

PODER JUDICIÁRIO

01 Vara Cível
Fórum de São Vicente

Processo: 590.01.2006.015543-7/000000-000

JUIZO



JTE

CARTÓRI

Grupo: 1.Cível
Ação: 126-Execução de Título Extrajudicial

E

ESCRIVÃ

Valor da Causa R\$15.966,55
Data Distribuição : 11/08/2006 Hora: 14:55
Tipo de Distribuição : Livre

RTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAS PALMAS
Representante: JOÃO ALVES RODRIGUES
ADV: BIANCA LOPES RUAS
OAB: 188687/SP

RDO: MAURICI SOUZA DA SILVA

Nº DE ORDEM: 01.01.2006/001216



PENHORA NO ROSTO
DOS AUTOS - FIS. 522
PROC. 1000145-88.2018
4º VARA CÍVEL - SV

Em 21 AGO 2006 de de
autuo neste Ofício Petição inicial e documentos

que segue(m) e lavro este termo.

Eu, Desp. J. J. J. (Elizabete M. de S.
Escr., subscr.

REG. SOB nº 1216/06

LIVRO nº 40 - Fls.

1º Volume

ADVOCACIA
RUBENS ROMÃO FAGUNDES
MARCIA CRISTINA LOPES RUAS FAGUNDES
BIANCA LOPES RUAS

02
N

CELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
SÃO VICENTE/SP.

TJSP 2006011228 590.01.2006.015543-74

ROCESSO Nº

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAS PALMAS,
situado á Praça 22 de Janeiro, nº 554 – São Vicente/SP, inscrito no CNPJ ob nº
32.293.170/0001-69, neste ato devidamente representado por seu síndico, sr JOÃO
ALVES RODRIGUES, instrumento de procuração anexo (doc.01), representado por seu
advogado que ao final assina, vem respeitosamente perante V.Exa propor

AÇÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE

em face de MAURICI SOUZA DA SILVA, brasileiro, casado, com RG 20.586.588-
SSP/SP, e CPF 101.991.088-70, residente e domiciliado em São Vicente á Praça 22 de
Janeiro, nº 554 apto 35-A, pelas razões de fato e de direito que a seguir expõe:

O executado é legítimo proprietário da unidade
autônoma nº 35-A, do Condomínio Edifício Las Palmas (docs.02/03)

Em 19 de Agosto de 2005, foi celebrado
acordo entre o Condomínio/Exeqüente e o Executado para pagamento do débito referente
às despesas condominiais do período de Novembro/97, Fevereiro/98 a Maio/98,

RUA JACOB EMMERICH, Nº365/65 CENTRO SÃO VICENTE/SP - CEP 11.310-071 - TEL/FAX(13) 34686219

03
N

ADVOCACIA
RUBENS ROMÃO FAGUNDES
MARCIA CRISTINA LOPES RUAS FAGUNDES
BIANCA LOPES RUAS

ovembro/98, Dezembro/98 a Agosto/99, Outubro/99 a Dezembro/01, Junho/02 a Junho/05 (docs.04/160).

Conforme Termo de Acordo o executado pagaria ao redor o importe de R\$ 15.905,35 (quinze mil novecentos e cinco reais e trinta e cinco centavos), em 105 parcelas de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais), e uma, a última, no valor de R\$ 155,35 (cento e cinquenta e cinco reais e trinta e cinco centavos), com encimento todo dia 10 de cada mês, iniciando-se em 10/09/2005(doc.161)

Ocorre porém, que o executado não honrou com o acordo firmado, e não efetuou o pagamento das parcelas, perfazendo atualmente o débito um montante de R\$ 15.966,55(quinze mil novecentos e sessenta e seis reais e cinquenta e cinco centavos), conforme cálculo discriminado em anexo (doc.162/165)

O exequente empregou todas as tentativas amigáveis para haver do executado a quantia que lhe é devida, sem contudo lograr êxito, não lhe restando outra alternativa a não ser propor a presente demanda.


Assim, face ao exposto requer:

- a citação do Executado para que pague a quantia de R\$ 15.966,55 (quinze mil novecentos e sessenta e seis reais e cinquenta e cinco centavos), acrescido de juros, correção monetária, custas e honorários advocatícios, referente as despesas condominiais do período acima descrito, em 24 horas, ou quando não nomeie bens a penhora, sob pena de não o fazendo serem-lhe penhorados tantos bens penhorados tantos bens quanto bastem para satisfação do crédito;
- seja o executado, após seguro o juízo, intimado a oferecer Embargos no prazo legal;
- a concessão dos benefícios dos artigos 172, CPC ao Sr Oficial de Justiça incumbido da diligencia;
- protesta por todos os meios de prova em direito admitidos, tais como depoimento pessoa, oitiva de testemunhas, juntada de documentos, perícia e as demais que se fizerem necessárias.

Dá-se à causa o valor de R\$ 15.966,55 (quinze mil novecentos e sessenta e seis reais e cinquenta e cinco centavos)

Termos em que,
Pede deferimento.

São Vicente, 05 de Julho de 2006.



