

Viso n/12
6/12

Foro de Santos / 9ª Vara Cível



0015571-57.2012.8.26.0562

JUÍZO DE DIREITO

CARTÓRIO

ESCRIVÃO

Classe	: Cumprimento de sentença
Assunto principal	: Despesas Condominiais
Competência	: Cível
Valor da ação	: R\$ 4.506,65
Volume	: 1/1
Exeqte	: Condomínio Edifício Matisse
Advogada	: Fernanda Emilia Bastos Alves (OAB: 95874/SP)
Advogado	: Fabricio Lillo Silva (OAB: 198744/SP) e outro
Reprtate	: Jonas Mendonça da Silva
Exectdo	: Espolio de José Gerson Martins Pinto <i>padre</i>
Advogado	: Luis Adriano Anhuci Vicente (OAB: 155813/SP)
RepreLeg	: Michelle Silvestre Martins Anhuci Vicente (OAB: 181928/SP)
Perito	: Paulo Rogerio de Andrade Noronha
Observação	: Ação: 31032 - Procedimento Sumário
	: Ação Complementar: 146 - Procedimento Sumário (Cob. Condomínio)
Distribuição	: Livre - 18/04/2012 17:17:03

Fbo. 84: Cartório da unicial

Em _____ de _____

autuo neste Ofício _____

que segue(m) e lavro este termo.

Eu, _____

(_____), Escr., subscr.

ARTIGO DE LEI EM QUE ESTA(ÃO) INCURSO(S) O(S) RÉU(S):

592/2012

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DE UMA DAS VARAS
CÍVEIS DA COMARCA DE SANTOS - SP.

02/8
ISP 20120419186 562.01.2012.015571-2

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MATISSE, CNPJ n.62.303.102/0001-33, localizado na Rua Azevedo Sodré, 120, na cidade de Santos, neste ato representado por seu Síndico (docs. 02), por sua advogada e bastante procuradora que esta subscreve qualificada no incluso instrumento de mandato anexo (doc. 01), vem à presença de Vossa Excelência, propor a presente

ACÃO DE COBRANCA pelo PROCEDIMENTO SUMÁRIO,

com fundamento no artigo 275, inciso II, "b", do Código de Processo Civil, contra GERSON MARTINS FILHO, com endereço na Rua Doutor Ademar de Figueiredo Lira, nº 55, Conj. 73, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

DOS FATOS

1. Na conformidade do que dispõe o artigo 624 do Código Civil e o artigo 21 da Lei 4.591, de dezembro de 1.964, assim como a própria Convenção

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DE UMA DAS VARAS
CÍVEIS DA COMARCA DE SANTOS - SP.

02/8
ISP 20120419186 562.01.2012.015571-2

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MATISSE, CNPJ n.62.303.102/0001-33, localizado na Rua Azevedo Sodré, 120, na cidade de Santos, neste ato representado por seu Síndico (docs. 02), por sua advogada e bastante procuradora que esta subscreve qualificada no incluso instrumento de mandato anexo (doc. 01), vem à presença de Vossa Excelência, propor a presente

ACÃO DE COBRANÇA pelo PROCEDIMENTO SUMÁRIO,

com fundamento no artigo 275, inciso II, "b", do Código de Processo Civil, contra GERSON MARTINS FILHO, com endereço na Rua Doutor Ademar de Figueiredo Lira, nº 55, Conj. 73, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

DOS FATOS

1. Na conformidade do que dispõe o artigo 624 do Código Civil e o artigo 21 da Lei 4.591, de dezembro de 1.964, assim como a própria Convenção

Condominial (doc. 03), os condôminos estão obrigados a concorrer com as despesas de conservação das partes comuns do Edifício.

2. O requerido é proprietário da unidade 93 do Condomínio Edifício Matisse, apesar de seu nome não constar na Certidão de Registro de Imóveis da unidade citada (doc.04).

3. Contudo foi firmado um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra que Marli de Melo Cardoso fez com José Gerson Martins Pinto, ora requerido, estabelecendo que após o cumprimento de algumas condições estipuladas no respectivo Instrumento Particular o imóvel passaria a ser de propriedade do requerido, conforme comprova com a juntada da cópia do referido Contrato (doc.05).

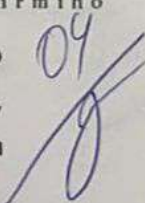
4. Apesar do acordo mencionado no parágrafo anterior o requerido desta demanda propôs Ação de Imissão na Posse em face da promitente vendedora da referida unidade que por sua vez propôs a Ação Declaratória Incidental em face do mesmo, contudo ambas Ações não tiveram sucesso, conforme demonstra a respectiva Sentença em anexo (doc.06).

5. Ambas as partes recorreram da decisão, entretanto o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento ao recurso da promitente vendedora e deu provimento ao recurso do ora requerido, confirmando assim o direito do mesmo de receber a posse do imóvel da vendedora, conforme Acórdão em anexo (doc.07).

11. Restam em aberto as cotas ordinárias e extraordinárias dos seguintes meses:

6. Mediante a isso foi firmando entre as partes desta Ação de Cobrança um acordo para findar um débito condominial que era cobrado através do processo nº 2333/02, que tramitava perante a 11ª Vara Cível desta Comarca e posteriormente foi homologado pelo Magistrado daquela Ação, conforme em anexo o referido acordo e o despacho que homologou o pacto (doc. 08 e 09).

12. Protesta desde já pela inclusão dos débitos nos autos do processo de lide, conforme determina o artigo 206 do Código de Processo Civil.

7. Apesar de não constar na matrícula do imóvel o nome do requerido não resta dúvida que o mesmo é o atual proprietário da unidade 93, conforme se demonstra com toda a documentação que acompanha essa inicial. 

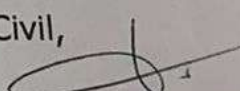
8. Sendo o requerido proprietário da unidade 93 é de sua obrigação contribuir com as despesas correspondentes a fração ideal de sua unidade, obrigações pelas quais não vem cumprindo, dificultando em decorrência, a administração do condomínio, que fica assim privado do numerário necessário.

9. Tendo resultadas infrutíferas as tentativas amigáveis de solução da pendência, promove o condomínio, a presente Ação para compelir o requerido ao pagamento do débito condominial, devidamente corrigido, conforme incluso demonstrativo das quotas condominiais em aberto (doc.10).

10. Portanto, não teve outra saída senão a distribuição da presente, restando em aberto, a importância de R\$ 4.506,65 (quatro mil, quinhentos e seis reais e sessenta e cinco centavos), referente ao período discriminado no Relatório de Débito Atualizado (doc.11), devendo sobre tal montante ser acrescido às custas processuais despendidas e verba honorária que desde já requer a Vossa Excelência seja o percentual de 20% sobre o débito, devidamente atualizado.

11. Restam em aberto as cotas ordinárias e extraordinárias dos seguintes meses:

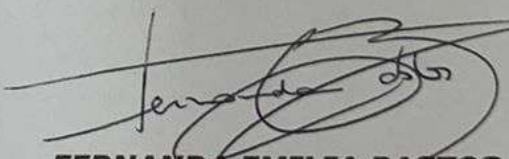
**- CONDOMÍNIO DE JANEIRO/2010, FEVEREIRO/2010, ABRIL/2010,
MAIO/2010, JUNHO/2010, AGOSTO/2010, FEVEREIRO/2011,
MAIO/2011, JUNHO/2011.**

12. Protesta desde já pela inclusão das parcelas que se vencerem no curso da lide, conforme determina o artigo 290 do Código de Processo Civil, 

devendo as mesmas serem acrescidas de multa, correção monetária e juros legais.

13. Requer a Vossa Excelência, se digne determinar a citação do requerido, a ser cumprida com a permissão do parágrafo 2º do artigo 172 do Código de Processo Civil, a fim de que apresente a defesa que tiver, sob pena de revelia, e então compareça em audiência a ser designada, quando deverá saldar o débito, e assim, na falta de pagamento que a ação seja julgada procedente, condenando-se o condômino devedor no pagamento do principal, com os acréscimos acima indicados, custas processuais e honorários advocatícios.
14. Protesta ainda, por todos os meios de provas em direito admitidos, especialmente pelo depoimento pessoal do requerido, sob pena de confesso, juntada posterior de documentos, inquirição de testemunhas, perícias e demais que se fizerem necessárias, o que fica desde já requerido.
15. Dando-se à causa o valor de R\$4.506,65 (quatro mil, quinhentos e seis reais e sessenta e cinco centavos).

Nestes termos,
pede deferimento.
Santos, data do Protocolo.


