oito dias da data da Assembléia Geral, ainda que não tenha sido objeto de registro, para



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Valdomiro Montes Júnior

OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ - SP
MICROFILME Nº

00169088

47 14/6
[Assinatura]

sua manifestação, também no prazo de oito dias, sendo certo que o silêncio caracterizará sua aprovação integral e irrevogável.

§ 3º - A manifestação em contrário, por parte de algum condômino, significará recurso para a próxima Assembléia Geral, embora a decisão deva ser obedecida, desde logo, por todos os condôminos, inclusive pelo impugnante.

Art. 19 - A Assembléia Geral Ordinária deverá ser realizada até o final do primeiro bimestre após o término do exercício social e a ela caberá, principalmente:

- a) apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do síndico e relatório das atividades da administradora, se houver tudo relativo ao exercício social anterior;
- b) fixar o orçamento anual para o exercício social vincendo e a forma de cobrança das respectivas despesas do condomínio para esse período;
- c) eleger o síndico, subsíndico e os membros do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos;
- d) impor multa a condômino;
- e) conhecer e decidir recurso de condômino ou do Conselho Consultivo;
- f) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.

[Assinatura]



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THELMO APARECIDO SALLE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2020 às 19:23, sob o número 10180037520208260554. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018003-75.2020.8.26.0554 e código 98CA0C2.

00169088

Parágrafo único - A Assembléia Geral Extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:

- a) matéria especificada na Assembléia Geral Ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;
- b) alteração da presente Convenção;
- c) destituição do síndico, subsíndico e/ou dos membros do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos, sem necessidade de motivação para essa decisão;
- d) substituição da administradora ou restrição de suas funções.

Art. 20 - Para a instalação da Assembléia Geral serão observados os seguintes quoruns:

- a) primeira convocação: 2/3 (dois terços) dos votos do condomínio;
- b) segunda convocação: qualquer número de votos do condomínio.

Parágrafo único - Deverão ser obedecidos, conforme matéria, os seguintes quoruns para a deliberação em Assembléia Geral:

- a) assuntos gerais, que não os abaixo elencados: maioria simples dos votos dos condôminos presentes (metade mais um);
- b) destituição do síndico, subsíndico, membros do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos: através de assembléia especialmente convocada, pelo voto da maioria absoluta de seus membros.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Valdomiro Montes Júnior

OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ-SP
MICROFILME Nº

00169088

48/62
49

c) mudança desta Convenção, inclusive acréscimo de novas disposições:
2/3 (dois terços) dos votos do condomínio.

d) mudanças nas fachadas ou outras disposições que alterem o direito de
propriedade; 100% dos votos do condomínio.

Art. 21 - Na Assembléia Geral, os votos serão proporcionais às frações ideais
do terreno, não se computando os votos em branco.

§ 1º - Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal,
caberá o de qualidade (desempate) ao presidente da Assembléia Geral.

§ 2º - O condômino em atraso no pagamento de suas quotas nas despesas
do condomínio terá suspenso o seu direito de deliberação e voto em
qualquer matéria.

Art. 22 - As decisões da Assembléia Geral serão obrigatórias para todos os
condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou a que elas não tenham
comparecido, mesmo que ausentes do domicílio e independentemente do
recebimento do edital de convocação.

Art. 23 - Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá
ser designada uma para que represente as demais na Assembléia Geral,
mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos
direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção, inclusive do
direito de voto.

Art. 24 - O condômino poderá fazer-se representar na Assembléia Geral por
procurador, com poderes gerais e bastante para, legalmente, praticar os atos
necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ser
depositado em mãos do síndico, que o encaminhará ao presidente da

[Handwritten signature]

25



00169088

49/62

Asssembléia Geral ou diretamente com o presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações.

Parágrafo único - Os ocupantes das unidades autônomas (a qualquer título) não condôminos, não terão nenhuma representatividade perante o condomínio, ressalvados os direitos dos locatários, previstos no artigo 24 da Lei nº 4.591/64.

Art. 25 - A Asssembléia Geral se reunirá e deliberará em ato contínuo. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantado da hora, quer pela necessidade de colidir elementos ou completar informações, quer por estar tumultuados os trabalhos.

Art. 26 - A Asssembléia Geral Ordinária e Extraordinária poderão ser cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única.

Seção V Outros Órgãos

Art. 27 - Além do Conselho Consultivo, poderá a Asssembléia Geral, instituir outros órgãos administrativos ou de assessoria, com atribuições que expressamente definir.

Art. 28 - Esses órgãos complementares terão caráter transitório ou permanente, de acordo com os interesses do condomínio. Quando instituídos, adotar-se-ão, quanto ao seu procedimento, as normas estabelecidas ao Conselho Consultivo, no que couberem inclusive as naturezas não remuneradas de suas funções.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Valdomiro Montes Júnior

OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ - SP
MICROFILME Nº

00169088

**CAPÍTULO VI
DO SEGURO**

Art. 29 - O condomínio é obrigado a proceder ao seu seguro, e assim mantê-lo, sob as penas da lei, contra os riscos de incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, discriminando-se uma a uma as unidades autônomas e o total das partes comuns, com os respectivos valores.

Parágrafo único - Poderá cada condômino aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que, porventura, realize na sua unidade autônoma, e, neste caso, pagará diretamente a companhia seguradora o prêmio correspondente ao aumento feito.

Art. 30 - No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado, preferencialmente, na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns e o saldo, se houver, será rateado entre os condôminos afetados pelo sinistro.

**CAPÍTULO VII
DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS**

Art. 31 - Cada condômino participará de todas as despesas do condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, assim como das despesas extraordinárias, recolhendo as respectivas quotas nos prazos definidos pelo síndico.

2º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS
Santo André - SP
Valdomiro Montes Junior
OFICIAL
MARILIA ZANGALLI MORINI FABRI
Escrevente Aux. Autorizado

27

00169088

51/62

Parágrafo único - Se o vulto das despesas aconselhar o recolhimento em prestações, com autorização do Conselho Consultivo, deverão ser fixados os respectivos vencimentos.

Art. 32 - As quotas das despesas gerais do condomínio serão devidas pelos condôminos, mediante rateio proporcional às frações ideais no solo, a cada uma das unidades autônomas do todo do empreendimento.

Parágrafo Único - A proporção para o cálculo das despesas de condomínio em cada Bloco, será determinada pela divisão da fração ideal da unidade pelo somatório das frações ideais do respectivo Bloco.

Art. 33 - Serão consideradas despesas de responsabilidade dos condôminos aquelas elencadas, exemplificativamente, no rol abaixo:

- a) tributos incidentes sobre as partes comuns do condomínio;
- b) prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- c) remuneração da administradora;
- d) salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas relativos aos empregados do condomínio;
- e) despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns;



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Valdomiro Montes Júnior

OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ-SP
MICROFILME Nº

00169088

52/62
53
[Signature]

- f) despesas de luz, água, gás, telefone, esgoto do condomínio;
- g) despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços prestados pelo condomínio aos condôminos, e tudo o mais que interessa ou tenha relação com as partes de propriedade e uso comuns, ou que os condôminos deliberem fazer como interesse coletivo, inclusive verba para o fundo de reserva;
- h) custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do condomínio, ainda que temporária ou permanentemente a serviço apenas de um condômino;
- i) gastos decorrentes da execução dos serviços básicos e/ou obrigatórios.

Art. 34 - O condômino, que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

Art. 35 - Os condôminos suprirão o condomínio das quotas com que tenham que concorrer para as despesas comuns aprovadas em Assembléia Geral.

Art. 36 - As obras de grande vulto, que interessarem ao prédio, serão feitas, mediante orçamento prévio, obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser aprovado em Assembléia Geral.

Art. 37 - As despesas com a remoção ou depósito de coisas ou objetos deixados em áreas de propriedade e uso comuns serão cobradas do condômino responsável.

[Signature]

2º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS
Santo André - SP
Valdomiro Montes Junior
OFICIAL
MARILIA ZANGALLI MORINI FABRI
Escrevente Aux. Autorizado

29

00169088

Art. 38 - Todas as quantias arrecadadas serão depositadas em estabelecimento bancário e movimentadas pelo síndico.

CAPÍTULO VIII DO FUNDO DE RESERVA

Art. 39 - Fica criado o Fundo de Reserva, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, o qual será constituído das seguintes parcelas:

- a) 5% (cinco por cento) da contribuição mensal de cada condômino;
- b) juros moratórios e multas previstas nesta Convenção, e que venham a ser cobrado dos condôminos;
- c) 2% (dois por cento) do saldo verificado no orçamento de cada exercício social;
- d) rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio Fundo de Reserva.

Parágrafo único - A Assembléia Geral de instalação estabelecerá o limite do Fundo de Reserva.

Art. 40 - A Assembléia Geral deliberará sobre a utilização do Fundo de Reserva, podendo o síndico, desde que autorizado pelo Conselho Consultivo, utilizá-lo para a execução de obras ou serviços considerados inadiáveis.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Valdomiro Montes Júnior

OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ - SP
MICROFILME Nº

00169088

CAPÍTULO IX DAS PENALIDADES

Art. 41 – O condômino que descumprir qualquer dever desta convenção ou imposto por lei, ficará sujeito à multa a ser estipulada pelo condomínio, nas condições estabelecidas nos parágrafos abaixo;

§ 1º - O condômino somente poderá ser multado depois de notificado da ocorrência da infração para apresentação de defesa no prazo de 5 (cinco) dias, defesa essa que será apreciada pelo Síndico e pelos membros do Conselho Consultivo que, em reunião, aceitarão ou não a defesa mediante simples despacho no corpo de eventual defesa.

§ 2º - A apresentação de defesa fora do prazo, a não apresentação da defesa e a deliberação contrária à defesa pelo Síndico e pelo Conselho, autorizam a imposição da multa mediante emissão de cobrança da mesma forma como é feita a cobrança das quotas condominiais.

§ 3º - O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres legais e desta convenção perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

§ 4º - O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao



31

00169088

décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

§ 5º - O comportamento anti-social será aferido pela assembléia, que deliberará pela aplicação da multa prevista no parágrafo quarto por $\frac{3}{4}$ dos condôminos restantes, ou seja, excluído do cômputo o infrator.

Art. 42 - Qualquer conta ou quota devida pelos condôminos será acrescida dos juros moratórios de 1% (hum por cento) ao mês, ou fração deste, da multa de 2% (dois por cento) ou outra maior que, eventualmente, lei posterior permitir e que será imediatamente adotada, além da correção monetária, calculada com base na variação do I.P.C. da FIPE ou, no caso de sua inaplicabilidade, com base no I.G.P.M. da Fundação Getúlio Vargas ou, na falta, qualquer outro índice que reflita a verdadeira desvalorização da moeda, incidente desde a data do inadimplemento da obrigação até a data do seu efetivo pagamento. Se o condômino der causa à cobrança judicial, será também responsável pelo pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios, calculados na base de 20% (vinte por cento) sobre a quantia devida e encargos mencionados. Se a cobrança for amigável, mas feita por advogado, os honorários deste profissional serão calculados na base de 10% (dez por cento) sobre a quantia devida e encargos mencionados, tudo com fundamento no art. 389, do Código Civil.

Parágrafo único - Se os índices, acima eleitos, forem extintos ou considerados inaplicáveis a estes casos, ou tiverem alterado a sua metodologia de cálculo, haverá sua imediata substituição por outro índice indicado pelo síndico, "ad referendum" da Assembléia Geral.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Valdomiro Montes Júnior

OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ-SP
MIGUELME Nº

00169088

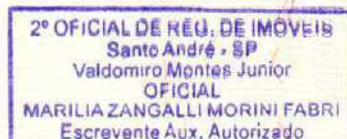
CAPÍTULO X
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 43 - A tolerância quanto a alguma demora atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas nesta Convenção, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas ser aplicadas a qualquer tempo, caso permaneçam suas causas. Fica, outrossim, entendido que a ocorrência de tolerância não implica em precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou itens desta Convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

Art. 44 - A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino será sempre a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo.

Art. 45 - O condomínio não será responsável:

- a) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em quaisquer de suas dependências;
- b) por sinistros decorrentes de acidentes, extravios ou danos, que venham a sofrer os condôminos;
- c) por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos, aos empregados do condomínio.



33

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SANTO ANDRE-S/

00169088

CAPÍTULO XI
DO REGIMENTO INTERNO

Art. 46 - O presente Regimento Interno é o disciplinador da conduta interna dos condôminos.

§ 1º - O funcionário indicado pelo síndico, que poderá ser um zelador, atenderá as solicitações dos condôminos, obedecendo às disposições da Convenção do Condomínio e deste Regimento Interno.

§ 2º - Quaisquer reclamações apresentadas pelos condôminos deverão ser atendidas, prontamente, pelo funcionário para tanto encarregado e transmitidas ao síndico, às dificuldades porventura existentes.

§ 3º - Os serviços dos funcionários do condomínio são dirigidos pelo funcionário encarregado, sob supervisão do síndico.

§ 4º - As chaves das dependências de propriedade e uso comuns do condomínio ficarão sempre em poder de empregado designado pelo síndico, que passará a seus sucessores, quando deixar suas funções, sendo vedada a permanência dessas chaves em residências que não a do síndico ou de seus representantes no condomínio, devendo existir sempre na portaria duplicata das mesmas para uso em caso de urgência.

§ 5º - A correspondência, jornais, cartas, telegramas, embrulhos, para as residências deverão ser entregues os seus destinatários no dia em que for entregue pelo carteiro ou particulares.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Valdomiro Montes Júnior

OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ-SP
MICROFILME Nº

00169088

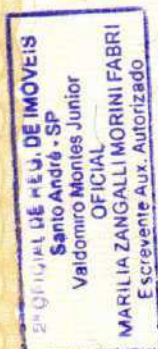
§ 6º - É vedada à entrada nas dependências do condomínio, sem licença da administração, de corretores, agenciadores, cobradores, ofertantes de produtos e serviços, vendedores ambulantes e pedintes, de qualquer natureza, assim como de pessoas com o fim de angariar donativos e misteres semelhantes.

§ 7º - Os empregados do condomínio somente poderão permanecer nas partes de propriedade e uso comuns, mesmo nas horas de folga, quando uniformizados com o tipo de traje fornecido pelo condomínio.

§ 8º - Incumbe aos funcionários, porteiros, vigias e serventes, na qualidade de prepostos do síndico, fiscalizar o fiel cumprimento do Regimento Interno, considerando-se motivo de justa causa a demissão, a desídia no desempenho das respectivas funções, omissão ou o desconhecimento de suas estipulações.

§ 9º - Deve, ainda, o condômino observar as seguintes regras:

- a) não abandonar torneiras de água e bicos de gás abertos ou deixar de consertá-los, quando os mesmos estejam dando, respectivamente, escoamento de água e/ou escapamento de gás, com perigo a segurança do condomínio ou do ocupante infrator e de seus vizinhos;
- b) não instalar nas paredes do condomínio fios ou condutores de qualquer espécie, assim como colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou reclames na parte externa, nas janelas, varandas e amuradas áreas e acessos ao condomínio, prejudicando a sua estética, e, ainda, usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos;



00169088

- 59/62
- c) não usar, ceder ou alugar as unidades autônomas para fins incompatíveis com a decência e o sossego do condomínio ou permitir a sua utilização por pessoa de vida irregular ou anti-social ou de maus costumes, passíveis de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do condômino e/ou do condomínio;
- d) não violar, de qualquer forma, a lei do silêncio, de modo a não perturbar o sossego dos condôminos vizinhos;
- e) zelar pelo asseio e segurança do condomínio, depositando lixos e "varreduras" nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em pequenos sacos plásticos, próprios para tal fim;
- f) comunicar ao síndico qualquer caso de moléstia epidêmica para fins de providências junto à saúde pública;

§ 10 - O Regimento Interno poderá ser acrescido - a critério da Assembléia, por 2/3 dos condôminos - de outras disposições da presente Convenção de condomínio e deverá ser fixado em partes de propriedade e uso comum do condomínio.

CAPÍTULO XII DOS SERVIÇOS

Art. 47 - O condomínio manterá os seguintes serviços básicos e/ou obrigatórios:

- a) manutenção e conservação do paisagismo das áreas comuns localizadas no condomínio;



Valdomiro Montes Júnior
OFICIAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ-SP
MICROFILME Nº

00169088

60/62
64

- b) manutenção elétrica ou hidráulica de equipamentos comunitários;
- c) limpeza e conservação das áreas comuns;
- d) supervisão geral do funcionamento gerencial e administrativo do condomínio.

Parágrafo único - Os gastos com a manutenção e operação dos serviços básicos e/ou obrigatórios são considerados como despesas ordinárias do condomínio.

CAPÍTULO XIII DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 48 - O condomínio considerar-se-á instalado para todos os efeitos jurídicos e legais, na data da expedição do "habite-se", com a existência de adquirentes ou promissários adquirentes, ainda que estes venham a utilizar as suas unidades mais tarde.

Art. 49 - Na Assembléia Geral de Instalação do Condomínio de utilização, será obedecida a seguinte ordem do dia.

- a) eleição do síndico;
- b) eleição do(s) subsíndico(s);
- c) eleição do Conselho Consultivo;
- d) fixação de quotas provisórias para o pagamento das despesas do condomínio;

HP

6



37

00169088

62

Art. 50 - Fica assegurado o direito à Especificadora/Instituidora de manter, até a comercialização de todas as unidades do condomínio, um corretor e respectiva mesa, bem como cartazes de publicidade, podendo este conduzir os eventuais candidatos às respectivas unidades autônomas.

Art. 51 - O condomínio será administrado pela Incorporadora ou por quem esta indicar, até dois anos após a conclusão das obras, ou em qualquer hipótese, até que 50% dos condôminos hajam recebido escritura definitiva de venda e compra de suas unidades.

Art. 52 - Todos os condôminos, ainda mesmo o que somente mais tarde venham a utilizar suas unidades autônomas, começarão a concorrer para a satisfação das despesas do condomínio, a partir da entrega do empreendimento pela Incorporadora.

Art. 53 - Fica eleito o foro da Comarca da Capital de São Paulo, com expressa e absoluta renúncia a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja para dirimir quaisquer dúvidas oriundas desta Convenção e do Regimento Interno.

São Paulo, 15 de janeiro de 2008.

Proprietaria:

21º 

Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – BANCOOP
Ana Maria Érnica, Diretora Administrativa

21º 

Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – BANCOOP
Roberto José de Almeida - Procurador



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA fls. 45
COMARCA DE SANTO ANDRÉ - ESTADO DE SÃO PAULO

Valdomiro Montes Júnior

OFICIAL

02/62

21º Tabelião de Notas
Luiz Affonso Spagnuolo Medina
Rua Libero Badaro, 386 - Centro
Cep: 01008-000 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 3291-9500 - Fax: (11) 3291-9501

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) Firma(s) S/ VALOR ECONÔMICO de: ANA
MARIA ERNICA e ROBERTO JOSE DE ALMEIDA, a qual confere com a autografa
depositado em cartório.
São Paulo, 21 de janeiro de 2008 - 15:02:58
Seq: 32A28299
Total R\$ 5,50

Em Testemunho da verdade,
RUBENET PAVÃO - ESCRIVÃO



2º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS
Santo André - SP
Valdomiro Montes Junior
OFICIAL
MARILIA ZANGALLI MORINI FABRI
Escrivente Aux. Autorizado

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por THELMA APARECIDA PAS SALLE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2020 às 19:23, sob o número 10180037520208260554. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018003-75.2020.8.26.0554 e código 98CA0C2.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Valdomiro Montes Júnior
OFICIAL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

SANTO ANDRÉ - SP

Matrícula

70.914

Ficha

1

Santo André, 28 de fevereiro de 2008

O apartamento n.º 11, localizado no 1.º pavimento, do Bloco 02, Edifício BEGÔNIA, integrante do CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS", localizado na Avenida Capitão Mario Toledo de Carmargo n.º 245, Bairro Silveira, nesta cidade, com a área privativa real de 70,020m²; área de uso comum real de 47,648m² (incluso o direito ao uso de 01 vaga de garagem indeterminada); perfazendo a área total real de 117,668m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,3404%. O referido condomínio, foi construído sobre o terreno de 5.320,74m². Classificação Fiscal n.º 09.029.028 (em área maior).

PROPRIETÁRIA:- COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO - BANCOOP, com sede na capital de São Paulo à Rua Libero Badaró n.º 152, 5.º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.395.962/0001-50.

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula n.º 44.159, de 18 de maio de 1989, desta Serventia.

O OFICIAL DELEGADO

AV.1/70.914 - Data:- 28 de fevereiro de 2008.

ABERTURA DE MATRÍCULA

A presente matrícula foi aberta nesta data, nos termos do Instrumento Particular datado de 15 de janeiro de 2008, microfilmado nesta data sob o n.º 169.088, conforme registro n.º 9 e averbação n.º 10, da matrícula 44.159, desta Serventia.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior

d

R.2/70.914 - Data:- 20 de abril de 2018.

Prenotação n.º 281.952 de 28/03/2018 - Reingresso de 16/04/2018.

TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL

Conforme R. Mandado de Registro de Imóvel, expedido em 16 de março de 2018, pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro desta Comarca, Dr. Alexandre Betini, extraído dos autos do

Continua no Verso



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
70.914Ficha
1
Verso

processo físico n.º 0013397-12.2006.8.26.0554 - Ordem n.º 542/2006 (Procedimento Comum - Espécies de Contratos); é feito o presente registro para constar que por ordem judicial, o imóvel desta matrícula foi TRANSMITIDO à 1) VANDERLEI RIBEIRO, brasileiro, divorciado, RG. 133.639-35, CPF. 042.103.518-81; e, 2) LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA, brasileira, divorciada, RG. 19.506.146-9, CPF. 124.367.898-43, com endereço na Av. Capitão Mário Toledo de Camargo n.º 50, apto. 11, Bloco B, Jardim Rica, nesta cidade, conforme sentença datada de 10 de abril de 2008, confirmada pelo Acórdão da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP, datado de 11 de março de 2010, que transitou em julgado em 26 de agosto de 2016, tendo sido atribuído a causa o valor de R\$100.000,00. (Valor Venal R\$175.361,03). Isento do pagamento das custas, emolumentos e contribuições, por tratar-se de beneficiário da Justiça Gratuita.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior

BM

AV.3/70.914 - Data:- 09 de maio de 2018.

Prenotação n.º 282.839 de 24/04/2018 - Reingresso de 03/05/2018.

CADASTRO

O imóvel desta matrícula possui atualmente a Classificação Fiscal n.º 09.029.139.

EXAMINADO POR

Priscila Costa Parada Escrevente.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior.

p

R.4/70.914 - Data:- 09 de maio de 2018.

Prenotação n.º 282.839 de 24/04/2018 - Reingresso de 03/05/2018.

PARTILHA DE BENS

Conforme Carta de Sentença, expedida em 26 de novembro de 2012,

Continua na Ficha 2



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ - ESTADO DE SÃO PAULO

Valdomiro Montes Júnior
OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula
70.914

Ficha
2

SANTO ANDRÉ - SP
CNS cartório: 11257-3
Santo André, 09 de maio de 2018

pelo Juízo da 4ª Vara da Família e Sucessões desta Comarca, nos autos da ação de Homologação de Transação Extrajudicial, processo nº 554.01.2011.0022672-7, ordem nº 1392/2011, requerida por LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA, brasileira, divorciada, RG. 19.506.146-9-SSP/SP; CPF. 124.367.898-43, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Capitão Mario Toledo de Camargo nº 150; bloco B, apto 11; e VANDERLEI RIBEIRO, brasileiro, divorciado, RG. 13.363.935-6-SSP/SP; CPF. 042.103.518-81, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua José do Patrocínio nº 84; é feito o presente registro para constar que o imóvel desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$113.945,76, foi partilhado e passou a pertencer exclusivamente à LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA, conforme acordo homologado pela r. sentença de 06 de julho de 2012, que transitou em julgado aos 09 de agosto de 2012. Isento do pagamento das custas, emolumentos e contribuições, por tratar-se de beneficiário da Justiça Gratuita.

EXAMINADO POR

Priscila Costa Paradelo - Escrevente

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior

p

AV.5/70.914 - Data:- 28 de maio de 2018.

"EX-OFFÍCIO"

Nos termos do Artigo 213, inciso I, "a", da Lei nº 6.015/73, e tendo em vista o título que deu origem ao registro nº 4, retro, é feita a presente averbação para constar que LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA, é residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Capitão Mario Toledo de Camargo nº 50, bloco B, apto 11, e não como constou no mencionado registro.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior

p

CONTINUA NO VERSO



Pag.: 003/004 - Certidão na última página

Este documento foi assinado digitalmente por THIOMA ARAUJO DE OLIVEIRA, Juiz de Direito do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2020 às 19:23, sob o número 10180037520208260554. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/app/abrirConferenciaDocumento?dt=26/09/2020&id=10180037520208260554 e código 98CA0C5.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE
SANTO ANDRÉ - ESTADO DE SÃO PAULO - VALDOMIRO MONTES JUNIOR - OFICIAL
PEDIDO Nº 0206151 - DATA DO PEDIDO : 10/09/2020

CERTIFICA. Nos termos do artigo 19, da lei 6.015/73, que a presente cópia reprográfica integral da matrícula notícia todas as referências relativas ao domínio, alienações, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais, reipersecutórias, acerca do imóvel correspondente, desmembrado da Primeira Circunscrição Imobiliária desta Comarca em 28/02/1973, até a presente data. Santo André, 14 de setembro de 2020. Eu, [Assinatura] (Dourival de Oliveira Silva) Oficial Substituto, subscrevo.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO. Item 12, letra "D" do provimento 58/89 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).

Ao Oficial... R\$ 32,97
Ao Estado... R\$ 9,37
Ao SEFAZ... R\$ 6,41
Ao Reg. Civil R\$ 1,74
Ao Trib. Just R\$ 2,26
Ao ISS... R\$ 0,66
Ao FEDMP... R\$ 1,58
Total... R\$ 54,99
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Selo Digital nº 1125733C3070914C12011020U

Código de controle de certidão :

Pedido Nº 206151



07091414092020



Relatório do Jurídico

Data de cálculo 25/09/2020
Índice econômico: 01 - TJSP

fls. 50

Condomínio: 0028 - CONDOMÍNIO RES REC ORQUÍDEAS

Bloco: B - BLOCO B

Unidade: 000011 - LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA **CPF:** 124.367.898-43

Endereço: AV Capitão Mário Toledo de Camargo 50 Bloco B Ap.11 - Silveira - Santo André - SP - CEP: 09110-090

Recibo	Histórico	Vencimento		Valor original	Valor principal	Multa	Juros	Atualização monetária	Total
00321279	CONDOMÍNIO AGO/2017	10/08/2017	R\$	432,31	432,31	8,65	159,95	40,99	641,90
	PINTURA PREDIAL PC. 14/22	10/08/2017	R\$	70,00	70,00	1,40	25,90	6,64	103,94
00436270	CONDOMÍNIO JULHO/2018	10/07/2018	R\$	370,73	370,73	7,41	96,39	21,99	496,52
00335522	CONDOMÍNIO AGOSTO/2018	10/08/2018	R\$	432,31	432,31	8,65	108,08	24,50	573,54
00342958	CONDOMÍNIO Setembro/2018	10/09/2018	R\$	432,31	432,31	8,65	103,75	24,50	569,21
00347316	CONDOMÍNIO Outubro/2018	10/10/2018	R\$	432,31	432,31	8,65	99,43	23,13	563,52
00364948	CONDOMÍNIO Novembro/2018	10/11/2018	R\$	432,31	432,31	8,65	95,11	21,32	557,39
00371702	CONDOMÍNIO Dezembro/2018	10/12/2018	R\$	497,16	497,16	9,94	104,40	25,82	637,32
00368891	CONDOMÍNIO Janeiro/2019	10/01/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	99,43	25,09	631,62
00380674	CONDOMÍNIO Fevereiro/2019	10/02/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	94,46	23,22	624,78
00385938	CONDOMÍNIO Março/2019	10/03/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	89,49	20,42	617,01
00390796	CONDOMÍNIO Abril/2019	10/04/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	84,52	16,47	608,09
00394235	CONDOMÍNIO Maio/2019	10/05/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	79,55	13,40	600,05
	RATEIO - CONSUMO DE ÁGUA LUZ	10/05/2019	R\$	20,08	20,08	0,40	3,21	0,54	24,23
00401761	CONDOMÍNIO Junho/2019	10/06/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	74,57	12,64	594,31
00408337	CONDOMÍNIO Julho/2019	10/07/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	69,60	12,59	589,29
	INVESTIMENTO DE SEGURANÇA	10/07/2019	R\$	62,33	62,33	1,25	8,73	1,58	73,89
00410311	CONDOMÍNIO Agosto/2019	10/08/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	64,63	12,08	583,81
00421944	CONDOMÍNIO Outubro/2019	10/10/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	54,69	11,72	573,51
00427395	CONDOMÍNIO Novembro/2019	10/11/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	49,72	11,52	568,34
00434339	CONDOMÍNIO Dezembro/2019	10/12/2019	R\$	374,64	374,64	7,50	33,72	6,62	422,48
	CONSUMO DE ÁGUA	10/12/2019	R\$	208,11	208,11	4,16	18,73	3,68	234,68
00438567	CONDOMÍNIO Janeiro/2020	10/01/2020	R\$	374,64	374,64	7,49	29,97	2,03	414,13
	CONSUMO DE ÁGUA	10/01/2020	R\$	218,33	218,33	4,37	17,47	1,18	241,35
00442216	CONDOMÍNIO Fevereiro/2020	10/02/2020	R\$	374,64	374,64	7,49	26,22	1,31	409,66
	CONSUMO DE ÁGUA	10/02/2020	R\$	217,88	217,88	4,36	15,25	0,76	238,25
00449844	CONDOMÍNIO Março/2020	10/03/2020	R\$	374,64	374,64	7,50	22,48	0,67	405,29
	CONSUMO DE ÁGUA	10/03/2020	R\$	84,13	84,13	1,68	5,05	0,15	91,01
00455629	CONDOMÍNIO Abril/2020	10/04/2020	R\$	374,64	374,64	7,50	18,73	0,00	400,87
	CONSUMO DE ÁGUA	10/04/2020	R\$	192,01	192,01	3,84	9,60	0,00	205,45
	CONTA REFORMADA - JAN/20	10/04/2020	R\$	68,24	68,24	1,36	3,41	0,00	73,01
00459274	CONDOMÍNIO Maio/2020	10/05/2020	R\$	374,64	374,64	7,49	14,99	0,00	397,12
	CONSUMO DE ÁGUA	10/05/2020	R\$	190,57	190,57	3,81	7,62	0,00	202,00
00464429	CONDOMÍNIO Junho/2020	10/06/2020	R\$	374,64	374,64	7,49	11,24	0,00	393,37
	CONSUMO DE ÁGUA	10/06/2020	R\$	193,06	193,06	3,86	5,79	0,00	202,71
00468363	CONDOMÍNIO Julho/2020	10/07/2020	R\$	374,64	374,64	7,49	7,49	0,00	389,62
	CONSUMO DE ÁGUA	10/07/2020	R\$	192,60	192,60	3,85	3,85	0,00	200,30
00484364	CONDOMÍNIO Agosto/2020	10/08/2020	R\$	374,64	374,64	7,50	3,75	0,00	385,89
	CONSUMO DE ÁGUA	10/08/2020	R\$	136,66	136,66	2,73	1,37	0,00	140,76
00488972	CONDOMÍNIO Setembro/2020	10/09/2020	R\$	374,64	374,64	7,50	0,00	0,00	382,14
	CONSUMO DE ÁGUA	10/09/2020	R\$	142,63	142,63	2,85	0,00	0,00	145,48
Subtotal:				13.744,07	13.744,07	274,87	1.822,34	366,56	16.207,84
Total geral:									16.207,84



85860000002-0 25390185112-8 00590052713-8 41020201023-9

		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		DARE-SP Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social Condomínio Residencial Recanto Das Orquideas				07 - Data de Vencimento 23/10/2020	
02 - Endereço Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo, 50 Santo Andre SP				08 - Valor Total R\$ 225,39	
03 - CNPJ Base / CPF 07.006.793	04 - Telefone (11)94009-3805	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1		09 - Número do DARE 200590052713410	
06 - Observações Comarca/Foro: Santo André, Cód. Foro: 554, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS, Réu: LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA				Emissão: 23/09/2020	
10 - Autenticação Mecânica				Via do Banco	