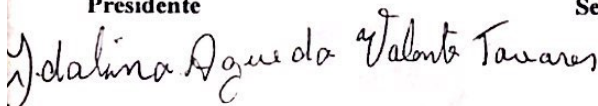
Bianca Lopes Ruas
OAB/SP 188.687

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAS PALMAS
REALIZADA NO DIA 02 DE ABRIL DE 2005

Aos dois dias do mês de abril de 2005, reuniram-se os Srs. Co-proprietários do Condomínio Edifício Las Palmas para a Assembléia Geral Ordinária, devidamente convocados pôr carta circular datada de 07 de março de 2005, representando as unidades : 102,141,36,14-A, 114,124-A,115,146,145,147,55, 42,81,125-A, 46,33-101,151-A, 88,135-A, 115-A, 28,95,122,118, 21-A, 91-A,135,153,94,44,67, 128,121,83,12,1521,96,82, 24-A, 11,57,142 e do Sr. Jorge Teixeira Luiz (representante da M.D.J.), para discutir e votar a seguinte Ordem do dia : **ITEM A** - Composição da Mesa Diretora do Trabalhos; **ITEM B** - Leitura e Aprovação da Ata da ssembléia Anterior; **ITEM C** - Apreciação das Contas até fevereiro de 2005; **ITEM D** - Eleição de síndico e membros do Conselho ; **ITEM E** - Apreciação , Arrecadação e realização de Fundo de Obras . **ITEM F** - outros Assuntos do Interesse Geral. Feita a leitura do edital de convocação, passou-se a discutir e votar ficando decidido o que se segue : **Item A** - Foi convidado para ser presidente da mesa a Sra. Idalina Agueda Valente Tavares (apto.125-A) e para secretária-lo a Sra. Tania Mara Dantas Costa (apto.122) **Item B** - Os Srs. condôminos não acharam necessário a leitura da mesma, pois nada havia a contestar, colocando como observação manifestação da Sra. Maria Tereza Emiliam (apto.81), comunicando sua saída como Membro Titular do Conselho Fiscal. **ITEM C** - O Sr. Síndico colocou a disposição dos condôminos as pastas contendo os documentos pertinentes ao condomínio , bem como junto, com o Conselho Fiscal para quaisquer esclarecimentos, os srs condôminos nada questionaram, com exceção da Sra. Maria Tereza que absteve-se de dar sua opinião, sendo portanto, por maioria aprovadas as contas até fevereiro de 2005. **ITEM D** - Somente apresentou-se para concorrer ao cargo de Síndico atual, Sr. João Alves Rodrigues, portanto o mesmo foi reeleito sob aplausos para o mandato a findar-se em março/2007. Apresentaram-se os atuais Membros Titulares do Conselho Fiscal :Sr. José Carlos Politini (apto.55) atual e reeleito, a Sra. Maria José Calixto (apto.42) e Sr. José Luis Bezerra da Silva (apto.115-A), as atuais suplentes, Sra. Tania Mara Dantas Costa (apto.122), Sra. Magali A.Casa Grande (apto.118) : Sra. Idalina Agueda Valente Tavares (apto.125-A), aprovados pelos presentes por unanimidade. A novimentação bancária será feita conjuntamente pelo Síndico Sr. João e pelos Membros do Conselho Sr. José Carlos Politini e Sr. José Luiz Bezerra da Silva. **ITEM E** - Com referencia a arrecadação para Fundo de Obras, foi decidido mante-la em Trinta Reais por condômino. O Sr. Síndico se propõe a fazer uma relação das colunas que já passaram por reformas. Sr. Síndico deixa a cargo dos condôminos a escolha do profissional para troca de coluna, salientando que o Sr. Zelito não é contratado do prédio, porém, pessoa de confiança do Corpo Diretivo do prédio. O Sr. Síndico informou ter terminada em fevereiro/2005 a impermeabilização das duas caixas de água da parte de baixo e nas 03 caixas de gordura, foi feita a desinsetização do prédio, manutenção da caixa de água (reparo na boia), iniciação da impermeabilização das caixas de água da parte de cima, a partir do dia 05/04/2005, reforma do escritório (em carater de urgencia, devido a acidente parte elétrica). Novas propostas para serem futuramente discutidas pela Assembléia : Pintura interna do prédio (corredores), lavagem parte externa do prédio e pintura no fosso. **ITEM F** - A Sra. Maria José propõe uma pasta e um livro para registro de colunas (que já foram trocadas para um melhor controle) O Sr. Síndico propõe usar o mesmo critério já utilizado para os carros, no uso da garagem (somente 10 vagas), para as motos, a garagem só será usada pelos moradores do prédio e somente nas vagas destinadas as mesmas, aprovada pelos interessados presentes. Quanto as vagas dos carros fica proibido estacionar : locatários de temporada, feriados e finais de semana, ficando a garagem somente para proprietários e locatários fixos, sendo esta proposta aprovada por 30 votos a favor contra 02. O Bicletário somente poderá ser usado pelos moradores, ficando proibido o uso para visitantes, amigos, etc. Proposta aprovada por unanimidade. Ficou decidido que o escritório será liberado através de um agendamento antecipado, para uso dos condôminos, para fins de pequenas reuniões, festas, etc, ao numero máximo de 30 pessoas, proposta aprovado por 19 votos contra 10. O Sr. Síndico se comprometeu a efetuar uma circular expondo problema de lixo jogado pela janela. E como ninguém mais manifestou-se fazer uso da palavra, a Sra. Presidente desta Assembléia deu pôr encerrada a mesma e propôs a lavratura desta ata para o próximo dia útil, propositura está aprovada pôr unanimidade. De tudo o que houve e foi dito, eu secretário redigi a presente ata, que lida e achada conforme vai assinada pôr mim e pela Sra. Presidente. São Vicente, 02 de abril de 2005