FERNANDA EMILIA BASTOS
OAB/SP 95.874

Doc. 04
3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. Nivaldo Lucato de Souza
OFICIAL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA
18.186

FICHA
1

Santos, 23 de novembro de 1982

IMÓVEL: - O APARTAMENTO Nº 93, localizado no 9º andar ou 10º pavimento do Edifício Matisse, situado à rua Azevedo Sodré nº 120, contendo: sala, dois quartos, corredor de circulação, B.W.C., cozinha, área de serviço, quarto de despejo e W.C., confrontando na frente, por onde tem sua entrada de serviço, com o corredor de serviço e área livre do pavimento, no lado esquerdo com o espaço livre lateral esquerda, no lado direito com o apartamento 96, poço de iluminação e ventilação, poço do elevador social e 2º hall social, por onde tem sua entrada, e nos fundos com o apartamento nº 94, possuindo a área útil de 99,37 m² área comum de 45,16 m², área total de 144,53 m², pertencendo-lhe no terreno e demais coisas de propriedade e uso comum do condomínio, uma fração ideal equivalente a 1,547% do todo. - É de uso exclusivo do apartamento acima, a vaga ou BOX Nº 54, situado no subsolo confrontando do lado esquerdo com a parede lateral esquerda do prédio no lado direito com a área de circulação e manobras, na frente com a área livre que a separa da vaga 53, e nos fundos com a vaga 55. - O terreno do edifício, acha-se descrito na especificação do condomínio arquivada neste Cartório. - **PROPRIETÁRIA:** CONSTRUTORA LOPES-RODRIGUES LTDA., com sede em Santos à rua João Pessoa nº 69, conj. 111, 11º andar, inscrita no CGC/MF sob nº 46.789.483/0001-56. **TÍTULO AQUISITIVO:** Matriculado sob nº 11.888, neste Cartório, Santos, 23 de novembro de 1982. - O escrevente habilitado, Nivaldo Lucato de Souza. O Oficial maior, Santos.

R. 1 - 18.186. - Santos, 23 de novembro de 1982. - **TRANSMITENTE:** CONSTRUTORA LOPES-RODRIGUES LTDA., qualificada na Matrícula supra. **ADQUIRENTES:** EDVALDO TORRES GARCIA, bancário, RG. 7.741.752, e sua mulher MARIA EUGENIA RODRIGUES GARCIA, do lar, RG. 11.598.056, brasileiros, inscritos no CPF. sob nº 006.716.659/87, domiciliados em São Paulo à rua Guarani nº 77, apto. 31. **TÍTULO:** Venda e compra. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular de 30 de junho de 1982, com força de escritura pública, lavrado na forma do art. 61, §§ 5º e 6º da Lei 4380/64, alterada pela Lei 5049/66 e de conformidade com o art. 26, do Dec. Lei nº 70/66. **VALOR:** Cr\$ 7.880.734,00. O esc. hab. Nivaldo Lucato de Souza. O Oficial maior, Santos.

R. 2 - 18.186. - Santos, 23 de novembro de 1982. - **DEVEDORES:** EDVALDO TORRES GARCIA e sua mulher MARIA EUGENIA RODRIGUES GARCIA, qualificados no R. 1, supra. **CREDORA:** BAMERINDUS S. PAULO CIA. DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, sediada em São Paulo-Capital, à rua Augusta nº 1.832, inscrita no CGC/MF sob nº 61.673.539/0001-04. **TÍTULO:** Hipoteca. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular de 30 de junho de 1982, com força de escritura pública, lavrado na forma do art. 61, §§ 5º e 6º, da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei 5049/66, e de conformidade com o art. 26 do Dec. Lei nº 70/66. **VALOR:** Cr\$ 2.210.000,00, pagáveis em 180 meses, em igual número de prestações mensais, do valor total inicial de Cr\$ 31.580,56, vencendo-se a 1ª em 30.07.82, e as demais condições constantes do título. - O escrevente hab. Nivaldo Lucato de Souza. O Oficial maior, Santos.

AV. 03 - M. 18.186.-

DATA:- 28 de outubro de 2.008

Pelo instrumento particular de 09 de novembro de 1.993, passado em Curitiba - PR., procedo esta averbação para ficar constando que o credor BAMERINDUS S. PAULO CIA. DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, foi incorporado pelo BAMERINDUS S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, conforme ata da 36ª. Assembléia Geral Extraordinária realizada em 29 de

Avenida São Francisco, 31 - altos - Centro - Santos/SP - CEP: 11013-201

Fone: (13) 3213-2828 - Fax: (13) 3219-1998 - www.3santos.com.br e-mail: 3santos@uol.com.br

(continua no verso)

3º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Santos - SP

065337

4037-AA

4037-60001-90000-0911

40

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA QUE MARLI DE MELO CARDOSO FAZ A JOSÉ GERSON MARTINS PINTO.

Pelo presente instrumento, de um lado - MARLI DE MELO CARDOSO, RG. 15.289.747-1 (SSPSP) e CPF (MF) 045.328.848-02, brasileira, viúva, doméstica, residente e domiciliada em Santos, Estado de São Paulo, na Rua Azevedo Sodré, n 120 - Apto. 93, neste instrumento denominada PROMITENTE VENDEDORA, e de outro lado - JOSÉ GERSON MARTINS PINTO, RG. 3.351.914-6 (SSPSP) e CPF (MF) 205.375.578-49, brasileiro, separado judicialmente, advogado, residente e domiciliado em Santos, Estado de São Paulo, na Rua Ademir de Figueiredo Lira, n° 55 - 7° Andar - Conjunto 72, neste instrumento denominado PROMITENTE COMPRADOR, tem entre si, certos e ajustados para o seguinte instrumento particular de compromisso de venda e compra, mediante as cláusulas e condições seguintes:

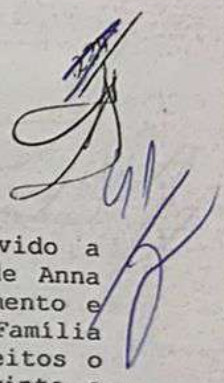
PRIMEIRO - A primeira, ora PROMITENTE VENDEDORA, declara que a justo título, é senhora e legítima possuidora do imóvel situado na cidade, comarca e 3ª circunscrição imobiliária de Santos, Estado de São Paulo, a saber: O APARTAMENTO N° 93 (NOVENTA E TRÊS), localizado no nono andar ou décimo pavimento do EDIFÍCIO MATISSE, situado na Rua Azevedo-Sodré, n° 120, contendo sala, dois quartos, corredor de circulação, B.W.C., cozinha, área de serviço, quarto de despejo e W.C., possuindo a área útil de 99,37 metros quadrados - área comum de 45,16 metros quadrados - área total de 144,53 metros quadrados, sendo de uso exclusivo do apartamento, a vaga ou Box n° 54 (cinquenta e quatro), situado no subsolo, cuja descrição e caracterização consta na matrícula n° 18.186 do 3° Oficial de Registro de Imóveis de Santos, Estado de São Paulo. Cadastrado sob n° 66.014.030.051 junto a Prefeitura Municipal de Santos, Estado de São Paulo. Havido dito imóvel pela vendedora em decorrência do falecimento de Francisco Cardoso Filho, cujo inventário tramita perante a 1ª Vara de Família e Sucessões de Santos, Estado de São Paulo, sob o n° 562.01.1998.020927-2/000000-000, cuja adjudicação já foi homologada por sentença, constante das fls. 31 do referido processo.

SEGUNDO - Por este particular instrumento e nos melhores e termos de direito, a primeira, ora PROMITENTE VENDEDORA se compromete a vender ao segundo, ora PROMITENTE COMPRADOR e este a lhe comprar todo aquele imóvel descrito, pelo preço certo, justo e previamente convencionado de R\$ 160.471,38 (cento e sessenta mil, quatrocentos e setenta e um reais e trinta e oito centavos), a ser pago da seguinte forma: I) a quantia de R\$ 24.829,77 (vinte e quatro mil, oitocentos e vinte e nove reais e setenta e sete centavos) será destinada ao pagamento do "quantum" apurado na Ação Ordinária de Cobrança - Processo n° 587/99, que tramita perante a 12ª Vara Cível da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, movida pelo Edifício Condomínio Matisse em face da vendedora, cuja quantia deverá ser depositada nesta data, a fim de impedir o leilão e conseqüente arrematação do imóvel; II) a quantia de R\$ 53.148,56 (cinquenta e três mil, cento e quarenta e oito reais e cinquenta e seis centavos) será destinado a pagamento e liquidação total do "quantum" apurado no Processo n° 2.333/02 - 11ª Vara Cível de Santos, Estado de São Paulo - Ação Ordinária de Cobrança que o Condomínio Edifício Matisse move em face da vendedora, o qual encontra-se em sede de recurso junto ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; III) a quantia de R\$ 20.539,63 (vinte mil, quinhentos e trinta e nove reais e sessenta e três centavos) será destinada ao pagamento dos débitos devidos a Prefeitura Municipal de Santos, Estado de São Paulo, relativos a IPTUs. dos anos de 1999 a 2007, cujas ações de executivos encontram-se em andamento junto ao Juízo específico, de conhecimento do comprador; IV) a quantia de R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais) será destinada