200590052713410-0001 		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento	DARE-SP Documento Detalhe	01 - Código de Receita - Descrição 230-6 Custas - judiciárias pertencentes ao Estado, referentes a atos judiciais	02 - Código do Serviço - Descrição TJ - 1123001 - PETIÇÃO INICIAL	19 - Qtde Serviços:	
	15 - Nome do Contribuinte Condomínio Residencial Recanto Das Orquideas			03 - Data de Vencimento 23/10/2020	06 -	09 - Valor da Receita R\$ 225,39	12 - Acréscimo Financeiro R\$ 0,00
	16 - Endereço Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo, 50 Santo Andre SP			04 - Cnpj ou Cpf 07.006.793/0001-03	07 - Referência	10 - Juros de Mora R\$ 0,00	13 - Honorários Advocatícios R\$ 0,00
	17 - Observações Comarca/Foro: Santo André, Cód. Foro: 554, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS, Réu: LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA			08 -	11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração R\$ 0,00	14 - Valor Total R\$ 225,39	
18 - Nº do Documento Detalhe 200590052713410-0001 Emissão: 23/09/2020		19 - Valor Total R\$ 225,39					

Documento Escaneado

Data: 23/10/2020



TRADIÇÃO, LIDERANÇA E SUCESSO



Controle de Documentos

TLS

000000032661

85860000002-0 25390185112-8 00590052713-8 41020201023-9

		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		DARE-SP Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social Condomínio Residencial Recanto Das Orquideas				07 - Data de Vencimento 23/10/2020	
02 - Endereço Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo, 50 Santo Andre SP				08 - Valor Total R\$ 225,39	
03 - CNPJ Base / CPF 07.006.793	04 - Telefone (11)94009-3805	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1		09 - Número do DARE 200590052713410	
06 - Observações Comarca/Foro: Santo André, Cód. Foro: 554, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS, Réu: LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA				Emissão: 23/09/2020	
10 - Autenticação Mecânica				Via do Contribuinte	

CONDOMINIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUI Agência: 2226 Conta Corrente: 13-001935-8

DETALHE DO COMPROMISSO

Convênio: 0033-2226-004904583324 Conta de Débito: 2226-000130019358
Situação: Efetivado
No. Lista de Débito: No. Protocolo: PGTFORNB24092020900000632

AMBIENTE DE PAGAMENTOS**DARE - SP**

Valor: R\$ 225,39
Numero do Controle: 20.059.005.271.341-0
Codigo de Barras: 85860000002-0 25390185112-8 00590052713-8 41020201023-9
Data de Vencimento: 23/10/2020
Data Pagamento: 24/09/2020

[Voltar](#)

Central de Atendimento Santander Empresarial
4004-2125 (Regiões Metropolitanas)
0800 726 2125 (Demais Localidades)
0800 723 5007 (Pessoas com deficiência auditiva ou de fala)

SAC - Atendimento 24h por dia, todos os dias.
0800 762 7777
0800 771 0401 (Pessoas com deficiência auditiva ou de fala)
Ouvidoria - Das 9h às 18h, de segunda a sexta-feira, exceto feriado.
0800 726 0322
0800 771 0301 (Pessoas com deficiência auditiva ou de fala)

[Imprimir](#)



85890000000-0 23270185112-1 00590052713-8 47720201023-0

		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		DARE-SP Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social Condomínio Residencial Recanto Das Orquideas				07 - Data de Vencimento 23/10/2020	
02 - Endereço Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo, 50 Santo Andre SP				08 - Valor Total R\$ 23,27	
03 - CNPJ Base / CPF 07.006.793	04 - Telefone (11)94009-3805	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1		09 - Número do DARE 200590052713477	
06 - Observações Comarca/Foro: Santo André, Cód. Foro: 554, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS, Réu: LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA				Emissão: 23/09/2020	
10 - Autenticação Mecânica				Via do Banco	

LANÇADO

200590052713477-0001 		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento	DARE-SP Documento Detalhe	01 - Código de Receita - Descrição 304-9 Extra-Orçamentária e Anulação de Despesa - carteira de previdência dos advogados de São Paulo	02 - Código do Serviço - Descrição TJ - 1130401 - TAXA DE MANDATO (PROCURAÇÃO OU SUBSTABELECIMENTO)	19 - Qtde Serviços: 1
	15 - Nome do Contribuinte Condomínio Residencial Recanto Das Orquideas		03 - Data de Vencimento 23/10/2020	06 -	09 - Valor da Receita R\$ 23,27	12 - Acréscimo Financeiro R\$ 0,00
	16 - Endereço Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo, 50 Santo Andre SP		04 - Cnpj ou Cpf 07.006.793/0001-03	07 - Referência	10 - Juros de Mora R\$ 0,00	13 - Honorários Advocatícios R\$ 0,00
	17 - Observações Comarca/Foro: Santo André, Cód. Foro: 554, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS, Réu: LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA		08 -	11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração R\$ 0,00	14 - Valor Total R\$ 23,27	
18 - Nº do Documento Detalhe 200590052713477-0001 Emissão: 23/09/2020		19 - Valor Total R\$ 23,27				

Documento Escaneado
Data: / /

TLS
TRADIÇÃO, LIBERANÇA E SUCESSO



000000032678

85890000000-0 23270185112-1 00590052713-8 47720201023-0

		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		DARE-SP Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social Condomínio Residencial Recanto Das Orquideas				07 - Data de Vencimento 23/10/2020	
02 - Endereço Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo, 50 Santo Andre SP				08 - Valor Total R\$ 23,27	
03 - CNPJ Base / CPF 07.006.793	04 - Telefone (11)94009-3805	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1		09 - Número do DARE 200590052713477	
06 - Observações Comarca/Foro: Santo André, Cód. Foro: 554, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS, Réu: LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA				Emissão: 23/09/2020	
10 - Autenticação Mecânica				Via do Contribuinte	

CONDOMINIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUI Agência: 2226 Conta Corrente: 13-001935-8

DETALHE DO COMPROMISSO

Convênio: 0033-2226-004904583324 Conta de Débito: 2226-000130019358
Situação: Efetivado
No. Lista de Débito: No. Protocolo: PGTFORNB24092020900000633

AMBIENTE DE PAGAMENTOS**DARE - SP**

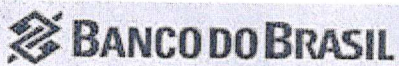
Valor: R\$ 23,27
Numero do Controle: 20.059.005.271.347-7
Codigo de Barras: 85890000000-0 23270185112-1 00590052713-8 47720201023-0
Data de Vencimento: 23/10/2020
Data Pagamento: 24/09/2020

[Voltar](#)

Central de Atendimento Santander Empresarial
4004-2125 (Regiões Metropolitanas)
0800 726 2125 (Demais Localidades)
0800 723 5007 (Pessoas com deficiência auditiva ou de fala)

SAC - Atendimento 24h por dia, todos os dias.
0800 762 7777
0800 771 0401 (Pessoas com deficiência auditiva ou de fala)
Ouvidoria - Das 9h às 18h, de segunda a sexta-feira, exceto feriado.
0800 726 0322
0800 771 0301 (Pessoas com deficiência auditiva ou de fala)

[Imprimir](#)

**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020092315073509**

fls. 55

**Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ**

Nome	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS	RG	CPF	CNPJ
Nº do processo	Unidade			07.006.793/0001-03
Endereço				CEP
Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo, 50				09110-090
Histórico				Código
INICIAL - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS X LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA				120-1
				Valor
				23,55
				Total
				23,55

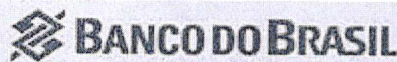
O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

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

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

868100000002 235551174000 112010700676 930001035095

Corte aqui.

**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020092315073509****Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ**

Nome	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS	RG	CPF	CNPJ
Nº do processo	Unidade			07.006.793/0001-03
Endereço				CEP
Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo, 50				09110-090
Histórico				Código
INICIAL - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS X LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA				120-1
				Valor
				23,55
				Total
				23,55

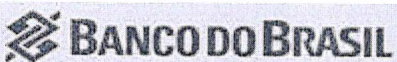
O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

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

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

868100000002 235551174000 112010700676 930001035095

Corte aqui.

**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020092315073509****Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ**

Nome	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS	RG	CPF	CNPJ
Nº do processo	Unidade			07.006.793/0001-03
Endereço				CEP
Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo, 50				09110-090
Histórico				Código
INICIAL - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS X LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA				120-1
				Valor
				23,55
				Total
				23,55

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

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

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

868100000002 235551174000 112010700676 930001035095

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
23/09/2020 - AUTO-ATENDIMENTO - 17.41.29
3304903304

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: THELMA LARANJEIRAS SALLE

AGENCIA: 3304-9 CONTA: 118.449-0

=====

Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ

Codigo de Barras 86810000000-2 23555117400-0

11201070067-6 93000103509-5

Data do pagamento 23/09/2020

Valor Total 23,55

=====

DOCUMENTO: 092305

AUTENTICACAO SISBB:

C.A0D.38F.108.2CE.362



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, s/n prédio 3, ., Centro - CEP 09040-906, Fone: (11) 4435-6825, Santo André-SP - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

CERTIDÃO

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, em cumprimento ao comunicado CG nº 136/2020 de 11/03/2020, haver procedido a "*queima*" da guia DARE. Nada Mais. Santo André, 01 de outubro de 2020. Eu, Vânia Massarelli, Chefe de Seção Judiciário.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Santo André

FORO DE SANTO ANDRÉ

7ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro

CEP: 09040-906 - Santo André - SP

Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	1018003-75.2020.8.26.0554
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	Condominio Residencial Recanto das Orquideas
Executado:	Luciana Regina de Oliveira,

CONCLUSÃO:

Em 01 de outubro de 2020, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível da Comarca de Santo André, **DR. MÁRCIO BONETTI**.

Eu, Vânia Massarelli, Oficial Maior, digitei.

Valor do débito: R\$ 22.539,28 - Honorários advocatícios: 10% sobre o valor do débito

VISTOS.

1. Por carta, cite-se o(a)s executado(a)s para pagamento da dívida, no prazo de três (03) dias; ao montante devido, deverá ser acrescido o percentual de dez por cento (10%), ora fixados a título de honorários advocatícios (art. 829, "caput", c.c. art. 827, "caput", ambos do novo CPC, com redação da Lei nº 13.105, de 16/03/2015); em caso de integral pagamento da dívida no prazo supra assinalado, a verba honorária será reduzida pela metade (art. 827, § 1º, do novo CPC).

2. Decorrido o prazo e não efetuado o pagamento, **se requerido**, o(a) Oficial(a) de Justiça deverá proceder à imediata penhora de bens e sua avaliação, se o caso, observando a indicação feita pelo(a) exequente na petição inicial, lavrando-se o respectivo auto e de tais atos intimando o(a) executado(a); a intimação do(a) executado(a) poderá ser efetuada na pessoa do seu advogado, se o tiver (art. 829, § 1, art. 841 *caput*, 798, *caput* c.c. inciso II, alínea "c", 829, § 2º e 841, §§ 1º e 2º do novo CPC, com redação da Lei nº 13.105, de 16/03/2015).

3. A avaliação poderá ser substituída por estimativa apresentada pelo(a) executado(a), desde que razoável; caso sejam necessários conhecimentos especializados, o Sr. Oficial de Justiça deverá certificar tal ocorrência, devolvendo o mandado para nomeação de avaliador (art. 870 *caput* c.c. Art. 870, § único, do novo CPC).

4. O(a)s executado(a)s, poderá opor-se à execução por meio de **embargos**, que deverão ser oferecidos no **prazo de quinze (15) dias, contados da data juntada aos autos do mandado de citação, independentemente de penhora, depósito ou caução** (art. 914, c.c. art. 915, do novo CPC e, finalmente, de que no prazo para EMBARGOS, reconhecendo o crédito do exequendo e comprovando o depósito de 30% (trinta por cento) do valor em execução, inclusive custas e honorários de advogado, poderá requerer seja admitido a pagar o restante em até 06(seis) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês (art. 916 do novo CPC).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Santo André

FORO DE SANTO ANDRÉ

7ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro

CEP: 09040-906 - Santo André - SP

Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

Por fim, registre-se que, independentemente de nova ordem judicial, mediante o recolhimento das respectivas taxas, o exequente poderá requerer diretamente à Serventia a expedição de certidão, nos termos do art. 828, que servirá também aos fins previstos no art. 782, §3º, todos do Código de Processo Civil. Expedida a certidão, caberá ao exequente providenciar as averbações e comunicações necessárias, comprovando posteriormente nos autos no prazo de 10 dias, sob pena de nulidade, sem prejuízo de eventual responsabilização.

Int.

Santo André, 01 de outubro de 2020.

MÁRCIO BONETTI

Juiz 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 SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3 - Santo André-SP - CEP 09040-906
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CARTA DE CITAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

Destinatário(a):
Luciana Regina de Oliveira,
Avenida Capitao Mario Toledo de Camargo, 50, Bloco B - Apto 11, Silveira
Santo André-SP
CEP 09110-090

Pela presente, comunico que perante este Juízo tramita a ação em epígrafe, da qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão para, **no prazo de 03 (três) dias úteis, pagar a dívida no valor de R\$ R\$ 22.539,28**, que deverá ser atualizada até a data do efetivo pagamento, acrescida dos honorários advocatícios da parte exequente arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do débito, conforme pedido inicial. Caso o(a) executado(a) efetue o pagamento no prazo acima assinalado, os honorários advocatícios serão reduzidos pela metade (art. 827, § 1º, do CPC).

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

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

OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente. A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (art. 250, II e V, do CPC) poderá ocorrer mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Santo André, 14 de outubro de 2020. Vanessa Peres Rigo, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0724/2020, encaminhada para publicação.

Advogado
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)

Forma
D.J.E

Teor do ato: "1. Por carta, cite-se o(a)(s) executado(a)(s) para pagamento da dívida, no prazo de três (03) dias; ao montante devido, deverá ser acrescido o percentual de dez por cento (10%), ora fixados a título de honorários advocatícios (art. 829, caput, c.c. art. 827, caput, ambos do novo CPC, com redação da Lei nº 13.105, de 16/03/2015); em caso de integral pagamento da dívida no prazo supra assinalado, a verba honorária será reduzida pela metade (art. 827, § 1º, do novo CPC. 2.Decorrido o prazo e não efetuado o pagamento, se requerido, o(a) Oficial(a) de Justiça deverá proceder à imediata penhora de bens e sua avaliação, se o caso, observando a indicação feita pelo(a) exequente na petição inicial, lavrando-se o respectivo auto e de tais atos intimando o(a) executado(a); a intimação do(a) executado(a) poderá ser efetuada na pessoa do seu advogado, se o tiver (art. 829, § 1, art. 841 caput, 798, caput c.c. inciso II, alínea "c", 829, § 2º e 841, §§ 1º e 2º do novo CPC, com redação da Lei nº 13.105, de 16/03/2015). 3.A avaliação poderá ser substituída por estimativa apresentada pelo(a) executado(a), desde que razoável; caso sejam necessários conhecimentos especializados, o Sr. Oficial de Justiça deverá certificar tal ocorrência, devolvendo o mandado para nomeação de avaliador (art. 870 caput c.c. Art. 870, § único, do novo CPC). 4.O(a)(s) executado(a)(s), poderá opor-se à execução por meio de embargos, que deverão ser oferecidos no prazo de quinze (15) dias, contados da data juntada aos autos do mandado de citação, independentemente de penhora, depósito ou caução (art. 914, c.c. art. 915, do novo CPC e, finalmente, de que no prazo para EMBARGOS, reconhecendo o crédito do exequente e comprovando o depósito de 30% (trinta por cento) do valor em execução, inclusive custas e honorários de advogado, poderá requerer seja admitido a pagar o restante em até 06(seis) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês (art. 916 do novo CPC). Por fim, registre-se que, independentemente de nova ordem judicial, mediante o recolhimento das respectivas taxas, o exequente poderá requerer diretamente à Serventia a expedição de certidão, nos termos do art. 828, que servirá também aos fins previstos no art. 782, §3º, todos do Código de Processo Civil. Expedida a certidão, caberá ao exequente providenciar as averbações e comunicações necessárias, comprovando posteriormente nos autos no prazo de 10 dias, sob pena de nulidade, sem prejuízo de eventual responsabilização."

Do que dou fé.
Santo André, 16 de outubro de 2020.

Vanessa Peres Rigo

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0724/2020, foi disponibilizado na página 785/790 do Diário da Justiça Eletrônico em 20/10/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)

Teor do ato: "1. Por carta, cite-se o(a)(s) executado(a)(s) para pagamento da dívida, no prazo de três (03) dias; ao montante devido, deverá ser acrescido o percentual de dez por cento (10%), ora fixados a título de honorários advocatícios (art. 829, caput, c.c. art. 827, caput, ambos do novo CPC, com redação da Lei nº 13.105, de 16/03/2015); em caso de integral pagamento da dívida no prazo supra assinalado, a verba honorária será reduzida pela metade (art. 827, § 1º, do novo CPC. 2.Decorrido o prazo e não efetuado o pagamento, se requerido, o(a) Oficial(a) de Justiça deverá proceder à imediata penhora de bens e sua avaliação, se o caso, observando a indicação feita pelo(a) exequente na petição inicial, lavrando-se o respectivo auto e de tais atos intimando o(a) executado(a); a intimação do(a) executado(a) poderá ser efetuada na pessoa do seu advogado, se o tiver (art. 829, § 1, art. 841 caput, 798, caput c.c. inciso II, alínea "c", 829, § 2º e 841, §§ 1º e 2º do novo CPC, com redação da Lei nº 13.105, de 16/03/2015). 3.A avaliação poderá ser substituída por estimativa apresentada pelo(a) executado(a), desde que razoável; caso sejam necessários conhecimentos especializados, o Sr. Oficial de Justiça deverá certificar tal ocorrência, devolvendo o mandado para nomeação de avaliador (art. 870 caput c.c. Art. 870, § único, do novo CPC). 4.O(a)(s) executado(a)(s), poderá opor-se à execução por meio de embargos, que deverão ser oferecidos no prazo de quinze (15) dias, contados da data juntada aos autos do mandado de citação, independentemente de penhora, depósito ou caução (art. 914, c.c. art. 915, do novo CPC e, finalmente, de que no prazo para EMBARGOS, reconhecendo o crédito do exequente e comprovando o depósito de 30% (trinta por cento) do valor em execução, inclusive custas e honorários de advogado, poderá requerer seja admitido a pagar o restante em até 06(seis) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês (art. 916 do novo CPC). Por fim, registre-se que, independentemente de nova ordem judicial, mediante o recolhimento das respectivas taxas, o exequente poderá requerer diretamente à Serventia a expedição de certidão, nos termos do art. 828, que servirá também aos fins previstos no art. 782, §3º, todos do Código de Processo Civil. Expedida a certidão, caberá ao exequente providenciar as averbações e comunicações necessárias, comprovando posteriormente nos autos no prazo de 10 dias, sob pena de nulidade, sem prejuízo de eventual responsabilização."

Santo André, 20 de outubro de 2020.

Robson Rosa Alexandre Pereira
Assistente Judiciário

**Digital**19/10/2020
LOTE: 92097

fls. 63

DESTINATÁRIO

Luciana Regina de Oliveira;

Avenida Capitao Mario Toledo de Camargo, 50, Bloco B -
Apto 11, Silveira

Santo Andre, SP

09110-090

AR209332411JF

**ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR**

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

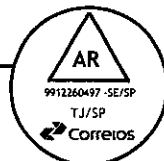
NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª ____/____/____ ____:____ h

2ª ____/____/____ ____:____ h

3ª ____/____/____ ____:____ h

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO☐ 1 Mudou-se☐ 2 Endereço insuficiente☐ 3 Não existe o número☐ 4 Desconhecido☐ 9 Outros _____☐ 5 Recusado☐ 6 Não procurado☐ 7 Ausente☐ 8 Falecido**ATENÇÃO:**
Posta restante de
20 (vinte) dias
corridos.CARIMBO
UNIDADE DE ENTREGA**BV**

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

Paulo Sérgio Alves Pena
Matr.: 8.925.512-7
Carteiro

DATA DE ENTREGA

22/10/20

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

X46553767820



Thelma Laranjeiras Salle
Advogada

Excelentíssimo Senhor, Doutor Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Santo André do Estado de São Paulo.

Processo nº:1018003-75.2020.8.26.0554

CONDOMINIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUIDEAS, por sua advogada infra-assinada, vem nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em epígrafe que move em face de **LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA** vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, considerando que decorreu o prazo para pagamento do débito exequendo, sem que os executados o fizesse requer a constrição dos ativos financeiros do executado pelo sistema Bacenjud, bem como sejam realizadas pesquisas pelo sistema Infojud e Renajud.

Termos em que oferta a planilha do débito no importe de **R\$ 20.050,24 (vinte mil, cinquenta reais e vinte e quatro centavos)**, bem como as respectivas guias de custas recolhidas

N. Termos.
Pede Deferimento.

São Caetano do Sul, 13 de novembro de 2020.

Thelma Laranjeiras Salle
OAB/SP 126.554



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020111316514307
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Condomínio Residencial Recanto das Orquideas			07.006.793/0001-03
Nº do processo	Unidade	CEP	
10180029020208260554	2º Vara Cível - Santo André	09110-090	
Endereço		Código	
Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo, 50		434-1	
Histórico		Valor	
Execução de Título Extrajudicial - Condomínio Residencial Recanto das Orquideas x Luciana Regina de Oliveira - Pesquisa Bacenjud, Infojud e Renajud - Bloco B - Apto 11		48,00	
		Total	48,00

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

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

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

868000000000 480051174000 143410700673 930001033076



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020111316514307
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Condomínio Residencial Recanto das Orquideas			07.006.793/0001-03
Nº do processo	Unidade	CEP	
10180029020208260554	2º Vara Cível - Santo André	09110-090	
Endereço		Código	
Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo, 50		434-1	
Histórico		Valor	
Execução de Título Extrajudicial - Condomínio Residencial Recanto das Orquideas x Luciana Regina de Oliveira - Pesquisa Bacenjud, Infojud e Renajud - Bloco B - Apto 11		48,00	
		Total	48,00

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

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

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

868000000000 480051174000 143410700673 930001033076



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020111316514307
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Condomínio Residencial Recanto das Orquideas			07.006.793/0001-03
Nº do processo	Unidade	CEP	
10180029020208260554	2º Vara Cível - Santo André	09110-090	
Endereço		Código	
Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo, 50		434-1	
Histórico		Valor	
Execução de Título Extrajudicial - Condomínio Residencial Recanto das Orquideas x Luciana Regina de Oliveira - Pesquisa Bacenjud, Infojud e Renajud - Bloco B - Apto 11		48,00	
		Total	48,00

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

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

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

868000000000 480051174000 143410700673 930001033076



SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
13/11/2020 - AUTO-ATENDIMENTO - 17.15.29
3304903304

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: THELMA LARANJEIRAS SALLE

AGENCIA: 3304-9 CONTA: 118.449-0

=====

Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ

Codigo de Barras 86800000000-0 48005117400-0

14341070067-3 93000103307-6

Data do pagamento 13/11/2020

Valor Total 48,00

=====

DOCUMENTO: 111301

AUTENTICACAO SISBB:

3.D24.FA8.F57.C65.2B4


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Santo André

FORO DE SANTO ANDRÉ

7ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro

CEP: 09040-906 - Santo André - SP

Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	1018003-75.2020.8.26.0554
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	Condominio Residencial Recanto das Orquideas
Executado:	Luciana Regina de Oliveira,

CONCLUSÃO:

Em 24 de novembro de 2020, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível da Comarca de Santo André, **DR. MÁRCIO BONETTI**.

Eu (Marizete Fornagiero de Carvalho), Chefe de Seção Judiciário.

VISTOS, etc...

1-Certifique, se o caso, o decurso do prazo para oposição de Embargos à Execução.

2- Como se sabe, o sistema SISBAJUD pode bloquear quantia superior ao determinado pelo Juízo, pois ele incide sobre todas as contas ativas do devedor, com o bloqueio do valor determinado em cada uma das contas. Isso porque o sistema disponibilizado pelo Banco Central não garante o bloqueio do valor exato e correto da dívida.

Contudo, por se tratar de instrumento eficiente à satisfação do crédito, não se justifica suspender o seu uso em razão do disposto no art. 36 da Lei n. 13.869/19, que tipifica crime de abuso de autoridade nos seguintes termos: ***“Decretar, em processo judicial, a indisponibilidade de ativos financeiros em quantia que extrapole exacerbadamente o valor estimado para a satisfação da dívida da parte e, ante a demonstração, pela parte, da excessividade da medida, deixar de corrigi-la: Pena - detenção, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa.”***

Assim, em se verificando que o sistema SISBAJUD bloqueou valor superior àquele determinado, deve a serventia proceder a **imediata liberação do excedente**, independentemente de nova determinação deste Juízo.

2- Efetivado o pedido de bloqueio da importância da execução junto ao **SISBAJUD**, sob protocolo nº 20200011592295, tendo sido realizado o *bloqueio* de valor ínfimo (R\$ 3,54) e *desbloqueado* em seguida, conforme relatório anexo.

3- Realizadas as buscas para localização de bens em nome da executada, através dos sistemas **RENAJUD e INFOJUD**, tendo sido negativa, conforme resultados das pesquisas que seguem.

Requeira o credor o que de direito, em 30 dias.

No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo.

Int.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Santo André

FORO DE SANTO ANDRÉ

7ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro

CEP: 09040-906 - Santo André - SP

Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

Santo André, 24 de novembro de 2020.

MÁRCIO BONETTI

Juiz de Direito

RECIBO DE PROTOCOLAMENTO DE BLOQUEIO DE VALORES**Dados do Bloqueio****Situação da solicitação:** Ordem judicial ainda não disponibilizada para as instituições financeiras

As ordens judiciais protocoladas até as 19h00min dos dias úteis serão consolidadas, transformadas em arquivos de remessa e disponibilizadas simultaneamente para todas as instituições financeiras até as 23h00min do mesmo dia. As ordens judiciais protocoladas após as 19h00min ou em dias não úteis serão tratadas e disponibilizadas às instituições financeiras no arquivo de remessa do dia útil imediatamente posterior.

Número do protocolo: 20200011592295
Data/hora de protocolamento: 20/11/2020 12:00
Número do processo: 1018003-75.2020.8.26.0554
Juiz solicitante do bloqueio: MARCIO BONETTI
Tipo/natureza da ação: Ação Cível
CPF/CNPJ do autor/exequente da 07006793000103
Nome do autor/exequente da ação: Condomínio Residencial Recanto das Orquídeas

Relação dos Réus/Executados**Réu/Executado**

12436789843: LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA

Valor a Bloquear

R\$ 20.050,24 (vinte mil e cinquenta reais e vinte e quatro centavos)

Bloquear Conta-Salário? Não**Relação de Contas e Aplicações Financeiras Atingidas**

07341 - ITAÚ UNIBANCO S.A.

/

32353 - PERNAMBUCANAS FINANC S.A. CFI

/

RECIBO DE PROTOCOLAMENTO DE DESDOBRAMENTO DE BLOQUEIO DE VALORES
Dados do Bloqueio
Situação da solicitação: Ordem judicial ainda não disponibilizada para as instituições financeiras

As ordens judiciais protocoladas até as 19h00min dos dias úteis serão consolidadas, transformadas em arquivos de remessa e disponibilizadas simultaneamente para todas as instituições financeiras até as 23h00min do mesmo dia. As ordens judiciais protocoladas após as 19h00min ou em dias não úteis serão tratadas e disponibilizadas às instituições financeiras no arquivo de remessa do dia útil imediatamente posterior.

Número do protocolo: 20200011592295
Data/hora de protocolamento: 20/11/2020 12:00
Número do processo: 1018003-75.2020.8.26.0554
Juiz solicitante do bloqueio: MARCIO BONETTI
Tipo/natureza da ação: Ação Cível
CPF/CNPJ do autor/exequente da 07006793000103
Nome do autor/exequente da ação: Condomínio Residencial Recanto das Orquídeas

Relação dos Réus/Executados
Réu/Executado

12436789843: LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA

Total bloqueado pelo bloqueio original e reiteraões
R\$ 3,54

Respostas
ITAÚ UNIBANCO S.A.

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
20 NOV 2020 12:00	Bloqueio de Valores	MARCIO BONETTI protocolado por (MARIZETE FORNAGIERO DE CARVALHO)	R\$ 20.050,24	(03) Cumprida parcialmente por insuficiência de saldo.	R\$ 3,54	23 NOV 2020 20:30
24 NOV 2020 13:30	Desbloqueio de Valores	MARCIO BONETTI protocolado por (MARIZETE FORNAGIERO DE CARVALHO)	R\$ 3,54	Não enviada	-	-

PERNAMBUCANAS FINANC S.A. CFI

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
---------------------	---------------	------------------	-------	-----------	------------------------------	---------------------

Respostas

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
20 NOV 2020 12:00	Bloqueio de Valores	MARCIO BONETTI protocolado por (MARIZETE FORNAGIERO DE CARVALHO)	R\$ 20.050,24	(98) Não-Resposta	-	24 NOV 2020 05:29
24 NOV 2020 13:30	Bloqueio de Valores (cancelamento)	MARCIO BONETTI protocolado por (MARIZETE FORNAGIERO DE CARVALHO)	R\$ 20.050,24	Não enviada	-	-



Restrições
Veículos Aut

Seja bem vindo,

 MARIZETE FORNAGIERO DE CARVALHO
09:47

 TJSP

 20/11/2020 • 11h 25' 32" •

Sair

- Restrições
- Designações



Você está em: RENAJUD Inserir Restrições

Inserir Restrição Veicular

A pesquisa não retornou resultados.

Pesquisa de Veículos (Informe 1 ou mais campos)

Placa	Chassi	CPF/CNPJ	Mostrar somente veículos sem restrição RENAJUD
		12436789843	☐
Pesquisar Limpar			

Setor de Autarquias Sul, Quadra
1, Bloco H, 5º andar - CEP

70700-010 - Brasília-DF

INFORMAÇÕES AO JUDICIÁRIO - Resultado da Solicitação

Nº Solicitação: 20201120000825 **Data da Solicitação:** 20/11/2020
Data Acesso: 20/11/2020 - 11:28
Tribunal: SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA
Magistrado: MARCIO BONETTI
Processo: 00001018003752020 **Tipo de Processo:** Ação Cível
Vara: Santo André1363 - 7ª. Vara Cível
Solicitante: MARIZETE FORNAGIERO DE CARVALHO
Plantão: Não
Justificativa: pesquisa de bens

NI Contribuinte	Nome/Nome Empresarial	Tipo	Ano/Data	Opções
124.367.898-43	LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA	DIRPF	2020	

Imprimir Voltar

MIDAS

Módulo de Impressão de Declarações

Declaração: DIRPF / 2020

NI Pesquisado: 12436789843

Data/Hora: 20/11/2020 11:28:55

Informação: NAO CONSTA DECLARACAO ENTREGUE PARA NI E EXERCICIO INFORMADOS

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

COMARCA de Santo André

FORO DE SANTO ANDRÉ

7ª VARA CÍVEL

PRAÇA IV CENTENÁRIO, S/N PRÉDIO 3, ., CENTRO - CEP 09040-906, FONE: (11) 4435-6825, SANTO ANDRÉ-SP - E-MAIL: STOANDRE7CV@TJSP.JUS.BR

CERTIDÃO

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé haver decorrido o prazo legal sem que o executado efetuasse o pagamento da dívida e/ou opusesse embargos à execução. Nada Mais.

Santo André, 06 de dezembro de 2020.

Eu, Vanessa Peres Rigo, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0913/2020, encaminhada para publicação.

Advogado
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)

Forma
D.J.E

Teor do ato: "VISTOS, etc... 1-Certifique, se o caso, o decurso do prazo para oposição de Embargos à Execução. 2-Como se sabe, o sistema SISBAJUD pode bloquear quantia superior ao determinado pelo Juízo, pois ele incide sobre todas as contas ativas do devedor, com o bloqueio do valor determinado em cada uma das contas. Isso porque o sistema disponibilizado pelo Banco Central não garante o bloqueio do valor exato e correto da dívida. Contudo, por se tratar de instrumento eficiente à satisfação do crédito, não se justifica suspender o seu uso em razão do disposto no art. 36 da Lei n. 13.869/19, que tipifica crime de abuso de autoridade nos seguintes termos:Decretar, em processo judicial, a indisponibilidade de ativos financeiros em quantia que extrapole exacerbadamente o valor estimado para a satisfação da dívida da parte e, ante a demonstração, pela parte, da excessividade da medida, deixar de corrigi-la: Pena - detenção, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa. Assim, em se verificando que o sistema SISBAJUD bloqueou valor superior àquele determinado, deve a serventia proceder a imediata liberação do excedente, independentemente de nova determinação deste Juízo. 2- Efetivado o pedido de bloqueio da importância da execução junto ao SISBAJUD, sob protocolo nº 20200011592295, tendo sido realizado o bloqueio de valor ínfimo (R\$ 3,54) e desbloqueado em seguida, conforme relatório anexo. 3- Realizadas as buscas para localização de bens em nome da executada, através dos sistemas RENAJUD e INFOJUD, tendo sido negativa, conforme resultados das pesquisas que seguem. Requeira o credor o que de direito, em 30 dias. No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo."