IDALINA AGUEDA V.TAVARES
Presidente


TANIA MARA DANTAS COSTA
Secretária





07
2

MICROFILMADO



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

AVENIDA PRESIDENTE WILSON, 1232 - FONE 68-3644
COMARCA DE SÃO VICENTE

NELSON LOBO
OFICIAL

Este título INSTRUMENTO PARTICULAR
(Sua qualidade formal)

em que é interessado/a CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAS PALMAS
foi protocolado/microfilmado
e matriculado/registrado/averbado de acordo com as especificações abaixo
(Arts. 183 e 211 da Lei número 6.015, de 31.12.1973, alterada pela
Lei n. 6.216 de 30.06.1975):

PROTOCOLO/MICROFILME N.º 172.668
Livro 1- / Rolo 397 Gaveta 04 Arquivo 01
MATRÍCULA :
REGISTRO : LIVRO 3- AUXILIAR - REG. nº 536
AVERBAÇÃO :

Selo PJ Ver. 1

SÃO VICENTE, 05 de dezembro de 1.980

Nelson

Escrevente Autorizado



07
~

" CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAS PALMAS "

Praça Vinte e Dois de Janeiro nº 553 - São Vicente

*** *** ***

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Por este instrumento, nos termos do Artigo 9º da Lei nº 4591 de 16 de dezembro de 1964, os abaixo assinados, constituindo número legal exigido, estabelecem a presente CONVENÇÃO do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAS PALMAS e seu respectivo Regulamento Interno, que obrigarão a todos os condôminos na forma abaixo:-

CAPÍTULO I - HISTÓRICO.

Artigo 1º - O Condomínio Edifício Las Palmas, situado nesta cidade e Comarca de São Vicente, Estado de São Paulo, à Praça 22 de Janeiro, 553, destina-se a fins residenciais e comerciais, regendo-se pela presente Convenção e seu Regulamento e, nos casos omissos, pelas disposições legais vigentes, atualmente a Lei nº 4591 de 16 de dezembro de 1964.

Artigo 2º - O Condomínio Edifício Las Palmas é constituído de um prédio de 16 pavimentos, inclusive o térreo, mais um andar de cobertura. Em 15 dos 16 pavimentos estão localizados apartamentos de diversos tipos, 11 no 2º pavimento e 12 do 3º ao 16º, um hall de elevadores e dois corredores de circulação abertos em um dos lados. No andar de cobertura estão situados a casa de máquinas, a caixa d'água e o telhado de cobertura. No andar térreo estão situados: o depósito de carros; o saguão de entrada do prédio, onde se situam os dois elevadores e o início da escadaria de interligação dos pavimentos; corredor de circulação; poço inacabado para colocação de futuro elevador; sanitários para serviços; 5 lojas de frente para a Rua Padre Anchieta e Praça 22 de Janeiro; caixa d'água subterrânea e respectivo compartimento de bombas de recalque; a caixa da lixeira e a cabine de força. São 179 (cento e setenta e nove) apartamentos e 5 (cinco) lojas, num total de 184 (cento e oitenta e quatro) unidades autônomas.

CAPÍTULO II - DAS PARTES COMUNS E DAS EXCLUSIVAS.

Artigo 3º - Ressalvadas as áreas integrantes das lojas e dos / apartamentos (Artigo 4º), que constituem propriedades singulares e autônomas, todas as demais dependências e coisas do prédio são partes de uso comum, todas indivisíveis e inalienáveis de propriedade de todos os condôminos, acessória e indissolúvelmente

ligadas às partes alienáveis que abrangem o prédio, tais como o terreno, as fundações, a estrutura de concreto armado com suas vigas, colunas e lajes; as partes externas divisórias do prédio e as internas divisórias dos elevadores; os próprios elevadores/ com suas máquinas, instalações e seus vestibulos nos andares; o apartamento 15B para o zelador; o compartimento e as instalações de portaria; a porta principal de acesso ao prédio; os corredores de circulação; a caixa de escada e escadaria; o saguão de entrada do prédio com seus adornos, lustres e acessórios; as fachadas e seus ornamentos, inclusive janelas, venezianas, portas externas de cada apartamento, calhas, ralos e condutores de águas pluviais; encanamentos e fios troncos, de entrada e saída de água e esgoto e de eletricidade e telefone e todos os respectivos ramais que servem às dependências de uso comum; as caixas de água inferior e superior, a respectiva tubulação e acessórios; a casa de máquinas, motores e acessórios; compartimento destinado/ a medidores; compartimento de bombas; as próprias bombas; os seus motores e acessórios; depósito para lixo, sua tubulação e caixas coletoras; o quadro de distribuição dos telefones; os compartimentos sanitários e de serviço do andar térreo; os muros divisórios; os extintores contra incêndio; marquises; passagens e coberturas; todos os acessórios, utensílios e ornamentos dispostos nas áreas de uso comum do prédio; a calçada e muito especialmente o apartamento destinado à Zeladoria no 2º pavimento, enfim tudo o mais que por sua própria natureza seja de uso comum a todos os condôminos.

