

PODER JUDICIÁRIO



SÃO PAULO

1º Vol

0309

Foro de Guarujá / 1ª Vara Cível



0003134-31.2012.8.26.0223

Classe : Procedimento Comum
 Assunto principal : Direitos / Deveres do Condômino
 Competência : Cível
 Valor da ação : R\$ 12.618,67
 Volume : 1/2
 Repte : Condominio Edificio Nautilus
 Advogado : Jose Renato de Almeida Monte (OAB: 99275/SP)
 Reprate : Edson Allabi Abdo
 Reqda : Wilma de Paula Morales (Revel)
 Interesdo. : Sérgio Roberto Morales (Espólio)
 Gestor : LEILÃO VIP
 Observação : AÇÃO DE COBRANÇA, Ação: 31031 -

Foro de Guarujá / 1ª Vara Cível

0003134-31.2012.8.26.0223

Procedimento Ordinário

Ação Complementar: 31031 - Procedimento Ordinário

Distribuição

: Livre - 29/02/2012 11:52:12

309/12

LIVRO

000309

1
Vara Cível



Monte Advogados
ASSOCIADOS

• Dr. José Renato de Almeida Monte
• Dr. Ramiro de Almeida Monte
• Adrienne Freitas Monte

• OAB 146.980
• OAB 178.869

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da ____ a Vara Cível de Guarujá/SP.

TJSP 201202281721 223-01.2012.0003134-30

NAUTILUS CONDOMÍNIO EDIFÍCIO, inscrito no CNPJ sob o nº , com endereço em Guarujá/SP, na Rua Flávio Humberto Ribizzi Jardim Enseada, neste ato, representado por seu síndico o Sr. EDSON ALLABABDO, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 2.124.713 e inscrito no CPF sob o nº. 028.938.608-00, por seu advogado abaixo subscrito, vem propor a presente:

AÇÃO ORDINÁRIA DE COBRANÇA

Contra ARISTON DOS SANTOS, de qualificação ignorada, residente e domiciliado em São Paulo/SP, na Rua Carlos Magalhães, nº. 380 - CEP: 05735-030, pelas razões seguintes:

1ª) O requerido é proprietário da unidade 42, localizada em Guarujá/SP.

Rua Santo Amaro, 410 • Vila Maia • Guarujá SP • 11410-070 • Tel/Fax 13-3387-3196 • www.monteadvogados.com.br



03
J

2ª) O requerido apesar de procurado, deixou de pagar as despesas condominiais vencidas, conforme valores relacionados na planilha de cálculos em anexo, que integra a presente para todos os fins de direito.

3ª) Conforme se verifica dos documentos em anexo, o requerente é credor do valor demonstrado nas planilhas de cálculos que integra a presente para todos os fins de direito, acrescidos de juros a partir do vencimento de cada parcela, correção monetária e multa de 2%, desde os vencimentos dos débitos, bem como, as despesas condominiais que se vencerem no curso da lide, de responsabilidade da unidade até a data do efetivo pagamento ou arrematação em praça, a teor do artigo 290 do CPC.

Esse o entendimento unívoco da jurisprudência, e.g.:

"Despesas de condomínio - Cobrança - Juros de mora - Incidência a partir do vencimento de cada parcela, e não da citação - Recurso adesivo provido. Nos termos do artigo 12, parágrafo 3º, da Lei nº 4.591/64 e da convenção condominial, os juros de mora incidentes sobre o débito têm, como termo inicial, o vencimento de cada parcela, e não da citação, pois não cumprida a obrigação a mora ocorre de pleno direito, aplicando-se o princípio "dies interpellat pro homine" (2º TACIVIL - Ap. s/ Rev. 493.549 - 6ª Câm. - Rel. Juiz Thales do Amaral - J. 17/09/1997)".

"Despesas condominiais - Art. 290, CPC - Prestações vincendas - Admissibilidade. A sentença condenatória, nas ações de cobrança das despesas condominiais, abrange as cotas que se vencerem no curso do processo, em conformidade com o estabelecido no artigo 290 do Código de Processo Civil (2º TACIVIL - AI 500.738 - 11ª Câm. - Rel. Juiz Artur Marques - J. 01/09/1997)".

"Sendo de trato sucessivo as prestações (homogêneas, contínuas, da mesma natureza jurídica, sem modificação unilateral), enquanto durar a obrigação estão elas incluídas na sentença condenatória da ação de cobrança. Vencidas depois da condenação, liquidam-se. Novas, não precisam de nova sentença de condenação. As liquidadas por sentença formam título executivo judicial; executam-se. Após a sentença de liquidação, surgidas outras, novamente liquidam-se e se executam, sem necessidade de outra ação de cobrança com sentença condenatória (RT 651/97)".

Assim sendo, esgotados todos os meios suasórios para o recebimento amigável dos débitos, requer:

- a) A citação do requerido, através de via postal.;
- b) Citado, presente, a defesa que tiver à ação, para que tome conhecimento do presente feito, e, querendo, apresente contestação, sob pena de não o fazendo, presumir-se-ão como verdadeiros os fatos articulados na peça inicial, a teor do artigo 319 do CPC;
- c) Condenação do requerido a pagar o principal acrescido de juros, correção monetária e multa de 2%, desde os vencimentos dos débitos;



Monte Advogados
ASSOCIADOS

- Dr. José Renato de Almeida Monte • OAB 99.275
- Dr. Ramiro de Almeida Monte • OAB 146.980
- Adrienne Freitas Monte • OAB 178.869-E

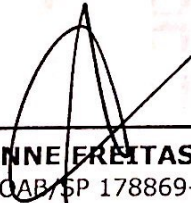
04
JRM

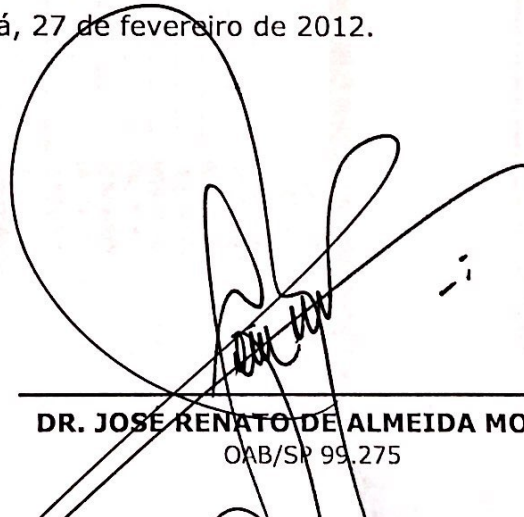
- d) Condenação do requerido nas despesas condominiais que se vencerem no curso da lide, de responsabilidade das unidades até a data do efetivo pagamento ou arrematação em praça, a teor do artigo 290 do CPC;
- e) Seja a ação julgada PROCEDENTE, condenando o requerido, também, nas custas processuais e extra processuais, e, honorários advocatícios de 20% sobre o débito devidamente corrigido;
- f) Deferimento ao Sr. Oficial de Justiça dos poderes do parágrafo 2º do artigo 172 do CPC, se necessário;
- g) As intimações/publicações no Diário Oficial constem o nome do Dr. José Renato de Almeida Monte – OAB/SP 99.725;
- h) Indica como provas o depoimento pessoal do requerido, que para esse fim deverá ser intimado, sob pena de confesso, juntada de documentos como contra prova, em audiência, se for, necessário, oitiva de testemunhas e demais produção de provas, todas em direito permitidas;

Dá a causa o valor de R\$ 12.618,67 (doze mil seiscentos e dezoito reais e sessenta e sete centavos).

P. Deferimento.

Guarujá, 27 de fevereiro de 2012.


ADRIANNE FREITAS MONTE
OAB/SP 178869-E


DR. JOSÉ RENATO DE ALMEIDA MONTE
OAB/SP 99.275



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARUJÁ
FORO DE GUARUJÁ
1ª VARA CÍVEL
Rua Silvio Daige, 280 - Guarujá-SP - CEP 11440-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Handwritten signature or initials in the top right corner.