Do que dou fé.
Santo André, 15 de dezembro de 2020.

Vanessa Peres Rigo

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0913/2020, foi disponibilizado na página 873/878 do Diário da Justiça Eletrônico em 16/12/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)

Teor do ato: "VISTOS, etc... 1-Certifique, se o caso, o decurso do prazo para oposição de Embargos à Execução. 2-Como se sabe, o sistema SISBAJUD pode bloquear quantia superior ao determinado pelo Juízo, pois ele incide sobre todas as contas ativas do devedor, com o bloqueio do valor determinado em cada uma das contas. Isso porque o sistema disponibilizado pelo Banco Central não garante o bloqueio do valor exato e correto da dívida. Contudo, por se tratar de instrumento eficiente à satisfação do crédito, não se justifica suspender o seu uso em razão do disposto no art. 36 da Lei n. 13.869/19, que tipifica crime de abuso de autoridade nos seguintes termos:Decretar, em processo judicial, a indisponibilidade de ativos financeiros em quantia que extrapole exacerbadamente o valor estimado para a satisfação da dívida da parte e, ante a demonstração, pela parte, da excessividade da medida, deixar de corrigi-la: Pena - detenção, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa. Assim, em se verificando que o sistema SISBAJUD bloqueou valor superior àquele determinado, deve a serventia proceder a imediata liberação do excedente, independentemente de nova determinação deste Juízo. 2- Efetivado o pedido de bloqueio da importância da execução junto ao SISBAJUD, sob protocolo nº 20200011592295, tendo sido realizado o bloqueio de valor ínfimo (R\$ 3,54) e desbloqueado em seguida, conforme relatório anexo. 3- Realizadas as buscas para localização de bens em nome da executada, através dos sistemas RENAJUD e INFOJUD, tendo sido negativa, conforme resultados das pesquisas que seguem. Requeira o credor o que de direito, em 30 dias. No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo."

Santo André, 16 de dezembro de 2020.

Robson Rosa Alexandre Pereira
Assistente Judiciário



Thelma Laranjeiras Salle
Advogada

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 07ª. VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ DO ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO NUMERO: 1018003-75.2020.8.26.0554

CONDOMINIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUIDEAS, por sua advogada infra-assinada, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que move me face de **LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA** vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a penhora e avaliação do imóvel descrito às fls; 46 a 49, bem como a juntada da memória de cálculo atualizada.

N. Termos.

Pedem Deferimento.

São Caetano do Sul, 17 de dezembro de 2020

Thelma Laranjeiras Salle
OAB/SP 126.554

Relatório do Jurídico

Data de cálculo 17/12/2020
Índice econômico: 01 - TJSP

fls. 79

Condomínio: 0028 - CONDOMÍNIO RES REC ORQUÍDEAS

Bloco: B - BLOCO B

Unidade: 000011 - LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA **CPF:** 124.367.898-43

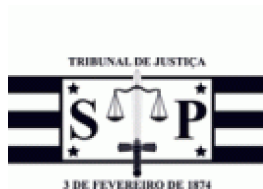
Endereço: AV Capitão Mário Toledo de Camargo 50 Bloco B Ap.11 - Silveira - Santo André - SP - CEP: 09110-090

Recibo	Histórico	Vencimento		Valor original	Valor principal	Multa	Juros	Atualização monetária	Total
00321279	CONDOMÍNIO AGO/2017	10/08/2017	R\$	432,31	432,31	8,65	172,92	52,34	666,22
	PINTURA PREDIAL PC. 14/22	10/08/2017	R\$	70,00	70,00	1,40	28,00	8,47	107,87
00436270	CONDOMÍNIO JULHO/2018	10/07/2018	R\$	370,73	370,73	7,41	107,51	31,40	517,05
00335522	CONDOMÍNIO AGOSTO/2018	10/08/2018	R\$	432,31	432,31	8,65	121,05	35,45	597,46
00342958	CONDOMÍNIO Setembro/2018	10/09/2018	R\$	432,31	432,31	8,65	116,72	35,45	593,13
00347316	CONDOMÍNIO Outubro/2018	10/10/2018	R\$	432,31	432,31	8,65	112,40	34,05	587,41
00364948	CONDOMÍNIO Novembro/2018	10/11/2018	R\$	432,31	432,31	8,65	108,08	32,19	581,23
00371702	CONDOMÍNIO Dezembro/2018	10/12/2018	R\$	497,16	497,16	9,94	119,32	38,36	664,78
00368891	CONDOMÍNIO Janeiro/2019	10/01/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	114,35	37,61	659,06
00380674	CONDOMÍNIO Fevereiro/2019	10/02/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	109,38	35,70	652,18
00385938	CONDOMÍNIO Março/2019	10/03/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	104,40	32,83	644,33
00390796	CONDOMÍNIO Abril/2019	10/04/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	99,43	28,78	635,31
00394235	CONDOMÍNIO Maio/2019	10/05/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	94,46	25,65	627,21
	RATEIO - CONSUMO DE ÁGUA LUZ	10/05/2019	R\$	20,08	20,08	0,40	3,82	1,04	25,34
00401761	CONDOMÍNIO Junho/2019	10/06/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	89,49	24,86	621,45
00408337	CONDOMÍNIO Julho/2019	10/07/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	84,52	24,81	616,43
	INVESTIMENTO DE SEGURANÇA	10/07/2019	R\$	62,33	62,33	1,25	10,60	3,11	77,29
00410311	CONDOMÍNIO Agosto/2019	10/08/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	79,55	24,29	610,94
00421944	CONDOMÍNIO Outubro/2019	10/10/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	69,60	23,93	600,63
00427395	CONDOMÍNIO Novembro/2019	10/11/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	64,63	23,72	595,45
00434339	CONDOMÍNIO Dezembro/2019	10/12/2019	R\$	374,64	374,64	7,50	44,96	15,76	442,86
	CONSUMO DE ÁGUA	10/12/2019	R\$	208,11	208,11	4,16	24,97	8,76	246,00
00438567	CONDOMÍNIO Janeiro/2020	10/01/2020	R\$	374,64	374,64	7,49	41,21	11,06	434,40
	CONSUMO DE ÁGUA	10/01/2020	R\$	218,33	218,33	4,37	24,02	6,44	253,16
00442216	CONDOMÍNIO Fevereiro/2020	10/02/2020	R\$	374,64	374,64	7,49	37,46	10,33	429,92
	CONSUMO DE ÁGUA	10/02/2020	R\$	217,88	217,88	4,36	21,79	6,01	250,04
00449844	CONDOMÍNIO Março/2020	10/03/2020	R\$	374,64	374,64	7,50	33,72	9,67	425,53
	CONSUMO DE ÁGUA	10/03/2020	R\$	84,13	84,13	1,68	7,57	2,17	95,55
00455629	CONDOMÍNIO Abril/2020	10/04/2020	R\$	374,64	374,64	7,50	29,97	8,98	421,09
	CONSUMO DE ÁGUA	10/04/2020	R\$	192,01	192,01	3,84	15,36	4,60	215,81
	CONTA REFORMADA - JAN/20	10/04/2020	R\$	68,24	68,24	1,36	5,46	1,64	76,70
00459274	CONDOMÍNIO Maio/2020	10/05/2020	R\$	374,64	374,64	7,49	26,22	8,98	417,33
	CONSUMO DE ÁGUA	10/05/2020	R\$	190,57	190,57	3,81	13,34	4,57	212,29
00464429	CONDOMÍNIO Junho/2020	10/06/2020	R\$	374,64	374,64	7,49	22,48	8,98	413,59
	CONSUMO DE ÁGUA	10/06/2020	R\$	193,06	193,06	3,86	11,58	4,63	213,13
00468363	CONDOMÍNIO Julho/2020	10/07/2020	R\$	374,64	374,64	7,49	18,73	9,68	410,54
	CONSUMO DE ÁGUA	10/07/2020	R\$	192,60	192,60	3,85	9,63	4,98	211,06
00484364	CONDOMÍNIO Agosto/2020	10/08/2020	R\$	374,64	374,64	7,50	14,99	8,00	405,13
	CONSUMO DE ÁGUA	10/08/2020	R\$	136,66	136,66	2,73	5,47	2,92	147,78
00488972	CONDOMÍNIO Setembro/2020	10/09/2020	R\$	374,64	374,64	7,50	11,24	6,62	400,00
	CONSUMO DE ÁGUA	10/09/2020	R\$	142,63	142,63	2,85	4,28	2,52	152,28
00512130	CONDOMÍNIO Outubro/2020	10/10/2020	R\$	374,64	374,64	7,50	7,49	3,33	392,96
	CONSUMO DE ÁGUA	10/10/2020	R\$	165,73	165,73	3,31	3,31	1,47	173,82
00543506	CONDOMÍNIO Novembro/2020	10/11/2020	R\$	374,64	374,64	7,49	3,75	0,00	385,88
	CONSUMO DE ÁGUA	10/11/2020	R\$	135,92	135,92	2,72	1,36	0,00	140,00
00538902	CONDOMÍNIO Dezembro/2020	10/12/2020	R\$	374,64	374,64	7,49	0,00	0,00	382,13
	CONSUMO DE ÁGUA	10/12/2020	R\$	142,09	142,09	2,84	0,00	0,00	144,93
Subtotal:				15.311,73	15.311,73	306,22	2.250,59	706,14	18.574,68

Outras Despesas

Histórico	Valor
Custas Judiciais	375,20
Honorários advocatícios	1.857,47
Total:	2.232,67

Total geral: 20.807,35



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
CEP: 09040-906 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

CONCLUSÃO:

Em 22 de janeiro de 2021, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível da Comarca de Santo André, **DR. MÁRCIO BONETTI**.

Eu (Marizete Fornagiero de Carvalho), Chefe de Seção Judiciário.

Vistos.

Para penhora do imóvel indicado a fls. 46/49 (matrícula 70.914 do 2º CRI de Santo André), informe o credor quem assumirá o encargo de depositário, no prazo de 30 dias.

No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo.

Int.

Santo André, 22 de janeiro de 2021.

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

**Advocacia
Thelma Laranjeiras Salle**

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 7^a Vara
Cível da Comarca de Santo André do Estado de São Paulo.

Processo nº: 1018003-75.2020.8.26.0554

CONDOMINIO

RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUIDEAS, por sua advogada infra-assinada, nos autos em epigrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer seja a executada nomeada depositária do bem imóvel objeto da penhora requerida .

Pede Deferimento.

São Caetano do Sul, 21 de janeiro de 2.0210.

THELMA LARANJEIRAS SALLE

OAB/SP 12.6554

**Advocacia
Thelma Laranjeiras Salle**

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0097/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)	D.J.E
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Para penhora do imóvel indicado a fls. 46/49 (matrícula 70.914 do 2º CRI de Santo André), informe o credor quem assumirá o encargo de depositário, no prazo de 30 dias. No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo."

Do que dou fé.
Santo André, 15 de fevereiro de 2021.

Vanessa Peres Rigo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
CEP: 09040-906 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

CONCLUSÃO:

Em 15 de fevereiro de 2021, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível da Comarca de Santo André, **DR. MÁRCIO BONETTI**.

Eu (Marizete Fornagiero de Carvalho), Chefe de Seção Judiciário.

VISTOS, etc...

1 - Penhore-se, mediante termo nestes autos, o imóvel descrito às fls. 46/49, objeto da matrícula **70.914** do 2º C.R.I. de Santo André - SP.

2 - Aceito a indicação do credor de fls. 81/82, nomeando a executada como depositária do bem penhorado, que será intimada do fato de ter sido ela nomeada depositária do bem, por carta.

3 - Diante disso, providencie o credor as custas postais, no prazo de 15 dias. Após, intime-se a executada penhora realizada, nos termos do art. 841, § 2º do CPC.

4 - Cumprido o item supra e recolhida a taxa de R\$ 13,49, instituído pelo Convênio com o Tribunal de Justiça (cód. 208-9), determinarei a averbação da penhora através do sistema ARISP.

Int.

Santo André, 15 de fevereiro de 2021.

MÁRCIO BONETTI

Juiz de Direito

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0097/2021, foi disponibilizado na página 1040/1045 do Diário de Justiça Eletrônico em 17/02/2021. Considera-se a data de publicação em 18/02/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)

Teor do ato: "Vistos. Para penhora do imóvel indicado a fls. 46/49 (matrícula 70.914 do 2º CRI de Santo André), informe o credor quem assumirá o encargo de depositário, no prazo de 30 dias. No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo."

Santo André, 17 de fevereiro de 2021.

Vanessa Peres Rigo
Escrevente Técnico Judiciário

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0156/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)	D.J.E
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)	D.J.E

Teor do ato: "VISTOS, etc... 1 - Penhore-se, mediante termo nestes autos, o imóvel descrito às fls. 46/49, objeto da matrícula 70.914 do 2º C.R.I. de Santo André - SP. 2 - Aceito a indicação do credor de fls. 81/82, nomeando a executada como depositária do bem penhorado, que será intimada do fato de ter sido ela nomeada depositária do bem, por carta. 3 - Diante disso, providencie o credor as custas postais, no prazo de 15 dias. Após, intime-se a executada penhora realizada, nos termos do art. 841, § 2º do CPC. 4 - Cumprido o item supra e recolhida a taxa de R\$ 13,49, instituído pelo Convênio com o Tribunal de Justiça (cód. 208-9), determinarei a averbação da penhora através do sistema ARISP."

Do que dou fé.
Santo André, 8 de março de 2021.

Vanessa Peres Rigo

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0156/2021, foi disponibilizado na página 934/939 do Diário de Justiça Eletrônico em 09/03/2021. Considera-se a data de publicação em 10/03/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)

Teor do ato: "VISTOS, etc... 1 - Penhore-se, mediante termo nestes autos, o imóvel descrito às fls. 46/49, objeto da matrícula 70.914 do 2º C.R.I. de Santo André - SP. 2 - Aceito a indicação do credor de fls. 81/82, nomeando a executada como depositária do bem penhorado, que será intimada do fato de ter sido ela nomeada depositária do bem, por carta. 3 - Diante disso, providencie o credor as custas postais, no prazo de 15 dias. Após, intime-se a executada penhora realizada, nos termos do art. 841, § 2º do CPC. 4 - Cumprido o item supra e recolhida a taxa de R\$ 13,49, instituído pelo Convênio com o Tribunal de Justiça (cód. 208-9), determinarei a averbação da penhora através do sistema ARISP."

Santo André, 9 de março de 2021.

Vanessa Peres Rigo
Escrevente Técnico Judiciário

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

COMARCA de Santo André

FORO DE SANTO ANDRÉ

7ª VARA CÍVEL

PRAÇA IV CENTENÁRIO, S/N PRÉDIO 3, ., CENTRO - CEP 09040-

906, FONE: (11) 4435-6825, SANTO ANDRÉ-SP - E-MAIL:

STOANDRE7CV@TJSP.JUS.BR

CERTIDÃO

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que foram opostos EMBARGOS À EXECUÇÃO, que tramitam na forma eletrônica, processo nº 1022213-72.2020.8.26.0554, entre as mesmas partes. Nada Mais. Santo André, 16 de março de 2021. Eu, Carla Camacho Dias, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, s/n prédio 3, ., Centro - CEP 09040-906, Fone: (11) 4435-6825, Santo André-SP - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
 Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

Em Santo André, aos 12 de março de 2021, no Cartório da 7ª Vara Cível, do Foro de Santo André, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): **Um imóvel objeto da Matrícula 70.914 do 2º C.R.I de Santo André/SP - sendo o apartamento nº 11, localizado nº 1º pavimento, do bloco 02, Edifício Begônia, integrante do Condomínio "Residencial Recanto das Orquídeas", localizado na Avenida Capitão Mário Toledo de Carmargo nº 245, Bairro Silveira, nesta cidade, com a área privativa real de 70,020m²; área de uso comum real de 47,648m² (incluso o direito ao uso de 01 vaga de garagem indeterminada); perfazendo a área total real de 117,668m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,3404% o referido condomínio, foi construído sobre o terreno de 5.320,74 m².** do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Luciana Regina de Oliveira,, CPF nº 124.367.898-43, RG nº 19.506.146-9. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

 Data e Assinatura do(a) Depositário(a)
 (se presente ao ato da lavratura do Termo)

**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 SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
CEP: 09040-906 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

CONCLUSÃO:

Em 16 de março de 2021, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível da Comarca de Santo André, **DR. MÁRCIO BONETTI**.

Eu (Marizete Fornagiero de Carvalho), Chefe de Seção Judiciário.

Vistos.

Diante da oposição dos Embargos à Execução (n. 1022213-72.2020), torno sem efeito a certidão lançada a fls. 75.

Considerando que a executada encontra-se representada nos presentes autos, a sua intimação acerca da penhora que recaiu sobre o imóvel de matrícula nº 70.914, determinada a fls. 84, deverá ser na pessoa de sua procuradora.

Diante disso, não será necessário que o credor providencie o depósito das custas postais, conforme determinado a fls. 84, item "3".

Aguarde-se cumprimento ao determinado a fls. 84.

Int.

Santo André, 16 de março de 2021.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0247/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)	D.J.E
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Diante da oposição dos Embargos à Execução (n. 1022213-72.2020), torno sem efeito a certidão lançada a fls. 75. Considerando que a executada encontra-se representada nos presentes autos, a sua intimação acerca da penhora que recaiu sobre o imóvel de matrícula nº 70.914, determinada a fls. 84, deverá ser na pessoa de sua procuradora. Diante disso, não será necessário que o credor providencie o depósito das custas postais, conforme determinado a fls. 84, item "3". Aguarde-se cumprimento ao determinado a fls. 84."

Do que dou fé.
Santo André, 7 de abril de 2021.

Vanessa Peres Rigo

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ

PROCESSO 1018003-75.2020.8.26.0554

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS
ORQUIDEAS**, por sua advogada infra-assinada, nos autos em epígrafe
que promove em face de **LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA**, vem
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada
da inclusa guia para averbação da penhora do imóvel junto ao
sistema Arisp

Termos em que ,

Pede deferimento.

Santo André , 12 de abril de 2021

Thelma Laranjeiras Salle

OAB/SP 126.554

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
13/04/2021 - AUTO-ATENDIMENTO - 18.48.37
3304903304

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: THELMA LARANJEIRAS SALLE

AGENCIA: 3304-9 CONTA: 118.449-0

=====

Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ

Codigo de Barras 86880000000-5 13495117400-3
12089070067-3 93000103509-5

Data do pagamento 13/04/2021

Valor Total 13,49

=====

DOCUMENTO: 041302

AUTENTICACAO SISBB:

2.ACD.75B.2F5.A7B.D17



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2021041318450509

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Nº do processo	Unidade		CEP
Endereço			Código
Histórico			Valor
TAXA ARISP - AVERBAÇÃO DE PENHORA DO APARTAMENTO 11 B DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUIDEAS - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL - COTAS CONDOMINIAIS			13,49
			Total
			13,49

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
Mod. 0.70.731-4 - Mar/2021 - SISBB 21076 - cdr
1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868800000005 134951174003 120890700673 930001035095



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2021041318450509

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Nº do processo	Unidade		CEP
Endereço			Código
Histórico			Valor
TAXA ARISP - AVERBAÇÃO DE PENHORA DO APARTAMENTO 11 B DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUIDEAS - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL - COTAS CONDOMINIAIS			13,49
			Total
			13,49

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
Mod. 0.70.731-4 - Mar/2021 - SISBB 21076 - cdr
1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868800000005 134951174003 120890700673 930001035095



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2021041318450509

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Nº do processo	Unidade		CEP
Endereço			Código
Histórico			Valor
TAXA ARISP - AVERBAÇÃO DE PENHORA DO APARTAMENTO 11 B DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUIDEAS - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL - COTAS CONDOMINIAIS			13,49
			Total
			13,49

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
Mod. 0.70.731-4 - Mar/2021 - SISBB 21076 - cdr
1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THELMA LARANJEIRAS SALLE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2021 às 18:56, sob o número WSNE21701009889. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018003-75.2020.8.26.0554 e código AA606BE.

868800000005	134951174003	120890700673	930001035095
--------------	--------------	--------------	--------------



CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0247/2021, foi disponibilizado na página 727/732 do Diário de Justiça Eletrônico em 14/04/2021. Considera-se a data de publicação em 15/04/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)

Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)

Teor do ato: "Vistos. Diante da oposição dos Embargos à Execução (n. 1022213-72.2020), torno sem efeito a certidão lançada a fls. 75. Considerando que a executada encontra-se representada nos presentes autos, a sua intimação acerca da penhora que recaiu sobre o imóvel de matrícula nº 70.914, determinada a fls. 84, deverá ser na pessoa de sua procuradora. Diante disso, não será necessário que o credor providencie o depósito das custas postais, conforme determinado a fls. 84, item "3". Aguarde-se cumprimento ao determinado a fls. 84."

Santo André, 14 de abril de 2021.

Vanessa Peres Rigo

Escrevente Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Santo André
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
CEP: 09040-906 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

CONCLUSÃO:

Em 03 de maio de 2021, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível da Comarca de Santo André, **DR. MÁRCIO BONETTI**.

Eu (Marizete Fornagiero de Carvalho), Chefe de Seção Judiciário.

Vistos.

A fim de efetuar a averbação da penhora (fls. 89) junto ao sistema ARISP, apresente o credor memória de cálculo do débito atualizado, bem como informe o e-mail e telefone do advogado.

Aguarde-se providências nesse sentido pelo prazo de 30 dias.

No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo.

Int.

Santo André, 03 de maio 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 0333/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)	D.J.E
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. A fim de efetuar a averbação da penhora (fls. 89) junto ao sistema ARISP, apresente o credor memória de cálculo do débito atualizado, bem como informe o e-mail e telefone do advogado. Aguarde-se providências nesse sentido pelo prazo de 30 dias. No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo."

Do que dou fé.
Santo André, 10 de maio de 2021.

Vanessa Peres Rigo

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0333/2021, foi disponibilizado na página 1104/1108 do Diário de Justiça Eletrônico em 12/05/2021. Considera-se a data de publicação em 13/05/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)

Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)

Teor do ato: "Vistos. A fim de efetuar a averbação da penhora (fls. 89) junto ao sistema ARISP, apresente o credor memória de cálculo do débito atualizado, bem como informe o e-mail e telefone do advogado. Aguarde-se providências nesse sentido pelo prazo de 30 dias. No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo."

Santo André, 12 de maio de 2021.

Vanessa Peres Rigo

Escrevente Técnico Judiciário



Thelma Laranjeiras Salle
Advogada

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 7ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DA COMARCA DE
SANTO ANDRÉ/SP**

Processo nº 1018003-75.2020.8.26.0554

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS
ORQUIDEAS** por sua advogada infra-assinada, nos autos
epigrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa
Excelência ofertar a memória de cálculo atualizada do
débito exequendo, bem como o e-mail e telefone da
patrona do autor a saber:

E-mail : thelmalaranjeiras@hotmail.com

Telefone: (11) 98241-2107 / (11)4316-6960

Nestes Termos,

Pede deferimento.

Santo André, 25 de maio de 2021.

Thelma Laranjeiras Salle
OAB/SP 126.554

Relatório do Jurídico

Data de cálculo 25/05/2021
Índice econômico: 01 - TJSP

fls. 102

Condomínio: 0028 - CONDOMÍNIO RES REC ORQUÍDEAS

Bloco: B - BLOCO B

Unidade: 000011 - LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA CPF: 124.367.898-43

Endereço: AV Capitão Mário Toledo de Camargo 50 Bloco B Ap. 11 - Silveira - Santo André - SP - CEP: 09110-090

Recibo	Histórico	Vencimento		Valor original	Valor principal	Multa	Juros	Atualização monetária	Total
00321279	CONDOMÍNIO AGO/2017	10/08/2017	R\$	432,31	432,31	8,65	194,54	69,51	705,01
	PINTURA PREDIAL PC. 14/22	10/08/2017	R\$	70,00	70,00	1,40	31,50	11,25	114,15
00436270	CONDOMÍNIO JULHO/2018	10/07/2018	R\$	370,73	370,73	7,41	126,05	45,65	549,84
00335522	CONDOMÍNIO AGOSTO/2018	10/08/2018	R\$	432,31	432,31	8,65	142,66	52,02	635,64
00342958	CONDOMÍNIO Setembro/2018	10/09/2018	R\$	432,31	432,31	8,65	138,34	52,02	631,32
00347316	CONDOMÍNIO Outubro/2018	10/10/2018	R\$	432,31	432,31	8,65	134,02	50,57	625,55
00364948	CONDOMÍNIO Novembro/2018	10/11/2018	R\$	432,31	432,31	8,65	129,69	48,65	619,30
00371702	CONDOMÍNIO Dezembro/2018	10/12/2018	R\$	497,16	497,16	9,94	144,18	57,33	708,61
00368891	CONDOMÍNIO Janeiro/2019	10/01/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	139,20	56,56	702,86
00380674	CONDOMÍNIO Fevereiro/2019	10/02/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	134,23	54,57	695,90
00385938	CONDOMÍNIO Março/2019	10/03/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	129,26	51,61	687,97
00390796	CONDOMÍNIO Abril/2019	10/04/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	124,29	47,42	678,81
00394235	CONDOMÍNIO Maio/2019	10/05/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	119,32	44,17	670,59
	RATEIO - CONSUMO DE ÁGUA LUZ	10/05/2019	R\$	20,08	20,08	0,40	4,82	1,78	27,08
00401761	CONDOMÍNIO Junho/2019	10/06/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	114,35	43,36	664,81
00408337	CONDOMÍNIO Julho/2019	10/07/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	109,38	43,30	659,78
	INVESTIMENTO DE SEGURANÇA	10/07/2019	R\$	62,33	62,33	1,25	13,71	5,43	82,72
00410311	CONDOMÍNIO Agosto/2019	10/08/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	104,40	42,76	654,26
00421944	CONDOMÍNIO Outubro/2019	10/10/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	94,46	42,39	643,95
00427395	CONDOMÍNIO Novembro/2019	10/11/2019	R\$	497,16	497,16	9,94	89,49	42,17	638,76
00434339	CONDOMÍNIO Dezembro/2019	10/12/2019	R\$	374,64	374,64	7,50	63,69	29,59	475,42
	CONSUMO DE ÁGUA	10/12/2019	R\$	208,11	208,11	4,16	35,38	16,44	264,09
00438567	CONDOMÍNIO Janeiro/2020	10/01/2020	R\$	374,64	374,64	7,49	59,94	24,72	466,79
	CONSUMO DE ÁGUA	10/01/2020	R\$	218,33	218,33	4,37	34,93	14,41	272,04
00442216	CONDOMÍNIO Fevereiro/2020	10/02/2020	R\$	374,64	374,64	7,49	56,20	23,97	462,30
	CONSUMO DE ÁGUA	10/02/2020	R\$	217,88	217,88	4,36	32,68	13,94	268,86
00449844	CONDOMÍNIO Março/2020	10/03/2020	R\$	374,64	374,64	7,50	52,45	23,29	457,88
	CONSUMO DE ÁGUA	10/03/2020	R\$	84,13	84,13	1,68	11,78	5,23	102,82
00455629	CONDOMÍNIO Abril/2020	10/04/2020	R\$	374,64	374,64	7,50	48,70	22,57	453,41
	CONSUMO DE ÁGUA	10/04/2020	R\$	192,01	192,01	3,84	24,96	11,57	232,38
	CONTA REFORMADA - JAN/20	10/04/2020	R\$	68,24	68,24	1,36	8,87	4,11	82,58
00459274	CONDOMÍNIO Maio/2020	10/05/2020	R\$	374,64	374,64	7,49	44,96	22,57	449,66
	CONSUMO DE ÁGUA	10/05/2020	R\$	190,57	190,57	3,81	22,87	11,48	228,73
00464429	CONDOMÍNIO Junho/2020	10/06/2020	R\$	374,64	374,64	7,49	41,21	22,57	445,91
	CONSUMO DE ÁGUA	10/06/2020	R\$	193,06	193,06	3,86	21,24	11,63	229,79
00468363	CONDOMÍNIO Julho/2020	10/07/2020	R\$	374,64	374,64	7,49	37,46	23,29	442,88
	CONSUMO DE ÁGUA	10/07/2020	R\$	192,60	192,60	3,85	19,26	11,98	227,69
00484364	CONDOMÍNIO Agosto/2020	10/08/2020	R\$	374,64	374,64	7,50	33,72	21,55	437,41
	CONSUMO DE ÁGUA	10/08/2020	R\$	136,66	136,66	2,73	12,30	7,86	159,55
00488972	CONDOMÍNIO Setembro/2020	10/09/2020	R\$	374,64	374,64	7,50	29,97	20,13	432,24
	CONSUMO DE ÁGUA	10/09/2020	R\$	142,63	142,63	2,85	11,41	7,66	164,55
00512130	CONDOMÍNIO Outubro/2020	10/10/2020	R\$	374,64	374,64	7,50	26,22	16,72	425,08
	CONSUMO DE ÁGUA	10/10/2020	R\$	165,73	165,73	3,31	11,60	7,40	188,04
00543506	CONDOMÍNIO Novembro/2020	10/11/2020	R\$	374,64	374,64	7,49	22,48	13,27	417,88
	CONSUMO DE ÁGUA	10/11/2020	R\$	135,92	135,92	2,72	8,16	4,82	151,62
00538902	CONDOMÍNIO Dezembro/2020	10/12/2020	R\$	374,64	374,64	7,49	18,73	9,62	410,48
	CONSUMO DE ÁGUA	10/12/2020	R\$	142,09	142,09	2,84	7,10	3,65	155,68
00546389	CONDOMÍNIO Janeiro/2021	10/01/2021	R\$	374,64	374,64	7,49	14,99	4,09	401,21
	CONSUMO DE ÁGUA	10/01/2021	R\$	134,76	134,76	2,70	5,39	1,47	144,32
	FUNDO DE RESERVA	10/01/2021	R\$	9,37	9,37	0,19	0,37	0,10	10,03
00548336	CONDOMÍNIO Fevereiro/2021	10/02/2021	R\$	374,64	374,64	7,49	11,24	3,07	396,44
	CONSUMO DE ÁGUA	10/02/2021	R\$	128,08	128,08	2,56	3,84	1,05	135,53
	FUNDO DE RESERVA	10/02/2021	R\$	9,37	9,37	0,19	0,28	0,08	9,92
00552956	CONDOMÍNIO Março/2021	10/03/2021	R\$	374,64	374,64	7,49	7,49	0,00	389,62
	CONSUMO DE ÁGUA	10/03/2021	R\$	170,99	170,99	3,42	3,42	0,00	177,83
	FUNDO DE RESERVA	10/03/2021	R\$	9,37	9,37	0,19	0,19	0,00	9,75
00555275	CONDOMÍNIO Abril/2021	10/04/2021	R\$	374,64	374,64	7,49	3,75	0,00	385,88
	CONSUMO DE ÁGUA	10/04/2021	R\$	166,56	166,56	3,33	1,67	0,00	171,56
	FUNDO DE RESERVA	10/04/2021	R\$	9,37	9,37	0,19	0,09	0,00	9,65
00559284	CONDOMÍNIO Maio/2021	10/05/2021	R\$	374,64	374,64	7,50	0,00	0,00	382,14
	CONSUMO DE ÁGUA	10/05/2021	R\$	158,24	158,24	3,16	0,00	0,00	161,40
	FUNDO DE RESERVA	10/05/2021	R\$	9,37	9,37	0,19	0,00	0,00	9,56
Subtotal:				17.990,41	17.990,41	359,80	3.068,88	1.278,42	22.697,51

Outras Despesas

Histórico	Valor
CUSTAS JUDICIAIS	375,20
Honorários advocatícios	2.269,75
Total:	2.644,95

Total geral: 25.342,46



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Santo André
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
CEP: 09040-906 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

CONCLUSÃO:

Em 25 de junho de 2021, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível da Comarca de Santo André, **DR. MÁRCIO BONETTI**.

Eu (Marizete Fornagiero de Carvalho), Chefe de Seção Judiciário.

Vistos.

1. Foram realizadas as providências para averbação da penhora, através do programa ARISP (penhora *on line*), sob o protocolo nº PH000372251, conforme relatório anexo.

2. Intime-se o credor, através de sua procuradora, pela imprensa oficial, para que, providencie a emissão e pagamento da guia devida ao ARISP, até o seu vencimento, ou seja, **dia 15/07/2021**, referente à averbação da penhora (conforme boleto anexo).

3- Aguarde-se a comprovação do pagamento nos autos, a fim de confirmar a penhora registrada e levada a efeito, sob pena de não ser efetivada a prenotação.

4. Nada sendo requerido no prazo de 30 dias, aguarde-se provocação no arquivo.

Int.

Santo André, 25 de junho de 2021.