C. de J. de Santos

W

A



ao pagamento do Imposto sobre a transmissão "causa mortis", devido a Fazenda do Estado de São Paulo, em decorrência dos falecimentos de Anna Correa da Rocha Cardoso e de Francisco Cardoso Filho, cujo arrolamento e inventário, respectivamente, tramite perante a 3ª Vara e 1ª Vara da Família e das Sucessões de Santos, Estado de São Paulo, cujo estado dos feitos o comprador tem pleno conhecimento; V) a quantia de R\$ 26.553,42 (vinte e seis mil, quinhentos e cinquenta e três reais e quarenta e dois centavos) será destinada ao Doutor Hércules Rocha de Góes - OAB/SP. 49.896, para pagamento de empréstimo captado pelo Doutor Hércules Rocha de Góes, junto ao Banco do Brasil S.A. - conta corrente nº 14695-1 de titularidade de H J Publicidade e Promoções Ltda., com o objetivo de proceder a sustação do leilão judicial, tendo por objeto o imóvel constante deste instrumento, que seria realizado em data de 21/08/2006 pela 12ª Vara Cível de Santos, Estado de São Paulo, ficando consignado que o empréstimo efetuado foi no importe de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), e a quantia de R\$ 11.553,42 (onze mil, quinhentos e cinquenta e três reais e quarenta e dois centavos) refere-se a juros e correção monetária paga apurados, conforme demonstrativo em anexo; VI) a quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) será destinada ao pagamento de honorários advocatícios ao Doutor Hércules Rocha de Góes, acima qualificado, conforme convencionado no contrato de honorários advocatícios e outras avenças celebrado na data de 12/12/2006, em Santos, Estado de São Paulo, cuja cópia acompanha o presente, e cujo pagamento acontecerá em data de vinte e sete de fevereiro do ano de dois mil e oito (27/02/2008), representado por uma única nota promissória, de igual valor e vencimento, emitida pelo comprador em favor do Doutor Hércules Rocha de Góes, com praça de pagamento para a cidade de Santos, Estado de São Paulo, a qual é entregue, conferida e achada exata, dando a PROMITENTE VENDEDORA desde já a devida e necessária quitação das quantias acima, e VII) a quantia de R\$ 11.000,00 (onze mil reais) será paga diretamente a PROMITENTE VENDEDORA, exatamente no momento em que a mesma entregar o imóvel objeto deste instrumento devidamente desocupado de coisas e pessoas, nas condições que foi vistoriado pelo PROMITENTE COMPRADOR, cuja entrega para conseqüente pagamento deverá acontecer dentro do prazo de trinta (30) dias, a contar desta data, ficando convencionado que se a desocupação acontecer antes do prazo convencionado, o PROMITENTE COMPRADOR fica obrigado a proceder a quitação da quantia acima.

TERCEIRA - O PROMITENTE COMPRADOR desde já fica investido na posse precária do imóvel, sendo que a definitiva acontecerá na forma do item "VII" da cláusula segunda.

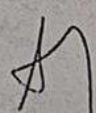
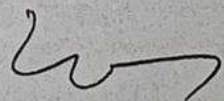
QUARTA - O PROMITENTE COMPRADOR em decorrência do presente instrumento, fica desde já investido em todos os direitos sobre o imóvel, notadamente nos de posse e domínio, podendo em conseqüência se habilitar e prosseguir até final nos inventários dos "de cujus", já mencionados.

QUINTA - Declara a PROMITENTE VENDEDORA que não se encontra abrangida por nenhuma das restrições previdenciárias vigentes, e que não se encontra em estado de perigo, nem mesmo pessoas de sua família, nos termos do artigo 156 do Código Civil Brasileiro, respondendo pela evicção de direitos na forma da lei.

SEXTA - A PROMITENTE VENDEDORA se compromete a fornecer todo e qualquer documento necessário e exigido para que o PROMITENTE COMPRADOR ultime o arrolamento e inventário dos "de cujus", bem como a assinar o que for preciso para tanto.

SÉTIMA - A PROMITENTE VENDEDORA e o Doutor Hércules Rocha de Góes, desde já renunciam a qualquer direito por conta de renegociações das

Dr. de São Paulo



quem quer
revogável e

NONA - As partes elegem o foro da comarca de Santos, Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento.

E por estarem certos e ajustados celebraram o presente instrumento, em duas vias, as quais lidas são aceitas e vão devidamente assinadas pelas partes contratantes e mais duas testemunhas.

Santos, 27 de fevereiro de 2007.

Marli de Melo Cardoso

10
José Gerson Martins Pinto

Testemunhas;

0955AAB39051

Reconheço POR SEMELHANÇA (S) F. 135(S).
Mário de Melo Passaro
e José Gomes Martins
Pinto

28 FEB 2007

Valido somente com o selo de Autenticidade

Valor recebido: R\$ 4,00

Henrique do Nascimento
Carolina Mollis Laranjeiras
Ana Claudia Alves da Silva Gómeiz
Paulo José Bachi da Silva

- Tabelião
- Escrevente
- Escrevente
- Escrevente



COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
9ª VARA CÍVEL

Bittencourt, 144, Salas 52/54, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13)
4009-3600, Santos-SP - E-mail: santos9cv@tjsp.jus.br

204
/2

DECISÃO

Processo nº:
Classe - Assunto
Exequente:
Executado:

0015571-57.2012.8.26.0562
Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais
Condomínio Edifício Matisse
Jose Gerson Martins Pinto

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Ortiz Gomes**

Vistos etc.

1. Diante da justificada recusa de substituição do bem penhorado, a não havendo prova de que o bem indicado é suficiente para satisfação da dívida sem prejuízo para o exequente (art. 847 do CPC), mantenho a constrição sobre o imóvel.

2. Acolho as ponderações da parte e, considerando as peculiaridades do caso, a extensão dos trabalhos, bem como o tempo necessário para a realização, arbitro os salários periciais moderadamente em R\$ 1.800,00.

3. Promova o exequente o adiantamento dos honorários periciais.

4. Com o depósito, intime-se o Sr. Perito nos termos da decisão de fls. 184/186.

Intimem-se.

Santos, 28 de abril de 2017

CARLOS ORTIZ GOMES
Juiz de Direito Titular da 9ª Vara Cível



COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

9ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 52/54 - Vila Nova

CEP: 11013-300 - Santos - SP

Telefone: (13) 4009-3600 - E-mail: santos9cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:

0015571-57.2012.8.26.0562

Classe - Assunto

Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais

Exequente:

Condomínio Edifício Matisse

Executado:

Jose Gerson Martins Pinto

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Ortiz Gomes**

Vistos,

Defiro a penhora sobre os direitos que o executado possui sobre o imóvel descrito na matrícula nº 18.186 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 38/39), em nome de Francisco Cardoso Filho, decorrente da promessa de compra e venda de fls. 40/42.

Fica nomeado o executado como depositário, independentemente de outra formalidade.

SERVIRÁ A PRESENTE DECISÃO, ASSINADA DIGITALMENTE, COMO TERMO DE CONSTRIÇÃO.

Providencie-se a averbação da penhora, pelo sistema ARISP, se possível, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida.

Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, mediante o recolhimento das custas, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário.

Registre-se que a utilização do sistema online não exige o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Levando em consideração que a avaliação do imóvel depende



FORO DE SANTOS

9ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 52/54 - Vila Nova

CEP: 11013-300 - Santos - SP

Telefone: (13) 4009-3600 - E-mail: santos9cv@tjsp.jus.br

de conhecimentos especializados, nomeio o(a) **Sr. Paulo Rogério Andrade Noronha**.

Intime-se o avaliador judicial, por e-mail, para apresentar o orçamento de seus préstimos profissionais, os quais serão suportados pelo exequente. Após, tornem os autos conclusos para fixação do salário do "expert".

Efetuada o depósito, expeça-se guia de levantamento de 1/3 do seu valor em favor do avaliador judicial, reservando-se os 2/3 restantes para após a apresentação do laudo. Expeça-se, ainda, mandado de avaliação e carta para intimação do avaliador judicial a dar início às diligências em 03 dias.

Laudo em 20 dias, contados da retirada do mandado de avaliação e guia de levantamento.

Apresentado o laudo de avaliação, Intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora e da avaliação.

Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art. 799, do Código de Processo Civil.

Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Int.

Santos, 17 de outubro de 2016.

aq

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0015571-57.2012.8.26.0562 e o código FM000007PTM6.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES

Praça José Bonifácio, s/nº, Salas 601 e 607, Centro - CEP 11013-910, Fone:

(13) 3222-4919, Santos-SP - E-mail: santos2fam@tjsp.jus.br

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

fls. 41

DECISÃO

Processo Digital nº: 1006585-82.2021.8.26.0562
Classe - Assunto: Arrolamento Comum - Inventário e Partilha
Requerente: Michelle Silvestre Martins Anhuci Vicente
Requerido: Jose Gerson Martins Pinto

CONCLUSÃO

Aos 9 de abril de 2021, faço estes autos conclusos à MM. Juíza de Direito Titular Dr. SUZANA PEREIRA DA SILVA. Eu, (Belª. Uilma Carla Maynart Dias Francisco, Escrevente-Técnico Judiciário, subscr.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). SUZANA PEREIRA DA SILVA

Vistos.

1) P. 20/40: Recebo como emenda à inicial. Anote-se.

2) Processe-se o INVENTARIO sob a forma de ARROLAMENTO dos bens deixados por falecimento de JOSÉ GERSON MARTINS PINTO. Nomeio inventariante a requerente, Michelle Silvestre Martins Anhuci Vicente, independentemente de compromisso. Anote-se.