Artigo 4º - São partes de propriedade exclusiva de cada condômino, as respectivas unidades autônomas com todas as suas instalações internas, inclusive ramais de encanamentos para água, luz, esgoto e telefone até o ponto de encontro com as linhas do tronco.

Artigo 5º - Sem o prévio consentimento da Administração do Condomínio, as divisões internas de cada unidade autônoma não poderão sofrer alteração.

§ único - A recusa da Administração, porém só é válida se tais modificações resultarem perigo ou danos para a estrutura do Edifício ou prejuízo da fachada.

Artigo 6º - Todas as instalações das partes de propriedade exclusivas serão reparadas por iniciativa e conta de cada condômino, bem assim os ramais de entrada e de saída de esgoto, água, eletricidade e telefone até as linhas troncos, os pisos, as portas e as janelas, lustres, aparelhos sanitários e tudo enfim que con- tiver em cada uma das unidades exclusivas.

§ único - Caso tais reparos possam vir atingir as coisas de uso comum, só poderão ser efetuados mediante fiscalização prévia e / autorização do Síndico.

Artigo 7º - Quando ocorrerem avarias nas tubulações e instalações de águas, advindas de caso fortuito ou força maior, dentro das unidades autônomas, causando danos à própria unidade autônoma ou a outras unidades, os reparos e consertos serão efetuados pelo Condomínio e as despesas rateadas entre todos os Condôminos; o Condômino em cuja unidade ocorrer a avaria deverá facilitar o acesso e possibilitar os trabalhos dos operários. Sempre que a avaria for causada por culpa do Condômino titular da unidade autônoma em que ela se der, os reparos correrão por sua conta e risco; se o Condômino não efetuar os reparos dentro dos prazos estipulados pelo Síndico, este mandará proceder às obras necessárias efetuando a cobrança da despesa do Condômino causador, adicionando à sua despesa de Condomínio que vier logo em seguida.

CAPÍTULO III - DA MANEIRA DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS.

Artigo 8º - Todas as coisas e serviços comuns serão usados pelos Condôminos, de maneira indistintamente igual sem que caiba a qualquer deles, privilégios, prioridades e preferências.

Artigo 9º - As coisas de propriedade comum ou as que dizem respeito à harmonia do Edifício não poderão ser retiradas, alteradas, acrescidas ou substituídas sem a aprovação expressa de pelo menos 2/3 dos Condôminos, salvo quando se tratar de obra necessária, hipótese em que a simples maioria decidirá validamente.

§ único - Os consertos e reparos que atinjam as partes e coisas de uso comum, só poderão ser feitos com o consentimento prévio e / escrito do Síndico ou do Conselho Consultivo, à Administração do Condomínio, sendo as despesas respectivas suportadas por todos os Condôminos.

Artigo 10º - Serão conservadas, reparadas ou substituídas à custa de todos os Condôminos as linhas de encanamentos de água, eletricidade, telefone e lixo, quando não constituírem instalações de propriedade exclusiva.

Artigo 11 - As partes de uso comum, especialmente o saguão de acesso à portaria, a escadaria, os vestibulos dos elevadores, os corredores de circulação, a entrada lateral de acesso ao estacionamento coletivo e demais áreas e dependências comuns a todos os Condôminos, deverão estar sempre livre e desembaraçadas.

§ único - A Administração deverá remover qualquer objeto, utensílio, móvel ou material nela depositados, debitando quando houver, as despesas dessa remoção ao responsável ou proprietário e restituindo-os a estes quando reclamados; caso entretanto, não sejam reclamados dentro do prazo de 30 dias a Administração poderá doar-los a qualquer instituição de caridade a seu critério.

Artigo 12 - A garagem coletiva destina-se exclusivamente à guarda de automóveis de Condôminos e locatários.

11
2

1º - Cada Condômino terá direito à colocação de um carro por apartamento.

2º - Não é permitido usar a garagem coletiva para abrigo de co ativos, caminhão ou veículos de grande porte. X

3º - Os veículos deverão ser estacionados de modo a não impe- dir o estacionamento e a manobra dos demais.

4º - São proibidos os jogos infantis, bem como o uso de bici- cletas, patins, skates, etc., no recinto da garagem coletiva e / nas demais áreas comuns do prédio. X

5º - A inobservância dos dispositivos deste artigo e parágra- fos anteriores será punida, inicialmente, com advertência e em / caso de reincidência com multa de 30% sobre o salário mínimo vi- gente na região.

Artigo 13 - O Edifício é dotado de 2 elevadores destinados ao / transporte de pessoas, bagagens e móveis, devendo ser utiliza- / dos com toda a presteza, evitando paradas demoradas, e portas / mal fechadas, não sendo permitido em hipótese alguma neles trans- portar carga superior à prevista pela firma instaladora, riscar ou danificar seu revestimento, piso e quadros de controles; ne- les praticar atos anti-higiênicos como cuspir, jogar pontas de / cigarro, água, papel e outros objetos e detritos.

§ único - Aos infratores será aplicada a multa de 30% no valor / do salário mínimo vigente na região, sem prejuízo do ressarcimen- to dos danos e avarias a que derem causa.