CARTA DE CITAÇÃO

Processo Físico nº: 0003134-31.2012.8.26.0223
Classe – Assunto: Procedimento Ordinário - Direitos / Deveres do Condômino
Requerente: Condomínio Edifício Nautilus
Requerido: Wilma de Paula Morales

A(o) Sr.(a)
Wilma de Paula Morales
Rua João Vieira Machado, Comerci, 530 - Setor Central
75818-970 - Itaja-GO

Pela presente, comunico a Vossa Senhoria que perante este Juízo de Direito e Cartório, processa-se a ação de **Procedimento Ordinário**, da qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)**, nos termos dos artigos 221 e 222 do Código de Processo Civil, conforme cópia da petição inicial que segue anexa e de acordo com o seguinte despacho:

Despacho fls. 82: "Vistos. Fls. 29/30: recebo como aditamento ao pedido inicial. Retifique-se o cadastro de distribuição do feito, procedendo-se a inclusão e baixa de parte, emitindo-se nova etiqueta. Cite-se a requerida pelo correio, observando-se os termos do despacho de fls.20. Int. Guarujá, 08 de julho de 2013. (a) RICARDO FERNANDES PIMENTA JUSTO – Juiz de Direito"

PRAZO PARA DEFESA: 15 (quinze) dias.

ADVERTÊNCIA: Nos termos do artigo 285 do Código de Processo Civil, não sendo contestada a ação, presumir-se-ão aceitos pelo réu, como verdadeiros, os fatos articulados pelo autor, ficando, ainda, ciente de que o recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante de que esta citação se efetivou.

Paulo Pedro Cacemiro, Escrevente Técnico Judiciário. Guarujá, 07 de abril de 2014.

REG + AR + MP
08 / 04 / 14

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

Página 1 de 3

CNPJ: 51.080.695/0001-08

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

matrícula

04306

ficha

1

Dr. Gumerindo Muniz Sampaio
OFICIAL VITALÍCIO

Guarujá 09 de Dezembro de 1976

Imóvel:- Um lote de terreno sob nº 10, da quadra 6, situado no Parque da Enseada-na Ilha de Santo Amaro, nesta cidade e comarca de Guarujá, com frente para a Rua-4, onde mede 12,00 metros, por 50,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos 12,00 metros, perfazendo a área de 600,00 metros quadrados, confrontando de um lado ou lado direito com o lote 11, do lado esquerdo com o lote 9, e nos fundos com o lote nº 23, todos da mesma quadra e pertencentes à vendora ou sucessores, tudo conforme planta geral de loteamento do Parque da Enseada cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº ZL/0413/010/000.-

Proprietária:- EMPRESA ELÉTRICA BRAGANTINA S/A, com sede em Bragança Paulista, à rua 7 de Abril nº 34, 4º andar, conjunto 404.-

Registro Anterior:- Transcrição nº 11.193 da 2ª circunscrição de Santos.-

p/Oficial

R.1/ 4.306

09 de Dezembro de 1.976

Pela escritura de 27 de junho de 1.969, das "otas do 11º Ofício de Notas de São Paulo, livro nº 2.336, fls. nº 108vº, a proprietária acima qualificada vendeu o- imóvel a JOSE CABRAL, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado em São Paulo, à rua Indiana nº 915, pelo preço de Cr\$45,00 e cessão de Cr\$690,00.- / Registrado por *[assinatura]* escrevente autorizado.-

Av.02

28 de novembro de 1986

Por escritura de 17 de julho de 1985, do Cartório de Notas do 30º Subdistrito - Ibi-rapuera - comarca de São Paulo, Capital, do livro 116, fls. 16, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que JOSE CABRAL, é casado com MARIA DE LOURDES RICO CABRAL, sob o regime de comunhão de bens, desde 8 de janeiro de 1962, conforme faz prova com a xerox autenticada da certidão de casamento extraída do termo nº 8429, do livro 8-74, fls. 251vº, expedida pelo Cartório de Registro Civil do 2º Sub-distrito - Liberdade - comarca de São Paulo, Capital, aos 29 de janeiro/ de 1962.- Averbado por *[assinatura]* escrevente autorizada. JP

R.C3

28 de novembro de 1986

Pela mesma escritura de 17 de julho de 1985, acima mencionada, JOSÉ CABRAL, advoga do, Rg. 281.846-SSP/SP., e sua mulher MARIA DE LOURDES RICO CABRAL, do lar, Rg. 1.820.767-SSP/SP., brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, inscritos em comum no CPF/MF sob nº 444.367.938-34, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua São José nº 665, Santo Amaro, venderam o imóvel acima descrito a JOÃO PINTO, português, do comércio, Rg. nº 2.448.426-DOPS/SP, e CPF/MF nº 026.708.798-53, casado sob o regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com MARIA ISILDA MAGALHÃES, portuguesa, do lar, Rg. 2.602.078-DOPS/SP residente e domiciliado na Avenida Gerson Maturani nº 590, apto 52, Enseada-Guaru já-SP., pelo preço de Cr\$30.000.000. (valor venal/86- Cz\$96.732,00).- Registrado por *[assinatura]* escrevente autorizada. JP

Av.04

08 de junho de 1988

De conformidade com a Lei 6.015/73, artigo 167 nº II, item 13, é feita a presente averbação para ficar constando que a Rua 4, é atualmente denominada Rua Flávio Humberto Abizzi, conforme Decreto Municipal nº 2.941/81. Averbado por *[assinatura]* escrevente autorizado. PSP.

(CONTINUA NO VERSO)

Protocolo: 453949 - Matrícula: 4306

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

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

172188

12046-9 - AA

12046-9-170001-180000-1015

matrícula
4.306

ficha
01
verso

R.05 08 de junho de 1988
 Por escritura de 02 de dezembro de 1986, do Tabelião por Lei de Vicente de Carvalho-Guarujá/SP., livro 85, fls. 142, JOÃO PINTO e sua mulher MARIA ISILDA MAGALHÃES, portugueses, proprietários, portadores dos RG. n.ºs 2.448.426-DOPS/SP e RG. 3.602.078-DOPS/SP., inscritos no CPF/MF sob n.º 026.708.798-53, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Guarujá-SP., à Rua Gerson Maturani n.º 590 - apto. 52, venderam o imóvel retro descrito à FORUM EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede e foro em Taboão da Serra-SP., à Rua Olímpia n.º 155 - Parque Industrial, inscrita no CGC/MF sob número..... 55.845.325/0001-67, pelo preço de R\$650.000,00 (valor venal - 1.988 - - - - - R\$677.160,00). Registrado por *[assinatura]* escrevente autorizado.

R.06 16 de fevereiro de 1995
 Por Determinação constante do Mandado Judicial expedido pelo Juízo de Direito da 5a. Vara da comarca de São Paulo-SP, em 13 de dezembro de 1994, e aditado em 02 de fevereiro de 1995, extraído dos autos da ação CONSIGNATORIA processo no. 679/89-6, ajuizada pela FORUM EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CGC/MF sob no. 55.845.325/0001-67, com sede à rua Olímpia no. 155, Parque Industrial, em Taboão da Serra-SP, contra LEZIO CARDOSO, brasileiro, casado, arquiteto, RG. 5.497.950-SP, e CIC. 754.241.508-53, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à rua Joaquim Távora no. 265, Vila Mariana, fica registrada a PENHORA que recai sobre o imóvel desta matrícula. Tendo sido nomeado depositário o Sr. Jorge Ricardo Alonso. Valor da causa - NCZ\$768,36.(incluído os imóveis das matrículas nos. 07.906 e 08.782, deste Cartório. Registrado por *[assinatura]* escrevente.