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

Estado: São Paulo

Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Comarca: SANTO ANDRE

Foro: Central

Vara: 7 OFICIO CÍVEL

Escrivão/Diretor: RINALDO VIEIRA

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: 1018003-75.2020.8.26.0554

Exequente(s)

CONDOMINIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUIDEAS

CNPJ: 07.006.793/0001-03

Executado(a, os, as)

LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA

CPF: 124.367.898-43

Terceiro(s)

Valor da dívida: R\$ 25.342,46

IMÓVEIS PENHORADOS

1.

Protocolo de Penhora Online: PH000372251

Comarca: Santo André

Endereço do imóvel: Av. Capitão Mário Toledo de Camargo, 245 - Apto. 11- 1º pavimento - Bloco 02 - Edifício Begônia

Bairro: Bairro Silveira

Município: Santo André

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 70914

Cartório de Registro de Imóveis: 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRIÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 12/03/2021

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: LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA

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

Nome do depositário: LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA

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

EMOLUMENTOS

Depósito prévio

ADVOGADO/SOLICITANTE

Nome: THELMA LARANJEIRAS SALLE

Telefone para contato: (11)4316-6960

E-mail: thelmalaranjeiras@hotmail.com

Número OAB: 126554

Estado OAB: SP

O referido é verdade e dou fé.

Data: 22/06/2021 10:23:05

Emitido por: MARIZETE FORNAGIERO DE CARVALHO

Cargo: ESCRIVENTE TÉCNICO JUDICIÁRIO

Documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC, devendo para 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. fls. 106

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



Banco Itaú S.A. | 341-7 |

RECIBO DO PAGADOR

Local de Pagamento EM QUALQUER BANCO OU CORRESP. NAO BANCARIO					Vencimento 15/07/2021	
Beneficiário REGISTRADORES.ORG.BR CNPJ 69.287.639/0001-04					Agência/Código Beneficiário 0349/01893-7	
Endereço Beneficiário / Sacador Avalista AV PAULISTA 1776 ANDAR 15 BELA VISTA SAO PAULO SP 01310-200						
Data do documento 25/06/21	No. Do documento 10144397	Espécie doc. DM	Aceite N	Data Processamento 25/06/21	Nosso Número 176/10144397-3	
Uso do Banco	Carteira 176	Espécie R\$	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento 262,66	
Instruções de responsabilidade do BENEFICIÁRIO. Qualquer dúvida sobre este boleto contate o beneficiário. Protoc: PH000372251 Prenotacao: 322432 Pgto: PH000372251 CAIXA: Nao receber o pagamento apos o vencimento. CLIENTE ITAU:PAGUE NO BANKFONE, BANKLINE OU CAIXAS ELETRONICOS					(-) Descontos/Abatimento	
					(+) Mora/Multa	
					(=) Valor Cobrado	
Pagador: CONDOMINIO RESIDENCIAL RECANTO CNPJ/CPF - 07006793000103 Endereço: AV PAULISTA 1776 ANDAR 15, 01310-200 BELA VISTA SAO PAULO SP Sacador/Avalista:						

Autenticação mecânica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIZETE FORNAGIERO DE CARVALHO, liberado nos autos em 30/06/2021 às 11:21. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018003-75.2020.8.26.0554 e código B1C31D7.



Banco Itaú S.A. | 341-7 | 34191.76106 14439.730343 90189.370001 9 86820000026266

Local de Pagamento EM QUALQUER BANCO OU CORRESP. NAO BANCARIO					Vencimento 15/07/2021	
Beneficiário REGISTRADORES.ORG.BR CNPJ 69.287.639/0001-04					Agência/Código Beneficiário 0349/01893-7	
Data do documento 25/06/21	No. Do documento 10144397	Espécie doc. DM	Aceite N	Data Processamento 25/06/21	Nosso Número 176/10144397-3	
Uso do Banco	Carteira 176	Espécie R\$	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento 262,66	
Instruções de responsabilidade do BENEFICIÁRIO. Qualquer dúvida sobre este boleto contate o beneficiário. Protoc: PH000372251 Prenotacao: 322432 Pgto: PH000372251 CAIXA: Nao receber o pagamento apos o vencimento. CLIENTE ITAU:PAGUE NO BANKFONE, BANKLINE OU CAIXAS ELETRONICOS					(-) Descontos/Abatimento	
					(+) Mora/Multa	
					(=) Valor Cobrado	
Pagador: CONDOMINIO RESIDENCIAL RECANTO CNPJ/CPF - 07006793000103 Endereço: AV PAULISTA 1776 ANDAR 15, 01310-200 BELA VISTA SAO PAULO SP Sacador/Avalista:						

Ficha de Compensação
Autenticação Mecânica

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0459/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)	D.J.E
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1. Foram realizadas as providências para averbação da penhora, através do programa ARISP (penhora on line), sob o protocolo nº PH000372251, conforme relatório anexo. 2. Intime-se o credor, através de sua procuradora, pela imprensa oficial, para que, providencie a emissão e pagamento da guia devida ao ARISP, até o seu vencimento, ou seja, dia 15/07/2021, referente à averbação da penhora (conforme boleto anexo). 3- Aguarde-se a comprovação do pagamento nos autos, a fim de confirmar a penhora registrada e levada a efeito, sob pena de não ser efetivada a prenotação. 4. Nada sendo requerido no prazo de 30 dias, aguarde-se provocação no arquivo."

Do que dou fé.
Santo André, 30 de junho de 2021.

Vanessa Peres Rigo

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0459/2021, foi disponibilizado na página 791/793 do Diário de Justiça Eletrônico em 02/07/2021. Considera-se a data de publicação em 05/07/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)

Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1. Foram realizadas as providências para averbação da penhora, através do programa ARISP (penhora on line), sob o protocolo nº PH000372251, conforme relatório anexo. 2. Intime-se o credor, através de sua procuradora, pela imprensa oficial, para que, providencie a emissão e pagamento da guia devida ao ARISP, até o seu vencimento, ou seja, dia 15/07/2021, referente à averbação da penhora (conforme boleto anexo). 3- Aguarde-se a comprovação do pagamento nos autos, a fim de confirmar a penhora registrada e levada a efeito, sob pena de não ser efetivada a prenotação. 4. Nada sendo requerido no prazo de 30 dias, aguarde-se provocação no arquivo."

Santo André, 2 de julho de 2021.

Vanessa Peres Rigo

Escrevente Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Santo André
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
CEP: 09040-906 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

CONCLUSÃO:

Em 30 de junho de 2021, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível da Comarca de Santo André, **DR. MÁRCIO BONETTI**.

Eu (Marizete Fornagiero de Carvalho), Chefe de Seção Judiciário.

Vistos.

Diante da penhora devidamente averbada perante o 2º C.R.I de Santo André (cf. cópias que seguem), requeira o credor o que de direito, com vistas ao prosseguimento do feito, no prazo de 30 dias.

No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo.

Int.

Santo André, 30 de junho de 2021.

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**2.º REGISTRO DE IMÓVEIS****SANTO ANDRÉ - SP**

Matrícula

70.914

Ficha

1

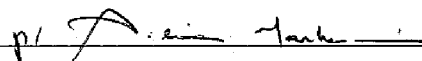
Santo André, 28 de fevereiro de 2008

O apartamento n.º 11, localizado no 1.º pavimento, do Bloco 02, Edifício BEGÔNIA, integrante do CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS", localizado na Avenida Capitão Mario Toledo de Carmargo n.º 245, Bairro Silveira, nesta cidade, com a área privativa real de 70,020m²; área de uso comum real de 47,648m² (incluso o direito ao uso de 01 vaga de garagem indeterminada); perfazendo a área total real de 117,668m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,3404%. O referido condomínio, foi construído sobre o terreno de 5.320,74m². Classificação Fiscal n.º 09.029.028 (em área maior).

PROPRIETÁRIA:- COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO - BANCOOP, com sede na capital de São Paulo à Rua Libero Badaró n.º 152, 5.º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.395.962/0001-50.

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula n.º 44.159, de 18 de maio de 1989, desta Serventia.

O OFICIAL DELEGADO

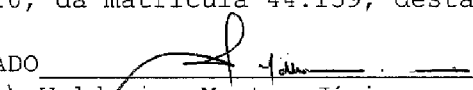


AV.1/70.914 - Data:- 28 de fevereiro de 2008.

ABERTURA DE MATRÍCULA

A presente matrícula foi aberta nesta data, nos termos do Instrumento Particular datado de 15 de janeiro de 2008, microfilmado nesta data sob o n.º 169.088, conforme registro n.º 9 e averbação n.º 10, da matrícula 44.159, desta Serventia.

O OFICIAL DELEGADO


 Valdomiro Montes Júnior

d

R.2/70.914 - Data:- 20 de abril de 2018.

Prenotação n.º 281.952 de 28/03/2018 - Reingresso de 16/04/2018.

TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL

Conforme R. Mandado de Registro de Imóvel, expedido em 16 de março de 2018, pelo MM. Juiz de Direito da 1.ª Vara Cível do Foro desta Comarca, Dr. Alexandre Betini, extraído dos autos do

Continua no Verso

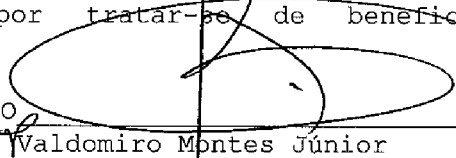
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
70.914

Ficha
1
Verso

processo físico nº 0013397-12.2006.8.26.0554 - Ordem nº 542/2006 (Procedimento Comum - Espécies de Contratos); é feito o presente registro para constar que por ordem judicial, **o imóvel desta matrícula foi TRANSMITIDO à 1) VANDERLEI RIBEIRO**, brasileiro, divorciado, RG. 133.639-35, CPF. 042.103.518-81; e, **2) LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA**, brasileira, divorciada, RG. 19.506.146-9, CPF. 124.367.898-43, com endereço na Av. Capitão Mário Toledo de Camargo nº 50, apto. 11, Bloco B, Jardim Rica, nesta cidade, conforme sentença datada de 10 de abril de 2008, confirmada pelo Acórdão da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP, datado de 11 de março de 2010, que transitou em julgado em 26 de agosto de 2016, tendo sido atribuído a causa o valor de R\$100.000,00. (Valor Venal R\$175.361,03). Isento do pagamento das custas, emolumentos e contribuições, por tratar-se de beneficiário da Justiça Gratuita.

O OFICIAL DELEGADO


Valdomiro Montes Júnior

BM

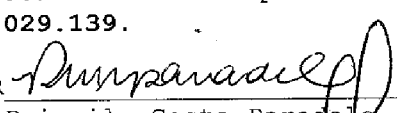
AV.3/70.914 - Data:- 09 de maio de 2018.

Prenotação nº 282.839 de 24/04/2018 - Reingresso de 03/05/2018.

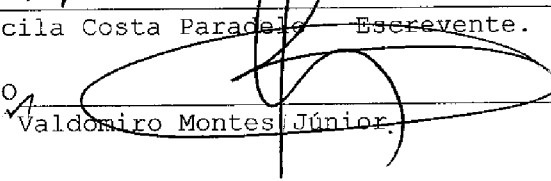
CADASTRO

O imóvel desta matrícula possui atualmente a Classificação Fiscal nº **09.029.139**.

EXAMINADO POR


Priscila Costa Parada Escrevente.

O OFICIAL DELEGADO


Valdomiro Montes Júnior

p

R.4/70.914 - Data:- 09 de maio de 2018.

Prenotação nº 282.839 de 24/04/2018 - Reingresso de 03/05/2018.

PARTILHA DE BENS

Conforme Carta de Sentença, expedida em 26 de novembro de 2012,

Continua na Ficha 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula
70.914

Ficha
2

SANTO ANDRÉ - SP
CNS cartório: 11257-3
Santo André, 09 de maio de 2018

pelo Juízo da 4ª Vara da Família e Sucessões desta Comarca, nos autos da ação de Homologação de Transação Extrajudicial, processo nº 554.01.2011.0022672-7, ordem nº 1392/2011, requerida por LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA, brasileira, divorciada, RG. 19.506.146-9-SSP/SP, CPF. 124.367.898-43, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Capitão Mario Toledo de Camargo nº 150, bloco B, apto 11; e VANDERLEI RIBEIRO, brasileiro, divorciado, RG. 13.363.935-6-SSP/SP, CPF. 042.103.518-81, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua José do Patrocínio nº 84; é feito o presente registro para constar que **o imóvel desta matrícula**, ao qual foi atribuído o valor de R\$113.945,76, foi partilhado e passou a pertencer exclusivamente à **LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA**, conforme acordo homologado pela r. sentença de 06 de julho de 2012, que transitou em julgado aos 09 de agosto de 2012. Isento do pagamento das custas, emolumentos e contribuições, por tratar-se de beneficiário da Justiça Gratuita.

EXAMINADO POR

Priscila Costa Paradelo - Escrevente

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior

p

AV.5/70.914 - Data:- 28 de maio de 2018.

"EX-OFFÍCIO"

Nos termos do Artigo 213, inciso I, "a", da Lei nº 6.015/73, e tendo em vista o título que deu origem ao registro nº 4, retro, é feita a presente averbação para constar que LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA, é residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Capitão Mario Toledo de Camargo nº 50, bloco B, apto 11, e não como constou no mencionado registro.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior

p

AV.6/70.914 - Data:-29 de junho de 2021
Prenotação nº 322.432 de 22/06/2021.

Continua no Verso

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
70.914

Ficha
2
Verso

AV.6/70.914 - Data:-29 de junho de 2021
Prenotação n° 322.432 de 22/06/2021.
Selo Digital n°1125733310000av6m7091421c

PENHORA

Conforme Certidão para averbação de penhora, expedida em 22/06/2021, pelo 7º Ofício Cível desta Comarca, nos termos do Provimento n° 06/2009 - Penhora On-Line, nos autos da Execução Civil, feita sob n° 1018003-75.2020.8.26.0554, que tem como exequente **CONDOMINIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUIDEAS**, CNPJ n° 07.006.793/0001-03, e como executada **LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA**, CPF n° 124.367.898-43; é feita a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula, de propriedade de LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA, acima qualificada, foi **PENHORADO**, figurando a mesma como depositária, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$25.342,46.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior
Valdomiro Montes Júnior

MH

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTO ANDRÉ

Certifico que a presente certidão é reprodução da matrícula arquivada eletronicamente nesta Serventia Registral (art. 37 da Lei n° 11.977/2009), extraída por meio digital, mediante certificação de conformidade com Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP (MP n° 2.220-2/2001 e art. 38 da Lei n° 11.977/2009), devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Nada mais constando além dos atos expressamente lançados nesta, sendo que noticia todas as referência relativas ao domínio, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais, reipersecutórias, acerca do imóvel correspondente, desmembrado da Primeira Circunscrição alienações, Imobiliária desta Comarca em 28/02/1973, até a presente data. (Art. 19 § 1º, da Lei 6.015/73).
Santo André, 29 de junho de 2021

EU, _____ (Marilia Zangalli Morini), Escrevente Auxiliar Autorizada

Selo Digital n° 1125733C3070914C11252421B

Código de controle de certidão :

Prenotação N° 322432



07091429062021



CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0534/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)	D.J.E
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Diante da penhora devidamente averbada perante o 2º C.R.I de Santo André (cf. cópias que seguem), requeira o credor o que de direito, com vistas ao prosseguimento do feito, no prazo de 30 dias. No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo."

Do que dou fé.
Santo André, 30 de julho de 2021.

Vanessa Peres Rigo

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0534/2021, foi disponibilizado na página 991/997 do Diário de Justiça Eletrônico em 03/08/2021. Considera-se a data de publicação em 04/08/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)

Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)

Teor do ato: "Vistos. Diante da penhora devidamente averbada perante o 2º C.R.I de Santo André (cf. cópias que seguem), requeira o credor o que de direito, com vistas ao prosseguimento do feito, no prazo de 30 dias. No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo."

Santo André, 4 de agosto de 2021.

Vanessa Peres Rigo

Escrevente Técnico Judiciário

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE SANTO ANDRÉ - SÃO PAULO**

Processo nº 1018003-75.2020.8.26-0554

LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA, por sua advogada infra-assinada nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que lhe move o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS**, processo em epígrafe, em trâmite nesta Vara e Ofício, vêm, respeitosamente, perante V. Exa., expor e ao final requerer o seguinte:

1.- A executada dentro do prazo legal interpôs Embargos à Execução sob o nº 1022213.72.2020.8.26.0554, não se conformando com a R. decisão que não suspendeu esta ação principal até final julgamento dos Embargos, interpôs Agravo de Instrumento sob o nº 2098350.57.2021.8.26-0000 contra a decisão de fls. 182 daqueles autos, onde foi negado provimento, tendo sido protocolado Agravo Interno, ao qual ainda se encontra pendente de julgamento, conforme se demonstra pelo incluso documento (doc. 01)

2.- Por outro lado, este processo encontra-se em fase de registro de penhora, sendo certo que o envio do imóvel para futuro leilão trará prejuízos irreparáveis a executada, pois a embargante mora no referido imóvel na companhia de sua filha, sendo o imóvel o único meio de moradia para ambas.

KARINA GOBETTI GARCIA GUERRA
Advogada

Desta forma, requer o sobrestamento da ação, até o julgamento final do Agravo Interno no Agravo de Instrumento acima mencionado.

Nestes termos,
P. E. Deferimento.
Santo André, 06 de agosto de 2021.

KARINA GOBETTI GARCIA GUERRA
OAB/SP - 387.616



Visualizar autos

Recurso

Agravo Regimental Cível (2098350-57.2021.8.26.0000)

Assunto

DIREITO CIVIL-Coisas-Propriedade-Condomínio em Edifício-Despesas Condominiais

Seção

Direito Privado 3

Órgão Julgador

35ª Câmara de Direito Privado

Area

Cível

Processo Principal

2098350-57,2021.8.26.0000

▼ Mais

APENSOS / VINCULADOS

Não há processos apensos ou vinculados para este processo.

NÚMEROS DE 1ª INSTÂNCIA

Nº de 1ª instância	Foro	Vara	Juiz	Obs.
1022213-72.2020.8.26.0554	Foro de Santo André	7ª. Vara Cível	-	

PARTES DO PROCESSO

Agravante: LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA
Advogada: Karina Gobetti Garcia Guerra

Agravado: Condomínio Residencial Recanto das Orquideas
Advogada: Thelma Laranjeiras Salle

MOVIMENTAÇÕES

Data	Movimento
28/07/2021	Processo encaminhado para o Magistrado
28/07/2021	☐ Expedido Certidão <i>DECURSO DE PRAZO JV</i>
22/07/2021	Prazo
20/07/2021	Publicado em <i>Disponibilizado em 19/07/2021 Tipo de publicação: Despacho Número do Diário Eletrônico: 3321</i>
19/07/2021	Prazo

▼ Mais

SUBPROCESSOS E RECURSOS

Não há subprocessos ou recursos vinculados a este processo.

PETIÇÕES DIVERSAS

Não há petições diversas vinculadas a este processo.

JULGAMENTOS

Não há julgamentos para este processo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
CEP: 09040-906 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

CONCLUSÃO:

Em 23 de agosto de 2021, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível da Comarca de Santo André, **DR. MÁRCIO BONETTI**.

Eu (Marizete Fornagiero de Carvalho), Chefe de Seção Judiciário.

Vistos.

Tendo em vista que não há notícias de efeito suspensivo nos Embargos à Execução, indefiro o pedido da executada de fls. 117/119.

Aguarde-se o decurso do prazo fixado no despacho de fls.110.

Int.

Santo André, 23 de agosto 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 0654/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)	D.J.E
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Tendo em vista que não há notícias de efeito suspensivo nos Embargos à Execução, indefiro o pedido da executada de fls. 117/119. Aguarde-se o decurso do prazo fixado no despacho de fls.110."

Do que dou fé.
Santo André, 9 de setembro de 2021.

Vanessa Peres Rigo

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0654/2021, foi disponibilizado na página 1032/1038 do Diário de Justiça Eletrônico em 13/09/2021. Considera-se a data de publicação em 14/09/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)

Teor do ato: "Vistos. Tendo em vista que não há notícias de efeito suspensivo nos Embargos à Execução, indefiro o pedido da executada de fls. 117/119. Aguarde-se o decurso do prazo fixado no despacho de fls.110."

Santo André, 13 de setembro de 2021.

Vanessa Peres Rigo
Escrevente Técnico Judiciário

EXCEKENTISSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ DO ESTADO DE SÃO PAULO .

PROCESSO Nº **1018003-75.2020.8.26.0554**

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS
ORQUIDEAS**, por sua advogada infra-assinada, nos autos em apreço
vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atendimento
ao r.despacho de fls., requerer a nomeação de expert para avaliação
do bem imóvel penhorado às fls. , para prosseguimento da demanda

Nestes termos ,
Pede Deferimento ,

Santo Andre, 30 de novembro de 2021

Thelma Laranjeiras Salle
OAB/SP 126.554



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Santo André
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
CEP: 09040-906 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

CONCLUSÃO:

Em 24 de janeiro de 2022, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível da Comarca de Santo André, **DR. MÁRCIO BONETTI**.

Eu (Marizete Fornagiero de Carvalho), Chefe de Seção Judiciário.

Vistos.

Necessário conhecimentos especializados para realização da perícia de avaliação.

Para tanto, nomeio perito judicial o engenheiro **FÁBIO MARTIN**.

Comunique-se o Egrégio Tribunal de Justiça, nos termos do Comunicado CPA nº 2003/0083 de 30.11.2016.

Int.

Santo André, 24 de janeiro de 2022.

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 Santo André

FORO DE SANTO ANDRÉ

7ª VARA CÍVEL

PRAÇA IV CENTENÁRIO, S/N PRÉDIO 3, ., CENTRO - CEP 09040-906, FONE: (11) 4435-6825, SANTO ANDRÉ-SP - E-MAIL: STOANDRE7CV@TJSP.JUS.BR

CERTIDÃO

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé haver comunicado o Tribunal de Justiça da nomeação do perito judicial, nos termos do Comunicado CPA nº 2003/0083 de 30.11.2016. Nada Mais.

Santo André, 08 de fevereiro de 2022.

Eu, Marizete Fornagiero De Carvalho, Chefe de Seção Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0096/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)	D.J.E
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Necessário conhecimentos especializados para realização da perícia de avaliação. Para tanto, nomeio perito judicial o engenheiro FÁBIO MARTIN. Comunique-se o Egrégio Tribunal de Justiça, nos termos do Comunicado CPA nº 2003/0083 de 30.11.2016."

Santo André, 8 de fevereiro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0096/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 09/02/2022. Considera-se a data de publicação em 10/02/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)

Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)

Teor do ato: "Vistos. Necessário conhecimentos especializados para realização da perícia de avaliação. Para tanto, nomeio perito judicial o engenheiro FÁBIO MARTIN. Comunique-se o Egrégio Tribunal de Justiça, nos termos do Comunicado CPA nº 2003/0083 de 30.11.2016."

Santo André, 8 de fevereiro de 2022.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO**

Processo nº 1018003 – 75 / 20

FÁBIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por **CONDOMINIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUIDEAS** em face de **LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, vêm mui respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar por intermédio deste minha

ESTIMATIVA DE HONORÁRIOS

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA 5060203570

1 - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Depois de recebida a inicial e percorrido seu trâmite legal, veio à nomeação do perito judicial, bem como a determinação através de despacho deste M.M. Juízo, requerendo a manifestação do Sr. Perito para apresentar de forma fundamentada, o custo do trabalho a ser elaborado. Desta forma, foi entregue os autos a este signatário para prestar os devidos esclarecimentos que se fazem necessários a seguir:

2 - ESCLARECIMENTOS DO PERITO

Laudo Pericial é o resultado técnico, subscrito por peritos, apresentando os elementos esclarecedores abrangendo normas e critérios técnicos para a finalização e conclusão dos trabalhos elaborados, por isso a avaliação de um imóvel deve ser elaborada por um profissional habilitado e qualificado, para que atenda todas as normas técnicas e critérios de avaliações da **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e **IBAPE** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Os honorários dos peritos judiciais são regulamentados e disciplinados através do **IBAPE** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), conforme tabela em anexo.

Para início dos trabalhos a serem realizados, este signatário solicita a fixação dos **honorários profissionais definitivos** e consequentemente o depósito no valor de **R\$ 6.300,00 (Seis Mil e Trezentos Reais)**, sendo este o valor da remuneração (14 horas), conforme regulamento de honorários, juntamente com as despesas observadas no referido regulamento (arts. 4º; 5º; 7º e 9º), tais como, horas técnicas para exame dos autos, locomoção para vistoria, suprimentos de informática, manutenção do escritório entre outros, importância esta que somente será levantada após entrega do Laudo Judicial e posterior autorização do MM Juiz.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA 5060203570

3. ENCERRAMENTO

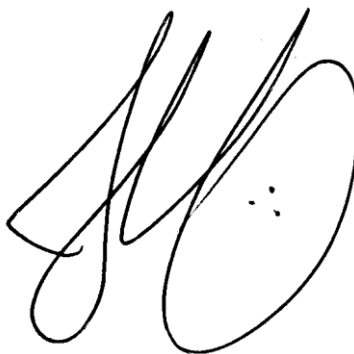
Em cumprimento ao disposto no artigo 465, § 2º do CPC, o curriculum completo, com especialização deste perito está disponível na íntegra para consulta das partes no link, <http://lattes.cnpq.br/2682275107097358> e também arquivado em cartório, conforme Provimento CSM nº 797 / 2003.

Em relação às comunicações destinadas às partes, conforme preceitua os Artigos 474 e 466 § 2º do CPC acerca das diligências, este signatário disponibiliza o endereço eletrônico: fabio@martin.eng.br e requer que o(s) nobre(s) advogado(s) indique o endereço eletrônico de seu Assistente Técnico para viabilizar o cumprimento do mister por parte deste perito.

Nada mais havendo a tratar, encerro estes esclarecimentos que consta de 03 (três) folhas deste papel impressas no anverso destas, acompanha o presente 01 (um) anexo conforme descrito abaixo, sendo todas as folhas rubricadas, exceto esta última que vai datada e assinada.

ANEXO I - REGULAMENTO DE HONORÁRIOS

São Paulo, 18 de Fevereiro de 2.022.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias - FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / fax (011) 2671.1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA 5060203570

ANEXO I

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 13/04/2021

Capítulo I NORMAS GERAIS

Art.1º- Este regulamento de honorários para avaliações, perícias de engenharia e perícias envolvendo trabalhos de grafoscopia (falsidade caligráfica), documentoscopia (falsidade documental) e perícia digital estabelece referências e critérios para estimativa do valor de honorários profissionais e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

- a) dos preceitos contidos nos códigos de ética profissional do IBAPE/SP, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), com destaque para as alíneas "b)" e "c)", do parágrafo III do Artigo 10º do Código de Ética do CONFEA, que prescrevem ser vedado "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis" e "aceitar trabalho, contrato, emprego, função ou tarefa para os quais não tenha efetiva qualificação";
- b) das normas técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;
- c) das normas brasileiras, publicadas pela Associação Brasileira de Norma Técnica, aplicáveis às Avaliações de Bens 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 seja contratado previamente ao início dos trabalhos e, sempre que possível, por escrito. O profissional deverá solicitar a assinatura do contratante na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), para engenheiros, ou no Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), para arquitetos. Em qualquer desses casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) do valor dos honorários.

Art.4º - Nas perícias judiciais e arbitrais, recomenda-se que o profissional apresente orçamento ou estimativa de valor de honorários, justificada e fundamentada com requisição do arbitramento definitivo do valor dos honorários periciais, e do depósito integral desse valor antes do início dos trabalhos, sempre que possível.

Parágrafo Único – Nas perícias judiciais e arbitrais complexas, quando não for possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional poderá apresentar uma estimativa provisória, a ser complementada, se necessário, quando do término dos serviços, mediante demonstrativo fundamentado.

Capítulo II VALOR DOS HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DA ESTIMATIVA DE TEMPO PARA OS TRABALHOS

Art.5º - O valor mínimo dos honorários profissionais é de **R\$ 4.920,00** (quatro mil novecentos e vinte reais) e não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser acrescido nos termos do Art. 6º.

Parágrafo Único - No caso de consultas profissionais em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor dos honorários será calculado com base no total das horas estimadas ou empenhadas, considerado o disposto no Art. 7º e acrescido do valor das despesas diretas indicadas no Art.6º.

Endereço
Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato
(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



Art.6º - Recomenda-se aos profissionais indicar o valor das despesas diretas previstas para o trabalho de forma detalhada, para seu acréscimo no valor dos honorários estimados nos termos do Art. 7º, ou quando da contratação pelo valor mínimo previsto no Art. 5º. Como exemplos de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos, digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, levantamentos de dados de mercado, registros cartorários, ensaios tecnológicos, análises laboratoriais etc.

Parágrafo único – Caso o valor das despesas diretas seja demonstrado independentemente do valor dos honorários, para posterior ressarcimento do profissional, recomenda-se que isso seja realizado por escrito e de forma fundamentada durante a prestação de serviços ou até o término dos trabalhos técnicos.

Art.7º - O valor da hora técnica básica é de **R\$450,00** (quatrocentos e cinquenta reais) para estimativa do valor dos honorários, que deverá considerar e prever todas as horas necessárias para o efetivo cumprimento do escopo, conforme definido no Parágrafo Primeiro do Art. 8º. O valor da hora técnica básica está demonstrado no documento ANEXO deste regulamento.

Parágrafo Primeiro – O valor da hora técnica básica do profissional indicado no *caput* desse artigo não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser cobrado nos termos do Art.6º.

Parágrafo Segundo – O valor da hora técnica básica está sujeito a alterações nos seguintes casos, podendo ser de forma conjunta:

- a)** Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) para profissionais com comprovada experiência superior a 10 (dez) anos, e acréscimo de até 100% (cem por cento) para profissionais com comprovada experiência superior a 20 (vinte) anos;
- b)** Acréscimo de, no mínimo, 20% (vinte por cento) para serviços realizados fora do município de domicílio, e acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para serviços requisitados em caráter de urgência ou quando, obrigatoriamente, realizados aos domingos, feriados ou períodos noturnos;
- c)** Proposta 1: Acréscimo de percentual a ser incluído a critério do profissional, quando de trabalhos realizados em locais insalubres e/ou perigosos e/ou perigosos, que ofereçam risco à segurança do profissional e de seus auxiliares;
- d)** Acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para os profissionais especialistas na matéria objeto da contratação.

Art.8º - O valor dos honorários profissionais é orçado ou estimado em função da estimativa de tempo a ser despendido com os trabalhos e deverá ser acrescido do valor das despesas diretas indicadas no Art. 6º, respeitado o valor mínimo do Art. 5º, com o acréscimo das despesas diretas previstas no Art. 6º.

Parágrafo Primeiro – A estimativa das horas técnicas despendidas para execução dos trabalhos compreende todas as horas previstas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho do trabalho, acrescida das horas correspondentes ao tempo destinado às viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional, até seu retorno, excluídas as horas relativas aos intervalos de tempo para as refeições e repouso.

Parágrafo Segundo – Nos trabalhos complexos e/ou atípicos, recomenda-se apresentação de estimativa de horas e consequente detalhamento do valor dos honorários de forma fundamentada com especificação das previsões das despesas diretas. Nesses casos, recomenda-se o detalhamento dos requisitos técnicos e das etapas dos trabalhos.

Parágrafo Terceiro – Nos casos específicos das perícias envolvendo as vistorias “de vizinhança” ou “ad perpetuum rei memoriam” e também nos trabalhos envolvendo procedimentos técnicos envolvendo entrega e recebimento de obras na construção civil, o valor dos honorários poderá ser definido de acordo com as horas técnicas indicadas no Quadro 01:

Endereço
Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato
(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



**QUADRO 01: “VISTORIAS DE VIZINHANÇA” E TRABALHOS ENVOLVENDO
“PROCEDIMENTOS TÉCNICOS DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS NA
CONSTRUÇÃO CIVIL”**

TIPO DE PRODUTO IMOBILIÁRIO	Horas Estimadas		
	VIZINHANÇA	ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS	
RESIDÊNCIA / SALÃO COMERCIAL / LOJAS	Por Área Construída (m²)		
	<100	2,5	4,4
	100<ÁREA<250	3,1	5,4
	250<ÁREA<500	5,3	9,3
	a cada +500m²	+2	+4
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM DO PISO TÉRREO	Por Pavimento	2	3,5
EDIFÍCIOS - SUBSOLOS	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM PAVIMENTOS TIPO+ÁTICO+ESCADARIA	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - UNIDADE	Por Área Construída (m²)		
	<100	2	3
	100<ÁREA<250	2,6	4
	250<ÁREA<500	4	7,8
GALPÃO	Por Área Construída (m²)		
	<500	2	5
	a cada +500m²	+1	+2,5

Observações:

1. O número de horas indicado no Quadro 01 é relacionado com “obra típica de complexidade técnica padrão” na construção civil do segmento imobiliário.
2. Os trabalhos que envolvam mais de uma especialidade ou habilitação profissional deverão sofrer acréscimo nas horas indicadas no Quadro 01 de, no mínimo, 30% (trinta por cento) por especialidade ou, alternativamente, considerar as horas específicas de cada profissional envolvido para execução do trabalho.
3. Os imóveis ou construções em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo nas horas indicadas no Quadro 01 de, no mínimo, 20% (vinte por cento).
4. Nos trabalhos envolvendo “vistoria de vizinhança”, o Quadro 01 é válido para edificações ou construções com até 30 (trinta) anos de idade.
5. Para cada 5 (cinco) anos de idade superior a 30 (trinta) anos das edificações ou construções, nos trabalhos de “vistoria de vizinhança”, as horas indicadas no Quadro 01 deverão ser acrescidas em 10% (dez por cento), até o limite de 50% (cinquenta por cento).
6. Também para os trabalhos de “vistoria de vizinhança”, o valor mínimo dos honorários profissionais por contratação deve observar o Art. 5º, independentemente da quantidade de imóveis ou construções vistoriados.