Artigo 14 - O telefone da portaria destina-se principalmente a / chamadas de fora para o prédio, a serviço dos Condôminos e para atender a comunicações importantes; devem ser evitados abusos. / que obriguem a estabelecer, de futuro, restrições maiores ao ser- viço, a critério do Conselho Consultivo. As chamadas do prédio / para fora, interurbanas ou locais, por motivos relevantes ou de emergência, devem ser feitas por intermédio do Zelador que fará a ligação. As chamadas interurbanas serão feitas com "taxa a co- brar" e, quando não for possível deve ser pedida a taxa na hora / e efetuado o pagamento imediato ao Zelador que prestará contas à administração. Sobre cada tarifa deve ser cobrado um acréscimo / de 30% correspondente a taxas especiais cobradas pela TELESP e / ou outras que venham a ser estabelecidas pela autoridade compe- tente.

Artigo 15 - É permitida a instalação de antenas individuais de televisor na cobertura do prédio de acordo com o Síndico do Edi- fício.

Artigo 16 - Os equipamentos contra incêndio instalados em todos

fl.5
12
W

os pavimentos do prédio só poderão ser utilizados em caso de sinistro, ficando a cargo da Administração providenciar a substituição das cargas na época própria.

CAPÍTULO IV - DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS.

Artigo 17 - São direitos dos Condôminos:-

- a) - usar e gozar das coisas de uso comum do Condomínio, desde / que não prejudique iguais direitos dos demais Condôminos;
- b) - utilizar a unidade autônoma de sua exclusiva propriedade, / pessoalmente, ou por pessoa a quem tenha cedido o seu uso, sempre porém, sem conflitar com os direitos dos demais Condôminos;
- c) - convocar as Assembléias Gerais na forma estabelecida nesta / CONVENÇÃO;
- d) - eleger o Síndico e o Conselho Consultivo, e examinar a qual / quer tempo, os livros da Administração e pedir esclarecimentos / por escrito ao Síndico ou a quem este delegar suas funções Admi- / nistrativas;
- e) - comparecer às Assembléias Gerais e nela discutir e votar;
- f) - formular queixas e reclamações oralmente ou por escrito ao / Síndico ou a seu preposto;
- g) - solicitar ou propor à Assembléia Geral medidas, que lhe pa- / reçam adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum.

CAPÍTULO V - DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS.

Artigo 18 - Constituem deveres de todos os Condôminos:-

- a) - não alterar a forma externa das fachadas;
- b) - não decorar as paredes externas e as esquadrias em cores e / tonalidades diversas das empregadas no conjunto do Edifício, sen- / do permitido o fechamento dos terraços das duas fachadas principa- / is com esquadrias de alumínio, somente com a concordância de to- / dos os Condôminos;
- c) - não destinar a unidade autônoma à utilização diversa da fi- / nalidade do prédio;
- d) - não colocar ou afixar nas fachadas, terraços, marquises e / telhados, letreiros e anúncios de qualquer natureza;
- e) - não colocar em quaisquer janelas das unidades autônomas, rou- / pas, vasos, tapetes, antenas de rádio ou de televisão, gaiolas, / varais, etc.;
- f) - não atirar pelas janelas, terraços e corredores de circula- / ção, detritos, papéis, água ou objetos e materiais de qualquer / natureza, sendo proibido, igualmente, sacudir por essas áreas, / tapetes, toalhas, panos e vassouras, ou de qualquer forma expor / tais objetos e utensílios nas fachadas do Edifício;

B
N

- não usar, não alugar, não ceder, no todo ou em parte, as unidades de propriedade exclusiva, para escolas de dança, música e natação, para clubes de dança e de jogos, oficinas ou qualquer outra atividade que perturbe a tranquilidade dos Condôminos;

- não transportar, não ter, não usar nas partes de propriedade exclusiva, instalações ou substâncias tóxicas, inflamáveis, explosivas, odoríferas, etc., suscetíveis de, por qualquer forma, letar a saúde e segurança, o sossego e a tranquilidade dos demais Condôminos ou moradores ou que possam causar infração de qualquer cláusula do seguro ou o aumento do prêmio;

) - não alugar, ceder ou emprestar ou usar no todo ou em parte as unidades autônomas residenciais para fins comerciais, clínica dentária, médica, enfermaria, para escritórios de quaisquer atividades, para salão público, agremiações políticas, esportivas e religiosas;

) - não se utilizar dos empregados do Edifício para serviços -/particulares de caráter exclusivo;

c) - não lançar lixos ou detritos por qualquer outro lugar que não seja o tubo coletor próprio, sendo obrigatório lança-lo por este tubo cuidadosamente embrulhado em pequenos volumes, e limpar imediatamente a parede e a tampa que porventura venha a sujar na execução dessa tarefa;

l) - não usar auto falantes, rádios vitrólas, televisores ou -/quaisquer aparelhos do mesmo gênero e instrumentos musicais em volume que cause incômodo aos demais Condôminos;

m) - proibir a permanência no apartamento de pessoas de vida, atitudes e de reputação duvidosas, de pessoas viciadas em bebidas, tóxicos e entorpecentes ou que possam por qualquer forma ou motivo, causar prejuízo ao bom nome, categoria, azeite, segurança e tranquilidade do Edifício;