Av.07 10 de dezembro de 1997
 Por determinação constante do Mandado Judicial, passado nos autos de Consignação (proc. No. 1.026/97), expedido pelo Juízo de Direito da 3a. Vara Judicial e Cartório do 3o. Ofício da Comarca de Guarujá, aos 19 de novembro de 1997, que FORUM EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede na Rua Olímpia No. 155, Parque Industrial, Município de Taboão da Serra-SP., inscrito no CGC/MF sob No. 55.845.325/0001-67, move contra LEZIO CARDOSO, brasileiro,

Continua na ficha 02

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

Página 3 de 3

CNPJ: 51.080.695/0001-08

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Matrícula

4.306

Ficha

02

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

Guarujá, 10 de dezembro de 1997

casado, arquiteto, RG, No. 5.497.950-SSP/SP, CPF/MF sob No. 754.241.508-53, residente e domiciliado na Rua Joaquim Tavora No. 265, Vila Mariana-SP., é feita a presente averbação para ficar constando o cancelamento da penhora que recaiu sobre o imóvel objeto da presente matrícula, sendo em consequência feito o cancelamento do Registro No. 06 retro.- Averbado por *J. Almeida* escrevente.-

JR

RIG CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO GUARUJÁ-SP
Protocolo: 453949 Matrícula: 4306

* CERTIDÃO DE PROPRIEDADE *

CERTIFICO e dou fé, que a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do Art. 19, parágrafo 1º da Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973, e que além do que constou averbado e/ou registrado nesta ficha, NAO CONSTAM registros de citações de ações reais e/ou pessoais reipersecutórias.

Emolumentos.....	R\$ 25,37
Estado.....	R\$ 7,21
Aposentadoria.....	R\$ 3,72
Registro Civil.....	R\$ 1,34
Tribunal de Justiça.....	R\$ 1,74
ISS.....	R\$ 0,50
Min. Público.....	R\$ 1,22
TOTAL.....	R\$ 41,10

Guarujá-SP

29 OUT 2015

Luiz Eduardo Ferreira, Escrevente

Os imóveis situados nesta comarca anteriormente a data da instalação deste Serviço Registral (13/12/1965), pertenciam à zona abrangida pelo 2º Registro de Imóveis da comarca de Santos-SP.

O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias, contados da data de sua expedição. (Capítulo XIV item 12, letra "d" do provimento 58/89 normas da C.G.J.)

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP
DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL
LUIZ EDUARDO FERREIRA
ESCREVENTE

EM BRANCO

Protocolo: 453949 - Matrícula: 4306

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

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

172189

12046-9 - AA

12046-9-17001-180000-1015



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARUJÁ
FORO DE GUARUJÁ
1ª VARA CÍVEL

Rua Silvio Daige, 280, sala 3, Jardim Tejereba - CEP 11440-900, Fone:
(13) 33862950, Guarujá-SP - E-mail: Guarujá1cv@tjstj.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

172K

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Físico nº: 0003134-31.2012.8.26.0223
Classe - Assunto: Procedimento Comum - Direitos / Deveres do Condômino
Requerente: Condomínio Edifício Nautilus
Requerido: Wilma de Paula Morales

Em Guarujá, aos 22 de março de 2016, no Cartório da 1ª Vara Cível, do Foro de Guarujá, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): fração ideal 0,0878 sobre terreno vinculado a contrato de construção, terreno esse que confronta-se e caracteriza-se: um o lote sob nº 10 (dez) da Quadra nº 6, situado no Parque da Enseada, na Ilha Santo Amaro, nesta cidade e comarca de Guarujá- SP, com frente para a R. Flávio Humberto Ribizzi, antigo Rua 4, onde mede 12,00 m por 50,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos 12,00 m, perfazendo a área de 600,00 m², confrontando do lado direito com o lote nº 11 do lado esquerdo com o Lote nº 9, e, nos fundos com o lote nº 23, tudo conforme planta geral do loteamento do parque da Enseada, cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá (SP), sob o nº ZL 0413/010/000, fração esta que corresponde ao Apartamento nº 42 (Quarenta e dois), do Edifício Nautilus, que se localiza no 4º andar, do terreno acima descrito(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Wilma de Paula Morales, CPF nº 025.849.288-09, RG nº 20.853.563. 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**

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esej.tjstj.jus.br/esej>, informe o processo 0003134-31.2012.8.26.0223 e o código 67000000231V.

309/12
1508



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARUJÁ
FORO DE GUARUJÁ
1ª VARA CÍVEL
RUA SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

19/3
24

MANDADO DE CIENTIFICAÇÃO

Processo Físico nº: 0003134-31.2012.8.26.0223
Classe – Assunto: Procedimento Comum - Direitos / Deveres do Condômino
Requerente: Condomínio Edifício Nautilus
Requerido: Wilma de Paula Morales
Oficial de Justiça: *
Mandado nº: 223.2017/012585-1

Diligência do Juízo

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 1ª Vara Cível do Foro de Guarujá, Dr(a). Ricardo Fernandes Pimenta Justo,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, extraído do processo acima indicado,

CIENTIFIQUE os ocupantes do apartamento nº 42 do Edifício Nautilus, localizado à RUA FLAVIO HUMBERTO RIBIZZI, 198, JARDIM ENSEADA - CEP 11443-040, Guarujá-SP, da vistoria agendada pelo perito judicial Jorge do Rosário Caldas para o dia 25 de maio de 2017, a partir das 10:30 horas.

CUMPRA-SE, observadas as formalidades legais. Guarujá, 02 de maio de 2017.

NOTA: O(A) Oficial(a) de Justiça encarregado(a) da diligência está autorizado(a) a proceder na forma do art. 172, § 2º do Código de Processo Civil.

Guarujá, 02 de maio de 2017.

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



R. Mario Roberto do N. Silva

Data 18/05/17 Escr. P

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO FERNANDES PIMENTA JUSTO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0003134-31.2012.8.26.0223 e o código 67000002NRYD.

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE GUARUJÁ

AÇÃO: COBRANÇA (PROCEDIMENTO ORDINÁRIO)
REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAUTILUS
REQUERIDA: WILMA DE PAULA MORALES
PROCESSO: Nº 0003134-31.2012.8.26.0223
(nº de ordem: 309/2012)

JORGE DO ROSÁRIO CALDAS, engenheiro civil,
registrado no CREA-SP sob o nº 0509015932, com R. G. nº 03.174.756-1-IFP/RJ e
CPF/MF nº 1022.473.587-49, perito judicial nomeado nos autos da

AÇÃO DE COBRANÇA (Procedimento Ordinário)

requerida por

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAUTILUS

em face de

WILMA DE PAULA MORALES

no processo sob o nº 0003134-31.2012.8.26.0223 (no de ordem: 309/2012), tendo
visitado o imóvel "sub judice", consultado documentos e procedido às demais
necessárias, vem, mui respeitosamente, a presença de Vossa
Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL



ÍNDICE

1. PRELIMINARES	fls. 03
1.1. OBJETIVO DA AÇÃO	fls. 03
1.2. FINALIDADE DA PERÍCIA	fls. 03
1.3. ASSISTENTES TÉCNICOS E QUESITOS	fls. 03
2. VISTORIA DO IMÓVEL	fls. 04
2.1. LOCALIZAÇÃO	fls. 04
2.2. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DA REGIÃO	fls. 07
2.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	fls. 08
2.4. SERVIÇOS URBANOS DA REGIÃO	fls. 09
2.5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	fls. 10
2.6. ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA	fls. 14
3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	fls. 32
3.1. METODOLOGIA	fls. 32
3.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL (AGO / 2.017)	fls. 33
4. CONCLUSÃO	fls. 36
5. ENCERRAMENTO	fls. 37



Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL



1. PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO DA AÇÃO

A presente ação, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAUTILUS** em face de **WILMA DE PAULA MORALES**, **tem por objetivo o recebimento de contribuições condominiais.**

1.2. FINALIDADE DA PERÍCIA

A presente perícia tem por finalidade a **determinação do justo valor atual de mercado dos direitos penhorados que a Requerida possui sobre o bem imóvel consistente do APARTAMENTO DUPLEX Nº 42 localizado nos 4º e 5º andares do Edifício Nautilus, situado à Rua Flávio Humberto Rebizzi nº 198, no Loteamento Parque da Enseada, Praia da Enseada, Guarujá – SP** (TERRENO matriculado no C.R.I. de Guarujá sob o nº 04.306 e cadastrado junto à Municipalidade de Guarujá sob o nº 3-0413-010-000), com base de cálculo para **AGOSTO DE 2.017.**

1.3. ASSISTENTES TÉCNICOS E QUESITOS

As Partes não indicam assistentes técnicos, nem tampouco formulam quesitos.