Parágrafo Quarto– Nos casos específicos de perícias envolvendo saúde e segurança do trabalho, o valor dos honorários poderá ser definido de acordo com as horas técnicas indicadas no Quadro 02:

Endereço
Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato
(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



QUADRO 02: PERÍCIAS DE SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO

TIPOS DE PERÍCIAS	DIRETA	INDIRETA	SIMILARIDADE
	Horas Estimadas		
INSALUBRIDADE	11	10	12
PERICULOSIDADE	10	10	11
INSALUBRIDADE E PERICULOSIDADE	14	13	15
NEXO DE CAUSALIDADE ENVOLVENDO ERGONOMIA E/OU ACIDENTE	15	14	16

Observações:

1. Nos casos envolvendo avaliação pericial das condições de trabalho em que o ambiente laboral não se encontrar preservado, ponderada as oitivas de testemunhas, os descritivos do ambiente laboral e as análises de documentos técnicos específicos, recomenda-se adicionar 40% (quarenta por cento) nas horas estimadas e indicadas no Quadro 02;
2. Nos casos envolvendo avaliação pericial de "múltiplos obreiros", recomenda-se estimar as horas técnicas nos termos do Quadro 02 por quantidade de "obreiros", diversidade de ambientes e diversidade de situações de trabalho.

Capítulo III DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.9º - Em casos de supressão de parte do trabalho ou do serviço contratado, o profissional poderá receber remuneração mínima de 50% (cinquenta por cento) do valor dos honorários contratados ou pelo trabalho efetivamente desenvolvido, acrescido do valor das despesas diretas, nos termos do Art. 6º.

Art.10º - Este regulamento de honorários profissionais é válido para o território nacional, quando dos trabalhos realizados pelos membros associados ao IBAPE/SP.

Parágrafo Primeiro – Para profissionais associados ao IBAPE/SP não domiciliados no Estado de São Paulo, recomenda-se empregar o Regulamento de Honorários do IBAPE Regional, quando disponível, correspondente ao Estado do seu domicílio.

Parágrafo Segundo – Para profissionais não associados ao IBAPE/SP, recomenda-se empregar o Regulamento de Honorários do IBAPE Regional, quando disponível, correspondente ao Estado do seu domicílio.

Art.11º - Este Regulamento deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP, realizadas nos meses de abril de cada ano.

São Paulo, 13 de abril de 2021.


Eng.º Civil Luiz Henrique Cappellano
Presidente IBAPE/SP

Endereço
Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato
(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



ANEXO – COMPOSIÇÃO DO VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA DO Art. 7º

O valor da hora técnica básica do profissional é formado por duas parcelas de valor, quais sejam: (i) parcela de valor correspondente aos custos indiretos (ou custo das despesas indiretas) inerentes ao exercício da atividade profissional e (ii) parcela de valor correspondente ao custo da remuneração profissional propriamente dito.

Para o cálculo do valor da hora técnica básica foram considerados os custos indiretos médios e os custos de remuneração básicos apresentados neste demonstrativo, que demonstra a composição do valor da hora técnica básica ponderada na Câmara de Perícias do IBAPE/SP.

			Data base mar/2018
1 CUSTOS INDIRETOS MÉDIOS (DESPESAS INDIRETAS)			
1.1	Tarifas e Serviços	R\$	1.600,00
1.2	Mão de obra administrativa com encargos sociais	R\$	12.355,66
1.3	Despesas de escritório	R\$	5.729,25
1.4	Transporte	R\$	4.693,88
1.5	Depreciação do ativo imobilizado	R\$	471,12
1.6	Custos financeiros	R\$	436,66
1.7	Reposição de IR e ISS sobre despesas	R\$	12.175,02
	Subtotal	R\$	37.461,59
2 CUSTOS DA REMUNERAÇÃO BÁSICOS			
2.1	Remuneração mensal	R\$	19.000,00
2.2	Benefícios (Férias, 13º salário, 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 aos custos (item 1/160h)	R\$/h	234,13
3.2	Parcela relativa à remuneração (item 2/160h)	R\$/h	173,064
	Valor da hora técnica calculada mar/2018	R\$/h	407,20
	ATUALIZAÇÕES ANUAIS	%	6,8458
	1) Valor inflação 2018-2019 (IPCA)		
	Valor da hora técnica calculada 2019	R\$/h	435,08
	Valor da hora técnica aprovado 2019 e 2020 ¹	R\$/h	430,00
	2) Valor inflação 2019-2021 (IPCA)	%	9,4083
	Valor da hora técnica calculada 2021	R\$/h	470,46
	Valor da hora técnica aprovado 2021 na AGO de 13/04/2021 – Art.7º	R\$/h	450,00

Por decisão da Assembleia Geral Ordinária de 13/04/2021, o valor foi fixado em R\$ 450,00 por hora.

¹ No ano de 2020 não foi apresentado reajuste considerada a inflação acumulada no período de 2019 / 2020. Na Assembleia Geral Ordinária de abril/2020, decidiu-se pela manutenção do valor da hora técnica vigente no ano de 2019. Assim, o Regulamento de Honorários do ano de 2020 não possuía essa informação, a qual foi considerada neste para efeito de memória de cálculo.

Endereço
Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato
(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Santo André

FORO DE SANTO ANDRÉ

7ª VARA CÍVEL

PRAÇA IV CENTENÁRIO, S/N PRÉDIO 3, , CENTRO - CEP 09040-906, FONE: (11) 4435-6825, SANTO ANDRÉ-SP - E-MAIL: STOANDRE7CV@TJSP.JUS.BR

ATO ORDINATÓRIO

Processo nº: 1018003-75.2020.8.26.0554
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: Condomínio Residencial Recanto das Orquideas
 Executado: Luciana Regina de Oliveira,

Certifico e dou fé que pratiquei o ato ordinatório abaixo discriminado, nos termos do artigo 203, § 4º do C.P.C. e Normas de Serviço da Corregedoria.

Vistas dos autos às partes para:

Manifestarem-se sobre a estimativa dos honorários do perito, no prazo de 15 dias.

Santo André, 31 de março de 2022. Eu, Marizete Fornagiero De Carvalho, Chefe de Seção Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0265/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)	D.J.E
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistas dos autos às partes para: Manifestarem-se sobre a estimativa dos honorários do perito, no prazo de 15 dias."

Santo André, 1 de abril de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0265/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 04/04/2022. Considera-se a data de publicação em 05/04/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)

Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)

Teor do ato: "Vistas dos autos às partes para: Manifestarem-se sobre a estimativa dos honorários do perito, no prazo de 15 dias."

Santo André, 1 de abril de 2022.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ.

PROCESSO 1018003-75.2020.8.26.0554

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS
ORQUIDEAS**, por sua advogada infra-assinada, nos autos em
epigrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência
em atendimento ao respeitável despacho de fls., manifestar-se
favoravelmente acerca da estimativa dos honorários periciais

N. termos,

Pede Deferimento

Santo André, 05 de abril de 2.022

Thelma Laranjeiras Salle

OAB/SP 126.554



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, s/n prédio 3, ., Centro - CEP 09040-906, Fone: (11) 4435-6825, Santo André-SP - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

CERTIDÃO

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé haver decorrido o prazo legal, sem que houvesse manifestação da executada acerca dos honorários periciais. Nada Mais.
Santo André, 19 de maio de 2022. Eu, Marizete Fornagiero De Carvalho,
Chefe de Seção Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
CEP: 09040-906 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

CONCLUSÃO:

Em 19 de maio de 2022, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível da Comarca de Santo André, **DR. MÁRCIO BONETTI**.

Eu (Marizete Fornagiero de Carvalho), Chefe de Seção Judiciário.

Vistos.

1 - Fixo os salários do “expert” nomeado a fls. 124 em R\$ 6.300,00. Assim é decidido sopesando a natureza do trabalho técnico a ser realizado.

2 - Aguarde-se, pelo prazo de 30 dias, que o exequente comprove o depósito, para que o feito possa prosseguir.

3 - Nada sendo requerido no prazo de 30 dias, aguarde-se provocação da parte interessada no arquivo.

Int.

Santo André, 19 de maio de 2022.

MÁRCIO BONETTI

Juiz de Direito

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0428/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)	D.J.E
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1 - Fixo os salários do expert nomeado a fls. 124 em R\$ 6.300,00. Assim é decidido sopesando a natureza do trabalho técnico a ser realizado. 2 - Aguarde-se, pelo prazo de 30 dias, que o exequente comprove o depósito, para que o feito possa prosseguir. 3 - Nada sendo requerido no prazo de 30 dias, aguarde-se provocação da parte interessada no arquivo."

Santo André, 25 de maio de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0428/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 26/05/2022. Considera-se a data de publicação em 27/05/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1 - Fixo os salários do expert nomeado a fls. 124 em R\$ 6.300,00. Assim é decidido sopesando a natureza do trabalho técnico a ser realizado. 2 - Aguarde-se, pelo prazo de 30 dias, que o exequente comprove o depósito, para que o feito possa prosseguir. 3 - Nada sendo requerido no prazo de 30 dias, aguarde-se provocação da parte interessada no arquivo."

Santo André, 25 de maio de 2022.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ.

PROCESSO 1018003-75.2020.8.26.0554

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS
ORQUIDEAS**, por sua advogada infra-assinada, nos autos em
epigrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência
em atendimento ao respeitável despacho de fls., requerer a
juntada de guia e comprovante de depósito dos honorários
periciais .

N. termos,

Pede Deferimento

Santo André, 15 de junho de 2.022

Thelma Laranjeiras Salle

OAB/SP 126.554



Comprovante de pagamento de boleto

Dados da conta debitada / Pagador Final

Agência/conta: 8091/99881-8 CPF/CNPJ: 07.006.793/0001-03 Empresa: CONDOMINIO RESIDENCIAL RECANTO

Dados do pagamento

Identificação no meu comprovante:

		00190 00009 02836 585014 02948 539172 1 90570000630000	
Beneficiário:	SISTEMA DJO DEPOSITO JUDICIA	CPF/CNPJ do beneficiário:	Data de vencimento:
Razão Social:	SISTEMA DJO DEPOSITO JUDIC	000.004.906-95	25/07/2022
		Valor do boleto (R\$):	6.300,00
		(-) Desconto (R\$):	0,00
		(+) Mora/Multa (R\$):	0,00
Pagador:	CONDOMINIO RESIDENCIAL RECANTO	CPF/CNPJ do pagador:	(=) Valor do pagamento (R\$):
		07.006.793/0001-03	6.300,00
Beneficiário Final:	TRIBUNAL DE JUSTICA SP	CPF/CNPJ do beneficiário final:	(=) Data de pagamento:
		51.174.001/0001-93	15/06/2022
Autenticação mecânica 6FD98D3A04B73A22C466EC309BE99E561AD15B63		Pagamento realizado em espécie: Não	

Operação efetuada em 15/06/2022 às 12:45:50 via Sispag, CTRL 374543026000015.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THELMA LARANJEIRAS SALLE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/06/2022 às 14:02 , sob o número WSNE22701740045 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018003-75.2020.8.26.0554 e código D5AD4F8.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO

GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: CONDOMINIO RESIDENCIAL RECANTO

Réu: Luciana Regina de Oliveira,

Santo André Foro De Santo Andr - Cartório Da 7ª. Vara Cíve

Processo: 10180037520208260554 - ID 081020000124359392

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 para avaliação de imovel

Recibo do Pagador				
		001-9	00190.00009 02836.585014 02948.539172 1 90570000630000	
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço				
CONDOMINIO RESIDENCIAL RECANTO CNPJ: 07.006.793/0001-03				
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10180037520208260554 - 51174001000193, Santo André Foro De Santo Andr - Cartório Da 7ª. Vara Cíve				
Beneficiário Final				
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193				
Nosso-Número	Nr. Documento	Data de Vencimento	Valor do Documento	(=) Valor Pago
28365850102948539	81020000124359392	25/07/2022	6.300,00	6.300,00
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço				
BANCO DO BRASIL S/A				
Agência/Código do Beneficiário			Autenticação Mecânica	
2234 / 99747159-X				

		001-9	00190.00009 02836.585014 02948.539172 1 90570000630000	
Local de Pagamento				
PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL				
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ				
BANCO DO BRASIL S/A				
Data do Documento	Nr. Documento	Espécie DOC	Aceite	Data do Processamento
25/05/2022	81020000124359392	ND	N	25/05/2022
Uso do Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	xValor
81020000124359392	17	R\$		
Informações de Responsabilidade do Beneficiário				
GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000124359392 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				
6.300,00				
Código de Baixa				
Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação				
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço				
CONDOMINIO RESIDENCIAL RECANTO CNPJ: 07.006.793/0001-03				
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10180037520208260554 - 51174001000193, Santo André Foro De Santo Andr - Cartório Da 7ª. Vara Cíve				
Beneficiário Final				
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193				



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THELMA LARANJEIRAS SALLE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/06/2022 às 14:02, sob o número WSNE22701740045. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018003-75.2020.8.26.0554 e código D5AD505.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Santo André
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
CEP: 09040-906 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

CONCLUSÃO:

Em 21 de julho de 2022, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível da Comarca de Santo André, **DR. MÁRCIO BONETTI**.

Eu, Marizete Fornagiero De Carvalho, Chefe de Seção Judiciário, minutei.

Vistos.

Intime-se o perito judicial, *por e-mail*, para que dê início aos trabalhos, devendo apresentar o laudo no prazo de 30 dias.

Int.

Santo André, 21 de julho de 2022.

MÁRCIO BONETTI
Juiz de Direito

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 0646/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)	D.J.E
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Intime-se o perito judicial, por e-mail, para que dê início aos trabalhos, devendo apresentar o laudo no prazo de 30 dias."

Santo André, 26 de julho de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0646/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 27/07/2022. Considera-se a data de publicação em 28/07/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)

Teor do ato: "Vistos. Intime-se o perito judicial, por e-mail, para que dê início aos trabalhos, devendo apresentar o laudo no prazo de 30 dias."

Santo André, 27 de julho de 2022.

Início dos Trabalhos - Processo nº: 1018003-75.2020.8.26.0554

MICHELE SANTI COSTA <michelecosta@tjsp.jus.br>

Qua, 17/08/2022 16:46

Para: PERITOFABIOMARTIN@GMAIL.COM <PERITOFABIOMARTIN@GMAIL.COM>

Prezado Dr. Fábio,

Initmo V.Sa. acerca do despacho de fls. 148: "Vistos. Intime-se o perito judicial, por e-mail, para que dê início aos trabalhos, devendo apresentar o laudo no prazo de 30 dias. Int."

Processo nº: 1018003-75.2020.8.26.0554

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condominio Residencial Recanto das Orquideas

Executado: Luciana Regina de Oliveira,

Atenciosamente,



MICHELE SANTI COSTA

Escrevente Técnico Judiciário - Mat.: 368746-A

7º Ofício Cível - Comarca de Santo André

Praça Quarto Centenário, 03 - Centro - Santo André/SP - CEP: 09015-080

Tel: (11) 4573-3224

E-mail: michelecosta@tjsp.jus.br

Observação: Na ausência da expedição de confirmação de entrega e leitura pelo destinatário da mensagem, presumir-se-ão recebidas e lidas as mensagens no primeiro dia útil subsequente ao do envio. (Art. 118 das Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça).

Retransmitidas: Início dos Trabalhos - Processo nº: 1018003-75.2020.8.26.0554

Microsoft Outlook

<MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com>

Qua, 17/08/2022 16:46

Para: PERITOFABIOMARTIN@GMAIL.COM <PERITOFABIOMARTIN@GMAIL.COM>

A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:

PERITOFABIOMARTIN@GMAIL.COM (PERITOFABIOMARTIN@GMAIL.COM)

Assunto: Início dos Trabalhos - Processo nº: 1018003-75.2020.8.26.0554

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SANTO ANDRÉ****FORO DE SANTO ANDRÉ****7ª VARA CÍVEL**

Praça IV Centenário, s/n prédio 3, ., Centro - CEP 09040-906, Fone: (11) 4435-6825, Santo André-SP - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
 Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que, decorrido o prazo assinalado, o perito não juntou o respectivo laudo aos presentes autos. Nada Mais. Santo André, 03 de outubro de 2022. Eu, ____, TATHIANA SCHWALD BABBONI, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Santo André
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
CEP: 09040-906 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

CONCLUSÃO:

Em 19 de outubro de 2022, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível da Comarca de Santo André, **DR. MÁRCIO BONETTI**.

Eu, Michele Santi Costa, Escrevente Técnico Judiciário, minutei.

Vistos.

Reitere-se a intimação ao perito judicial, *por e-mail*, para que apresente o laudo no prazo de 15 dias.

Int.

Santo André, 19 de outubro de 2022.

MÁRCIO BONETTI
Juiz de Direito

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 0949/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)	D.J.E
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Reitere-se a intimação ao perito judicial, por e-mail, para que apresente o laudo no prazo de 15 dias."

Santo André, 25 de outubro de 2022.

Intimação - autos nº 1018003-75.2020.8.26.0554

TATHIANA SCHWALD BABBONI <tbabboni@tjsp.jus.br>

Ter, 25/10/2022 11:31

Para: Fábio Martin <peritofabiomartin@gmail.com>

Prezado Doutor Fábio, bom dia.

Intimo Vsa. do despacho de fls. 154 dos autos de nº 1018003-75.2020.8.26.0554: "*Reitere-se a intimação ao perito judicial, por e-mail, para que apresente o laudo no prazo de 15 dias.*"

Processo nº: 1018003-75.2020.8.26.0554

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Residencial Recanto das Orquideas

Executado: Luciana Regina de Oliveira

Atenciosamente,



TATHIANA SCHWALD BABBONI

Escrevente Técnico Judiciário - Mat.: 373990-A

7º Ofício Cível - Comarca de Santo André

Praça Quarto Centenário, 03 - Centro - Santo André/SP - CEP: 09015-080

Tel: (11) 4573-3224

E-mail: tbabboni@tjsp.jus.br

Observação: Na ausência da expedição de confirmação de entrega e leitura pelo destinatário da mensagem, presumir-se-ão recebidas e lidas as mensagens no primeiro dia útil subsequente ao do envio. (Art. 118 das Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça).

Retransmitidas: Intimação - autos nº 1018003-75.2020.8.26.0554

Microsoft Outlook

<MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com>

Ter, 25/10/2022 11:31

Para: Fábio Martin <peritofabiomartin@gmail.com>

A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:

Fábio Martin (peritofabiomartin@gmail.com).

Assunto: Intimação - autos nº 1018003-75.2020.8.26.0554

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0949/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 26/10/2022. Considera-se a data de publicação em 27/10/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.
28/10/2022 - Dia do Funcionário Público (Prov. CSM 2641/2021) - Prorrogação

Advogado
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)

Teor do ato: "Vistos. Reitere-se a intimação ao perito judicial, por e-mail, para que apresente o laudo no prazo de 15 dias."

Santo André, 26 de outubro de 2022.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.**

Processo nº 1018003 – 75 / 20

FÁBIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por **CONDOMINIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUIDEAS** em face de **LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm muito respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico é determinar o valor de mercado do apartamento nº 11, localizado no 1º pavimento, do Bloco 02 – Edifício Begônia, integrante do Condomínio “Residencial Recanto das Orquídeas”, situado na Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo, nº 50, Bairro Silveira, Município de Santo André - SP, conforme determinação MM. Juiz, fls. 124 dos autos.

2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa., possa ao final da presente demanda julgar com precisão.

3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens, vão a seguir discriminados:

- Definições Normativas
- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando
- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão se enquadram no nível 1 (um).

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- NBR 14653 – 4 Avaliação de Bens (Parte 4 – Empreendimentos).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2007).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de Santo André.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação judicial, relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

5.2. ACESSÓRIOS

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

5.3. BEM

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

5.4. BENFEITORIAS

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou danos.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.5. CAMPO DE ARBITRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em Vista o estado em que se encontra.

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.10. DEPRECIAÇÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- **DECREPITUDE:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- **DETERIORAÇÃO:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequada.
- **MUTILAÇÃO:** Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado a avaliação de bens.

5.12. ENGENHARIA LEGAL

Parte da engenharia que atua na interface técnica legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 01 (um).

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciastes.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.18. PESQUISA

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

5.20. VALOR DE MERCADO

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

5.21. VALOR RESIDUAL

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente, à parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1), define no conceito geral o valor de mercado como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

No sentido de elucidação, discorreremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

- **FATORES INTRÍNSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física, etc.
- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

Para se avaliar um bem, utilizamos dois grupos, como especificados a seguir:

- **DIRETOS:** Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- **INDIRETOS:** Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método que se empregará a base para todas as avaliações será a comparação, independentemente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Aquele que define o valor ou o custo de um bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Identificam o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:** Identificam o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
- **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou preVista tendo como aspecto fundamental.
- **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

Tendo em Vista o retro descrito, deduzimos que, no caso vertente, o justo valor corresponde ao valor único nelas conceituado o qual por sua vez, é igual ao valor do mercado.

Em outras palavras, este último equivale também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizada pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número significativo de comprador e vendedor, de tal sorte que não possam normalmente ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistências de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

As etapas para realizar a avaliação do imóvel em questão se dividem em:

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor e etc...

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.1. VISTORIA

À vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde explicitado no laudo.

8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Na coleta de dados é importante ressaltar:

- Pesquisa
- Situação mercadológica
- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

8.2.1. PESQUISA

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em Vista as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços e etc.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLOGICA

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel.

A coleta desses dados é efetuada através de vistoria, que é imprescindível para a realização de uma boa avaliação.

A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao segmento de mercado.

Durante as vistorias, o avaliador realiza o levantamento de dados técnicos, características físicas, utilização do bem e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Na vistoria o avaliador anota: as características do bem avaliando, levantamento de dados técnicos, analisando também os aspectos voltados ao estado de conservação e manutenção, a NBR 14653-2, classificando esses dados como variáveis dependentes e independentes.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado, dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais
- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção
- Taxas de juros
- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- ReVistas
- Jornais
- Publicações especializadas
- Cartórios
- Internet
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

É recomendável buscar um número razoável de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

Através da coleta de dados procede-se a análise dos mesmos, definindo-se a avaliação por um ou mais métodos.

Esta definição é feita analisando-se a quantidade e a qualidade dos dados de mercado, aliadas à experiência do avaliador, objetivo do trabalho, métodos a serem adotados, precisão, fundamentação e os tratamentos matemáticos a serem empregados.

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a partir de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Se valer de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, sendo que neste mesmo tratamento a própria amostra revelará qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, apartamento nº 11, localizado no 1º pavimento, do Bloco 02 – Edifício Begônia, integrante do Condomínio “Residencial Recanto das Orquídeas, situado na Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo, nº 50, Bairro Silveira, neste Município de Santo André - SP, sob o setor 09 da quadra 029.

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui densa atividade residencial, onde há boa densidade comercial na Avenida Santos Dumont, sendo que tal via retro descrita tem lojas, postos de combustíveis, lanchonetes, academia, restaurantes e linhas de ônibus.

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão da Rua Aluísio de Azevedo e Rua Alencastro.

9.3. ACESSIBILIDADE

O acesso ao logradouro público é feito pela Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O logradouro público tem redes de esgoto, águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, gás encanado, pavimentação, etc.

9.5. BENFEITORIAS

O apartamento avaliando de apartamento nº 11, localizado no 1º pavimento, do Bloco 02 – Edifício Begônia, integrante do Condomínio “Residencial Recanto das Orquídeas, situado na Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo, nº 50, Bairro Silveira, neste Município de Santo André - SP, com a área privativa real de 70,020 m²; área de uso comum real de 47,648 m² (incluso o direito ao uso de 01 vaga de garagem indeterminada); perfazendo a área total real de 117,668 m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,3404%. O referido condomínio foi construído sobre o terreno de 5.320,74 m².

10. AVALIAÇÃO

Este Perito se utilizou tecnicamente das Normas da ABNT (NBR-14.653/2.001 – Avaliação de Bens – Parte -01) e (Avaliação de Bens – Parte -02: Imóveis Urbanos).

Outras Normas também complementaram o trabalho deste Signatário, como a (Norma dos Procedimentos Gerais do IBAPE-2.005), e os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-2.011).

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO

Conforme a transcrição da Norma de Procedimentos Gerais do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias) pode-se definir, como MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO:

“A identificação do valor de mercado do bem por meio dos atributos que influenciam a tendência de formação do valor de mercado, naquele local e data de referência, através dos elementos comparáveis, que são admitidos como representantes da referida tendência. Quaisquer evidências de infração desta exigência devem ser obrigatoriamente investigadas, para esclarecer se o elemento em questão é um “outlier” ou indica uma nova tendência, não detectada pelos demais. Este método é o elegível na identificação do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, terras nuas, em propriedades rurais, máquinas, veículos, entre outros bens, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.” (sic)

Este Perito transcreve o conceito de VALOR DE MERCADO:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.

10.1.1. DOS CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO

Para a determinação do correto valor de venda para o imóvel arrolado na demanda, este Perito se utilizou:

- de uma ficha de pesquisa, contendo 07 (sete) elementos comparativos diretos de dados de mercado, conforme o Anexo - I (um);

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- de uma planilha de homogeneização dos fatores, que levam em consideração, variáveis que serão devidamente demonstradas, conforme o (Anexo - I (um);

- de fotos ilustrativas de todos os elementos comparativos diretos de dados de mercado, proveniente de pesquisas “in loco” ou na internet no mês de outubro de 2022.

10.1.1.1. DAS FÓRMULAS ORIUNDAS DO ANEXO - (I)

Na ficha de pesquisa dos elementos comparativos, este Perito se utilizou de definição da Norma da ABNT-NBR/14.653-2/2.004, onde:

“A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado de 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido)”. (sic)

Ou seja, este Perito utilizou como fator oferta $f(\text{obs}) = 0,90$, conforme o Anexo - I.

Na planilha de homogeneização dos fatores, este Perito considerou como variáveis, os fatores de obsolescência $f(\text{obs})$ e padrão construtivo $f(\text{p.c.})$.

Para o tratamento dos fatores de obsolescência e padrão construtivo, este Perito se utilizou da seguinte fórmula de correção, onde o índice corrigido é obtido através da divisão entre o índice avaliando pelo comparativo, conforme:

$$\text{índice corrigido} = \frac{(\text{índice avaliando})}{(\text{índice comparativo})}$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Para a obtenção de tais índices, este Perito se utilizou do consagrado “Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do (ano de 2.007) do IBAPE, (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), conforme o Anexo-IV”.

Quanto à obtenção dos valores unitários homogeneizados (R\$/m²), este Perito se utilizou da seguinte fórmula, conforme:

$$\text{Valor unitário homogeneizado (R\$/m}^2\text{)} = \frac{\text{Valor unitário (R\$)} \times f \text{ (total)}}{\text{Valor unitário (R\$)} \times f \text{ (total)}}$$

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1. GRAU DE PRECISÃO

Após a obtenção do produto do valor unitário homogeneizado (R\$/m²), verifica-se a necessidade de saneamento da amostra ou não, desde que a mesma, não extrapole o intervalo caudal, estipulado conforme a tabela-06, (página nº 20) da ABNT-NBR-14.653-2/2.004 (Norma de Avaliação de Bens – Parte-02-Imóveis Urbanos):

“Tabela-06 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)”. (sic)

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO			III

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o **GRAU DE PRECISÃO III** no trabalho, ou seja, $\leq 30\%$.

Pois, conforme os Anexos - I e II, este Perito conseguiu restringir em + ou – (20%), o intervalo de confiança em torno do valor central da estimativa:

11.2. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação de uma avaliação está relacionado tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

“Tabela-04 – Graus de fundamentação no caso da utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)”. (sic)

Item	Descrição	Tabela 1 – Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser Utilizadas características fornecidas por terceiros	1
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizada	12	5	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

		autor do laudo			
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ¹	2
6	Intervalo admissível para cada fator e para cada conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,5 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					11

Obs.: 1) No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,40 a 2,50, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu no mínimo 11 (onze) pontos, conforme a tabela seguinte:

“Tabela-05 – Enquadramento dos laudos segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)”. (sic)

Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	15	9	6	11
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO				II

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II** no trabalho.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação oferecida no presente laudo de avaliação judicial, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, situado na Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo, nº 50, Bairro Silveira, neste Município de Santo André - SP, apartamento nº 11, localizado no 1º pavimento, do Bloco 02 – Edifício Begônia, integrante do Condomínio “Residencial Recanto das Orquídeas”, considerando o valor da transação à Vista, é de:

R\$ 397.300,00 – (Outubro / 2022)

(Trezentos e Noventa e Sete Mil e Trezentos Reais)

Observação Importante: Em diligência realizada não foi possível adentrar no imóvel, conforme informado pelo porteiro, não atende o interfone.