n) - não fracionar a respectiva unidade autônoma para o fim de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente;

o) - concorrer para o pagamento pontual dos encargos e despesas comuns na proporção de seu coeficiente de participação;

p) - permitir o ingresso em sua fração autônoma do Síndico e de mais pessoas, quando este ingresso for indispensável para a inspeção ou realização de trabalhos atinentes à estrutura geral do Edifício, à sua segurança ou solidez;

q) - não concorrer para a realização de jogos ou brinquedos infantis em qualquer das partes comuns do Edifício que para isso não foram destinadas;

r) - não riscar ou danificar os elevadores, as paredes e pisos das áreas de uso comum;

s) - não danificar ou colher flores e plantas dos canteiros e das floreiras do Condomínio;

Fl. 7.
1) - evitar reuniões ruidosas e jogos e festas familiares após as 22 horas, observando o mais rigoroso silêncio de maneira a não perturbar o sossego e o repouso da coletividade;

2) - não manter na sua unidade autônoma animais incômodos que perturbem o sossego coletivo ou que representem risco para a integridade dos Condôminos. Os demais só poderão transitar pelas áreas comuns do prédio, se carregados ao colo pelos seus responsáveis;

3) - comunicar imediatamente ao Síndico ou a seu preposto, o óbito ou moléstia contagiosa ocorridos dentro de sua unidade autônoma, assim como quaisquer irregularidades ou infrações praticadas por outros Condôminos ou moradores do prédio;

4) - comunicar imediatamente ao Síndico ou seu preposto, a alienação, locação ou empréstimo, que celebrarem, tendo por objeto a sua unidade autônoma, credenciando por escrito ao Zelador, e/ou adquirente, locatário ou ocupante, bem como exigir destes a obrigatoriedade no cumprimento desta Convenção e seu Regulamento;

5) - não sobrecarregar as lajes do Edifício com aparelhos, máquinas e instalações de peso superior à sua resistência;

6) - não deixar torneiras abertas e válvulas vazando afim de não prejudicar o abastecimento normal de água aos demais Condôminos/ e não jogar papéis e outros detritos nos ralos e encanamentos que possam causar entupimento da tubulação de esgoto.

§ Único - O transgressor de qualquer destes dispositivos sujeitar-se-á à multa prevista no capítulo XII desta Convenção, imposta pelo Síndico ou cominada judicialmente, sem prejuízo das despesas a que der causa.

CAPÍTULO VI - DO SEGURO DO EDIFÍCIO.

Artigo 19 - Anualmente a Administradora procederá ao seguro do Edifício, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra os riscos de incêndio, ou outro acidente físico que cause sua destruição, no todo ou em parte.

§ Único - Na hipótese de sinistro, proceder-se-á de acordo com o previsto no Artigo 14 e seguintes da Lei 4591 de 16 de dezembro/ de 1964.

CAPÍTULO VII - DOS ENCARGOS DO CONDOMÍNIO.

Artigo 20 - Os encargos comuns serão suportados por todos os Condôminos na proporção de seus coeficientes de participação aprovados na Assembleia Geral.

Artigo 21 - Constituem encargos comuns:-

a) - os impostos e taxas lançados sobre as partes comuns de -----

edifício;

-) - os prêmios de seguros;
-) - os honorários da Administração de Condomínio;
-) - as despesas de reparação, conservação e limpeza geral do edifício; abrangendo as áreas comuns, as instalações, aparelhos/equipamentos comuns;
-) - as despesas decorrentes do salário e encargos trabalhistas/ do Zelador e dos demais empregados do Edifício;
-) - as despesas decorrentes de reparos, reformas ou obras nas fachadas e áreas comuns do Edifício e as que se façam necessárias para a segurança;
-) - o consumo de água referente às partes comuns e exclusivas e de todas as despesas necessárias à perfeita ordem e eficiência / do serviço do Edifício;
-) - o consumo de luz e força para iluminação das partes comuns e funcionamento dos elevadores, bombas e demais aparelhos elétricos de uso comum;
- i) - a constituição e manutenção do fundo de reserva fixado pela Assembleia Geral;
- j) - as contribuições exigíveis do Condomínio em virtude da Lei;
- k) - as despesas feitas em nome do Edifício em cumprimento de determinação legal ou fiscal;
- l) - as despesas postais para convocações e remessas de atas, balancetes e orçamentos, bem como de quaisquer outros documentos.

Artigo 22 - O Condômino que der causa ao aumento de despesas comuns pagará o **excesso** de que for responsável.

Artigo 23 - Os Condôminos pagarão à Administração, as cotas que lhe incumbem nas despesas de Condomínio de acordo com a previsão orçamentária devidamente aprovada em Assembleia Geral em parcelas mensais ou bimestrais ou trimestrais de conformidade com o decidido pela Assembleia Geral, mas sempre por antecipação.

§ único - O pagamento fora do prazo estipulado acarretará multa de 20% sobre o débito.

Artigo 24 - A arrecadação das contribuições será feita pela Administradora, competindo ao Síndico promover a cobrança judicial das cotas atrasadas, acrescidas dos juros de mora de 1% ao mês, multa de 20% sobre os débitos em aberto, honorários advocatícios e custas judiciais.