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

JBC

2. VISTORIA DO IMÓVEL

Em 31 de Agosto de 2.017, o engenheiro signatário efetuou vistoria no imóvel "sub judice", bem como na edificação na qual se insere, ocasião na qual constatou o que descreve a seguir.

2.1. LOCALIZAÇÃO

Via pública na qual se localiza o imóvel em estudo:	APARTAMENTO DUPLEX Nº 42 (localizado nos 4º e 5º andares do Edifício Nautilus) Rua Flávio Humberto Rebizzi nº 198
Vias públicas que completam a quadra:	Rua Hermenegildo Azevedo Rua Áureo Guenaga de Castro Rua Olympia Sampaio
Bairro:	Loteamento Parque da Enseada Praia da Enseada
Município:	Guarujá
Estado:	São Paulo

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

EDIFÍCIO NAUTILUS,
ONDE SE INSERE O IMÓVEL EM ESTUDO



CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM ESTUDO

mente Otávio Gomes 343 conj 132 B . Aclimação . São Paulo . SP . cep 01526-010 tel 11.5068-1668

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

JB3

EDIFÍCIO NAUTILUS,
ONDE SE INSERE O IMÓVEL EM ESTUDO



**VISTA AÉREA (obtida no site do Google), INDICANDO
O POSICIONAMENTO DO IMÓVEL EM ESTUDO**

6

Tenente Otávio Gomes 343 conj 132 B . Aclimação . São Paulo . SP . cep 01526-010 tel 11.5068-1668

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

264

2.2. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

CARACTERÍSTICAS	DESCRIÇÃO
Relevo	Plano
Solo e subsolo	Não foi dado a conhecer
Ocupação	Relativamente antiga
Uso	Predominantemente residencial
Poder aquisitivo da população	Médio



2.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde o imóvel se encontra é servida, entre outros, pelos seguintes melhoramentos públicos:

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica	X	
Telefone	X	
Gás		X
Rede viária	X	
Guias e sarjetas	X	
Pavimentação		X
Coleta de lixo	X	
Água	X	
Esgoto	X	
Rede pluvial		X
Iluminação pública	X	



Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

J66

2.4. SERVIÇOS URBANOS

Conta, ainda, entre outros, com os seguintes serviços urbanos:

SERVIÇOS URBANOS	SIM	NÃO
Transporte coletivo	X	
Segurança pública	X	
Ensino e cultura	X	
Recreação	X	
Saúde	X	
Comércio	X	
Rede bancária		X
Correios e telégrafos		X

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

→ **SOBRE A EDIFICAÇÃO:**

Sucintamente, o **Edifício Nautilus**, onde se insere o imóvel em estudo (**apto. duplex nº 42**), é do tipo residencial, erigido em terreno plano, de formato regular e médias proporções, situado na Rua Flávio Humberto Rebizzi nº 198, Loteamento Parque da Enseada, na Praia da Enseada, Guarujá, SP, região servida por todos os principais melhoramentos públicos e serviços urbanos.

Constituído de dois blocos conjugados ("A" e "B"), com entradas independentes, o condomínio conta com um **pavimento térreo** destinado à garagem coletiva de veículos (unidade em estudo conta com uma vaga de garagem), onde ainda encontramos o hall social (piso em pedra ardósia, paredes e teto com acabamento em pintura) e o apartamento para zelador; **três andares "tipo"** (do 1º ao 3º andares), com quatro apartamentos cada (dois por bloco); **4º e 5º andares**, com quatro apartamentos do tipo "duplex" (dois por bloco, sendo que a unidade nº 42 - duplex é a objeto da penhora), **somando 16 apartamentos no condomínio**, acima dos quais encontramos as casas de máquinas dos elevadores, e os reservatórios superiores de água.

O prédio apresenta estrutura convencional em concreto armado, fechamentos em alvenaria, cobertura em laje impermeabilizada, fachadas revestidas com tijolos à vista (detalhes em concreto aparente - vigas), esquadrias em alumínio, escadarias internas com piso em pedra Ardósia, dois elevadores (marca SUR - um por bloco), muros de divisa em alvenaria revestida com acabamento em pintura e portões em alumínio, conforme pode ser mais bem visualizado na reportagem fotográfica apresentada adiante neste trabalho.



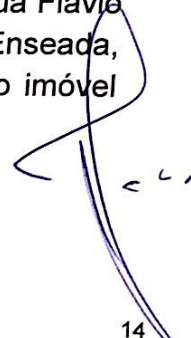
2.6. ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

Para uma melhor visualização do imóvel em estudo, bem como da edificação na qual se insere, foram produzidas fotografias elucidativas, apresentadas a seguir:



FOTO Nº 01 →

Vista parcial da **entrada do Edifício Nautilus**, situado à Rua Flávia Humberto Rebizzi nº 198, no Loteamento Parque da Enseada, Praia da Enseada, Guarujá - SP, edificação que contém o imóvel em estudo (apartamento duplex nº 42).



Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO Nº 02 → Vista parcial da **Rua Flávio Humberto Rebizzi**, tomada defronte ao Edifício Nautilus, que contém o imóvel em estudo, enfocando no sentido do centro da cidade.



Tenente Otávio Gomes 343 conj 132 B . Aclimação . São Paulo . SP . cep 01526-010 tel 11.5068-1668

15

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

JRC



FOTO Nº 03 →

Outra vista parcial da Rua Flávio Humberto Rebizzi, novamente tomada defronte ao Edifício Nautilus, que contém o imóvel em estudo, desta feita, porém, voltando o foco para o sentido contrário.

JRC

Tenente Otávio Gomes 343 conj 132 B . Aclimação . São Paulo . SP . cep 01526-010 tel 11.5068-1668

16

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

274



31/03/2017 11:50

FOTO Nº 04 →

Vista parcial da fachada frontal do Edifício Nautilus, que contém o imóvel em estudo.

[Handwritten signature]

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO Nº 05 → Vista parcial do recuo frontal do Edifício Nautilus.



Endereço: Otávio Gomes 343 conj 132 B . Aclimação . São Paulo . SP . cep 01526-010 tel 11.5068-1668

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

(Handwritten signature)



FOTO Nº 06 →

Vista parcial da garagem coletiva localizada no andar térreo do Edifício Nautilus.

(Handwritten signature)

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

(Handwritten signature)

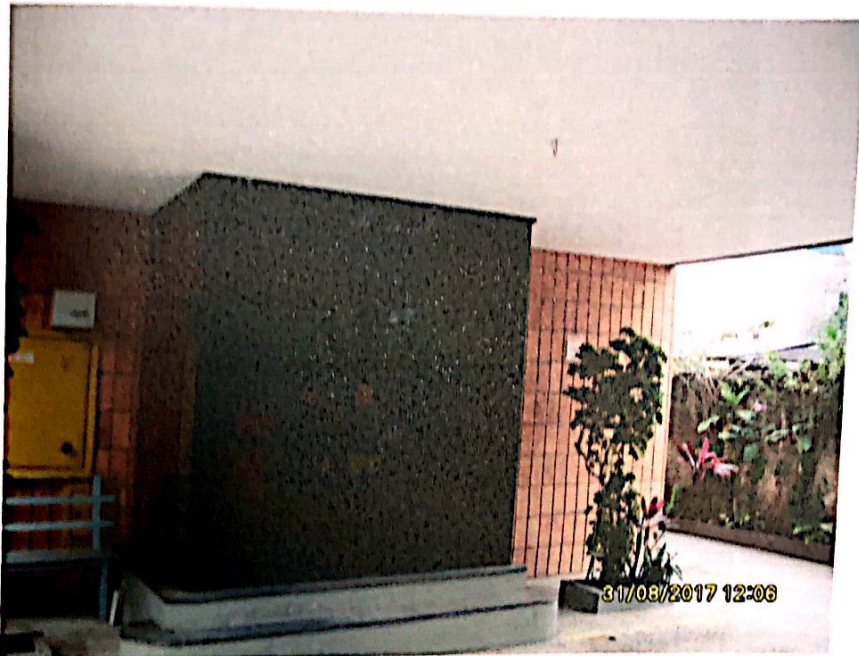


FOTO Nº 07 → Vista parcial do acesso ao bloco "A" do Edifício Nautilus.