Diante da impossibilidade de adentrar na unidade autônoma objeto da avaliação, a avaliação será procedida com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011**, que atende as prescrições, **conforme prevê a NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) no subitem – 7.3.5.2.**

Fábio Martin

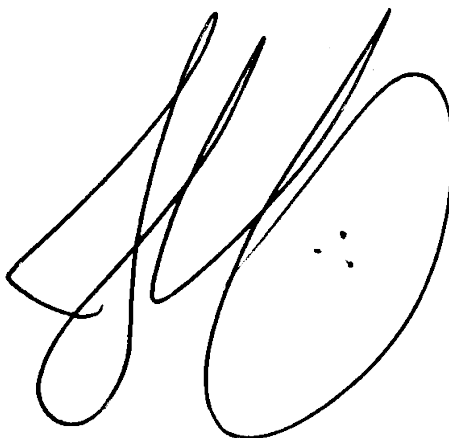
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial definitivo, onde o mesmo possui 26 (vinte e seis) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanhando o presente em 04 (quatro) anexos, conforme descritos abaixo, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

Anexo	I	-	Pesquisa dos Elementos Comparativos e Memória de Cálculo das Fichas de Pesquisa
Anexo	II	-	Croqui Cartográfico de Localização
Anexo	III	-	Documentação Fotográfica
Anexo	IV	-	Matrícula do imóvel

São Paulo, 31 de Outubro de 2022.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós-Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO I

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/10/2022		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AVENIDA CAPITÃO MÁRIO TOLEDO CAMARGO			NÚMERO : 50		
COMP. : BAIRRO : VILA LUZITA			CIDADE : SANTO ANDRE - SP		
CEP : UF : SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (ct) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-)		COEF. PADRÃO :		4,568 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K) :	0,772	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	59,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	6,87 TOTAL M² : 65,87
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0 QUARTO EMPREGADAS :
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	0 APTO/ANDAR :
PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0					
SUB-SOLOS : 0					
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		CORRETORA			
CONTATO :		SRA. FLAVIA MATTOS / PRISCILA CRESCIONI94736 5031			
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-940045888			
ponderação da vaga de garagem 13,75 / (peso02) * 01vaga =6,87					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.881,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.421,42
PADRÃO Fp :	540,06	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.110,6
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/10/2022		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1.00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AVENIDA CAPITÃO MÁRIO TOLEDO CAMARGO			NÚMERO : 50		
COMP. : BAIRRO : VILA LUZITA			CIDADE : SANTO ANDRE - SP		
CEP : UF : SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.00	TESTADA - (ct) m:	1.00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1.00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.		COEF. PADRÃO :		3.958 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K) :	0,820	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	59,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	6,87 TOTAL M² : 65,87
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0 QUARTO EMPREGADAS :
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	0 APTO/ANDAR :
				PISCINA :	0 SALÃO DE FESTAS :
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1.00	ADICIONAL 02:	1.00	ADICIONAL 03:	1.00
ADICIONAL 04:	1.00	ADICIONAL 05:	1.00	ADICIONAL 06:	1.00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		CORRETORA			
CONTATO :		SRA. FLAVIA MATTOS / PRISCILA CRESCIONI94736 5031		TELEFONE : (11)-940045888	
OBSERVAÇÃO :					
ponderação da vaga de garagem 13,75 / (peso02) * 01vaga =6,87					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.881,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-228,59	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.864,14
PADRÃO Fp :	1.211,37	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.2013
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/10/2022		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1.00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AVENIDA CAPITÃO MÁRIO TOLEDO CAMARGO			NÚMERO : 50		
COMP. :		BAIRRO : VILA LUZITA	CIDADE : SANTO ANDRE - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.00	TESTADA - (ct) m :	1.00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1.00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-)		COEF. PADRÃO :		4.568 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K) :	0,772	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	73,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	6,87 TOTAL M² : 79,87
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0 QUARTO EMPREGADAS :
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	0 APTO/ANDAR :
				PISCINA :	0 SALÃO DE FESTAS :
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1.00	ADICIONAL 02:	1.00	ADICIONAL 03:	1.00
ADICIONAL 04:	1.00	ADICIONAL 05:	1.00	ADICIONAL 06:	1.00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 392.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		FERNANDO SALTÃO IMÓVEIS			
CONTATO :		TELEFONE : (11)-940029743			
OBSERVAÇÃO :					
ponderação da vaga de garagem 13,75 / (peso02) * 01vaga =6,87					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.832,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.367,58
PADRÃO Fp :	534,70	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.110,6
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/10/2022		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1.00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AVENIDA CAPITÃO MÁRIO TOLEDO CAMARGO			NÚMERO : 50		
COMP. : BAIRRO : VILA LUZITA			CIDADE : SANTO ANDRE - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.00	TESTADA - (ct) m :	1.00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1.00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5.075	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K) :	0,820	IDADE :	15 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	1
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	70,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	6,87
TOTAL M² :		76,87			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0
QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :	0				
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1.00	ADICIONAL 02:	1.00	ADICIONAL 03:	1.00
ADICIONAL 04:	1.00	ADICIONAL 05:	1.00	ADICIONAL 06:	1.00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	410.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	
IMOBILIÁRIA :	GRUPO360M2 PLATAFORMA IMOBILIÁRIA				
CONTATO :	SR. JUSTO BROKER				
OBSERVAÇÃO :	ponderação da vaga de garagem 13,75 / (peso02) * 01vaga =6,87				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.271,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-246,86	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.024,57
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9532
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/10/2022		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1.00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AVENIDA CAPITÃO MÁRIO TOLEDO CAMARGO			NÚMERO : 50		
COMP. :		BAIRRO : VILA LUZITA	CIDADE : SANTO ANDRE - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.00	TESTADA - (ct) m :	1.00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1.00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :		5.075 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K) :	0.820	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO :	0.00	TAXA : 0.00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	73.00	ÁREA COMUM M²	0.00	GARAGEM M²	6.87 TOTAL M² : 79.87
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :		0	PISCINA :
				0	APTO/ANDAR :
				0	SALÃO DE FESTAS :
				0	SUB-SOLOS :
				0	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1.00	ADICIONAL 02:	1.00	ADICIONAL 03:	1.00
ADICIONAL 04:	1.00	ADICIONAL 05:	1.00	ADICIONAL 06:	1.00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 391.999,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		CORRETORA			
CONTATO :		SRA. FERNANDA BUENO DIAS DA SILVA		TELEFONE : (11)-967509996	
OBSERVAÇÃO :					
ponderação da vaga de garagem 13,75 / (peso02) * 01vaga =6,87					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.832,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-226,32	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.606,54
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9532
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/10/2022		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1.00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AVENIDA CAPITÃO MÁRIO TOLEDO CAMARGO			NÚMERO : 50		
COMP. : BAIRRO : VILA LUZITA			CIDADE : SANTO ANDRE - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.00	TESTADA - (ct) m :	1.00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1.00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	4.568	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (K) :	0.772	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO :	0.00	TAXA : 0.00
			VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	73.00	ÁREA COMUM M²	0.00	GARAGEM M²	6.87
			TOTAL M² :	79.87	
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
			SUPERIORES :	0	PISCINA :
			APTO/ANDAR :	0	SALÃO DE FESTAS :
			SUB-SOLOS : 0		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1.00	ADICIONAL 02:	1.00	ADICIONAL 03:	1.00
ADICIONAL 04:	1.00	ADICIONAL 05:	1.00	ADICIONAL 06:	1.00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	382.990,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0.00
IMOBILIÁRIA :	FONTOURA IMÓVEIS				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-994434453				
OBSERVAÇÃO :					
ponderação da vaga de garagem 13,75 / (peso02) * 01vaga =6,87					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.721,79
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.244,21
PADRÃO Fp :	522,41	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.110,6
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: CONDOMÍNIO RECANTO DAS ORQUÍDIAS

DATA: 25/10/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SF - 2022 - SÃO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0.9

PARCELA DE BENFEITORIA: 0.8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.00
☒ Obsolescência	Idade: 20
	Estado de Conservação: D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	Vagas: 0
	Acréscimo: 0

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 AVENIDA CAPITÃO MÁRIO TOLEDO CAMARGO .50	4.881,36	5.421,42	1,1106
☒	2 AVENIDA CAPITÃO MÁRIO TOLEDO CAMARGO .50	4.881,36	5.864,14	1,2013
☒	3 AVENIDA CAPITÃO MÁRIO TOLEDO CAMARGO .50	4.832,88	5.367,58	1,1106
☒	4 AVENIDA CAPITÃO MÁRIO TOLEDO CAMARGO .50	5.271,43	5.024,57	0,9532
☒	5 AVENIDA CAPITÃO MÁRIO TOLEDO CAMARGO .50	4.832,86	4.606,54	0,9532
☒	6 AVENIDA CAPITÃO MÁRIO TOLEDO CAMARGO .50	4.869,86	4.641,81	0,9532
☒	7 AVENIDA CAPITÃO MÁRIO TOLEDO CAMARGO .50	4.721,79	5.244,21	1,1106

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.881,36	5.421,42
2	4.881,36	5.864,14
3	4.832,88	5.367,58
4	5.271,43	5.024,57
5	4.832,86	4.606,54
6	4.869,86	4.641,81
7	4.721,79	5.244,21

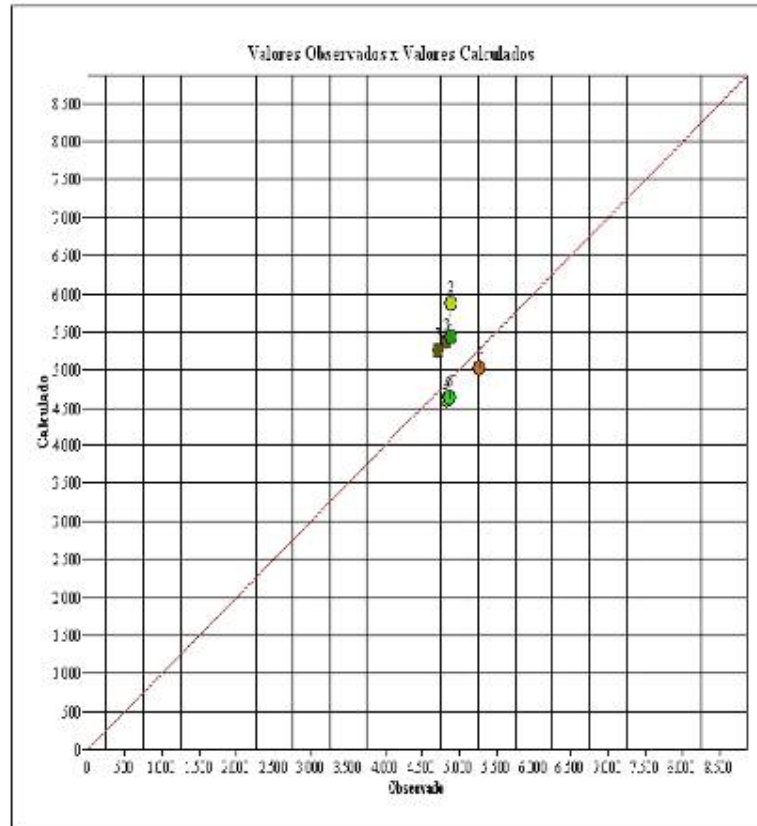
Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : X S/N SILVEIRA SANTO ANDRE - SP Data : 25/10/2022
 Cliente : X
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 76,89 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.898,79
 Desvio Padrão : 173,36
 - 30% : 3.429,15
 + 30% : 6.368,43

Coefficiente de Variação : 3,5400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.167,18
 Desvio Padrão : 448,54
 - 30% : 3.617,03
 + 30% : 6.717,34

Coefficiente de Variação : 8,6800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	6	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação Inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.167,18

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.167,18000

VALOR TOTAL (R\$): 397.304,47

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.923,05

INTERVALO MÍNIMO : 4.923,05

INTERVALO MÁXIMO : 5.411,31

INTERVALO MÁXIMO : 5.411,31

GRAU DE PRECISÃO

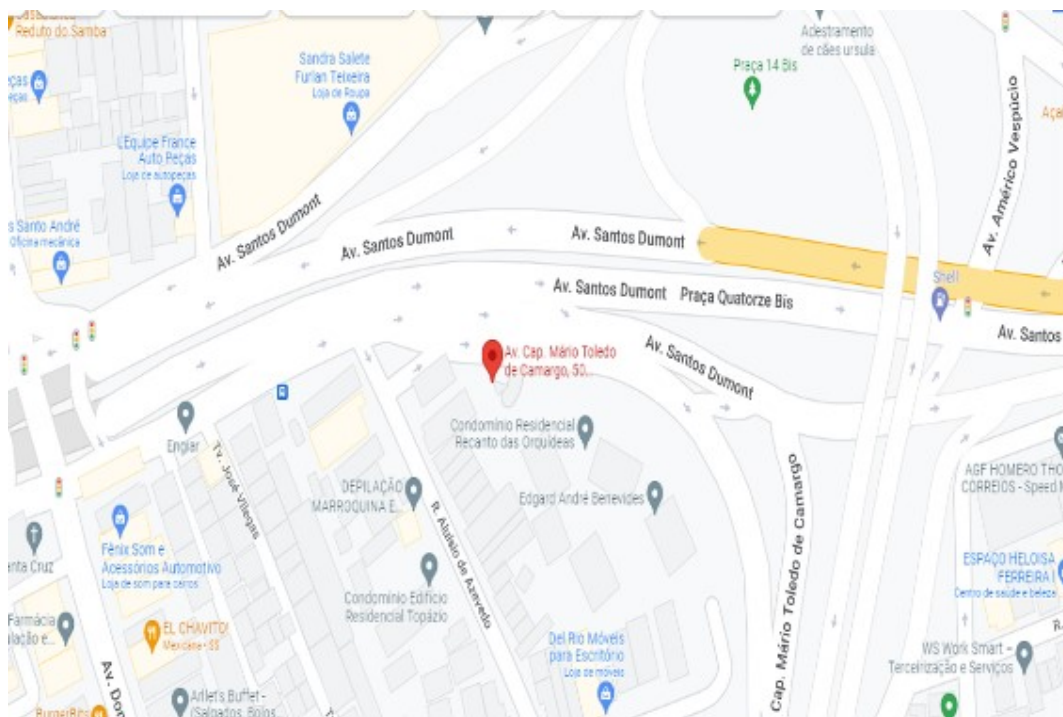
GRAU DE PRECISÃO: III

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO II

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Croqui de localização geográfica do imóvel situado Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo, nº 50, Bairro Silveira, Município de Santo André - SP.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO Nº 01 – Vista do bloco 02, Edifício Begônia, integrante do condomínio “Residencial Recanto das Orquídeas”, onde está localizado o apartamento de nº 11, no 1º pavimento.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO Nº 02 – Vista do portão de acesso à área de estacionamento, com testada voltada para Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo.



FOTO Nº 03 – Vista da entrada de acesso à área de estacionamento.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO Nº 04 – Vista da rampa de acesso para o bloco 02.



FOTO Nº 05 – Vista da rampa de acesso ao bloco 02, tomada de outra posição.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO Nº 06 - Vista do bloco 02, do Edifício Begônia.



FOTO Nº 07 – Vista do acesso ao bloco 02.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

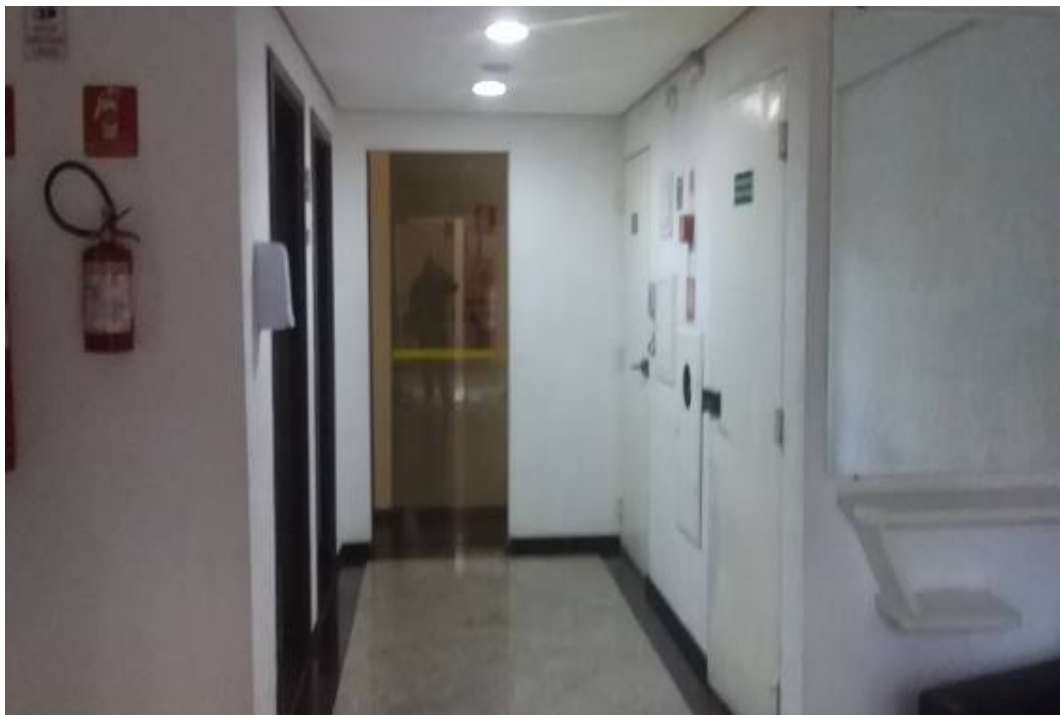


FOTO Nº 08 – Vista do hall de acesso aos elevadores.



FOTO Nº 09 – Vista dos elevadores de acesso aos pavimentos.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO Nº 10 – Vista do hall do 1º pavimento, onde se localiza o apartamento nº 11.



FOTO Nº 11 – Vista da porta de acesso ao apartamento nº 11, objeto da ação.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO Nº 12 – Detalhe da porta do apartamento nº 11, objeto da ação.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ - ESTADO DE SÃO PAULO

Valdomiro Montes Júnior
OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

SANTO ANDRÉ - SP

Santo André, 28 de fevereiro de 2008

Matrícula
70.914

Folha
1

O apartamento nº 11, localizado no 1º pavimento, do Bloco 02, Edifício BREGÔNIA, integrante do CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS", localizado na Avenida Capitão Mario Toledo de Carmargo nº 245, Bairro Silveira, nesta cidade, com a área privativa real de 70,020m²; Área de uso comum real de 47,648m² (incluindo o direito ao uso de 01 vaga de garagem indeterminada); perfazendo a Área total real de 117,668m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,3404%. O referido condomínio, foi construído sobre o terreno de 5.320,74m². Classificação Fiscal nº 09.029.028 (em área maior).

PROPRIETÁRIA:- COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO - BANCOOP, com sede na capital de São Paulo à Rua Libero Badaró nº 152, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.395.262/0001-50.

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 44.159, de 18 de maio de 1989, desta Serventia.

O OFICIAL DELEGADO p/ Valdomiro Montes Júnior

AV.1/70.914 - Data:- 28 de fevereiro de 2008.

ABERTURA DE MATRÍCULA

A presente matrícula foi aberta nesta data, nos termos do Instrumento Particular datado de 15 de janeiro de 2008, microfilmado nesta data sob o nº 169.088, conforme registro nº 9 e averbação nº 10, da matrícula 44.159, desta Serventia.

O OFICIAL DELEGADO Valdomiro Montes Júnior d

R.2/70.914 - Data:- 20 de abril de 2010.

Renovação nº 281.952 de 28/03/2018 - Reingresso de 16/04/2018.

TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL

Conforme R. Mandado de Registro de Imóvel, expedido em 16 de março de 2010, pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro desta Comarca, Dr. Alexandre Botini, extraído dos autos do

Continuação

Pag.: 001/004 - Certidão na última página

Avenida Industrial, 600 - salas 105/107 - Jardim - Santo André/SP - CEP: 09080-500 - Fone/Fax: (11) 4994-6767

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Bo. 47

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 70.914	Folha 1
----------------------------	-------------------

processo físico n.º 0013397-12.2006.8.26.0554 - Ordem n.º 542/2006 (Procedimento Comum - Espécies de Contratos); é feito o presente registro para constar que por ordem judicial, o imóvel desta matrícula foi TRANSMITIDO à 1) VANDERLEY RIBEIRO, brasileiro, divorciado, RG. 133.639-35, CPF. 042.103.518-81; e, 2) LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA, brasileira, divorciada, RG. 19.506.146-9, CPF. 124.367.898-43, com endereço na Av. Capitão Mário Toledo de Camargo n.º 50, apto. 11, Bloco B, Jardim Rica, nesta cidade, conforme sentença datada de 10 de abril de 2008, confirmada pelo Acórdão da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP, datado de 11 de março de 2010, que transitou em julgado em 26 de agosto de 2016, tendo sido atribuído a causa o valor de R\$100.000,00. (Valor Venal R\$175.361,03). Isento do pagamento das custas, emolumentos e contribuições, por tratar-se de beneficiário da Justiça Gratuita.

O OFICIAL DELEGADO Valdomiro Montes Júnior IM

AV.3/70.914 - Data:- 09 de maio de 2018.
Prenotação n.º 282.839 de 24/04/2018 - Reingresso de 03/05/2018.

CADASTRO

O imóvel desta matrícula possui atualmente a Classificação Fiscal n.º 09.029.139.

EXAMINADO POR Priscila Costa Parada Escrevente.

O OFICIAL DELEGADO Valdomiro Montes Júnior P

AV.4/70.914 - Data:- 09 de maio de 2018.
Prenotação n.º 282.839 de 24/04/2018 - Reingresso de 03/05/2018.

PARTILHA DE BENS

CONFORME Carta de Sentença, expedida em 26 de novembro de 2012,

Certidão na Folha 2

Pag.: 002/004 - Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THELMA LARANJEIRAS SALLE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2023 às 19:23, sob o número 1018030375202006283554. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10180303-75.2020.8.26.0554 e código 98C4QCS.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA No. 48
COMARCA DE SANTO ANDRÉ - ESTADO DE SÃO PAULO

Valdomiro Montes Júnior
OFICIAL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula **70.914** Folia **2**

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTO ANDRÉ - SP
CNS cartório: 11257-3
Santo André, 09 de maio de 2018

pelo Juízo da 4ª Vara da Família e Sucessões desta Comarca, nos autos da ação de Homologação de Transação Extrajudicial, processo nº 554.01.2011.0022672-7, ordem nº 1392/2011, requerida por LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA, brasileira, divorciada, RG. 19.506.146-9-88P/8P; CPF. 124.367.888-43, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Capitão Mario Toledo de Camargo nº 150, bloco 8, apto 11; e VANDELEI RIBEIRO, brasileiro, divorciado, RG. 13.363.935-6-88P/8P, CPF. 042.103.518-81, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua José do Patrocínio nº 84; é feito o presente registro para constar que o imóvel desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$113.945,76, foi partilhado e passou a pertencer exclusivamente à LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA, conforme acordo homologado pela r. sentença de 06 de julho de 2012, que transitou em julgado aos 09 de agosto de 2012. Isento do pagamento das custas, emolumentos e contribuições, por tratar-se de beneficiário da Justiça Gratuita.

EXAMINADO POR Priscilla Costa Paracelo
Priscilla Costa Paracelo

O OFICIAL DELEGADO
Valdomiro Montes Júnior p

AV.5770.914 - Data:- 28 de maio de 2018.

"EX-OFFÍCIO"

Nos termos do Artigo 213, inciso I, "a", da Lei nº 6.015/73, e tendo em vista o título que deu origem ao registro nº 4, retro, é feita a presente averbação para constar que LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA, é residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Capitão Mario Toledo de Camargo nº 50, bloco 8, apto 11, e não como constou no mencionado registro.

O OFICIAL DELEGADO
Valdomiro Montes Júnior p

CONTINUA NO VERSO

Pag.: 003/004 - Certidão na última página

Avenida Industrial, 600 - salas 105/107 - Jardim - Santo André/SP - CEP: 09080-500 - Fone/Fax: (11) 4994-6767

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Folha 49

2ª OFFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE
SANTO ANDRÉ - ESTADO DE SÃO PAULO - VALDOMIRO MONTES JUNIOR - OFICIAL
PEDIDO Nº 0064181 - DATA DO PEDIDO : 10/05/2020

CERTIFICA, nos termos do artº 9º da Lei nº 6.172/73, que a presente cópia representa integral e fielmente o original de natureza pública, assim os conteúdos relativos ao direito, obrigação, fato ou ato a respeito dos quais foram apresentados, assim como as assinaturas correspondentes, decorrentes da Presença Circunstanciada Instaurada desta Comarca em 28/05/1973, sob a presente Data (Data Atual), 14 de setembro de 2020. E, assim, (Assinatura do Oficial) Oficial Valdomiro Montes Junior.

O PRESENTE TEM VALOR DE CERTIDÃO E DE INSTRUMENTO PÚBLICO, CONTENDO EM SUA COPIA O CONTEÚDO DO ORIGINAL, ASSIM COMO AS ASSINATURAS E OS SINAIS QUE ACOMPANHAM O ORIGINAL, ASSIM COMO AS ASSINATURAS E OS SINAIS QUE ACOMPANHAM O ORIGINAL, ASSIM COMO AS ASSINATURAS E OS SINAIS QUE ACOMPANHAM O ORIGINAL.

Ar. Oficial R\$ 12,00
Ar. Expediente R\$ 12,00
Ar. Registro R\$ 12,00
Ar. Rec. Civil R\$ 12,00
Ar. Trib. Just. R\$ 12,00
Ar. Imp. R\$ 12,00
Ar. Transf. R\$ 12,00
Ar. Total R\$ 12,00
TOTAL R\$ CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDAS POR VERBA

Selo Digital nº 1128732C3070914C12011020U
Código de controle de certidão :
Pedido Nº 206151

0100141-499320

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THELMA LARANJEIRAS SALLES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2020 às 19:23, sob o número 101660375202008266554.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.**

Processo nº 1018003 – 75 / 20

FÁBIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUIDEAS** em face de **LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA**, após entregar o Laudo de avaliação Judicial, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa., requerer a liberação dos honorários periciais, conforme formulário MLE anexo.

Termos em que,

Pede e Espera Deferimento.

São Paulo, 31 de Outubro de 2022.



Eng. Me. Fábio Martin

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1018003-75.2020.8.26.0554**Nome do beneficiário do levantamento: FÁBIO MARTIN****Engenheiro Civil – Perito Judicial CREA: 5060203570****Nº da página do processo onde consta procuração:****Tipo de levantamento:** () Parcial (X) Total**Nº página processo onde consta comprovante do depósito nos
autos: 146 dos autos.****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 6.300,00****CPF ou CNPJ: 077.476.538-08**

Tipo de levantamento:

() I - Comparecer ao banco;
(X) II - Crédito conta Banco do Brasil;
() III – Crédito conta outros bancos;
() IV – Recolher GRU;
() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:**BANCO DO BRASIL****AGÊNCIA: 4859-3****CONTA CORRENTE: 700.265-3****Observações:**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Santo André
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
CEP: 09040-906 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

CONCLUSÃO:

Em 21 de novembro de 2022, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível da Comarca de Santo André, **DR. MÁRCIO BONETTI**.

Eu, Michele Santi Costa, Escrevente Técnico Judiciário, minutei.

Vistos.

1- Expeça-se guia de levantamento, em favor do perito.

2- No mais, manifestem-se as partes acerca do laudo pericial, no prazo de 15 dias.

Int.

Santo André, 21 de novembro de 2022.

MÁRCIO BONETTI

Juiz de Direito

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 1023/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)	D.J.E
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1- Expeça-se guia de levantamento, em favor do perito. 2- No mais, manifestem-se as partes acerca do laudo pericial, no prazo de 15 dias."

Santo André, 23 de novembro de 2022.

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

COMARCA de Santo André

FORO DE SANTO ANDRÉ

7ª VARA CÍVEL

PRAÇA IV CENTENÁRIO, S/N PRÉDIO 3, ., CENTRO - CEP 09040-906, FONE: (11) 4435-6825, SANTO ANDRÉ-SP - E-MAIL: STOANDRE7CV@TJSP.JUS.BR

CERTIDÃO

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que em cumprimento ao r. despacho de fls. 215, expedi o mandado de levantamento eletrônico sob o protocolo nº 20221123141856060849, em **favor** do perito judicial, referente ao depósito de fls. 146/147 e conforme formulário de fls. 214. Tão logo assinada pelo juiz o valor será transferido para a conta indicada no formulário apresentado. Nada Mais.

Santo André, 23 de novembro de 2022. Eu, TATHIANA SCHWALD BABBONI, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1023/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 24/11/2022. Considera-se a data de publicação em 25/11/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1- Expeça-se guia de levantamento, em favor do perito. 2- No mais, manifestem-se as partes acerca do laudo pericial, no prazo de 15 dias."

Santo André, 24 de novembro de 2022.

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

COMARCA de Santo André

FORO DE SANTO ANDRÉ

7ª VARA CÍVEL

PRAÇA IV CENTENÁRIO, S/N PRÉDIO 3, ., CENTRO - CEP 09040-

906, FONE: (11) 4435-6825, SANTO ANDRÉ-SP - E-MAIL:

STOANDRE7CV@TJSP.JUS.BR

CERTIDÃO

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé haver decorrido o prazo de 15 dias do despacho de fls. 215 sem que as partes se manifestassem acerca do laudo pericial. Nada Mais.

Santo André, 27 de janeiro de 2023. Eu, TATHIANA SCHWALD BABBONI, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
CEP: 09040-906 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

CONCLUSÃO:

Em 27 de janeiro de 2023, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível da Comarca de Santo André, **DR. MÁRCIO BONETTI**.

Eu, Michele Santi Costa, Escrevente Técnico Judiciário, minutei.

VISTOS, etc.....

Requeira a parte exequente o que de direito, com vistas ao prosseguimento do feito, no prazo de 30 dias.

No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo.

Int.

Santo André, 27 de janeiro de 2023.

MÁRCIO BONETTI
Juiz de Direito

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 0091/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)	D.J.E
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)	D.J.E

Teor do ato: "VISTOS, etc..... Requeira a parte exequente o que de direito, com vistas ao prosseguimento do feito, no prazo de 30 dias. No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo."

Santo André, 3 de fevereiro de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0091/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 06/02/2023. Considera-se a data de publicação em 07/02/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)

Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)

Teor do ato: "VISTOS, etc..... Requeira a parte exequente o que de direito, com vistas ao prosseguimento do feito, no prazo de 30 dias. No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo."

Santo André, 3 de fevereiro de 2023.



Daniele Cristina Pinto
Advogada

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP

PROCESSO Nº 1018003-75.2020.8.26.0554

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL IDEALE, inscrito no CNPJ sob n. 23.740.823/0001-59, situado na Rua Conde Juliano, 340, Vila Humaita, Santo André/SP CEP. 09121-020, por sua advogada e bastante procuradora “in-fine” assinada, com endereço eletrônico: adv.danielecristina@yahoo.com.br, vem, respeitosamente, perante a presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue.

Conforme consta da execução 0009930-97.2021.8.26.0554 em face da advogada da parte autora a peticionária é credora no importe de R\$ 19.241,80 (dezenove mil, duzentos e quarenta e um reais e oitenta centavos), assim, diante do despacho anexo, requer a certidão de objeto e pé para requerimento da penhora no rosto dos autos, bem como retenção de valores.

Nestes termos,

Pede Deferimento.

São Bernardo do Campo, 07 de fevereiro de 2023.

DANIELE CRISTINA PINTO

OAB/SP n. 263.844



Rua Ancara, nº 105 - Bl. 2 - Cj. 901
Utinga - Santo André - SP



adv.danielecristina@yahoo.com.br



11 99947-5977

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

COMARCA de Santo André

FORO DE SANTO ANDRÉ

6ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, 03, . - Centro

CEP: 09015-080 - Santo André - SP

Telefone: (11) 4435-6821 - E-mail: stoandre6cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0009930-97.2021.8.26.0554**
Classe - Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Indenização por Dano Material**
Exequente: **Condomínio Residencial Ideale**
Executado: **Thelma Laranjeiras Salle**

Juiz(a) de Direito: Bianca Ruffolo Chojniak

Vistos.

Primeiramente, visando, nova análise do pedido de penhora que já foi indeferido, providencie a parte exequente a juntada de certidões dos processos indicados, comprovando que a ré atua como advogada e que possui crédito passível de penhora.

Anote-se que fica vedado a juntada de "extratos" dos processos, pois, necessário que se comprove a existência de crédito ou, no mínimo, possibilidade de que a executada venha a receber valores nos autos indicados, para eventual penhora no rosto dos autos.

Outrossim, deve a parte credora indicar somente os feitos suficientes a garantir a dívida desta execução.

Prazo: 30 dias.

P. Int.

Santo André, 31 de janeiro de 2023.

**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 SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, s/n prédio 3, ., Centro - CEP 09040-906, Fone: (11) 4435-6825, Santo André-SP - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO DE OBJETO E PÉ

Rinaldo Vieira, Coordenador do Cartório da 7ª. Vara Cível do Foro de Santo André, na forma da lei,

CERTIFICA que, pesquisando em Cartório, a seu cargo, verificou constar:

PROCESSO DIGITAL Nº: 1018003-75.2020.8.26.0554 - CLASSE - ASSUNTO: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

DATA DA DISTRIBUIÇÃO: 25/09/2020 VALOR DA CAUSA: R\$ 22.539,28

REQUERENTE(S):

CONDOMINIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUIDEAS, CNPJ 07.006.793/0001-03, Avenida Capitao Mario Toledo de Camargo, 50, Jardim Vila Rica, CEP 09170-155, Santo André - SP

REQUERIDO(S):

LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA, Brasileira, Divorciada, Administradora, RG 19.506.146-9, CPF 124.367.898-43, com endereço à Avenida Capitao Mario Toledo de Camargo, 50, Bloco B - Apto 11, Silveira, CEP 09110-090, Santo André - SP

OBJETO DA AÇÃO:

Objeto da Ação << Informação indisponível >>

SITUAÇÃO PROCESSUAL:

Recebida a Petição Inicial - Citação Por Carta AR - 13/10/2020 20:46:24 - 1. Por carta, cite-se o(a)s executado(a)s para pagamento da dívida, no prazo de três (03) dias; ao montante devido, deverá ser acrescido o percentual de dez por cento (10%), ora fixados a título de honorários advocatícios (art. 829, caput, c.c. art. 827, caput, ambos do novo CPC, com redação da Lei nº 13.105, de 16/03/2015); em caso de integral pagamento da dívida no prazo supra assinalado, a verba honorária será reduzida pela metade (art. 827, § 1º, do novo CPC. 2.Decorrido o prazo e não efetuado o pagamento, se requerido, o(a) Oficial(a) de Justiça deverá proceder à imediata penhora de bens e sua avaliação, se o caso, observando a indicação feita pelo(a) exequente na petição inicial, lavrando-se o respectivo auto e de tais atos intimando o(a) executado(a); a intimação do(a) executado(a) poderá ser efetuada na pessoa do seu advogado, se o tiver (art. 829, § 1, art. 841 caput, 798, caput c.c. inciso II, alínea "c", 829, § 2º e 841, §§ 1º e 2º do novo CPC, com redação da Lei nº 13.105, de 16/03/2015). 3.A avaliação poderá ser substituída por estimativa apresentada pelo(a) executado(a), desde que razoável; caso sejam necessários conhecimentos especializados, o Sr. Oficial de Justiça deverá certificar tal ocorrência, devolvendo o mandado para nomeação de avaliador (art. 870 caput c.c. Art. 870, § único, do novo CPC). 4.O(a)s executado(a)s, poderá opor-se à execução por meio de embargos, que deverão ser oferecidos no prazo de quinze (15) dias, contados da data juntada aos autos do mandado de citação, independentemente de penhora, depósito ou caução (art. 914, c.c. art. 915, do novo CPC e, finalmente, de que no prazo para EMBARGOS, reconhecendo o crédito do exequente e comprovando o depósito de 30% (trinta por cento) do valor em execução, inclusive custas e honorários de advogado, poderá requerer seja admitido a pagar o restante em até 06(seis) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês (art. 916 do novo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, s/n prédio 3, ., Centro - CEP 09040-906, Fone: (11) 4435-6825, Santo André-SP - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

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

CPC). Por fim, registre-se que, independentemente de nova ordem judicial, mediante o recolhimento das respectivas taxas, o exequente poderá requerer diretamente à Serventia a expedição de certidão, nos termos do art. 828, que servirá também aos fins previstos no art. 782, §3º, todos do Código de Processo Civil. Expedida a certidão, caberá ao exequente providenciar as averbações e comunicações necessárias, comprovando posteriormente nos autos no prazo de 10 dias, sob pena de nulidade, sem prejuízo de eventual responsabilização.