3) Recebo os presentes autos como arrolamento, desde que o (a) inventariante nomeado(a) providencie, no prazo de 20 (vinte) dias, em observância ao artigo 660 do Código de Processo Civil, a seguinte documentação:

a) apresentação das primeiras declarações, observados os requisitos constantes do artigo 620 do CPC;

b) apresentação do plano de partilha, observados os requisitos do artigo 653 do CPC ou pedido de adjudicação;

d) juntada dos lançamentos fiscais (IPTU) do(s) imóvel(eis) arrolado(s) relativo(s) ao ano do óbito, ou certidão(ões) comprovando o valor venal, além de certidão(ões) de registro de imóveis atualizado(s);

e) juntada das certidões negativas de débitos da Fazenda Municipal, relativa(s) ao(s) imóvel(eis), se for o caso;

f) juntada da certidão conjunta negativa de débitos federais, obtida junto à

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SUZANA PEREIRA DA SILVA, liberado nos autos em 13/04/2021 às 18:17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006585-82.2021.8.26.0562 e código 69B2F9E.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES

Praça José Bonifácio, s/nº, Salas 601 e 607, Centro - CEP 11013-910, Fone:

(13) 3222-4919, Santos-SP - E-mail: santos2fam@tjsp.jus.br

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

fls. 41

DECISÃO

Processo Digital nº: 1006585-82.2021.8.26.0562
Classe - Assunto: Arrolamento Comum - Inventário e Partilha
Requerente: Michelle Silvestre Martins Anhuci Vicente
Requerido: Jose Gerson Martins Pinto

CONCLUSÃO

Aos 9 de abril de 2021, faço estes autos conclusos à MM. Juíza de Direito Titular Dr. SUZANA PEREIRA DA SILVA. Eu, (Belª. Uilma Carla Maynart Dias Francisco, Escrevente-Técnico Judiciário, subscr.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). SUZANA PEREIRA DA SILVA

Vistos.

1) P. 20/40: Recebo como emenda à inicial. Anote-se.

2) Processe-se o INVENTARIO sob a forma de ARROLAMENTO dos bens deixados por falecimento de JOSÉ GERSON MARTINS PINTO. Nomeio inventariante a requerente, Michelle Silvestre Martins Anhuci Vicente, independentemente de compromisso. Anote-se.

3) Recebo os presentes autos como arrolamento, desde que o (a) inventariante nomeado(a) providencie, no prazo de 20 (vinte) dias, em observância ao artigo 660 do Código de Processo Civil, a seguinte documentação:

a) apresentação das primeiras declarações, observados os requisitos constantes do artigo 620 do CPC;

b) apresentação do plano de partilha, observados os requisitos do artigo 653 do CPC ou pedido de adjudicação;

d) juntada dos lançamentos fiscais (IPTU) do(s) imóvel(eis) arrolado(s) relativo(s) ao ano do óbito, ou certidão(ões) comprovando o valor venal, além de certidão(ões) de registro de imóveis atualizado(s);

e) juntada das certidões negativas de débitos da Fazenda Municipal, relativa(s) ao(s) imóvel(eis), se for o caso;

f) juntada da certidão conjunta negativa de débitos federais, obtida junto à

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SUZANA PEREIRA DA SILVA, liberado nos autos em 13/04/2021 às 18:17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006585-82.2021.8.26.0562 e código 69B2F9E.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Santos

FORO DE SANTOS

9ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 52/54, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13)

4009-3600, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Físico nº: 0015571-57.2012.8.26.0562
Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Edifício Matisse
Executado: Jose Gerson Martins Pinto

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Rodrigo Garcia Martinez

Vistos.

1. Fls. 311: diante dos documentos de fls. 313/314, nos termos do artigo 110 do CPC, defiro a substituição do polo passivo, substituindo-se o executado por seu espólio. Proceda a Serventia às anotações e retificações no SAJ.

2. O pedido de gratuidade de justiça efetuado pelo espólio será analisado após a juntada de cópia das primeiras declarações.

3. No mais, intime-se o perito (fls. 309) para esclarecer sobre a realização da perícia.

Int.

Santos, 17 de junho de 2021.

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



Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 2a. Vara de Família e Sucessões da
Comarca de Santos

Processo n. 1006585-82.2021.8.26.0562

Michelle Silvestre Martins Anhuci Vicente, por seu advogado infra-assinado, vem perante V. Exa. Apresentar as primeiras declarações, **nos autos do processo de arrolamento** dos bens deixados por José Gerson Martins Pinto, o que assim faz:

Esboço de Partilha

Auto de Orçamento

Do falecido:

1. O falecido, José Gerson Martins Pinto, falecido no dia 21/03/2021 era portador do CPF n. 205.375.578-49, de qualificação brasileiro, divorciado, advogado.
2. Óbito registrado na matrícula
123018.01.55.2021.4.00290.107.0182766-78



319
✓

Dos Herdeiros

Não possuía descendentes e nem ascendentes.

Seus irmãos, Dárcio Martins Pinto e Hildebrando Martins Pinto, são pré-mortos e deixam seus filhos, sobrinhos do "de cujus", seus únicos herdeiros. São eles:

A - Mário Alberto Silvestre Martins, brasileiro, empresário, portador do RG nº 21436502 e CPF nº 070.127.858-70, casado com Eliane Loiola Fernandes Martins, sob o regime de comunhão parcial de bens, brasileira, funcionária pública, portadora do RG nº 19378491 e CPF nº 070.127.908-73, residentes na Rua Da Liberdade, 255, Bairro Embaré, em Santos, SP, CEP 11025-030.

B - Michelle Silvestre Martins Anhuci Vicente, brasileira, bancária, portadora do RG nº 23036396-9 e do CPF nº 251.177.658-85, casada com Luis Adriano Anhuci Vicente sob o regime de comunhão parcial de bens, inscrito na OAB/SP sob o nº 155.813, portador do CPF 166.588.628-50, residentes na Rua Álvaro Alvim, 41 ap 82, no bairro do Embaré, em Santos, SP, CEP 11040-131.

C - Allisson Fabrício Russo Martins, brasileiro, engenheiro, portador do RG nº 22.778.224 e do CPF nº 273.152.598-30, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Fernanda Ballarini Escobar Martins, brasileira, empresária, inscrita no CPF sob o nº 295.165.408-13 e RG nº 28.134.942, residentes na Rua Quintino Bocaiúva, 780, em São Vicente, SP.

D - Fernanda Amarilis Russo Martins Amado Ribeiro, brasileira, funcionária pública, portadora do CPF nº 274.906.938-61 e do RG nº 22.778.223-9, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com Lúcio Flavo Amado

Avenida Afonso Pena, 573 Bairro do Estuário Santos/SP CEP 11040-131

Tel.: (13) 3324 74 49 Email: luis@anhuci.adv.br

www.anhuci.adv.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS ADRIANO ANHUCI VICENTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/05/2021 às 20:27, sob o número WIST21701908972. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006585-82.2021.8.26.0562 e código 6D5545F.



321 ✓

6. Cotas socias da empresa Rádio Santos Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 54.346.861/0001-55, sendo um percentual de 20 % e com valor de R\$ 5.200,00
7. 5,555% do bem imóvel situado na Rua Campos Sales, casas de ns 504-1; 505-2 e 506, no município de Santo André/SP, matrícula 109.113 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP, com valor venal de R\$ 61.322,35.

Total do Monte Mor: R\$ 503.669,37

Das Dívidas do espólio

O espólio possui diversas dívidas, já encontradas e outras ainda em apuração.

Com relação ao Imóvel localizado na Rua Azevedo Sodré, 120 ap 93, Santos/SP

- a) Dívida de IPTU que conforme extrato obtido junto a Municipalidade perfaz um total de R\$ 76.406,77 (débitos já ajuizados)
- b) Dívida de Condomínio que já está ajuizada, e que hoje perfaz um total de R\$ 99.903,83, conforme cálculo obtido junto a administradora do condomínio.

Com relação ao imóvel localizado na Rua Dr Adhemar de Figueiredo Lyra, 55 cj 72 e 73, Santos/SP

- c) Dívida de IPTU que conforme extrato obtido junto a Municipalidade perfaz um total de R\$ 28.257,85 (débitos já ajuizados)

Avenida Afonso Pena, 573 Bairro do Estuário Santos/SP CEP 11040-131
Tel.: (13) 3324 74 49 Email: luis@anhuci.adv.br
www.anhuci.adv.br



322 ✓

- d) Dívida de Condomínio que já está ajuizada, e que hoje perfaz um total de R\$ 20.625,58, conforme cálculo obtido junto ao feito de execução.
- e) Dívida junto a Receita Federal conforme extrato obtido junto a esta no valor de R\$ 2.442,13.
- f) Execução fiscal de n. 0011003-51,2000,4,03,6104, perante a Vara Federal de Santos, movida pela União Federal, com valor de R\$ 64.967,32 (valor quando da distribuição em 07/12/2000), sendo o valor atualizado de R\$ 385.829,40
- g) Execução Fiscal já embargada sob o n. 5007216-59.2019.4.03,6104, movida pela Ordem dos Advogados do Brasil, com valor de R\$ 10.572,45, valor quando da distribuição em 02/10/2019, com valor atualizado de R\$ 14.036,32

Total das dívidas: R\$ 627.501,88

Total do Quinhão: R\$ 100.733,87

Do plano de partilha

Folha de pagamento

Avenida Afonso Pena, 573 Bairro do Estuário Santos/SP CEP 11040-131
Tel.: (13) 3324 74 49 Email: luis@anhuci.adv.br
www.anhuci.adv.br



8. Fica assim a parte cabente ao herdeiro Mário Alberto Martins Pinto:

20 % da fração ideal do Apartamento localizado na Rua Azevedo Sodré, 120 ap 93, Gonzaga, Santos/SP, devidamente registrado na municipalidade de Santos sob o lançamento n. 66.014.030.051, e no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, matrícula 18186.