(Handwritten signature)

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

JRC



FOTO N° 08 → Vista parcial do hall social do andar térreo do Edifício Nautilus.

[Handwritten signature]

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO Nº 09 →

Vista parcial das escadarias de acesso aos andares superiores do **Edifício Nautilus**, que contém o imóvel em estudo (apartamento duplex nº 42).

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

280



FOTO Nº 10 →

Vista parcial do hall social do 4º andar do Edifício Nautilus, enfocando em detalhe a porta de entrada do imóvel em estudo (apartamento duplex nº 42).

[Handwritten signature]

Imobiliária Otávio Gomes 343 conj 132 B . Aclimação . São Paulo . SP . cep 01526-010 tel 11.5068-1668

23

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

JRC



FOTO Nº 11 → Vista parcial da cozinha do imóvel em estudo (apartamento duplex nº 42 do Edifício Nautilus).

[Handwritten signature]

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

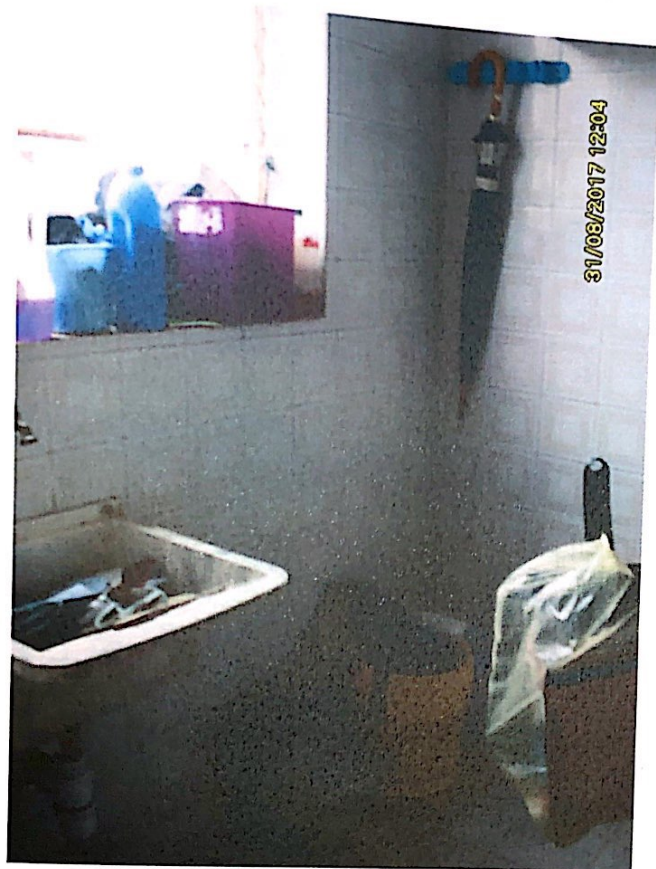


FOTO Nº 12 →

Vista parcial da **lavanderia** do imóvel em estudo (apartamento duplex nº 42 do Edifício Nautilus).



Tenente Otávio Gomes 343 conj 132 B . Aclimação . São Paulo . SP . cep 01526-010 tel 11.5068-1668

25

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

283

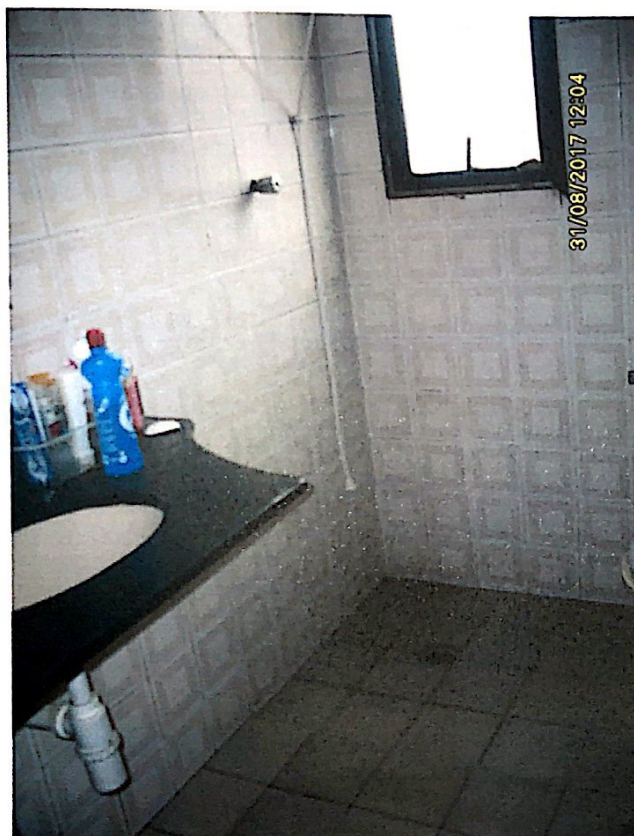


FOTO Nº 13 →

Vista parcial de um **banheiro** do imóvel em estudo (apartamento duplex nº 42 do Edifício Nautilus).

Handwritten signature or initials.

Tenente Otávio Gomes 343 conj 132 B . Aclimação . São Paulo . SP . cep 01526-010 tel 11.5068-1668

28

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

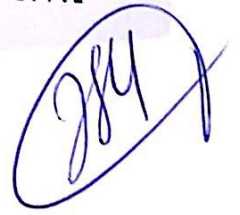


FOTO Nº 14 →

Vista parcial da **escadaria de acesso ao pavimento superior** do imóvel em estudo (apartamento duplex nº 42 do Edifício Nautilus), localizado no 5º andar do prédio.



Tenente Otávio Gomes 343 conj 132 B . Aclimação . São Paulo . SP . cep 01526-010 tel 11.5068-1668

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

285



FOTO Nº 15 → Vista parcial de um **dormitório** localizado no pavimento superior do imóvel em estudo (apartamento duplex nº 42 do Edifício Nautilus).

28

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

JRC

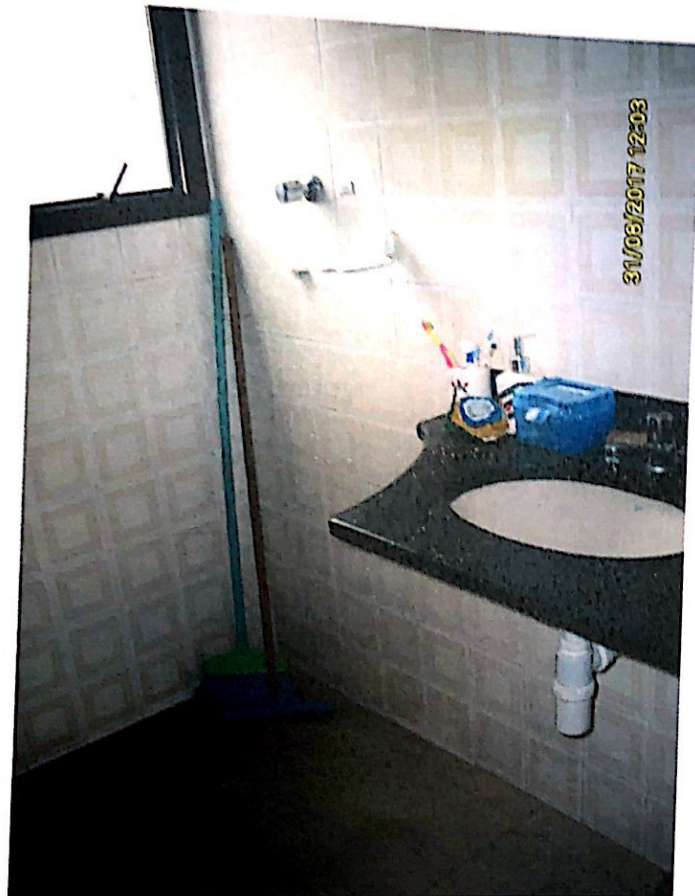


FOTO Nº 16 →

Vista parcial de um **banheiro** localizado no pavimento superior do imóvel em estudo (apartamento duplex nº 42 do Edifício Nautilus).