§ único - Os juros de mora e multas reverterão em benefício da massa Condominial.

Artigo 25 - De acordo com a Lei 4591 acima referida, os débitos-

16
2

fl.9
concernentes a cotas de despesas comuns em atraso por período igual ou superior a 90 dias, acrescidos de multa de 20%, terão o seu valor atualizado, com a aplicação dos índices de correção monetária calculada no valor mensal da ORTN.

Artigo 26 - As obras que interessarem à estrutura integral do / Edifício ou a serviço comum que excedam o valor de 10 (dez) salários mínimos regionais, serão feitas com o concurso pecuniário / específico de todos os Condôminos, mediante orçamento prévio - / aprovação pela Assembléia Geral.

§ 1º - Não estando consignadas na previsão orçamentária as despesas decorrentes dessa obra e serviço, serão pagas pelos Condôminos na forma e condições aprovadas na Assembléia Geral que as autorizar, mas sempre de maneira a permitir à Administração a coleta de respectiva verba, antes do início das obras e de forma a / garantir o preço orçado.

§ 2º - Abaixo dos valores mencionados neste artigo, as obras previstas no orçamento serão executadas mediante determinação do Síndico que dará ciência prévia de seu custo ao Conselho Consultivo.

Artigo 27 - A renúncia de qualquer Condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como excusa para exonerá-lo de seus encargos.

Artigo 28 - O Condômino sempre responderá pelas despesas de Condomínio que lhe incumbam mesmo que não esteja com a posse ou ocupando a unidade autônoma que lhe pertença, sejam quais forem as / razões que motivarem tal situação.

Artigo 29 - As decisões tomadas em Assembléia, no que se refere às obras de caráter meramente útil ou voluptário, somente obrigarão aos dissidentes quando tenham sido aprovadas pela maioria dos / Condôminos presentes.

CAPÍTULO VIII - FUNDO DE RESERVA - DA COBRANÇA DAS DESPESAS DE CONDOMÍNIO - PRESTAÇÃO DE CONTAS - PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA.

Artigo 30 - Haverá um Fundo de Reserva de valor equivalente no / máximo a 1/12 (um doze avos) da previsão orçamentária anual para atender a eventuais deficiências no recebimento das contas trimestrais de despesas de Condomínio. A cobrança das despesas de / Condomínio será feita por trimestre e antecipadamente. Será reme- / tida até o dia 10, no máximo, do primeiro mês de cada trimestre, juntamente com o recibo de cobrança, a relação das despesas rea- / lizadas nos 3 meses anteriores, assim como a previsão das despe- / sas para o trimestre que se inicia, proporcionalmente rateadas / entre os Condôminos, a fim de serem pagas sem multa até o dia 20 do mês em curso. Serão abertas duas contas bancárias: - - - - -

17
2

2º - No caso de renúncia do Síndico cujo pedido será obrigatoriamente levado à Assembléia Geral, e ainda no caso da sua destituição, elegerá esta última o seu substituto que exercerá o mandato do substituído pelo período restante, devendo a Ata ser levada a Registro público, remetendo-se cópia da mesma aos fornecedores e aos bancos e repartições públicas e a todos os Condôminos por via postal ou protocolada, dentro de 8 dias subseqüentes a Assembleia Geral que deliberou sobre esses fatos.

Artigo 33 - A todo o tempo é lícito aos Condôminos, representando 2/3 dos presentes em Assembléia Geral, destituir o Síndico, com ou sem justa causa, devendo o destituído prestar imediatamente contas de sua gestão.

Artigo 34 - Compete especificamente ao Síndico:-

- a) - representar ativa e passivamente o Condomínio em juízo ou fora dele, bem como perante quaisquer repartições públicas, autarquias e empresas, concessionárias de serviços públicos, companhias de seguros ou quaisquer outras empresas, para fins de receber e dar quitações, constituir advogado com poderes da cláusula ad-judicia para o foro em geral, e praticar todos os demais atos em defesa dos interesses comuns do Condomínio nos limites das atribuições conferidas pela Lei 4591 de 16 de dezembro de 1964, e pela presente CONVENÇÃO;
- b) - convocar as Assembléias Gerais e as reuniões do Conselho Consultivo, na forma prevista nesta Convenção;
- c) - praticar todos os atos que lhe atribuírem as Leis, esta CONVENÇÃO, e o Regulamento Interno do Condomínio;
- d) - impor e cobrar judicialmente as multas e demais cominações/estabelecidas na Lei, na CONVENÇÃO e no Regulamento Interno do Condomínio;
- e) - cumprir e fazer cumprir a CONVENÇÃO e o Regulamento Interno do Condomínio, bem como executar as deliberações da Assembléia Geral;
- f) - prestar contas de sua gestão ao fim de cada exercício financeiro à Assembléia Geral ;
- g) - resolver com o Conselho Consultivo os casos omissos nesta CONVENÇÃO ou na Lei de Condomínio;
- h) - ordenar a execução de obras e reparos e conservação das partes comuns do Edifício de comum acôrdo com o Conselho Consultivo e nos termos do Artigo 26;.