20 % da fração ideal do Conjunto Comercial, localizado na Rua Adhemar de Figueiredo Lyra, 55 conjuntos 72 e 73, Centro, Santos/SP, devidamente registrado na municipalidade de Santos, sob o lançamento n. 36.007.026.024, registrado na matrícula 44506 do 1º Cartório de Imóveis de Santos.

20 % do Veículo da marca Renault, modelo Scenic, ano/modelo 2003, na cor preta, placa DJN 5696 - SP, chassi 93yja00253j405935 e renavan 00801670411.

4 % Cotas socias da empresa Rádio Santos Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 54.346.861/0001-55.

1,111% do bem imóvel situado na Rua Campos Sales, casas de ns 504-1; 505-2 e 506, no município de Santo André/SP, matrícula 109.113 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

Total do Quinhão: R\$ 100.733,87



324

9. Fica assim a parte cabente ao herdeiro Michelle Silvestre Martins Anhuci Vicente:

20 % da fração ideal do Apartamento localizado na Rua Azevedo Sodré, 120 ap 93, Gonzaga, Santos/SP, devidamente registrado na municipalidade de Santos sob o lançamento n. 66.014.030.051, e no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, matrícula 18186.

20 % da fração ideal do Conjunto Comercial, localizado na Rua Adhemar de Figueiredo Lyra, 55 conjuntos 72 e 73, Centro, Santos/SP, devidamente registrado na municipalidade de Santos, sob o lançamento n. 36.007.026.024, registrado na matrícula 44506 do 1º Cartório de Imóveis de Santos.

20 % do Veículo da marca Renault, modelo Scenic, ano/modelo 2003, na cor preta, placa DJN 5696 - SP, chassi 93yja00253j405935 e renavan 00801670411.

4 % Cotas socias da empresa Rádio Santos Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 54.346.861/0001-55.

1,111% do bem imóvel situado na Rua Campos Sales, casas de ns 504-1; 505-2 e 506, no município de Santo André/SP, matrícula 109.113 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

Total do Quinhão: R\$ 100.733,87



325

10. Fica assim a parte cabente ao herdeiro Allisson Fabricio Russo Martins:

20 % da fração ideal do Apartamento localizado na Rua Azevedo Sodré, 120 ap 93, Gonzaga, Santos/SP, devidamente registrado na municipalidade de Santos sob o lançamento n. 66.014.030.051, e no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, matrícula 18186.

20 % da fração ideal do Conjunto Comercial, localizado na Rua Adhemar de Figueiredo Lyra, 55 conjuntos 72 e 73, Centro, Santos/SP, devidamente registrado na municipalidade de Santos, sob o lançamento n. 36.007.026.024, registrado na matrícula 44506 do 1º Cartório de Imóveis de Santos.

20 % do Veículo da marca Renault, modelo Scenic, ano/modelo 2003, na cor preta, placa DJN 5696 - SP, chassi 93yja00253j405935 e renavan 00801670411.

4 % Cotas socias da empresa Rádio Santos Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 54.346.861/0001-55.

1,111% do bem imóvel situado na Rua Campos Sales, casas de ns 504-1; 505-2 e 506, no município de Santo André/SP, matrícula 109.113 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

Total do Quinhão: R\$ 100.733,87

Total do Quinhão: R\$ 100.733,87



324

11. Fica assim a parte cabente ao herdeiro Fernanda Amarilis Russo Martins Amado Ribeiro:

20 % da fração ideal do Apartamento localizado na Rua Azevedo Sodré, 120 ap 93, Gonzaga, Santos/SP, devidamente registrado na municipalidade de Santos sob o lançamento n. 66.014.030.051, e no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, matrícula 18186.

20 % da fração ideal do Conjunto Comercial, localizado na Rua Adhemar de Figueiredo Lyra, 55 conjuntos 72 e 73, Centro, Santos/SP, devidamente registrado na municipalidade de Santos, sob o lançamento n. 36.007.026.024, registrado na matrícula 44506 do 1º Cartório de Imóveis de Santos.

20 % do Veículo da marca Renault, modelo Scenic, ano/modelo 2003, na cor preta, placa DJN 5696 - SP, chassi 93yja00253j405935 e renavan 00801670411.

4 % Cotas sociais da empresa Rádio Santos Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 54.346.861/0001-55.

1,111% do bem imóvel situado na Rua Campos Sales, casas de ns 504-1; 505-2 e 506, no município de Santo André/SP, matrícula 109.113 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

Total do Quinhão: R\$ 100.733,87



327

12. Fica assim a parte cabente ao herdeiro Danielle Amarilise Russo Martins:

20 % da fração ideal do Apartamento localizado na Rua Azevedo Sodré, 120 ap 93, Gonzaga, Santos/SP, devidamente registrado na municipalidade de Santos sob o lançamento n. 66.014.030.051, e no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, matrícula 18186.

20 % da fração ideal do Conjunto Comercial, localizado na Rua Adhemar de Figueiredo Lyra, 55 conjuntos 72 e 73, Centro, Santos/SP, devidamente registrado na municipalidade de Santos, sob o lançamento n. 36.007.026.024, registrado na matrícula 44506 do 1º Cartório de Imóveis de Santos.

20 % do Veículo da marca Renault, modelo Scenic, ano/modelo 2003, na cor preta, placa DJN 5696 - SP, chassi 93yja00253j405935 e renavan 00801670411.

4 % Cotas sociais da empresa Rádio Santos Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 54.346.861/0001-55.

1,111% do bem imóvel situado na Rua Campos Sales, casas de ns 504-1; 505-2 e 506, no município de Santo André/SP, matrícula 109.113 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

Total do Quinhão: R\$ 100.733,87



328

DA RESERVA DE QUINHÃO

Em face da decisão exarada neste feito, ante a propositura de Ação de Reconhecimento de União Estável Post Mortem, ainda em curso, faz-se a reserva de 100 % do quinhão hereditário em face da Sra. Maria de Fátima Bezerra dos Santos.

Tanto a reserva de quinhão, como a eventual partilha somente poderá ocorrer caso ao final restem bens para tal, ante as dívidas do espólio.

DO ITCMD

13. O ITCMD, neste momento, não será calculado, pois haja vista ter a reserva de quinhão supra, não poder-se-á calcular o ITCMD nos sistemas da Fazenda Estadual, pois será atribuída Dívida Ativa aos herdeiros e caso haja decisão favorável a esta, os herdeiros serão prejudicados com a imposição da inadimplência.

14. Assim, requer-se que seja dilatado o prazo do recolhimento do tributo (ITCMD), sendo emitida a ordem de pagamento por este juízo apenas quando tiver decisão definitiva sobre quem é o herdeiro.

Requer-se portanto que seja aceito o presente esboço de partilha, ante a concordância dos herdeiros.

370
7

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA
CITY DE SANTOS/SP.

542 FSTIS.22.00017960-1 660522 1306 06

Processo nº 0015571-57.2012.8.26.0562.

PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA, Perito Judicial
designado por esta r. Vara e Juízo, nos autos do processo em
referência, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa
Excelência, informar o que segue:

Em conformidade com o despacho de fls., requerer
a juntada do LAUDO - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Ademais requer seja complementado o valor dos
honorários arbitrados com a consequente expedição do competente
Mandado de Levantamento para soerguimento da quantia a ser
depositada.

E. deferimento.

Santos, 05 de maio de 2022.



PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA

PERITO JUDICIAL AVALIADOR

CRECI N.º 141.204-F

(Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - CNAI: 12197)

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - MAIO 2022

371
✓

SUMÁRIO

Foto 01 -



ENDEREÇO

Rua Azevedo Sodré nº 120 – apto 93 – CEP 11055-051
Gonzaga – Santos – SP

at

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

372
7

1. SOLICITAÇÃO

1.1 - Solicitante: Tribunal do Estado do Rio de Janeiro - TJRJ
51.174.02/10001-43

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA.....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	7
10. FONTES DE PESQUISA	13
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	17
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	17
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	18
14. PRÉ-AVALIAÇÃO.....	19
15. CONCLUSÃO.....	20
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	22
17. ABREVIATURAS.....	23
18. CURRÍCULO(S).....	23
19. ANEXO(S).....	27

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

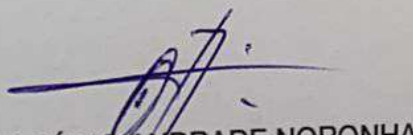
323

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - CNPJ: 51.174.001/0001-93
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 03 de maio de 2022
- 1.3 - Data da vistoria: 25 de janeiro de 2022
- 1.4 - Finalidade: PERÍCIA JUDICIAL
- 1.5 - Objetivo: AVALIAÇÃO DE MERCADO
- 1.6 - Categoria do IA: RESIDENCIAL
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular
- 1.8 - Idade do IA: 40 anos

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 141204 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 12197 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região - Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.
- 2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.