[Handwritten signature]

Tenente Otávio Gomes 343 conj 132 B . Aclimação . São Paulo . SP . cep 01526-010 tel 11.5068-1668

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

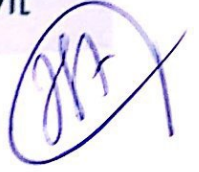


FOTO Nº 17 →

Vista parcial de um **terraço descoberto** localizado no pavimento superior do imóvel em estudo (apartamento duplex nº 42 do Edifício Nautilus).



Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

JRC

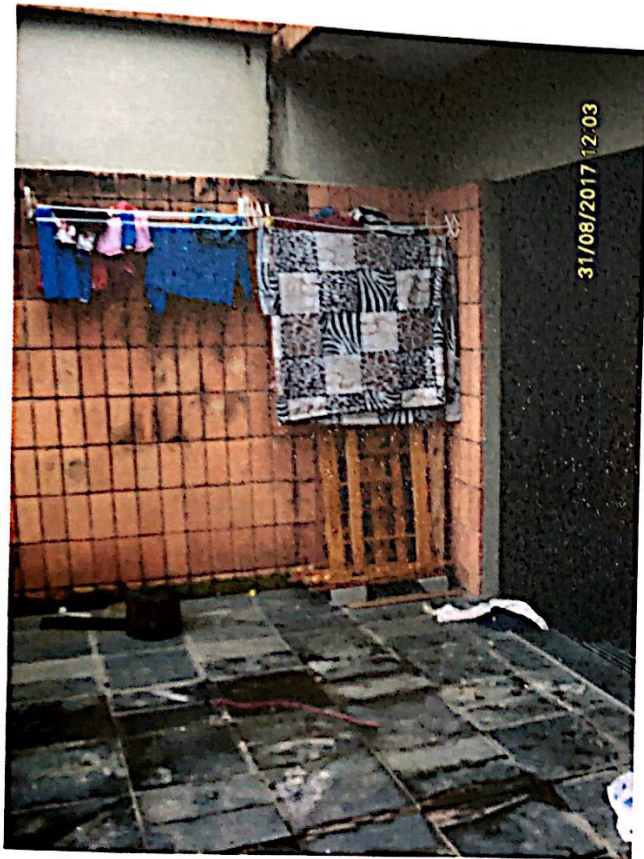


FOTO Nº 18 →

Outra vista parcial do terraço descoberto localizado no pavimento superior do imóvel em estudo (apartamento duplex nº 42 do Edifício Nautilus), tomada focando outra posição.

[Handwritten signature]

Tenente Otávio Gomes 343 conj 132 B . Aclimação . São Paulo . SP . cep 01526-010 tel 11.5068-1668



3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

3.1. METODOLOGIA

Para a determinação do valor de mercado de um imóvel, os processos técnicos mais utilizados são:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO MÉTODO DO CUSTO

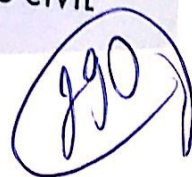
O MÉTODO DO CUSTO, que consiste basicamente na determinação do chamado "capital-imóvel", composto pelo valor do terreno acrescido do valor das benfeitorias ali erigidas, por se tratar de metodologia indireta, vem, recentemente, perdendo espaço para os métodos ditos diretos, como o Comparativo.

Em Outubro/92, o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE promoveu o Seminário Paulista de Avaliações, onde pode-se observar o incentivo à utilização de métodos diretos, tendo este Seminário sido considerado um autêntico divisor de águas na Engenharia de Avaliações.

Não por outra razão preconiza a NORMA IBAPE/1995, em seu tópico 5.3.1.: ***"Preferencialmente, devem ser empregados métodos diretos, servindo os Indiretos para eventual aferição ou para serem utilizados na total impossibilidade de aplicação dos primeiros"***.



Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL



No presente caso, o engenheiro signatário logrou êxito na obtenção de dados do mercado que possibilitaram a aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste basicamente na determinação do **valor de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes**, com características comparáveis as do imóvel avaliando, evitando a produção de resultados distorcidos da realidade.

Isto posto, a determinação do valor de mercado do imóvel "sub judice" foi procedida pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, sendo apresentados a seguir os cálculos efetuados, diretamente para **AGOSTO DE 2.017**.

3.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL (AGO/17)

À data da vistoria, este Perito conseguiu identificar número representativo de ofertas recentes envolvendo imóveis assemelhados aos em estudo, **localizados na mesma região onde este se encontra**, o que possibilitou a aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, com elevado grau de exatidão, uma vez que, devido à semelhança verificada nos elementos comparativos coletados, restou necessária a introdução de poucos fatores de correção, o que tornou mais preciso o processo avaliatório.



Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

291

Os elementos comparativos levantados, bem como as suas principais características, encontram-se nos quadros apresentados no Anexo nº 1 deste trabalho. Com base nesses elementos, determinamos o valor unitário médio do imóvel em estudo como segue:

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO DO IMÓVEL EM ESTUDO

Elemento nº 01	R\$ 2.412,06
Elemento nº 02	R\$ 2.412,06
Elemento nº 03	R\$ 1.930,85
Elemento nº 04	R\$ 2.147,99
Elemento nº 05	R\$ 2.500,31
Elemento nº 06	R\$ 2.197,39
Elemento nº 07	R\$ 2.278,78
Elemento nº 08	R\$ 2.531,97
Elemento nº 09	R\$ 2.250,28

VALOR UNITÁRIO MÉDIO (SANEADO) = R\$ 2.295,74/m² (AGO/17)

(nenhum elemento foi desprozado, uma vez que não discreparam do intervalo definido pela média +/- 30%)

SOMATÓRIA =	R\$ 20.661,69
MÉDIA =	R\$ 2.295,74
DESVIO (30%) =	R\$ 688,72
LIMITE INFERIOR =	R\$ 1.607,02
LIMITE SUPERIOR =	R\$ 2.984,47
MÉDIA SANEADA =	R\$ 2.295,74

Destarte, o justo valor atual de mercado do imóvel "sub judice" (apartamento duplex nº 42 do Condomínio Edifício Nautilus) foi determinado como segue:

$$V_i = V_u \times A_{cpe}$$

onde:

- V_i = valor do imóvel em estudo
 V_u = valor unitário médio determinado
 A_{cpe} = área construída privativa equivalente do imóvel em estudo

2

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

293

4. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, este Perito conclui que o justo valor atual de mercado dos direitos penhorados que a Requerida possui sobre o bem imóvel consistente do APARTAMENTO DUPLEX N° 42 localizado nos 4° e 5° andares do Edifício Nautilus, situado à Rua Flávio Humberto Rebizzi n° 198, no Loteamento Parque da Enseada, Praia da Enseada, Guarujá – SP (TERRENO matriculado no C.R.I. de Guarujá sob o n° 04.306 e cadastrado junto à Municipalidade de Guarujá sob o n° 3-0413-010-000), equivale, em AGOSTO DE 2.017, em números redondos, a:

VALOR DO IMÓVEL "SUB JUDICE" (AGO/17) = R\$ 320.000,00
(em números redondos)

(TREZENTOS E VINTE MIL REAIS),
PARA AGOSTO DE 2017

JCC

Jorge do Rosário Caldas
ENGENHEIRO CIVIL

294

5. ENCERRAMENTO

Consta o presente LAUDO de 37 (trinta e sete) folhas impressas somente no anverso (acrescidas de um anexo), todas devidamente rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

ANEXOS:

Nº 1 - Estudo do Preço Unitário do Imóvel "Sub Judice" - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Guarujá, 04 de Setembro de 2.017


JORGE DO ROSÁRIO CALDAS
- perito judicial -
Membro Titular nº 696 do IBAPE
Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia
Departamento de São Paulo

✓

mlrs



Monte Advogados
ASSOCIADOS

- Dr. José Renato de Almeida Monte • OAB 99.275
- Dr. Ramiro de Almeida Monte • OAB 146.980
- Dra. Adrienne Freitas Monte Cunha • OAB 326.103
- Dra. Marianne Freitas Monte • OAB 373.335

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1a Vara Cível de Guarujá.