Bloqueio/penhora on line - 26/11/2020 17:13:48 - VISTOS, etc... 1-Certifique, se o caso, o decurso do prazo para oposição de Embargos à Execução. 2-Como se sabe, o sistema SISBAJUD pode bloquear quantia superior ao determinado pelo Juízo, pois ele incide sobre todas as contas ativas do devedor, com o bloqueio do valor determinado em cada uma das contas. Isso porque o sistema disponibilizado pelo Banco Central não garante o bloqueio do valor exato e correto da dívida. Contudo, por se tratar de instrumento eficiente à satisfação do crédito, não se justifica suspender o seu uso em razão do disposto no art. 36 da Lei n. 13.869/19, que tipifica crime de abuso de autoridade nos seguintes termos: Decretar, em processo judicial, a indisponibilidade de ativos financeiros em quantia que extrapole exacerbadamente o valor estimado para a satisfação da dívida da parte e, ante a demonstração, pela parte, da excessividade da medida, deixar de corrigi-la: Pena - detenção, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa. Assim, em se verificando que o sistema SISBAJUD bloqueou valor superior àquele determinado, deve a serventia proceder a imediata liberação do excedente, independentemente de nova determinação deste Juízo. 2- Efetivado o pedido de bloqueio da importância da execução junto ao SISBAJUD, sob protocolo nº 20200011592295, tendo sido realizado o bloqueio de valor ínfimo (R\$ 3,54) e desbloqueado em seguida, conforme relatório anexo. 3- Realizadas as buscas para localização de bens em nome da executada, através dos sistemas RENAJUD e INFOJUD, tendo sido negativa, conforme resultados das pesquisas que seguem. Requeira o credor o que de direito, em 30 dias. No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo.

Determinação - 16/02/2021 17:24:19 - VISTOS, etc... 1 - Penhore-se, mediante termo nestes autos, o imóvel descrito às fls. 46/49, objeto da matrícula 70.914 do 2º C.R.I. de Santo André - SP. 2 - Aceito a indicação do credor de fls. 81/82, nomeando a executada como depositária do bem penhorado, que será intimada do fato de ter sido ela nomeada depositária do bem, por carta. 3 - Diante disso, providencie o credor as custas postais, no prazo de 15 dias. Após, intime-se a executada penhora realizada, nos termos do art. 841, § 2º do CPC. 4 - Cumprido o item supra e recolhida a taxa de R\$ 13,49, instituído pelo Convênio com o Tribunal de Justiça (cód. 208-9), determinarei a averbação da penhora através do sistema ARISP.

Despacho - 19/03/2021 17:28:50 - Vistos. Diante da oposição dos Embargos à Execução (n. 1022213-72.2020), torno sem efeito a certidão lançada a fls. 75. Considerando que a executada encontra-se representada nos presentes autos, a sua intimação acerca da penhora que recaiu sobre o imóvel de matrícula nº 70.914, determinada a fls. 84, deverá ser na pessoa de sua procuradora. Diante disso, não será necessário que o credor providencie o depósito das custas postais, conforme determinado a fls. 84, item "3". Aguarde-se cumprimento ao determinado a fls. 84.

Despacho - 30/06/2021 11:21:05 - Vistos. 1. Foram realizadas as providências para averbação da penhora, através do programa ARISP (penhora on line), sob o protocolo nº PH000372251, conforme relatório anexo. 2. Intime-se o credor, através de sua procuradora, pela imprensa oficial, para que, providencie a emissão e pagamento da guia devida ao ARISP, até o seu vencimento, ou seja, dia 15/07/2021, referente à averbação da penhora (conforme boleto anexo). 3- Aguarde-se a comprovação do pagamento nos autos, a fim de confirmar a penhora registrada e levada a efeito, sob pena de não ser efetivada a prenotação. 4. Nada sendo requerido no prazo de 30 dias, aguarde-se provocação no arquivo.

Despacho - 08/02/2022 11:01:54 - Vistos. Necessário conhecimentos especializados para realização da perícia de avaliação. Para tanto, nomeio perito judicial o engenheiro FÁBIO

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

7ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, s/n prédio 3, ., Centro - CEP 09040-906, Fone: (11)

4435-6825, Santo André-SP - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

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

MARTIN. Comunique-se o Egrégio Tribunal de Justiça, nos termos do Comunicado CPA nº 2003/0083 de 30.11.2016.

NADA MAIS. O referido é verdade e dá fé. Santo André, 07 de fevereiro de 2023.

“Esta certidão é fornecida de acordo com o artigo 5º, inciso XXXIV, alínea “b”, da Constituição Federal. Caberá ao requerente ou destinatário da certidão a responsabilidade por eventual uso ou divulgação das informações nela contidas.”

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

Ao Estado: Isento (Provimento CSM nº 2.356/2016)

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SANTO ANDRÉ****FORO DE SANTO ANDRÉ****7ª VARA CÍVEL****Praça IV Centenário, s/n prédio 3, ., Centro - CEP 09040-906, Fone: (11) 4435-6825, Santo André-SP - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que a certidão de objeto e pé foi disponibilizada nos autos e enviada por e-mail para a advogada solicitante, conforme comprovante que segue. Nada Mais.

Santo André, 28 de fevereiro de 2023. Eu, ____, TATHIANA SCHWALD BABBONI, Escrevente Técnico Judiciário.

Certidões de objeto e pé

TATHIANA SCHWALD BABBONI <tbbabboni@tjsp.jus.br>

Qua, 08/02/2023 09:36

Para: adv.danielecristina@yahoo.com.br <adv.danielecristina@yahoo.com.br>

Prezada dra. Daniele, bom dia.

Envio em anexo as certidões de objeto e pé referentes aos processos 1018003-75.2020 e 1022213-72.2020, conforme requisitado.

Atenciosamente,



TATHIANA SCHWALD BABBONI

Escrevente Técnico Judiciário - Mat.: 373990-A

7º Ofício Cível - Comarca de Santo André

Praça Quarto Centenário, 03 - Centro - Santo André/SP - CEP: 09015-080

Tel: (11) 4573-3224

E-mail: tbbabboni@tjsp.jus.br

Observação: Na ausência da expedição de confirmação de entrega e leitura pelo destinatário da mensagem, presumir-se-ão recebidas e lidas as mensagens no primeiro dia útil subsequente ao do envio. (Art. 118 das Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça).

Retransmitidas: Certidões de objeto e pé

Microsoft Outlook <MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com>

Qua, 08/02/2023 09:36

Para: adv.danielecristina@yahoo.com.br <adv.danielecristina@yahoo.com.br>

A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:

adv.danielecristina@yahoo.com.br (adv.danielecristina@yahoo.com.br)

Assunto: Certidões de objeto e pé

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

COMARCA de Santo André

FORO DE SANTO ANDRÉ

7ª VARA CÍVEL

PRAÇA IV CENTENÁRIO, S/N PRÉDIO 3, ., CENTRO - CEP 09040-

906, FONE: (11) 4435-6825, SANTO ANDRÉ-SP - E-MAIL:

STOANDRE7CV@TJSP.JUS.BR

CERTIDÃO

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé haver decorrido o prazo de 30 dias sem que nada mais fosse requerido nestes autos. Nada Mais.

Santo André, 28 de março de 2023. Eu, TATHIANA SCHWALD BABBONI, Escrevente Técnico Judiciário.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SANTO ANDRÉ****FORO DE SANTO ANDRÉ****7ª VARA CÍVEL****Praça IV Centenário, s/n prédio 3, ., Centro - CEP 09040-906, Fone: (11) 4435-6825, Santo André-SP - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO DE INEXISTÊNCIA DE CUSTAS E
ARQUIVAMENTO PROVISÓRIO**

Processo Digital nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que, após compulsar os presentes autos, verifiquei que não há custas a recolher por motivo de isenção/deferimento de justiça gratuita e procedi o seu arquivamento provisório. Nada Mais. Santo André, 29 de março de 2023, Michele Santi Costa, Escrevente Técnico Judiciário, subscrevo.

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

506476 - Certidão de Cartório - CUSTAS - Certidão de Inexistência de Custas e Arquivamento - Cível - 61614

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ.**

Processo nº 1018003-75.2020.8.26.0554

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUIDEAS, por sua advogada que esta subscreve, nos autos em epígrafe, , vem, respeitosamente, visando buscar a satisfação do débito do presente processo, nos termos do artigo 883 do CPC e Provimento CG nº 19/2021, indicar o leiloeiro **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO – JUCESP 550**, profissional atuante na Gestora **LANCE JUDICIAL, LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS LTDA.**, CNPJ Nº 23.341.409/0001-77 – www.lancejudicial.com.br, contato@lancejudicial.com.br, telefone nacional 3003-0577, tecnicamente habilitada pela Secretaria de Tecnologia da Informação do TJ/SP (Processo nº 2012/71827-STI, que analisa e ratifica a capacitação adequada para realização das hastas públicas eletrônica neste E. Tribunal).

Vale expor que o leiloeiro indicado está devidamente cadastrado no portal do TJSP, bem como possui sua matrícula ativa perante a JUCESP, conforme abaixo:

TJ:

 **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)

JUCESP:

RELAÇÃO DE LEILOEIROS MATRICULADOS NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, NOS TERMOS DO DECRETO Nº 21.981/32 E DA INSTRUÇÃO NORMATIVA DO DEPARTAMENTO DE REGISTRO EMPRESARIAL E INTEGRAÇÃO - DREI Nº72/2019

Nome	Matricula	Posse
GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO	550	21/12/1995

Página 1 de 1 Cadastro na JUCESP (consulta em 18/04/2022)

<http://www.institucional.jucesp.sp.gov.br/consultaLeilao.html>

Sendo assim, de acordo com o que preceitua o código de processo civil, requer que:

- i. a **primeira praça**, sejam aceitos lances a partir do preço de avaliação;
- ii. na **segunda praça**, sejam aceitos lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** do preço de avaliação, com base no art. 891, parágrafo único do CPC;
- iii. os interessados possam ofertar proposta de pagamento parcelada também através do sistema www.lancejudicial.com.br, de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, sem prejuízo do disposto no art. 895, §1º do CPC;

- iv. o imóvel seja livre e desembaraçado de débitos fiscais e tributários conforme art. 130, parágrafo único do CTN; e
- v. o arbitramento de comissão devida ao gestor, a ser pago pelo arrematante, no importe de 5% sobre o valor da arrematação, valor este não incluído no valor do lance.
- vi. Havendo acordo ou suspensão das praças designadas, fica desde já o executado responsável pelo reembolso das despesas e comissão do gestor leiloeiro.

É de se destacar, que o leiloeiro em questão é gestor da **LANCE JUDICIAL** - GESTORA JUDICIAL, que dispõe de sistema eletrônico habilitado para realização de leilões eletrônicos, hospedado no sítio eletrônico www.lancejudicial.com.br e que o leilão eletrônico em apreço será realizado neste endereço eletrônico.

Por fim, tendo a celeridade, a economia e a efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, requer-se seja o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1.496/2008), estabelecendo um prazo de 90 dias para esse fim. Neste caso, havendo propostas de compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, referido Leiloeiro as levará à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

Nestes termos,

Requer deferimento.

Santo André, 18 de maio de 2023

Thelma Laranjeiras Salle

OAB/SP 126.554

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

COMARCA de Santo André

FORO DE SANTO ANDRÉ

7ª VARA CÍVEL

PRAÇA IV CENTENÁRIO, S/N PRÉDIO 3, ., CENTRO - CEP 09040-

906, FONE: (11) 4435-6825, SANTO ANDRÉ-SP - E-MAIL:

STOANDRE7CV@TJSP.JUS.BR

CERTIDÃO

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé haver trasladado para estes autos cópias de fls. 325/328 e certidão de fls. 331, dos autos de embargos à execução nº 1022213-72.2020, conforme seguem em frente. Nada Mais. Santo André, 16 de junho de 2023.
Eu, BARBARA GRUMAN ROSSETTI, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
CEP: 09040-906 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1022213-72.2020.8.26.0554**
Classe - Assunto: **Embargos à Execução - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO - Liquidação / Cumprimento / Execução - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução**
Embargante: **Luciana Regina de Oliveira,**
Embargado: **Condominio Residencial Recanto das Orquídeas**

Justiça Gratuita

CONCLUSÃO:

Em 10 de maio de 2023, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível da Comarca de Santo André, **DR. MÁRCIO BONETTI**.

Eu, Rinaldo Vieira, Coordenador, minutei.

VISTOS, etc...

LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA interpôs *embargos à execução* movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS**, alegando, em suma, excesso de execução, pois o embargado não abateu do seu débito a quantia de R\$ 1.286,00 quitada extrajudicialmente, bem como outras, que se mostram indevidas.

Recebidos os embargos, o embargado foi intimado e apresentou impugnação, sustentando que a regularidade da execução, pugnando, assim, pela rejeição dos embargos.

Este Juízo nomeou perito contador, que analisou as contas apresentadas pelas partes (fls. 296/299).

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
CEP: 09040-906 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

DECIDO.

O feito está maduro para julgamento, sendo desnecessário para o seu deslinde a produção de outras provas além das constantes dos autos.

Diante do teor do laudo técnico de fls. 296/299 – que ora acolho *in totum* – verifico que as assertivas da executada no tocante a excesso de execução se mostram vazias de fundamento.

De outra banda, igualmente inviável acolher-se a alegação de impenhorabilidade do imóvel que recebeu a constrição judicial, por ser bem de família, por vários motivos.

O primeiro, em razão de aplicar-se a exceção prevista no art. 3º, inciso IV, da Lei 8.009/90, que determina a inaplicabilidade deste diploma legal nas hipóteses de dívida decorrente de taxas e contribuições devidas em função do imóvel (nesse sentido: **AI 00715701-0/009 - SÃO PAULO - 4ª CÂMARA 201196 - REL. LUIZ SABBATO - Unânime**).

Convém a análise do mencionado dispositivo, de modo a se chegar à conclusão de que a exceção mencionada se aplica à hipótese de cobrança de condomínio.

A lei é clara quando quer qualificar a espécie de contribuição, de modo a estabelecer, por exemplo, mencionada “contribuição de melhoria” quando trata de débito de natureza fiscal (art. 145 da Constituição Federal), “contribuição previdenciária” (art.3º, inciso I, da Lei 8.009/90).

Assim, quando a lei menciona “contribuições

Processo nº 1022213-72.2020.8.26.0554 - p. 2



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
CEP: 09040-906 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

devidas em função do imóvel”, vai além da qualificação que empresta quando quer referir-se a uma espécie única, abrangendo, portanto, todas as outras, dentre elas as contribuições obrigatórias previstas no art. 12 da Lei 4.591/64.

Portanto, as despesas condominiais que, de acordo com a Lei de Condomínio, são contribuições obrigatórias, estão abrangidas pela exceção legal, o que permite a penhora do apartamento devedor.

O segundo motivo diz respeito ao que estabelece o art. 1º., caput, da Lei 8.009/90, quando estabelece a impenhorabilidade sobre qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges, pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam.

A redação do mencionado dispositivo fixa que só dívidas contraídas pelo proprietário é que não permitem a penhora do bem onde residem o devedor e sua família.

A dívida contraída exprime a ideia de negócio jurídico celebrado entre o proprietário e terceiros, ou seja, decorrente da expressa manifestação de vontade do devedor.

Todavia, despesas condominiais não constituem tal espécie de dívida, uma vez que não é contraída de modo voluntário, tratando-se, por força do que estabelece o art. 12 da Lei de Condomínio, de dever legal do condômino.

Trata-se, pois, de obrigação compulsória decorrente da lei e da própria convenção e não dívida contraída pela manifestação de vontade do devedor.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
CEP: 09040-906 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

Dessa forma, infundadas as alegações da embargante/devedora.

Diante do exposto, **julgo improcedentes** os embargos. Prossiga-se, pois, com a execução.

Tendo em vista a sucumbência suportada – que é objetiva¹ – arcará a embargante com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, ora arbitrados, de acordo com o art. 85, parágrafo segundo², do Código de Processo Civil, em 10% sobre o valor da execução

Para efeito de preparo do recurso de apelação (art. 4º, parágrafo segundo da Lei n. 11.608 de 29 de dezembro de 2003), fixo o valor base de cálculo, aquele dado à causa, corrigido monetariamente pela tabela prática do E. Tribunal de Justiça.

P.R.I.

Santo André, 10 de maio de 2023.

MÁRCIO BONETTI

Juiz de Direito

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

¹ O ônus da sucumbência aplica-se independente da boa-fé com que tenha agido o vencido e os encargos decorrem exclusivamente da derrota experimentada pela parte – nesse sentido: STJ-JTAERGS 77/332.

² Art. 85 - A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor. ... Parágrafo segundo - Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, s/n prédio 3, ., Centro - CEP 09040-906, Fone: (11) 4435-6825, Santo André-SP - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

CERTIDÃO

Processo n°: **1022213-72.2020.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Embargos à Execução - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO - Liquidação / Cumprimento / Execução - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução**
 Embargante: **Luciana Regina de Oliveira,**
 Embargado: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - Trânsito em Julgado

Certifico e dou fé que a r. sentença de fls. 325/328 transitou em julgado em 06/06/2023. Nada Mais. Santo André, 07 de junho de 2023.
 Eu, BARBARA GRUMAN ROSSETTI, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
CEP: 09040-906 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

CONCLUSÃO:

Em 19 de junho de 2023, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível da Comarca de Santo André, **DR. MÁRCIO BONETTI**.

Eu, Michele Santi Costa, Escrevente Técnico Judiciário, minutei.

Vistos.

1 – Ciência as partes acerca do julgamento dos embargos à execução 1022213-72.2020.8.26.0554.

2 - À falta de impugnação, homologo, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos, o laudo de avaliação de fls. 159/212.

3 - Nos termos do art. 883 do Novo CPC, aceito a indicação do leiloeiro público feita pelo credor a fls. 233/235.

4 - Nos termos do Provimento CG nº. 19/2021 de 26/04/2021 e Comunicado CG nº 251/2022 de 05/05/2022, nomeio leiloeiro oficial o Sr. GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO – JUCESP 550, profissional atuante na Gestora LANCE JUDICIAL, LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS LTDA., CNPJ Nº 23.341.409/0001-77, regularmente cadastrado pelo Egrégio Tribunal de Justiça a proceder a realização do leilão/praca, sendo que o procedimento do leilão eletrônico observará o Provimento CSM nº 165/2009, tal como determinado pelo art. 882, § 2º do Novo CPC, que deverá providenciar os meios necessários para sua realização, comunicando este Juízo quanto à data e o local designados, no prazo de 30 dias, intimando-o por e-mail.

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

6 - Ciência às partes de que após a publicação do edital, caso haja pagamento ou acordo, será devido ao leiloeiro a importância de 1% da avaliação atualizada, à título de despesas gastas por parte do leiloeiro oficial, a ser paga pelo exequente, no prazo de 10 dias, comprovando-se a seguir nos autos o depósito.

7 - Providencie o autor o cálculo do débito e a matrícula do imóvel, atualizado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
 Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
 CEP: 09040-906 - Santo André - SP
 Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

8 - Cumpra-se o disposto no artigo 889 do novo CPC (se houver penhora em outros processos constante da matrícula, tem que comunicar o Juízo).

9 - Com a designação do leilão, intime-se o executado através de seu advogado, pela imprensa oficial, ou pessoalmente, se o caso, ficando o leiloeiro incumbido de providenciar a publicação do edital em jornal de grande circulação, comprovando-se nos autos.

Int.

Santo André, 19 de junho de 2023.

MÁRCIO BONETTI

Juiz de Direito

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 0538/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)	D.J.E
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1 Ciência as partes acerca do julgamento dos embargos à execução 1022213-72.2020.8.26.0554. 2 - À falta de impugnação, homologo, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos, o laudo de avaliação de fls. 159/212. 3 - Nos termos do art. 883 do Novo CPC, aceito a indicação do leiloeiro público feita pelo credor a fls. 233/235. 4 - Nos termos do Provimento CG nº. 19/2021 de 26/04/2021 e Comunicado CG nº 251/2022 de 05/05/2022, nomeio leiloeiro oficial o Sr. GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO JUCESP 550, profissional atuante na Gestora LANCE JUDICIAL, LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS LTDA., CNPJ Nº 23.341.409/0001-77, regularmente cadastrado pelo Egrégio Tribunal de Justiça a proceder a realização do leilão/prança, sendo que o procedimento do leilão eletrônico observará o Provimento CSM nº 165/2009, tal como determinado pelo art. 882, § 2º do Novo CPC, que deverá providenciar os meios necessários para sua realização, comunicando este Juízo quanto à data e o local designados, no prazo de 30 dias, intimando-o por e-mail. 5 - Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante. 6 - Ciência às partes de que após a publicação do edital, caso haja pagamento ou acordo, será devido ao leiloeiro a importância de 1% da avaliação atualizada, à título de despesas gastas por parte do leiloeiro oficial, a ser paga pelo exequente, no prazo de 10 dias, comprovando-se a seguir nos autos o depósito. 7 - Providencie o autor o cálculo do débito e a matrícula do imóvel, atualizado. 8 - Cumpra-se o disposto no artigo 889 do novo CPC (se houver penhora em outros processos constante da matrícula, tem que comunicar o Juízo). 9 - Com a designação do leilão, intime-se o executado através de seu advogado, pela imprensa oficial, ou pessoalmente, se o caso, ficando o leiloeiro incumbido de providenciar a publicação do edital em jornal de grande circulação, comprovando-se nos autos."

Santo André, 23 de junho de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0538/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 26/06/2023. Considera-se a data de publicação em 27/06/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1 Ciência as partes acerca do julgamento dos embargos à execução 1022213-72.2020.8.26.0554. 2 - À falta de impugnação, homologo, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos, o laudo de avaliação de fls. 159/212. 3 - Nos termos do art. 883 do Novo CPC, aceito a indicação do leiloeiro público feita pelo credor a fls. 233/235. 4 - Nos termos do Provimento CG nº. 19/2021 de 26/04/2021 e Comunicado CG nº 251/2022 de 05/05/2022, nomeio leiloeiro oficial o Sr. GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO JUCESP 550, profissional atuante na Gestora LANCE JUDICIAL, LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS LTDA., CNPJ Nº 23.341.409/0001-77, regularmente cadastrado pelo Egrégio Tribunal de Justiça a proceder a realização do leilão/prança, sendo que o procedimento do leilão eletrônico observará o Provimento CSM nº 165/2009, tal como determinado pelo art. 882, § 2º do Novo CPC, que deverá providenciar os meios necessários para sua realização, comunicando este Juízo quanto à data e o local designados, no prazo de 30 dias, intimando-o por e-mail. 5 - Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante. 6 - Ciência às partes de que após a publicação do edital, caso haja pagamento ou acordo, será devido ao leiloeiro a importância de 1% da avaliação atualizada, à título de despesas gastas por parte do leiloeiro oficial, a ser paga pelo exequente, no prazo de 10 dias, comprovando-se a seguir nos autos o depósito. 7 - Providencie o autor o cálculo do débito e a matrícula do imóvel, atualizado. 8 - Cumpra-se o disposto no artigo 889 do novo CPC (se houver penhora em outros processos constante da matrícula, tem que comunicar o Juízo). 9 - Com a designação do leilão, intime-se o executado através de seu advogado, pela imprensa oficial, ou pessoalmente, se o caso, ficando o leiloeiro incumbido de providenciar a publicação do edital em jornal de grande circulação, comprovando-se nos autos."

Santo André, 24 de junho de 2023.

Intimação - autos nº 1018003-75.2020.8.26.0554

TATHIANA SCHWALD BABBONI <tabbboni@tjsp.jus.br>

Sex, 30/06/2023 15:44

Para: contato@lancejudicial.com.br <contato@lancejudicial.com.br>

Prezados, boa tarde.

Intimo Vsa. da decisão proferida às fls. 242/243 dos autos de nº 1018003-75.2020.8.26.0554: "Nos termos do Provimento CG nº. 19/2021 de 26/04/2021 e Comunicado CG nº 251/2022 de 05/05/2022, nomeio leiloeiro oficial o Sr. GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO – JUCESP 550, profissional atuante na Gestora LANCE JUDICIAL, LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS LTDA., CNPJ Nº 23.341.409/0001-77, regularmente cadastrado pelo Egrégio Tribunal de Justiça a proceder a realização do leilão/praza, sendo que o procedimento do leilão eletrônico observará o Provimento CSM nº 165/2009, tal como determinado pelo art. 882, § 2º do Novo CPC, que deverá providenciar os meios necessários para sua realização, comunicando este Juízo quanto à data e o local designados, no prazo de 30 dias, intimando-o por e-mail."

Processo nº: 1018003-75.2020.8.26.0554**Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais****Exequente: Condomínio Residencial Recanto das Orquídeas****Executado: Luciana Regina de Oliveira**

Atenciosamente,

**TATHIANA SCHWALD BABBONI**

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

7º Ofício Cível

Praça Quarto Centenário, 03 - Centro - Santo André/SP - CEP: 09040-906

Tel: (11) 4573-3224

E-mail: tabboni@tjsp.jus.br

Observação: Na ausência da expedição de confirmação de entrega e leitura pelo destinatário da mensagem, presumir-se-ão recebidas e lidas as mensagens no primeiro dia útil subsequente ao do envio. (Art. 118 das Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça).

Retransmitidas: Intimação - autos nº 1018003-75.2020.8.26.0554

Microsoft Outlook

<MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com>

Sex, 30/06/2023 15:44

Para: contato@lancejudicial.com.br <contato@lancejudicial.com.br>

 1 anexos (18 KB)

Intimação - autos nº 1018003-75.2020.8.26.0554;

A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:

contato@lancejudicial.com.br (contato@lancejudicial.com.br).

Assunto: Intimação - autos nº 1018003-75.2020.8.26.0554



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ**

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado pelo TJ/SP no link www.grupolance.com.br, honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra assinado, **DR. ADRIANO PIOVEZAN FONTE, OAB SP 306.683**, nos autos em epígrafe, vem, permissa máxima vênha, a presença de Vossa Excelência, por meio desta petição apresentar as datas para realização de leilão no processo, como segue:

1. Datas do primeiro leilão:



Início do 1º Leilão: 18/09/2023 às 00:00

Encerramento do 1º Leilão: 21/09/2023 às 14:25

- 2.** Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á sem interrupção ao segundo leilão, que se estenderá em aberto e se encerrará na data e horário marcado (todo, em horário de Brasília).



Início do 2º Leilão: 21/09/2023 às 14:25

Encerramento do 2º Leilão: 19/10/2023 às 14:25

- 3.** Dessa forma, requer a aprovação das datas, para posterior juntada da minuta do edital de leilão.
- 4.** Possuindo as partes, advogado constituído nos autos, com base no art. 889 do CPC, pede este Leiloeiro Oficial / LANCE JUDICIAL, respeitosamente, que esta D. Vara realize a intimação(ões) eletrônica(s) dos advogados, via DJE.
- 5.** De outra parte, informa que procederá a cientificação, caso existam, do(s) terceiro(s) envolvido(s) nestes autos, bem como do(s) credor(es) com ônus real e do executado caso o mesmo não tenha advogado constituído nos autos, ou por petição para cientificação aos autos que foram expedidas as garantias sobre o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), sendo estas posteriormente comprovadas.



6. No mais, informa que diante da redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, já em vigor, informa esta Gestora procederá a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, www.lancejudicial.com.br, dispensando-se, portanto, as demais publicações legais, e, para fins de controle de prazo, a publicação será datada no dia que for anexado a minuta aos autos.

Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo, quando houver necessidade de ciência do Leiloeiro e sua equipe, sejam enviadas por uma das seguintes opções a escolha deste M.M. Juízo:

- a. Pelo e-mail: contato@grupolance.com.br ou;
 - b. Que conste no despacho o nome do Leiloeiro ou o portal;
- Para assim, haver o devido acompanhamento e andamento do presente feito.

Renovamos ao este. M.M. Juízo, nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.

ADRIANO PIOVEZAN FONTE
306.683 OAB/SP



PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA

OUTORGANTE: **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**, de nacionalidade brasileira, titular do RG nº 4660325 SSP/SP, inscrito sob o CPF 205.573.028-20;

OUTORGADO: **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 32.152.427-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº. 373.755.258-46, residente a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, 790, apto 81, CEP 11410-221, Guarujá-SP.

PODERES: Pelo presente instrumento o outorgante confere ao outorgado amplos poderes para o foro em geral, com cláusula “Ad Judicia” em qualquer juízo, Instancia ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito, as ações competentes e defende-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda, desistir, transigir, substituir leiloeiros e firmar compromissos ou acordo, receber e dar quitação, podendo agir em Juízo ou fora dele, assim como substabelecer está a outrem, com reservas de iguais poderes, para agir em conjunto ou separadamente com o substabelecido.

São Paulo, terça, 27 de junho de 2023.

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO
JUCESCP Nº 550

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO
DE SANTO ANDRÉ – SP**

Processo nº 1018003-75.2020.8.26.0554

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema GRUPO LANCE - devidamente habilitado neste Tribunal, honrado com sua nomeação, por intermédio de seu advogado infra assinado, Dr. Adriano Piovezan Fonte, OAB SP 306.683, nos autos da Execução de Título Extrajudicial que o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUIDEAS** move em face de **LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA**, vem, permissa máxima vênua, a presença de Vossa Excelência, informar e requerer o que segue:

1. Requer a juntada da minuta do edital de publicação de Leilão para aprovação, com datas de **1º Leilão** terá início no dia **18/09/2023 às 00h**, e terá encerramento no dia **21/09/2023 às 14h e 25min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **19/10/2023 às 14h e 25min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **50% do valor da avaliação**.

2. Informa que as condições de venda e pagamento do bem apregoado estarão disponíveis no portal desta Gestora de Leilões (www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br).

3. Requer a juntada da matrícula atualizada do bem imóvel apregoado a estes autos, obtida nesta data junto ao 2º CRI nº 70.914 de Santo André/SP.

4. Sugerimos que após a aprovação do edital seja publicado despacho de intimação das partes com advogado constituído nos autos.

5. Para regular o praxeamento do imóvel, sugerimos também a cientificação dos interessados, sobre a forma e datas da realização das praças em até 10 dias antes do início das mesmas, a fim de que sejam evitadas futuras nulidades processuais.

6. De outra parte, caso não seja realizado o sugerido no item acima e com o escopo concretizar a atuação da Gestora GRUPO LANCE neste M.M. Juízo, nos termos do inciso I do art. 889 do CPC, procederá a cientificação do(s) terceiro(s) envolvido(s) nestes autos, bem como do(s) credor(es) com ônus real e do executado caso o mesmo não tenha advogado constituído nos autos, através de carta ou por petição para cientificação aos autos que foram expedidas as garantias sobre o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), sendo estas posteriormente comprovadas aos autos.

7. Abaixo o rol de cientificações **procedidas** por esta GESTORA:

EXECUTADOS:

LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA

Avenida Capitão Mario Toledo de Camargo, 50, Bloco B- Apto 11, Silveira, CEP 09110-090, Santo André - SP.

8. Diante da nova redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, já em vigor, informa esta Gestora procederá a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, dispensando-se, portanto, as demais publicações legais.

9. Disponibilizamos ainda, ao final uma via (cópia) do edital a ser afixada no átrio fórum, no local de costume logo que aprovado por este MM. Juízo.

10. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo, quando houver necessidade de ciência do Leiloeiro e sua equipe, sejam enviadas por uma das seguintes opções a escolha deste M.M. Juízo:

- a. pelo e-mail: contato@grupolance.com.br ou;
- b. que conste no despacho o nome do Leiloeiro ou o portal;

Para assim, haver o devido acompanhamento e andamento do presente feito.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 17 de julho de 2023.