31/10/2018
14:18

374
7

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula nº 18.186 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em vistoria "in loco" do imóvel avaliando, ocorrida em 25/01/2022, acompanhando pela Sra. Síndica, e ainda, encontrava-se no imóvel a Sra. Maria de Fátima Bezerra dos Santos (moradora do imóvel objeto do presente Laudo).

4.2 - O imóvel trata-se de unidade residencial em prédio de condomínio edilício de padrão médio alto, localiza-se em região nobre na cidade de Santos-SP, no bairro do Gonzaga.

4.3 - O imóvel possui entrada pela Rua Azevedo Sodré nº 120 - apto. 93, tem aproximadamente 30 anos de construção.


PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA

31/10/2018
14:18

374
7

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula nº 18.186 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em vistoria "in loco" do imóvel avaliando, ocorrida em 25/01/2022, acompanhando pela Sra. Síndica, e ainda, encontrava-se no imóvel a Sra. Maria de Fátima Bezerra dos Santos (moradora do imóvel objeto do presente Laudo).

4.2 - O imóvel trata-se de unidade residencial em prédio de condomínio edilício de padrão médio alto, localiza-se em região nobre na cidade de Santos-SP, no bairro do Gonzaga.

4.3 - O imóvel possui entrada pela Rua Azevedo Sodré nº 120 - apto. 93, tem aproximadamente 30 anos de construção.


PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

325

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O logradouro onde o imóvel está localizado, é dotado de todos os melhoramentos públicos. Tais como, ruas pavimentadas, guias, internet banda larga, bancos e diversidades de comércio.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A região onde está localizado o imóvel, é considerada REGIÃO NOROCCIDENTAL na cidade de Santos-SP, também conhecida como VILA RICA.

7. DADOS DO IMPOSTO - IA

6.2 - Possui todos os melhoramentos públicos. Com facilidade de linhas de transportes públicos e região de fácil acesso com boa sinalização e ruas pavimentadas.

6.2 - Valor do imposto anual: R\$ 2.938,00

6.3 - Valor do imposto normal: R\$ 280,07

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO - IA



[Assinatura]
NORONHA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

325

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O logradouro onde o imóvel está localizado, é dotado de todos os melhoramentos públicos. Tais como, ruas pavimentadas, guias, internet banda larga, bancos e diversidades de comércio.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A região onde está localizado o imóvel, é considerada REGIÃO NOROCCIDENTAL na cidade de Santos-SP, também conhecida como VILA RICA.

7. DADOS DO IMPOSTO - IA

6.2 - Possui todos os melhoramentos públicos. Com facilidade de linhas de transportes públicos e região de fácil acesso com boa sinalização e ruas pavimentadas.

6.2 - Valor do imposto anual: R\$ 2.938,00

6.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 250,07

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO - IA



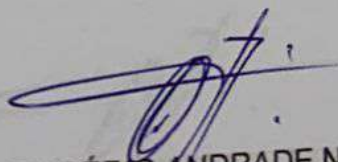
[Assinatura]
CARLA DE NORONHA

3286

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 66.014.030.051
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 2.996,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 260,07
- 8.4 - Valor venal do terreno (0,00 m²) R\$ 106.666,56
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 221.496,82
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 328.163,38



PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA

Foto 02 -

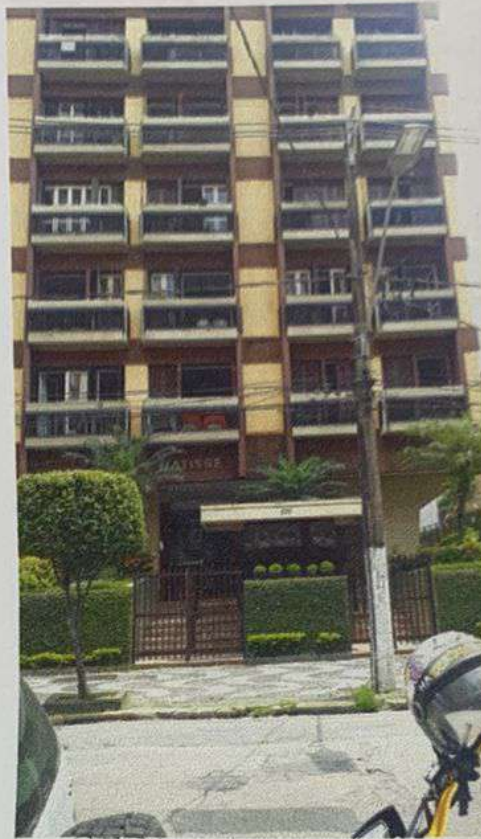


Foto 03 -



Foto 04 -



Foto 05 -



Foto 06 -



Foto 07 -



38

Foto 10 -



Foto 11 -



PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

381
7

Foto 12 -



Foto 13 -



PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

381
7

Foto 12 -



Foto 13 -



382
)

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: internet (www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-residencial-a-venda-gonzaga-santos.-2930249223.html)

R₁ – Valor R\$ 680.000,00 – Apartamento · 99m² · 2 Quartos · 1 Vaga – Apartamento residencial à venda - GONZAGA com 99.00 m². Custo por m² R\$ 6.868,69 (seis mil e oitocentos e sessenta e oito reais e sessenta e nove centavos)



389

15. CONCLUSÃO

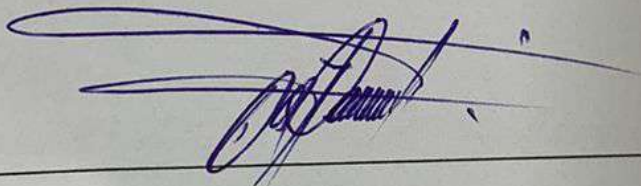
MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 5.602,04	144,53	R\$ 809.662,96

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda/locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais).

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 10% (dez por cento) no valor acima expresso (-10% a +10%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

São Paulo, 03 de maio de 2022



PERITO AVALIADOR: PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA

CNAI nº 12197



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

392
5

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO(S)

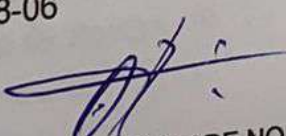
18.1 - PAULO ROGERIO ANDRADE NORONHA

CRECISP 141204

CNAI 12197

Dados Pessoais

CPF: 131.812.588-06


PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA
CRECI/SP: 141.204 // CNAI: 12197

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Endereço: Rua Zanzibar

Bairro: Casa Verde

Cidade: São Paulo

Estado: SP

Telefone 1: (11) 99457-1182

Telefone 2: (13) 98855-7695

E-mail: paulonoronha@creci.org.br

Formação

FORMAÇÃO:

TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS (INED)

AVALIADOR IMOBILIÁRIO (INED)

PERITO EM AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA (INED)

CERTIFICAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO MATERIAL E PROCES-
SUAL (FMU)

CERTIFICAÇÃO EM DIREITO CIVIL BRASILEIRO (FGV)

TÉCNICO EM PROCESSAMENTO DE DADOS (ITÁ)

Experiência

Trabalhei em TABELIONATOS de NOTAS e SERVIÇOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS durante vinte e quatro anos, exercendo inicialmente a função de auxiliar e posteriormente a de escrevente.

No mês de abril/2014, após o desligamento com o Oitavo Tabelionato de Notas desta Capital (Tabelião – Dr. DOUGLAS EDUARDO DUALIBI), comecei a exercer a função de consultor imobiliário e avaliador imobiliário autônomo.

Presto serviços, atualmente, como PERITO JUDICIAL junto às 8ª e 9ª Vara Cível da Comarca de Santos-SP.


PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA
CRECI/SP: 141.204 // CNAI: 12197

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Endereço: Rua Zanzibar

Bairro: Casa Verde

Cidade: São Paulo

Estado: SP

Telefone 1: (11) 99457-1182

Telefone 2: (13) 98855-7695

E-mail: paulonoronha@creci.org.br

Formação

FORMAÇÃO:

TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS (INED)

AVALIADOR IMOBILIÁRIO (INED)

PERITO EM AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA (INED)

CERTIFICAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO MATERIAL E PROCES-
SUAL (FMU)

CERTIFICAÇÃO EM DIREITO CIVIL BRASILEIRO (FGV)

TÉCNICO EM PROCESSAMENTO DE DADOS (ITÁ)

Experiência

Trabalhei em TABELIONATOS de NOTAS e SERVIÇOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS durante vinte e quatro anos, exercendo inicialmente a função de auxiliar e posteriormente a de escrevente.