(Processo: 0003134-31.2012.8.26.0223).
(PROCESSO FÍSICO).

308

223 16 JA 17 00067619-R 190917 1312 802

NAUTILUS CONDOMÍNIO EDIFÍCIO, por seu advogado abaixo subscrito, nos autos do processo em epígrafe que move contra **WILMA DE PAULA MORALES - (42)**, vem respeitosamente à presença de V.Ex.^a para expor e requerer:

1. Concorda com a avaliação do imóvel em R\$ 320.000,00 para agosto/2017;
2. Tendo em vista que não tem interesse na adjudicação do imóvel, requer :
 - a) Seja homologada a avaliação;
 - b) Seja nomeada empresa para realização de praças

Termos em que do prosseguimento do feito.

P. Deferimento.

Guarujá, 14/09/2017.

Dr. José Renato de Almeida Monte
OAB 99275/SP

Incluir/excluir Advogados(s)
 Registrei Sentença
 Data 20/09/17 Escr. Scane

PASTA: 16545



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARUJÁ
FORO DE GUARUJÁ
1ª VARA CÍVEL

RUA SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

362
M

CONCLUSÃO

Em 11/06/2018 promovo os presentes autos conclusos ao Exmo. Sr. Dr. RICARDO FERNANDES PIMENTA JUSTO, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Guarujá. Eu, Michael (Elder Q. da S. Batista) Chefe de Seção Judiciária, subscrevo.
Processo nº. 0309/2012

DESPACHO

Processo Físico nº: 0003134-31.2012.8.26.0223
Classe – Assunto: Procedimento Comum - Direitos / Deveres do Condômino
Requerente: Condomínio Edifício Nautilus
Requerido: Wilma de Paula Morales

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Ricardo Fernandes Pimenta Justo

Vistos.

1. Em face do teor de fls. 348/350, necessária a retificação do termo de penhora de fls. 172 para constar penhora dos direitos da executada sobre o imóvel.

2. Fls. 361: Em dez dias, apresente o exequente o documento solicitado pelo Ministério Público.

3. Cumpridos os atos acima, dê-se nova vista dos autos ao MP e intime-se a gestora já nomeada nos autos para designação das praças.

Intime-se.

Guarujá, 11 de junho de 2018.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO DA JUSTIÇA ELETRÔNICO

Certifico e dou fé que o Ato Ordinatório OU despacho/decisão supra/retro foi incluído na **RELACÃO** Nº. 295/2018 e encaminhado à Imprensa Oficial p/ intimação das partes através dos respectivos advogados. O referido é verdade. Guarujá, 11/06/2018. Michael (Elder Q. S. Batista), Chefe de Seção Judiciária.

- ▶ Data de disponibilização no Diário da Justiça Eletrônico:14/06/2018
- ▶ Data de disponibilização no Diário da Justiça Eletrônico:15/06/2018
- ▶ Considera-se data de publicação (Lei n.11.419/06) o dia:16/06/2018

(OBS: prazos devem ser contados a partir do 1º dia útil seguinte da data de publicação....16/06/2018)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO FERNANDES PIMENTA JUSTO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0003134-31.2012.8.26.0223 e o código 6700000039QMX.



Monte Advogados
ASSOCIADOS

- Dr. José Renato de Almeida Monte • OAB 99.275
- Dr. Ramiro de Almeida Monte • OAB 146.980
- Dra. Adrienne Freitas Monte Cunha • OAB 326.103
- Dra. Marianne Freitas Monte • OAB 373.335

453
6

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Guarujá.

(Processo: 0003134-31.2012.8.26.0223).
(PROCESSO FÍSICO).

223 FG.MA.19.00023723-4 230519 1408 97

NAUTILUS CONDOMÍNIO EDIFÍCIO, por seu advogado abaixo subscrito, nos autos do processo em epígrafe que move contra **WILMA DE PAULA MORALES - (42)**, vem respeitosamente à presença de V.Ex.^a para expor e requerer:

Requer:

- a) Seja retificado o termo de penhora para que passe constar que a penhora recaiu sobre os direitos de propriedade;
- b) Seja determinada a empresa leiloeira a designação de datas de praças.

Termos em que do prosseguimento do feito.

P. Deferimento.

Guarujá, 17/05/2019.

Dr. José Renato de Almeida Monte
OAB 99275/SP

24/05/2019 - Gabriel

ATA: 16545

Rua Santo Amaro, 410 • Vila Maia • Guarujá/SP • 11410-070 • Tel/Fax 13-3387-3196 • www.monteadvogados.com.br



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

1ª VARA CÍVEL

RUA SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-900

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

458
A

AUI

140-
us.b.
19h

nino

o de G

cação d

sobre

teriza-s

a Santo

nberto

os lado

direito

udo co

Munic

ament

onstar

do te

s). Wilr

20.853

m exp

obriga

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO FERNANDES PIMENTA JUSTO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0003134-31.2012.8.26.0223 e o código 67000003U/GPW.

DESPACHO

Processo Físico nº: 0003134-31.2012.8.26.0223
Classe – Assunto: Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condômino
Requerente: Condomínio Edifício Nautilus
Requerido: Wilma de Paula Morales

CONCLUSÃO

Em 25/06/2019 promovo os presentes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Guarujá. Eu, (Adailton da Silva Coelho Junior) Estagiário nível superior, subscrevo. – (Número de ordem:0309/2012)

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Ricardo Fernandes Pimenta Justo

Vistos.

1) Retifique-se o termo de penhora para constar que a mesma incide sobre os direitos de propriedade da executada.

2) Fls. 457: Com razão o MP, anotando-se que após a alienação e pagamento dos credores, metade de eventual valor que sobejar deve ser reservado em conta judicial em favor da herdeira/menor.

3) Indique o exequente a empresa gestora de sua preferência para a alienação judicial eletrônica.

Int.

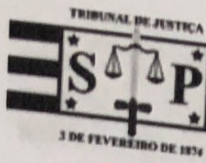
Guarujá, 25 de junho de 2019.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO DA JUSTIÇA ELETRÔNICO

Certifico e dou fé que o Ato Ordinatório OU despacho/decisão supra/retro foi incluído na RELACÃO Nº. 445/2019 e encaminhado à Imprensa Oficial p/ intimação das partes através dos respectivos advogados. O referido é verdade. Guarujá, 25/06/2019. Estagiário : _____ (Adailton da Silva Coelho Junior).