ADRIANO PIOVEZAN FONTE
306.683 OAB/SP

7ª Vara Cível do Foro de Santo André – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA**. O Dr. **Marcio Bonetti**, MM. Juiz de 7ª Vara Cível do Foro de Santo André – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial - **Processo nº 1018003-75.2020.8.26.0554**, movida por **CONDOMINIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUIDEAS** em face dos referidos executados, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **18/09/2023 às 00h**, e terá encerramento no dia **21/09/2023 às 14h e 25min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **19/10/2023 às 14h e 25min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **50% do valor da avaliação**.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº **550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo, nº 50, Bairro Silveira, Município de Santo André – SP.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**) e **artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão ao GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A

comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

HIPOTECA: Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (*Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação*). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Ciência às partes de que após a publicação do edital, caso haja pagamento ou acordo, será devido ao leiloeiro a importância de 1% da avaliação atualizada, à título de despesas gastas por parte do leiloeiro oficial, a ser paga pelo exequente, no prazo de 10 dias, comprovando-se a seguir nos autos o depósito.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DO BEM: APARTAMENTO Nº 11, localizado no 1º pavimento, do Bloco 02 – Edifício Begônia, integrante do Condomínio RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS,

localizado na Avenida Capitão Mario Toledo de Camargo nº 245, Bairro Silveira, nesta cidade, com a área privativa real de 70,020 m²; área de uso comum real de 47,648 m² (incluso o direito ao uso de 01 vaga de garagem indeterminada); perfazendo a área total real de 117,668 m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,3404%. O referido condomínio foi construído sobre o terreno de 5.320,74 m². **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 09.029.139. Matriculado no 2º CRI de Santo André sob o nº 70.914.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto., a.t 117,668m², a.ú 70,020m², 01 vaga de garagem, Res. Recanto das Orquídeas, Bairro Silveira, Santo André/SP.

ÔNUS: AV.6 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 397.300,00 (trezentos e noventa e sete mil e trezentos reais) para out/2022 – (conf.fls.159-212).

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único, do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume, São Paulo, 17 de julho de 2023.

Dr. Marcio Bonetti

MM. Juiz de 7ª Vara Cível do Foro de Santo André – SP

SANTO ANDRÉ - SP

Matrícula

70.914

Ficha

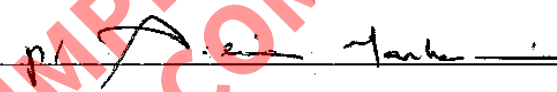
1

Santo André, 28 de fevereiro de 2008

O **apartamento n.º 11**, localizado no 1.º pavimento, do **Bloco 02**, **Edifício BEGÔNIA**, integrante do CONDOMÍNIO "**RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS**", localizado na Avenida Capitão Mario Toledo de Carmargo n.º 245, Bairro Silveira, nesta cidade, com a área privativa real de **70,020m²**; área de uso comum real de **47,648m²** (incluso o direito ao uso de 01 vaga de garagem indeterminada); perfazendo a área total real de **117,668m²**; correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de **0,3404%**. O referido condomínio, foi construído sobre o terreno de **5.320,74m²**. Classificação Fiscal n.º **09.029.028** (em área maior).

PROPRIETÁRIA:- COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO - BANCOOP, com sede na capital de São Paulo à Rua Libero Badaró n.º 152, 5.º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º **01.395.962/0001-50**.

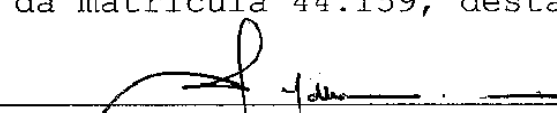
REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula n.º **44.159**, de 18 de maio de 1989, desta Serventia.

O OFICIAL DELEGADO pl. 

AV.1/70.914 - Data:- 28 de fevereiro de 2008.

ABERTURA DE MATRÍCULA

A presente matrícula foi aberta nesta data, nos termos do Instrumento Particular datado de 15 de janeiro de 2008, microfilmado nesta data sob o n.º 169.088, conforme registro n.º 9 e averbação n.º 10, da matrícula 44.159, desta Serventia.

O OFICIAL DELEGADO 

Valdomiro Montes Júnior

d

R.2/70.914 - Data:- 20 de abril de 2018.

Prenotação n.º 281.952 de 28/03/2018 - Reingresso de 16/04/2018.

TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL

Conforme R. Mandado de Registro de Imóvel, expedido em 16 de março de 2018, pelo MM. Juiz de Direito da 1.ª Vara Cível do Foro desta Comarca, Dr. Alexandre Betini, extraído dos autos do

Continua no Verso

Matrícula

70.914

Ficha

1

Verso

processo físico nº 0013397-12.2006.8.26.0554 - Ordem nº 542/2006 (Procedimento Comum - Espécies de Contratos); é feito o presente registro para constar que por ordem judicial, o imóvel desta matrícula foi TRANSMITIDO à 1) VANDERLEI RIBEIRO, brasileiro, divorciado, RG. 133.639-35, CPF. 042.103.518-81; e, 2) LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA, brasileira, divorciada, RG. 19.506.146-9, CPF. 124.367.898-43, com endereço na Av. Capitão Mário Toledo de Camargo nº 50, apto. 11, Bloco B, Jardim Rica, nesta cidade, conforme sentença datada de 10 de abril de 2008, confirmada pelo Acórdão da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP, datado de 11 de março de 2010, que transitou em julgado em 26 de agosto de 2016, tendo sido atribuído a causa o valor de R\$100.000,00. (Valor Venal R\$175.361,03). Isento do pagamento das custas, emolumentos e contribuições, por tratar-se de beneficiário da Justiça Gratuita.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior

BM

AV.3/70.914 - Data:- 09 de maio de 2018.

Prenotação nº 282.839 de 24/04/2018 - Reingresso de 03/05/2018.

CADASTRO

O imóvel desta matrícula possui atualmente a Classificação Fiscal nº 09.029.139.

EXAMINADO POR

Priscila Costa Paradele Escrevente.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior.

P

R.4/70.914 - Data:- 09 de maio de 2018.

Prenotação nº 282.839 de 24/04/2018 - Reingresso de 03/05/2018.

PARTILHA DE BENS

Conforme Carta de Sentença, expedida em 26 de novembro de 2012,

Continua na Ficha 2

SANTO ANDRÉ - SP
CNS cartório: 11257-3

Santo André, 09 de maio de 2018

Matricula

70.914

Ficha

2

pelo Juízo da 4ª Vara da Família e Sucessões desta Comarca, nos autos da ação de Homologação de Transação Extrajudicial, processo nº 554.01.2011.0022672-7, ordem nº 1392/2011, requerida por LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA, brasileira, divorciada, RG. 19.506.146-9-SSP/SP, CPF. 124.367.898-43, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Capitão Mario Toledo de Camargo nº 150, bloco B, apto 11; e VANDERLEI RIBEIRO, brasileiro, divorciado, RG. 13.363.935-6-SSP/SP, CPF. 042.103.518-81, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua José do Patrocínio nº 84; é feito o presente registro para constar que o imóvel desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$113.945,76, foi partilhado e passou a pertencer exclusivamente à LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA, conforme acordo homologado pela r. sentença de 06 de julho de 2012, que transitou em julgado aos 09 de agosto de 2012. Isento do pagamento das custas, emolumentos e contribuições, por tratar-se de beneficiário da Justiça Gratuita.

EXAMINADO POR

Priscila Costa Paradelo - Escrevente

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior

p

AV.5/70.914 - Data:- 28 de maio de 2018.

"EX-OFFÍCIO"

Nos termos do Artigo 213, inciso I, "a", da Lei nº 6.015/73, e tendo em vista o título que deu origem ao registro nº 4, retro, é feita a presente averbação para constar que LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA, é residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Capitão Mario Toledo de Camargo nº 50, bloco B, apto 11, e não como constou no mencionado registro.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior

p

AV.6/70.914 - Data:-29 de junho de 2021

Prenotação nº 322.432 de 22/06/2021.

Continua no Verso

Matrícula
70.914

Ficha
2
Verso

AV.6/70.914 - Data:-29 de junho de 2021
Prenotação n° 322.432 de 22/06/2021.
Selo Digital n°1125733310000av6m7091421c

PENHORA

Conforme Certidão para averbação de penhora, expedida em 22/06/2021, pelo 7º Ofício Cível desta Comarca, nos termos do Provimento n° 06/2009 - Penhora On-Line, nos autos da Execução Civil, feita sob n° 1018003-75.2020.8.26.0554, que tem como exequente **CONDOMINIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUIDEAS**, CNPJ n° 07.006.793/0001-03, e como executada **LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA**, CPF n° 124.367.898-43; é feita a presente averbação para constar que **o imóvel desta matrícula**, de propriedade de LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA, acima qualificada, foi **PENHORADO**, figurando a mesma como depositária, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$25.342,46.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior
Valdomiro Montes Júnior

MH

PARA SIMPLES
NÃO VALE COMO CERTIFICADO

Visualização em www.registro.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Santo André

FORO DE SANTO ANDRÉ

7ª VARA CÍVEL

PRAÇA IV CENTENÁRIO, S/N PRÉDIO 3, ., CENTRO - CEP 09040-906, FONE: (11) 4435-6825, SANTO ANDRÉ-SP - E-MAIL: STOANDRE7CV@TJSP.JUS.BR

ATO ORDINATÓRIO

Processo nº: 1018003-75.2020.8.26.0554
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: Condomínio Residencial Recanto das Orquideas
 Executado: Luciana Regina de Oliveira,

Certifico e dou fé que pratiquei o ato ordinatório abaixo discriminado, nos termos do artigo 203, § 4º do C.P.C. e Normas de Serviço da Corregedoria.

Vistas dos autos aos interessados para:

Foi designado o **1º leilão em 18/09/2023** às 00:00 horas com encerramento no dia **21/09/2023** às 14:25 horas. Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á sem interrupção ao 2º leilão, que se estenderá em aberto e se encerrará na data e horário marcado.

Foi designado o início do 2º leilão em **21/09/2023** às 14:25 horas, com encerramento no dia **19/10/2023**, às 14:25 horas.

Santo André, 25 de julho de 2023. Eu, Marizete Fornagiero De Carvalho, Chefe de Seção Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0637/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)	D.J.E
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistas dos autos aos interessados para: Foi designado o 1º leilão em 18/09/2023 às 00:00 horas com encerramento no dia 21/09/2023 às 14:25 horas. Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á sem interrupção ao 2º leilão, que se estenderá em aberto e se encerrará na data e horário marcado. Foi designado o início do 2º leilão em 21/09/2023 às 14:25 horas, com encerramento no dia 19/10/2023, às 14:25 horas."

Santo André, 26 de julho de 2023.

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE SANTO ANDRÉ - SP

Autos do processo nº 1018003-75.2020.8.26-0554

LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA, por sua advogada infra-assinada nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que lhe move o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS**, processo em epigrafe, em trâmite nesta Vara e Ofício, vem, respeitosamente, perante V. Exa. em atenção ao R. Despacho de fls., expor e ao final requerer o seguinte:

Através do r. despacho de fls. 242 esse D. Juízo determinou no "item 7" que a exequente providenciasse o cálculo do débito, conforme abaixo transcrito:

7 - Providencie o autor o cálculo do débito e a matrícula do imóvel, atualizado.

Ocorre que essa decisão foi publicada na data de 27/06/2023, tendo decorrido o prazo para manifestação da exequente na data de 19/07/2023.

Portanto a exequente não deu atendimento ao r. despacho acima transcrito, não tendo sequer liquidado o valor devido nesta execução, portanto não poderia a executada pagar a dívida antes do leilão,

sem antes saber o real valor da dívida, ou então apresentar uma proposta para quitação dos valores, o que de fato foi feito por inúmeras vezes durante a ação, sendo certo que entrou em contato com a exequente a fim de negociar os valores devidos ou efetuar o pagamento dos mesmos, porém recebeu como resposta valores que certamente são muito maiores que os efetivamente devidos, provados pelo próprio e-mail enviado pelo Dra. Thelma (advogada do exequente) onde a mesma cobra somente de valores de cotas Condominiais o valor de 50.039,96 (doc. 01), opondo a exequente obstáculos para pôr fim ao processo, indo até mesmo em direção contrária ao próprio Sr. Perito que concluiu o seguinte na ação de embargos à execução interposto pela executada, processo nº 1022213-72.2020.8.26.0554, onde concluiu o seguinte (doc. 02):

DOS CÁLCULOS

Assim, esse perito vai considerar em seus cálculos as despesas com consumo de água excluindo-se as despesas com pintura (R\$ 70,00), segurança (R\$ 62,33) e gasto da embargante com encanador (R\$ 300,00).

Diante do acima exposto, consideramos que o valor devido ao exequente ora embargado base set/2020 é de R\$ 16.213,22 (planilha I) que atualizado até setembro/2022 é de R\$ 23.537,10 (planilha II) que acrescido dos honorários advocatícios de 10% perfaz o montante de **R\$ 25.857.02 (vinte e cinco mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e dois centavos)** conforme planilha II abaixo.

Por outro lado, se aproxima a data do leilão do imóvel da executada, sendo certo que este bem é o único que ela possui e reside com sua família, motivo pelo qual não pode ser sonegado o direito a ela de purgar a mora, conforme artigo acima.

Neste sentido não tendo o valor devido sequer sido liquidado e aproximando-se a data do leilão, diante também do Princípio da Dignidade da Pessoa Humana previsto no artigo 1º, inciso III da Constituição Federal, bem como o Princípio da Moradia, previsto no inciso 6º da Constituição Federal, requer a sustação do leilão enquanto a exequente não apresentar

seus cálculos, bem como seja concedida a oportunidade antes da realização do leilão da executada purgar a mora pelo valor devido e não pelo valor vultoso apresentado pela exequente.

São os termos em que,
Pede e espera Deferimento.

Santo André, 26 de julho de 2023.

KARINA GOBETTI GARCIA GUERRA
OAB/SP 387.616

RES: RES: Recanto das Orquídeas B-11

De: Dra. Thelma - APOIOTLS (thelma@admtls.com.br)

Para: karinagggadvocacia@yahoo.com.br

Data: segunda-feira, 26 de junho de 2023 às 13:01 GMT-3

Boa tarde !

Segue o valor



Baixe nosso app!  CondoPro



Rua Dona Elisa Flaquer, 70 conjunto 46
Centro - Santo André - SP



Dra. Thelma Salle

Advogada

✉ thelma@admtls.com.br
www.admtls.com.br

☎ (11) 4316-6960
(11) 4316-6976
(11) 4316-6952
☎ (11) 94009-3805



escaneie-me

Dê: KARINA GOBETTI GARCIA GUERRA [mailto:karinagggadvocacia@yahoo.com.br]

Enviada em: segunda-feira, 26 de junho de 2023 12:07

Para: Dra. Thelma - APOIOTLS

Assunto: Re: RES: Recanto das Orquídeas B-11

Bom dia Dra. Telma, tudo bem?

Por favor me envie a composição dos débitos pendentes referente ao apto. da Dona Luciana, apto. B-11.

Atenciosamente,

Karina Guerra

Advogada

Em quinta-feira, 22 de junho de 2023 às 16:12:56 BRT, Dra. Thelma - APOIOTLS <thelma@admtls.com.br> escreveu:

Prezada Ingrid , ,

Segue meu celular pessoal 11 98241-2107

Dra. Karina ,

Por favor, fique à vontade para me chamar, e apresentar a proposta.



Baixe nosso app! CondoPro



Rua Dona Elisa Flaquer, 70 conjunto 46
Centro - Santo André - SP



Dra. Thelma Salle

Advogada

thelma@admtls.com.br
www.admtls.com.br

(11) 4316-6960
(11) 4316-6976
(11) 4316-6952
 (11) 94009-3805



escaneie-me

De: Ingrid [mailto:ingrid.perez@grupomemphis.com.br]

Enviada em: quinta-feira, 22 de junho de 2023 16:02

Para: karinaggadvocacia@yahoo.com.br; 'Dra. Thelma - APOIOTLS'; Saulo Bianchi; 'Gisele'; Edgard André Benevides - 72-A

Assunto: Recanto das Orquídeas B-11

Prezada Dra. Thelma, boa tarde,

estive em contato com a Dra. Karina, que nos lê em cópia, e a mesma solicita seu retorno para tratativas sobre a ação em andamento.

Seguem abaixo os telefones da mesma.

11-4457-2366

11 - 9.6486.01.87

Atenciosamente,

--



Não contém vírus. www.avg.com



debito total 11 B - LUCIANA RIBEIRO - ORQUIDEAS (1).pdf
20.4kB

COTAS CONDOMINIAIS CONF RELATÓRIO MENPHIS DE 10/05/23	R\$ 50.039,96
CUSTAS E DESPESAS PROCESSUAIS JÁ RECOLHIDAS PELO COND.	R\$ 7.155,39
SUBTOTAL DO DÉBITO	R\$ 57.195,35
HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SOBRE A EXECUÇÃO	R\$ 5.719,53
HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SOBRE EMBARGOS A EXECUÇÃO	R\$ 5.719,53
TOTAL DO DÉBITO	R\$ 68.634,41

Alfredo Dib Júnior

Perícias Cíveis e Trabalhistas – Avaliações Patrimoniais



1SP101460/O-1



CORECON: 30392-5



OAB: 74783/SP

EXMO. SR.DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DE SANTO ANDRÉ

Proc. Digital nº 1022213-72.2020.8.26.0554

Embargos à Execução

Embargante: LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA

Embargado: COND.RESIDENCIAL RECANDO DAS ORQUIDEAS

Alfredo Dib Júnior, perito judicial nomeado (fls.278) vem respeitosamente a presença de V.Exa apresentar

LAUDO PERICIAL CONTÁBIL

Em 4 (quatro) laudas datilografadas somente no anverso.

Pede a V.Exa. a expedição do MLE no valor de R\$ 500,00 conforme depósitos as fls.283 e 289/290 no valor de R\$ 250,00 cada um e seja levado a crédito deste perito n Bco.do Brasil s/a – Ag.869-9 conta: 1706-x.

Termos em que

P.Dweferimento.

Santo André, 10 de outubro de 2022

DO PROCESSO

Trata-se de Embargos à Execução que LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA (ora embargante) propõe em face de CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUÍDEAS (ora embargado) conforme processo de Cumprimento de Sentença que o ora embargado propôs contra a ora embargante tendo em vista que a embargante, proprietária do apto.11 – Bloco 2 (B), é suposta devedora de cotas condominiais no valor de R\$ 16.207,84 conforme Planilha de Cálculo (fls.15) computados juros moratórios de 1% a.m., multa de 2% e atualização monetária, acrescida de 12 (doze) cotas mensais no valor de R\$ 527,65 cada uma x 12 = R\$ 6.331,80, totalizando assim a importância devida de **R\$ 22.539,28** acrescido ainda de 10% de honorários advocatícios, tudo conforme art.42 e seguintes da Convenção de Condomínio (fls.18/55).

Por outro lado, a embargante alega que a embargada não abateu em sua planilha os pagamentos efetuados referente ao acordo firmado conforme abaixo:

<u>DATA</u>	<u>VALOR</u>	<u>REF.</u>
10/09/2019	497,16	Condomínio
10/09/2019	197,22	acordo
10/10/2019	197,22	acordo
10/11/2019	197,22	acordo
10/12/2019	<u>197,22</u>	acordo
	1.286,04	

E ainda, que na planilha de débito apresentada pelo embargado (fls.15) há inclusão de débito referente ao consumo de água no período de 10/12/2019 a 10/09/2020 por mera presunção, pois não há medidores individuais de consumo, assim devem ser retirados da planilha conforme abaixo:

<u>DATA</u>	<u>VALOR</u>		<u>DATA</u>	<u>VALOR</u>
10/12/2019	234,68		10/05/2020	68,24
10/01/2020	241,35		10/06/2020	202,00
10/02/2020	238,25		10/07/2020	200,30
20/03/2020	91,01		10/08/2020	140,76
10/04/2020	205,45		10/09/2020	<u>145,68</u>
				1.970,20

Assim, considera que o valor principal devido seria de **R\$ 12.009,70** (R\$ 16.207,48 – R\$ 1.286,00 – R\$ 1.970,20 – R\$ 641,90*¹ – R\$300,00*²)

***1** Condomínio de 10/08/2017 que não é de minha responsabilidade

*2 Gasto com encanador

DA PERÍCIA

Foi este perito nomeado em decisão de fls.278 com a seguintes recomendação do MM. Juiz:

“Friso, por oportuno, que as despesas com consumo de água deverão ser consideradas, pois aprovadas em assembleia e desconsiderados valores despedidos pela embargada para reparos no seu imóvel, pois se mostra impossível a compensação de valores ilícitos e inexigíveis.”

Desta forma apuramos o valor do débito com a inclusão das contas de consumo de água e com a exclusão do valor dispendido com encanador, quanto a inclusão de 12 cotas mensais no valor de R\$ 527,65 trata-se de matéria de direito que não cabe nossa manifestação, embora colação da matéria do STJ acerca de sua inclusão (fls.271/273).

DOS CÁLCULOS

Assim, esse perito vai considerar em seus cálculos as despesas com consumo de água excluindo-se as despesas com pintura (R\$ 70,00), segurança (R\$ 62,33) e gasto da embargante com encanador (R\$ 300,00).

Diante do acima exposto, consideramos que o valor devido ao exequente ora embargado base set/2020 é de R\$ 16.213,22 (planilha I) que atualizado até setembro/2022 é de R\$ 23.537,10 (planilha II) que acrescido dos honorários advocatícios de 10% perfaz o montante de **R\$ 25.857.02 (vinte e cinco mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e dois centavos)** conforme planilha II abaixo.

Data de atualização dos valores: setembro/2020
Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)
Juros moratórios simples de 1,00% ao mês
Acréscimo de 2,00% referente a multa.

RESUMO DO LÍQUIDO RELATIVO A MULTA					JUROS		JUROS		MULTA		TOTAL	
ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	COMPENSATÓRIOS	MORATÓRIOS	2,00%	2,00%				
					0,00% a.m.	1,00% a.m.						
1	DESP.COND.	10/08/2017	432,31	476,23	0,00	176,21	9,52	661,96				
2		10/07/2018	370,73	395,15	0,00	102,74	7,90	505,79				
3		10/08/2018	432,31	459,64	0,00	114,91	9,19	583,74				
4		10/09/2018	432,31	459,64	0,00	110,31	9,19	579,14				
5		10/10/2018	432,31	458,26	0,00	105,40	9,17	572,83				
6		10/11/2018	432,31	456,44	0,00	100,42	9,13	565,99				
7		10/12/2018	497,16	526,22	0,00	110,51	10,52	647,25				
8		10/01/2019	497,16	525,48	0,00	105,10	10,51	641,09				
9		10/02/2019	497,16	523,60	0,00	99,48	10,47	633,55				
10		10/03/2019	497,16	520,79	0,00	93,74	10,42	624,95				
11		10/04/2019	497,16	516,81	0,00	87,86	10,34	615,01				
12		10/05/2019	497,16	513,73	0,00	82,20	10,27	606,20				
13	CONS.AGUA	10/05/2019	20,08	20,75	0,00	3,32	0,42	24,49				
14	DESP.COND	10/06/2019	497,16	512,96	0,00	76,94	10,26	600,16				
15		10/07/2019	497,16	512,91	0,00	71,81	10,26	594,98				
16		10/08/2019	497,16	512,39	0,00	66,61	10,25	589,25				
17		10/10/2019	497,16	512,03	0,00	56,32	10,24	578,59				
18		10/11/2019	497,16	511,83	0,00	51,18	10,24	573,25				
19		10/12/2019	374,64	383,62	0,00	34,53	7,67	425,82				
20	CONS.AGUA	10/12/2019	208,11	213,10	0,00	19,18	4,26	236,54				
21	DESP.COND	10/01/2020	374,64	379,00	0,00	30,32	7,58	416,90				
22	CONS.AGUA	10/01/2020	218,33	220,87	0,00	17,67	4,42	242,96				
23	DESP.COND	10/02/2020	374,64	378,28	0,00	26,48	7,57	412,33				
24	CONS.AGUA	10/02/2020	217,88	220,00	0,00	15,40	4,40	239,80				
25	DESP.COND	10/03/2020	374,64	377,64	0,00	22,66	7,55	407,85				
26	CONS.AGUA	10/03/2020	84,13	84,80	0,00	5,09	1,70	91,59				
27	DESP.COND	10/04/2020	374,64	376,96	0,00	18,85	7,54	403,35				
28	CONS.AGUA	10/04/2020	260,25	261,86	0,00	13,09	5,24	280,19				
29	DESP.COND	10/05/2020	374,64	377,83	0,00	15,11	7,56	400,50				
30	CONS.AGUA	10/05/2020	190,57	192,19	0,00	7,69	3,84	203,72				
31	DESP.COND	10/06/2020	374,64	378,78	0,00	11,36	7,58	397,72				
32	CONS.AGUA	10/06/2020	193,06	195,19	0,00	5,86	3,90	204,95				
33	DESP.COND	10/07/2020	374,64	377,64	0,00	7,55	7,55	392,74				
34	CONS.AUA	10/07/2020	192,60	194,14	0,00	3,88	3,88	201,90				
35	DESP.COND	10/08/2020	374,64	375,99	0,00	3,76	7,52	387,27				
36	CONS.AGUA	10/08/2020	136,66	137,15	0,00	1,37	2,74	141,26				
37	DESP.COND	10/09/2020	374,64	374,64	0,00	0,00	7,49	382,13				
38	CONS.AGUA	10/09/2020	142,63	142,63	0,00	0,00	2,85	145,48				
Sub-Total										R\$ 16.213,22		
TOTAL GERAL										R\$ 16.213,22		

Honorários advocatícios de 10,00% - (não aplicável sobre a multa).

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS		MULTA 2,00%	TOTAL
					COMPENSATÓRIOS	MORATÓRIOS		
					0,00% a.m.	1,00% a.m.		
1	DESP.COND.	10/08/2017	432,31	572,27	0,00	349,08	11,45	932,80
2		10/07/2018	370,73	474,84	0,00	237,42	9,50	721,76
3		10/08/2018	432,31	552,33	0,00	270,64	11,05	834,02
4		10/09/2018	432,31	552,33	0,00	265,12	11,05	828,50
5		10/10/2018	432,31	550,68	0,00	258,82	11,01	820,51
6		10/11/2018	432,31	548,49	0,00	252,31	10,97	811,77
7		10/12/2018	497,16	632,35	0,00	284,56	12,65	929,56
8		10/01/2019	497,16	631,46	0,00	277,84	12,63	921,93
9		10/02/2019	497,16	629,20	0,00	270,56	12,58	912,34
10		10/03/2019	497,16	625,82	0,00	262,84	12,52	901,18
11		10/04/2019	497,16	621,03	0,00	254,62	12,42	888,07
12		10/05/2019	497,16	617,33	0,00	246,93	12,35	876,61
13	CONS.AGUA	10/05/2019	20,08	24,93	0,00	9,97	0,50	35,40
14	DESP.COND	10/06/2019	497,16	616,41	0,00	240,40	12,33	869,14
15		10/07/2019	497,16	616,34	0,00	234,21	12,33	862,88
16		10/08/2019	497,16	615,73	0,00	227,82	12,31	855,86
17		10/10/2019	497,16	615,30	0,00	215,36	12,31	842,97
18		10/11/2019	497,16	615,05	0,00	209,12	12,30	836,47
19		10/12/2019	374,64	460,99	0,00	152,13	9,22	622,34
20	CONS.AGUA	10/12/2019	208,11	256,08	0,00	84,51	5,12	345,71
21	DESP.COND	10/01/2020	374,64	455,43	0,00	145,74	9,11	610,28
22	CONS.AGUA	10/01/2020	218,33	265,41	0,00	84,93	5,31	355,65
23	DESP.COND	10/02/2020	374,64	454,57	0,00	140,92	9,09	604,58
24	CONS.AGUA	10/02/2020	217,88	264,36	0,00	81,95	5,29	351,60
25	DESP.COND	10/03/2020	374,64	453,80	0,00	136,14	9,08	599,02
26	CONS.AGUA	10/03/2020	84,13	101,91	0,00	30,57	2,04	134,52
27	DESP.COND	10/04/2020	374,64	452,98	0,00	131,36	9,06	593,40
28	CONS.AGUA	10/04/2020	260,25	314,67	0,00	91,25	6,29	412,21
29	DESP.COND	10/05/2020	374,64	454,03	0,00	127,13	9,08	590,24
30	CONS.AGUA	10/05/2020	190,57	230,95	0,00	64,67	4,62	300,24
31	DESP.COND	10/06/2020	374,64	455,17	0,00	122,90	9,10	587,17
32	CONS.AGUA	10/06/2020	193,06	234,56	0,00	63,33	4,69	302,58
33	DESP.COND	10/07/2020	374,64	453,80	0,00	117,99	9,08	580,87
34	CONS.AUA	10/07/2020	192,60	233,30	0,00	60,66	4,67	298,63
35	DESP.COND	10/08/2020	374,64	451,82	0,00	112,96	9,04	573,82
36	CONS.AGUA	10/08/2020	136,66	164,81	0,00	41,20	3,30	209,31
37	DESP.COND	10/09/2020	374,64	450,20	0,00	108,05	9,00	567,25
38	CONS.AGUA	10/09/2020	142,63	171,39	0,00	41,13	3,43	215,95
Sub-Total							R\$ 23.537,10	
Honorários advocatícios (10,00%) - não aplicável s/ a multa (+)							R\$ 2.319,93	
Sub-Total							R\$ 2.319,93	
TOTAL GERAL							R\$ 25.857,03	

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0637/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 27/07/2023. Considera-se a data de publicação em 28/07/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)

Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)

Teor do ato: "Vistas dos autos aos interessados para: Foi designado o 1º leilão em 18/09/2023 às 00:00 horas com encerramento no dia 21/09/2023 às 14:25 horas. Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á sem interrupção ao 2º leilão, que se estenderá em aberto e se encerrará na data e horário marcado. Foi designado o início do 2º leilão em 21/09/2023 às 14:25 horas, com encerramento no dia 19/10/2023, às 14:25 horas."

Santo André, 26 de julho de 2023.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Santo André
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
CEP: 09040-906 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

CONCLUSÃO:

Em 23 de agosto de 2023, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível da Comarca de Santo André, **DR. MÁRCIO BONETTI**.

Eu, Michele Santi Costa, escrevente técnico judiciário, digitei.

Vistos.

Fls. 263/265: Diga o exequente, no prazo de 05 dias.

Int.

Santo André, d.s.

MÁRCIO BONETTI

Juiz de Direito

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 0726/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)	D.J.E
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 263/265: Diga o exequente, no prazo de 05 dias."

Santo André, 24 de agosto de 2023.

KARINA GOBETTI GARCIA GUERRA
Advogada

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE SANTO ANDRÉ - SÃO PAULO

Processo nº 1018003-75.2020.8.26.0554

LUCIANA REGINA DE OLIVEIRA, por sua advogada infra-assinada nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que lhe move o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ORQUIÍDEAS, processo nº 1018003-75.2020.8.26.0554, em trâmite nesta Vara e Ofício, vem, respeitosamente, perante V. Exa., ratificar o pedido de sustação do leilão realizado às Fls. 263/265.

São os Termos em que,
Pede e Espera Deferimento.

Santo André, 24 de agosto de 2023.

KARINA GOBETTI GARCIA GUERRA
OAB/SP - 387.616

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0726/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 25/08/2023. Considera-se a data de publicação em 28/08/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 263/265: Diga o exequente, no prazo de 05 dias."

Santo André, 25 de agosto de 2023.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SANTO ANDRÉ****FORO DE SANTO ANDRÉ****7ª VARA CÍVEL****Praça IV Centenário, s/n prédio 3, ., Centro - CEP 09040-906, Fone: (11) 4435-6825, Santo André-SP - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br****ATO ORDINATÓRIO**

Processo nº: **1018003-75.2020.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Recanto das Orquideas**
Executado: **Luciana Regina de Oliveira,**

Certifico e dou fé que pratiquei o ato ordinatório abaixo discriminado, nos termos do artigo 203, § 4º do C.P.C. e Normas de Serviço da Corregedoria.

Vistas dos autos ao autor para:

(x) outros: Fls. 263/265 e 278: Manifeste-se o exequente, no prazo de 05 dias.

Santo André, 14 de setembro de 2023. Eu, Michele Santi Costa, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0793/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)	D.J.E
Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistas dos autos ao autor para: (x) outros: Fls. 263/265 e 278: Manifeste-se o exequente, no prazo de 05 dias."

Santo André, 15 de setembro de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0793/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 18/09/2023. Considera-se a data de publicação em 19/09/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Thelma Laranjeiras Salle (OAB 126554/SP)

Karina Gobetti Garcia Guerra (OAB 387616/SP)

Teor do ato: "Vistas dos autos ao autor para: (x) outros: Fls. 263/265 e 278: Manifeste-se o exequente, no prazo de 05 dias."

Santo André, 16 de setembro de 2023.