No mês de abril/2014, após o desligamento com o Oitavo Tabelionato de Notas desta Capital (Tabelião – Dr. DOUGLAS EDUARDO DUALIBI), comecei a exercer a função de consultor imobiliário e avaliador imobiliário autônomo.

Presto serviços, atualmente, como PERITO JUDICIAL junto às 8ª e 9ª Vara Cível da Comarca de Santos-SP.


PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA
CRECI/SP: 141.204 // CNAI: 12197

19. ANEXO(S)



3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. Nivaldo Lucato de Souza
OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS

MATRICULA
18.186

FICHA
1

Santos, 23 de novembro de 1982

IMÓVEL: - O APARTAMENTO Nº 93, localizado no 9º andar ou 10º pavimento do Edifício Matisse, situado à rua Azevedo Sodré nº 120, contendo: sala, dois quartos, corredor de circulação, B.V.C., cozinha, área de serviço, quarto de despejo e V.C., confrontando na frente, por onde tem sua entrada de serviço, com o corredor de serviço e área livre do pavimento, no lado esquerdo com o espaço livre lateral esquerda, no lado direito com o apartamento 96, poço de iluminação e ventilação, poço do elevador social e 2º hall social, por onde tem sua entrada, e nos fundos com o apartamento nº 94, possuindo a área útil de 99,37 m² área comum de 45,16 m², área total de 144,53 m², pertencendo-lhe no terreno e demais coisas de propriedade e uso comum do condomínio, uma fração ideal equivalente a 1,547% do todo. - É de uso exclusivo do apartamento acima, a vaga ou BOX Nº 54, situado no subsolo confrontando do lado esquerdo com a parede lateral esquerda do prédio no lado direito com a área de circulação e manobras, na frente com a área livre que a separa da vaga 53, e nos fundos com a vaga 55. - O terreno do edifício, acha-se descrito na especificação do condomínio arquivada neste Cartório. - **PROPRIETÁRIA:** CONSTRUTORA LOPES-RODRIGUES LTDA., com sede em Santos à rua João Pessoa nº 69, conj. III, 11º andar, inscrita no CGC/MF sob nº 46.789.383/0001-56. **TÍTULO AQUISITIVO:** Matriculado sob nº 11.888, neste Cartório, Santos, 23 de novembro de 1982. - O escrevente habilitado, Nivaldo Lucato de Souza. O Oficial maior, S. Coutinho.

R. 1 - 18.186. - Santos, 23 de novembro de 1982. - **TRANSMITENTE:** CONSTRUTORA LOPES-RODRIGUES LTDA., qualificada na Matricula supra. **ADQUIRENTES:** EDVALDO TORRES GARCIA, bancário, RG. 7.741.752, e sua mulher MARIA EUGENIA RODRIGUES GARCIA, de lar, RG. 11.598.056, brasileiros, inscritos no CPF. sob nº 006.716.659/87, domiciliados em São Paulo à rua Guarani nº 77, apto. 31. **TÍTULO:** Venda e compra. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular de 30 de junho de 1982, com força de escritura pública, lavrado na forma do art. 61, §§ 5º e 6º da Lei 4380/64, alterada pela Lei 5049/66 e de conformidade com o art. 26, do Dec. Lei nº 70/66. **VALOR:** Cr\$ 7.880.734,00. O esc. hab. Nivaldo Lucato de Souza. O Oficial maior, S. Coutinho.

R. 2 - 18.186. - Santos, 23 de novembro de 1982. - **DEVEDORES:** EDVALDO TORRES GARCIA e sua mulher MARIA EUGENIA RODRIGUES GARCIA, qualificados no R. 1, supra. **CREDORES:** BAMERINDUS S. PAULO CIA. DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, sediada em São Paulo-Capital, à rua Augusta nº 1.832, inscrita no CGC/MF sob nº 61.673.539/0001-04. **TÍTULO:** Hipoteca. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular de 30 de junho de 1982, com força de escritura pública, lavrado na forma do art. 61, §§ 5º e 6º, da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei 5049/66, e de conformidade com o art. 26 do Dec. Lei nº 70/66. **VALOR:** Cr\$ 2.210.000,00, pagáveis em 180 meses, em igual número de prestações mensais, do valor total inicial de Cr\$ 31.380,56, vencendo-se a 1ª em 30.07.82, e as demais condições constantes do título. - O escrevente hab. Nivaldo Lucato de Souza. O Oficial maior, S. Coutinho.

AV. 03 - M. 18.186.
DATA: 28 de outubro de 2008

Pelo instrumento particular de 09 de novembro de 1.993, passado em Curitiba - PR, procedo esta averbação para ficar constando que o credor BAMERINDUS S. PAULO CIA. DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, foi incorporado pelo BAMERINDUS S.A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, conforme ata da 36ª. Assembléia Geral Extraordinária realizada em 29 de

Avenida São Francisco, 31 - altos - Centro - Santos/SP - CEP: 11013-201
Fone: (13) 3213-2828 - Fax: (13) 3219-1998 - www.3risantos.com.br e-mail: 3risantos@uol.com.br
"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

3º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Santos - SP

4037 - AA

4037-0001 - 000000-0011

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS Departamento de Administração Tributária

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à Rua Azevedo Sodré nº 120 Apto/Sala 0093, sob a inscrição imobiliária nº 66.014.030.051, o valor venal para o exercício de 2022, de acordo com o(a) Lei Complementar 00814/2013 é de R\$ 328.163,38 (Trezentos e Vinte Oito Mil Cento e Sessenta e Três Reais e Trinta e Oito centavos), sendo R\$ 221.496,82 (Duzentos e Vinte Um Mil Quatrocentos e Noventa e Seis Reais e Oitenta e Dois centavos) de valor venal de construção e R\$ 106.666,56 (Cento e Seis Mil Seiscentos e Sessenta e Seis Reais e Cinquenta e Seis centavos) de valor venal de terreno.

Certidão emitida no dia: 28/01/2022

Número da certidão: 6852/2022

Código de Controle da certidão: U57Y.R38R.Z56Z.G78A

Término das informações referentes a esta certidão.

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 09.^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processos nº. 0015571-57.2012.8.26.0562

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MATISSE, já devidamente qualificado nos autos, neste ato representada por sua Síndica em exercício, SARA DE OLIVEIRA GAMA ROCHA, brasileira, portadora da Cédula de Identidade – RG – n.º 13.788.242-SSP/SP e inscrita no Cadastro de Pessoa Física – CPF – sob o n.º 055.327.888-63, conforme Assembleia Geral Ordinária realizada em 09 de junho de 2021 [documento anexo], vem respeitosamente perante Vossa Excelência, nos autos deste INCIDENTE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA instaurado contra ESPOLIO DE JOSÉ GERSON MARTINS e OUTROS, cujo feito se processa perante este Douto Juízo e Cartório respectivo, em atendimento ao despacho de fls., **informar que o Laudo Pericial juntado aos autos apresenta equívoco em sua conclusão.**

Conforme se observa da imagem abaixo, em que pese tenha o Sr.Perito apresentado em tabela o valor de R\$ 809.662,96, contata-se que em sua conclusão o mesmo atribuiu ao imóvel o valor de R\$ 580.000,00.

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 5.602,04	144,53	R\$ 809.662,96

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda/locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais).

405
a.

Assim, diante da divergência apontada, requer-se a intimação do Sr. Perito para que apresente qual o valor atribuído ao imóvel, possibilitando ao exequente a posterior apresentação de sua manifestação sobre o Laudo de Avaliação.

São termos em que, pede e aguarda deferimento.

Santos, na data do protocolo.


Pp. FABRICIO LILLO
OAB/SP - 198.744

DOCUMENTO ASSINADO E VALIDADO
E-PROCURAÇÃO

409
2
5

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SANTOS/SP.

Processo nº 0015571-57.2012.8.26.0562

PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA, Perito Judicial
nomeado por esta r. Vara e Juízo, nos autos do processo em
referência, vem, mui respeitosamente à presença de Vossa
Excelência, manifestar-se sobre a petição de fls. 404/405,
fazendo-o nos seguintes termos:

Quanto à alegação da divergência de valores
apontados pelo Patrono do Condomínio do Edifício Matisse,
esclareço que a divergência entre o valor de conclusão e o
valor de mercado expresso por este "expert", da seguinte forma:

- O valor de conclusão demonstrado, refere-se aos imóveis comparativos da região e metragem, conforme consta do LAUDO juntado no processo em epígrafe. Não sendo levado em conta, para este cálculo demonstrado no item "15" - CONCLUSÃO o estado de conservação e depreciação devido ao tempo de construção de cada um dos imóveis referenciais, sejam estes os comparativos ou o imóvel objeto daquele Laudo.
- O valor de mercado apurado e constante do Laudo juntado, demonstra a percepção deste "expert" quanto ao valor de mercado real. Sendo certo afirmar que o valor de mercado para o imóvel

410
1

objeto do presente processo judicial, ressaltando novamente o estado de conservação do mesmo, encontra amparo na análise feita e pesquisa de mercado. Afirmando este Perito, que o valor de mercado apresentado após a devida depreciação, estado de conservação e ano do imóvel é de R\$580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais).