▶ Data de disponibilização no Diário da Justiça Eletrônico:27/06/2019
▶ Considera-se data de publicação (Lei n.11.419/06) o dia:28/06/2019
Início do prazo01/07/2019



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ
1ª VARA CÍVEL

Rua Silvio Daige, 280, sala 3, Jardim Tejerêba - CEP 11440-900, Fone:
(13) 33862950, Guarujá-SP - E-mail: Guarujá1cv@tjstj.us.br

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

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Físico nº:

0003134-31.2012.8.26.0223

Classe – Assunto:

Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condômino

Requerente:

Condominio Edificio Nautilus

Requerido:

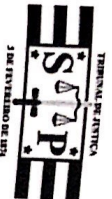
Wilma de Paula Morales

Em Guarujá, aos 27 de junho de 2019, no Cartório da 1ª Vara Cível, do Foro de Guarujá, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro a retificação do presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): fração ideal 0,0878 sobre terreno vinculado a contrato de construção, terreno esse que confronta-se e caracteriza-se: um o lote sob nº 10 (dez) da Quadra nº 6, situado no Parque da Enseada, na Ilha Santo Amaro, nesta cidade e comarca de Guarujá- SP, com frente para a R. Flávio Humberto Ribizzi, antigo Rua 4, onde mede 12,00 m por 50,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos 12,00 m, perfazendo a área de 600,00 m², confrontando do lado direito com o lote nº 11 do lado esquerdo com o Lote nº 9, e, nos fundos com o lote nº 23, tudo conforme planta geral do loteamento do parque da Enseada, cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá (SP), sob o nº ZL 0413/010/000, fração esta que corresponde ao Apartamento nº 42 (Quarenta e dois), do Edificio Nautilus, que se localiza no 4º andar, para constar que a penhora recaiu sobre os direitos da propriedade de Wilma de Paula Morales, do terreno acima descrito do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Wilma de Paula Morales Revel e Condominio Edificio Nautilus, CPF nº 025.849.288-09, RG nº 20.853.563. 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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO FERNANDES PIMENTA JUSTO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjstj.us.br/esaj>, informe o processo 0003134-31.2012.8.26.0223 e o código 67000003UULOJ.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARUJÁ
FORO DE GUARUJÁ
1ª VARA CÍVEL

Rua Silvio Dalgas, 280, sala 3, Jardim Tejercha - CEP 11440-900, Fone:
(13) 33862950, Guarujá-SP - E-mail: Guarujacv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Físico n.º: 0003134-31.2012.8.26.0223
Classe - Assunto: Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condomínio
Requerente: Condomínio Edifício Nautillus
Requerido: Wilma de Paula Moraes

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):
Termo de penhora expedido
Nada Mais. Guarujá, 02 de julho de 2019. Eu, _____, Ana Cristina Nossack, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO DA JUSTIÇA ELETRÔNICO
Certifico e dou fé que o Ato Ordinatório OU despacho/decisão supra/reiro foi incluído na **RELACÃO n.º 458/2019** e encaminhado à Imprensa Oficial p/inimação das partes através dos respectivos advogados. O referido é verdade. Guarujá, 02/07/2019. Escrevente Técnico Judiciário: _____ (Ana Cristina Nossack).
Data de disponibilização no Diário da Justiça Eletrônico:.....04/07/2019
► Considera-se data de publicação (Lei n.11.419/06) o dia:.....05/07/2019
(Observação: prazos para manifestação/recurso são contados a partir do 1º dia útil seguinte da data de publicação) 10/07/2019

461

460



Monte Advogados
ASSOCIADOS

- Dr. José Renato de Almeida Monte • OAB 99.275
- Dr. Ramiro de Almeida Monte • OAB 146.980
- Dra. Adrienne Freitas Monte Cunha • OAB 326.103
- Dra. Marianne Freitas Monte • OAB 373.335

462
f

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Guarujá.

(Processo: 0003134-31.2012.8.26.0223).
(PROCESSO FÍSICO).

83 63 73 93

NAUTILUS CONDOMÍNIO EDIFÍCIO, por seu advogado abaixo subscrito, nos autos do processo em epígrafe que move contra **WILMA DE PAULA MORALES - (42)**, vem respeitosamente à presença de V.Ex.ª para expor e requerer:

Indica a empresa leiloeira Lance Judicial.

Termos em que do prosseguimento do feito.

P. Deferimento.

Guarujá, 27/06/2019.

Dr. José Renato de Almeida Monte
OAB 99275/SP

ASTA: 16545

Data: 28 JUN 2019 Escr.

Rua Santo Amaro, 410 • Vila Maia • Guarujá/SP • 11410-070 • Tel/Fax 13-3387-3196 • www.monteadvogados.com.br

f.S. CI v/0 10m Coi o J rei 1,02 zar a J) I ml e %2. ite ite Al ar: or: Sn Rc (S)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARUJÁ
FORO DE GUARUJÁ
1ª VARA CÍVEL

Rua Silvio Daige, 280, sala 3, Jardim Tejereta - CEP 11440-900, Fone:
(13) 33862950, Guarujá-SP - E-mail: Guarujá1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Físico nº: 0003134-31.2012.8.26.0223
Classe - Assunto: Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condomínio
Requerente: Condomínio Edifício Náuticos
Requerido: Wilma de Paula Moraes

CONCLUSÃO

Em 10/07/2019 promovo os presentes autos conclusos ao MM.
Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Guarujá. Eu,
(Adalton da Silva Coelho Junior) Estagiário nível superior
subscrevo. - (Número de ordem:0309/2012)

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Ricardo Fernandes Pimenta Justo

Visitos.

Defino o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

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

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 50% da última avaliação atualizada. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, através de depósito em conta judicial no Banco do Brasil S/A, agência 6687-7.

Nomeio a empresa gestora LANCE JUDICIAL, representada pelo leiloeiro Adriano Piovezan Fomes (OAB/SP 306.683, a qual foi considerada tecnicamente habilitada perante o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, estando, assim, apta aos trabalhos de alienação eletrônica do bem imóvel penhorado, com divulgação e captação de lances em tempo real através do portal www.canaljudicial.com.br/lancejudicial.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante também através de depósito em conta judicial, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial em portal virtual que atenda à

463



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARUJÁ
FORO DE GUARUJÁ
1ª VARA CÍVEL
Rua Silvío Daigo, 280, sala 3, Jardim Tejeroba - CEP 11440-900, Fone:
(13) 33862950, Guarujá-SP - E-mail: Guarujá1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

regulação específica, no qual serão captaados lances, observados os parâmetros mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

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

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil.

Deverá constar do edital, também, que:

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

- os débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ficam sub-rogados no preço da arrematação.

- o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar:

- (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação;
- (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado.

A publicação do edital deverá ocorrer pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

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

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

464

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
ESJ TJP
 COMARCA DE GUARUJÁ
 FORO DE GUARUJÁ
 1ª VARA CÍVEL

Rua Sívio Dage, 280, sala 3, Jardim Tejercha - CEP 11440-900, Fone: (13) 33862950, Guarujá-SP - E-mail: Guarujá1cv@tjssp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
 estado em que se encontram.

Para a garantia da higidez do negócio, providencie a GESTORA acima nomeada a intimação das pessoas elencadas no art. 889, do Código de Processo Civil constantes na matrícula DE ANTECEDÊNCIA, juntando, posteriormente, os comprovantes de intimação aos autos. providencie a SERVENTIA a intimação das despesas necessárias pelo(a,s) executado(a,s) ausência, ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. A SERVENTIA providenciará, também, como diligência do juízo, a identificação da Municipalidade acerca do leilão eletrônico do bem imóvel.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Por ocasião da elaboração do Auto de Arrematação, deverá ser observado o teor do art. 269 das NSCGJ.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leilado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intimen-se.
 Guarujá, 10 de julho de 2019.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO DA JUSTIÇA ELETRÔNICO
 Certifico e dou fé que o Ato Ordinatório OU despacho/decisão supra/reiro foi incluído na **RELAÇÃO** Nº 510/2019 e encaminhado à Imprensa Oficial p/ intimação das partes através dos respectivos advogados. O referido é verdade. Guarujá, 10/07/2019. Estagiário : _____ (Adilson da Silva Coelho Junior).
 ▶ Data de disponibilização no Diário da Justiça Eletrônico:18/07/2019
 ▶ Considera-se data de publicação (Lei n.11.419/06) o dia:19/07/2019
 Início do prazo22/07/2019

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO FERNANDES PIMENTA JUSTO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0003134-31.2012.8.26.0223 e o código 670000003V7NH.

465
 &

41