Para tanto, apresento imóveis semelhantes ao avaliando, tendo inclusive anúncio de um imóvel no mesmo condomínio com melhor estado de conservação (anexo).

Desta forma, espero ter esclarecido o que pede a petição de fls.

E. deferimento.

Santos, 22 de setembro de 2022.



PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA

PERITO JUDICIAL AVALIADOR

CRECI N.º141.204-F

(Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - CNAI: 12197)

410
1

objeto do presente processo judicial, ressaltando novamente o estado de conservação do mesmo, encontra amparo na análise feita e pesquisa de mercado. Afirmado este Perito, que o valor de mercado apresentado após a devida depreciação, estado de conservação e ano do imóvel é de R\$580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais).

Para tanto, apresento imóveis semelhantes ao avaliando, tendo inclusive anúncio de um imóvel no mesmo condomínio com melhor estado de conservação (anexo).

Desta forma, espero ter esclarecido o que pede a petição de fls.

E. deferimento.

Santos, 22 de setembro de 2022.



PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA

PERITO JUDICIAL AVALIADOR

CRECI N.º141.204-F

(Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - CNAI: 12197)

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 09.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processos nº. 0015571-57.2012.8.26.0562

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MATISSE, já devidamente qualificado nos autos, neste ato representada por sua Síndica em exercício, SARA DE OLIVEIRA GAMA ROCHA, brasileira, portadora da Cédula de Identidade – RG – n.º 13.788.242-SSP/SP e inscrita no Cadastro de Pessoa Física – CPF – sob o n.º 055.327.888-63, conforme Assembleia Geral Ordinária realizada em 09 de junho de 2021 [documento anexo], vem respeitosamente perante Vossa Excelência, nos autos deste INCIDENTE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA instaurado contra ESPOLIO DE JOSÉ GERSON MARTINS e OUTROS, cujo feito se processa perante este Douto Juízo e Cartório respectivo, em atendimento ao Ato Ordinatório de fls. 415, **informar que concorda com o valor do bem atribuído pelo Perito no valor de R\$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais).**

No mais, diante da concordância do Espólio executado, requer-se a nomeação da empresa LANCE JUDICIAL CONSULTORIA EM ALIENAÇÕES JUDICIAIS ELETRÔNICAS LTDA., devidamente habilitada no Tribunal de Justiça, para promover a alienação do bem, com divulgação e captação de lances em tempo real, por meio do portal eletrônico www.lancejudicial.com.br, intimando-se o gestor credenciado via email.

São termos em que, pede e aguarda deferimento.

Santos, na data do protocolo.


Pp. FABRICIO LILLO
OAB/SP – 198.744

562 FSTB.22.00040653-0 061022 1249 80



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
9ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 52/54, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Físico nº: 0015571-57.2012.8.26.0562
Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Edifício Matisse
Executado: Espólio de José Gerson Martins Pinto

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Garcia Martinez**

Vistos.

1. Diante da concordância do(as) credor(a)(es) (fls. 417) e da ausência de manifestação do(a)s devedor(a)(es) (certidão de fls. 418), homologo o laudo pericial de fls. 370/397.
 2. Expeça-se mandado de levantamento do valor depositado a fls. 228 (2/3) em favor do perito.
 3. Por tratar-se de bem indivisível, o imóvel será levado em sua integralidade à Hasta Pública, nos termos do artigo 843 do CPC.
 4. Para tanto, nomeio GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO - JUCESP Nº 550 - (WWW.LANCEJUDICIAL.COM.BR) - SISTEMA LANCE JUDICIAL regularmente cadastrado pelo Tribunal de Justiça, para proceder à realização dos(as) leilões/praca(s), devendo o procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, observar o disposto nos artigos 886 e 887 do CPC, Provimento CSM Nº 1625/2009, que disciplina o Leilão Eletrônico, como determinado pelo artigo 882 do CPC, e, ainda, o contido nos parágrafos 1º e 2º do artigo 843 do CPC, diante da existência de coproprietários/cônjuges.
 5. O(a) leilão/praca será realizado(a) exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do portal respectivo, no qual serão captados os lances; e será presidido(a) por leiloeiros oficiais, autorizados e credenciados pela JUCESP regularmente habilitados pelo TJ/SP.
 6. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do(a) leilão/praca eletrônico(a), fornecendo todas as informações solicitadas.
 7. No caso de eventual arrematação deverá ser juntado aos autos o auto de arrematação, devidamente assinado pelo arrematante e pelo leiloeiro.
 8. Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor, a ser pago pelo arrematante.
 9. Proceda a serventia o cadastro do gestor de leilão junto ao Portal do TJSP.
 10. Sem prejuízo, apresente a parte credora, em cinco dias, o demonstrativo atualizado do débito.
- Int.
Santos, 17 de novembro de 2022.

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 09.^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processos nº. 0015571-57.2012.8.26.0562

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MATISSE, já devidamente qualificado nos autos, neste ato representada por sua Síndica em exercício, SARA DE OLIVEIRA GAMA ROCHA, brasileira, portadora da Cédula de Identidade – RG – n.º 13.788.242-SSP/SP e inscrita no Cadastro de Pessoa Física – CPF – sob o n.º 055.327.888-63, conforme Assembleia Geral Ordinária realizada em 09 de junho de 2021 [*documento anexo*], vem respeitosamente perante Vossa Excelência, nos autos deste *INCIDENTE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA* instaurado contra ESPOLIO DE JOSÉ GERSON MARTINS e OUTROS, cujo feito se processa perante este Douto Juízo e Cartório respectivo, em atendimento ao item 10 da decisão de fls. 419, **para informar que o débito atualizado é de R\$ 171.997,27 para o mês de novembro/2022**, conforme Resumo da Atualização do Cálculo apresentado e suas respectivas planilhas de cálculos.

Assim, diante da habilitação da empresa de Leilão, requer seja a LANCE JUDICIAL intimada através do seu atual Leiloeiro, Sr. GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO e do seu advogado devidamente constituído, para apresentar minuta de edital com a designação de datas.

São termos em que, pede e aguarda deferimento.

Santos, na data do protocolo.


Pp FABRICIO LILLO
OAB/SP – 198.744

562 FST562L.00047500-2 301122 1136 43

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MATISSE
Executado: ESPÓLIO DE JOSÉ GERSON MARTINS PINTO

Processo: 0015571-57.2012.8.26.0562 09.^a Vara Cível de Santos

Resumo da Atualização do Cálculo

DESCRIÇÃO DO SALDO DEVEDOR	VALOR ATUALIZADO
Débitos Condominiais	R\$ 169.530,43
Custas Processuais	R\$ 2.466,84

TOTAL GERAL = R\$ 171.997,27

1. Os valores referentes aos débitos condominiais encontram-se em planilha anexa elaborada pela administradora do Condomínio na data de 29.11.2022
2. As custas processuais foram atualizadas monetariamente tendo como base o valor desembolsado e encontram-se devidamente identificadas em planilha elaborada para esse fim específico e também anexa



NR ADM. DE BENS E CONDOMINIOS
RUA PARAGUAI Nº 153 / GONZAGA CEP: 11060-490 SANTOS/SP

Tel: (13) 3284-6547 Fax: (13) 3284-6547

EMAIL - WNOBREGA@NRADM.COM.BR / HOME PAGE WWW.NRADM.COM.BR

UNIDADE DEVEDORA

Edifício: **0071-CONDOMINIO EDIFICIO MATISSE**
Unid: **0093 -**

Proprietário: **FRANCISCO CARDOSO FILHO**

Período: **01/01/1980 a 29/11/2022** Tipo: **LINEAR**

Mes/Ano	Vencimento	Pagamento	Cálculo	Atualizado	Original Boleto
11/2020	10/12/2020	/ /	MENSAL	1.225,17	833,64 99192641
12/2020	10/01/2021	/ /	MENSAL	1.199,26	834,71 99196612
01/2021	10/02/2021	/ /	MENSAL	1.200,45	844,72 99200532
02/2021	10/03/2021	/ /	MENSAL	1.195,64	855,30 99204437
03/2021	14/04/2021	/ /	MENSAL	1.201,51	874,17 99208659
04/2021	10/05/2021	/ /	MENSAL	1.175,76	865,97 99212676
05/2021	10/06/2021	/ /	MENSAL	1.160,01	869,94 99216225
06/2021	10/07/2021	/ /	MENSAL	1.061,35	807,63 99220110
07/2021	10/08/2021	/ /	MENSAL	1.010,61	783,62 99224286
				169.530,43	66.480,30
110 cobranças encontradas em aberto				169.530,43	66.480,30

Correção calculada até: 11/2022

ADVOGADOS:

Fls. _____

Fls. _____

Fls. _____

Fls. _____

Fls. _____

Fls. _____

Fls. _____

Fls. _____

Fls. _____

Fls. _____

João				
minuta				
dot				
(e-mail)				
Pz 03/10/22				
putendo				
29/9				
05/10				
10/11				
putendo				
10/10				
minuta				
29/11				
CARGA AUTORA				
Sm (MLE)				
e-mail				
(30/11)				

Número/ano do processo

1
0
1
5
3
7
1
5
7