Artigo 35 - São atribuições administrativas do Síndico:-

- a) - abrir, movimentar e encerrar contas bancárias vinculadas ou em nome do Condomínio;
- b) - adquirir materiais e providenciar serviços e utilidades previstos em orçamentos, necessários para limpeza das áreas de uso/

um e funcionamento de seus equipamentos e outros serviços -/ incluídos na previsão orçamentária independentemente de autorização da Assembléia Geral, desde que as despesas correspondentes, não ultrapassem a importância de 10 (dez) salários mínimos regionais;

- elaborar e submeter à aprovação da Assembléia Geral Ordinária o orçamento das despesas e encargos comuns, nos termos do Artigo 30 desta CONVENÇÃO;

- manter em dia os pagamentos e a contabilidade do Condomínio;

- fornecer trimestralmente balancete das despesas ocorridas/ com a Administração do Edifício;

- estabelecer o quadro de empregados do Condomínio, admitindo e demitindo empregados, orientando-os e fiscalizando-os, podendo/ aplicar-lhes as penalidades previstas na legislação trabalhista e fixando seus salários de acordo com a verba fixada na previsão orçamentária;

g) - cobrar e passar recibos das cotas e demais cominações que forem devidas pelos Condôminos;

h) - prestar conta de sua gestão ao fim de cada exercício financeiro à Assembléia Geral, dando todas as informações e oferecendo a documentação comprobatória das despesas e da receita para / aprovação pelos Condôminos após o parecer do Conselho Consultivo;

i) - atender com a máxima presteza as reclamações dos Condôminos baseadas no direito de utilização de áreas, coisas e serviços de uso comum;

j) - exercer a Administração interna do Edifício, zelando pela sua moralização, asseio e segurança, bem como pela boa execução de todos os serviços que interessem aos seus Condôminos moradores;

k) - manter os livros e documentos do Condomínio à disposição de todos os Condôminos;

l) - cumprir fiel e integralmente os dispositivos da presente/ CONVENÇÃO e seu Regulamento Interno, bem como as deliberações das Assembléias Gerais;

m) - remeter aos Condôminos, cópia das Atas das Assembléias Gerais no mais curto prazo.

§ 1º - O Síndico, mediante aprovação da Assembléia Geral, poderá delegar ou transmitir suas funções administrativas a um preposto, pessoa física ou jurídica de sua confiança.

§ 2º - O Síndico e o Conselho Consultivo fixarão as condições do contrato de trabalho e a remuneração do preposto que receberá o título de Administrador ou Administradora.

Artigo 36 - O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido -

w
~

o exercício regular de suas funções.

1º - O Síndico responderá pelos prejuízos que ocasionar por dolo, má fé, culpa ou omissão por si e pela Administradora, bem como pelos atos que excedam às suas atribuições.

2º - O Síndico não será responsabilizado por quebras, avarias, deteriorações e desvio de móveis, veículos e qualquer objetos e pertences em trânsito ou deixados nas áreas de uso comum, por danos ou furtos, que Condôminos ou moradores venham a sofrer em suas unidades, nem por objetos ou serviços confiados a empregados do Condomínio, por ferimentos ou acidentes fatais que venham a sofrer quaisquer pessoas nos elevadores, escadarias, pátios ou qualquer outro local do Edifício, pela falta ou deficiência no fornecimento de luz, força, água e serviços telefônicos que dependam das respectivas repartições e concessionárias. X

Artigo 37 - A Administração manterá um Zelador com residência no Edifício, responsável pela manutenção dos serviços de asseio e conservação das áreas de uso comum e dos equipamentos do Condomínio, cabendo-lhe tomar todas as providências solicitadas pelos Condôminos e moradores ordenadas pelo Síndico ou pelo seu preposto ou imposta pelas circunstâncias relativas àquele serviço.

§ 1º - Incumbe ao Zelador:-

- a) - abrir e fechar diariamente nos horários estabelecidos no Regulamento Interno do Condomínio os portões e portas de acesso às áreas externas e internas do Edifício, mantendo sob sua guarda / as respectivas chaves;
- b) - acender e apagar as luzes das áreas de uso comum do Edifício;
- c) - manter serviço permanente de portaria de acordo com seu horário de trabalho, designando na sua ausência outro empregado para essas funções;
- d) - manter sob sua guarda, em armário próprio, fechado, cópia / das chaves das unidades autônomas do Edifício;
- e) - orientar e auxiliar os seus ajudantes nos serviços de asseio e conservação das áreas e coisas de uso comum do Edifício, assim como os serviços de vigia noturno, de conformidade / com as determinações emanadas da Administração;
- f) - supervisionar e fiscalizar o transporte horizontal e vertical através das áreas de uso comum, de móveis, engradados, aparelhos, volumes e demais pertences de Condôminos, em horário previamente combinado, comunicando à Administração, imediatamente, os danos e avarias que se registrarem nas coisas de uso comum do Edifício, para efeito de regular indenização a que o Condômino / interessado se obriga pelo justo valor;
- g) - receber, conferir e acomodar os materiais, utensílios e equipamentos adquiridos pela Administração destinados a serviços -

ou a obras do Edifício, encaminhando a esta, devidamente visa- /
das, as respectivas notas e faturas;

fl.14

h) - comunicar ao Síndico qualquer defeito ou avaria nas instala-
ções e equipamentos do Prédio, providenciando reparos ao seu al-
cance;

i) - receber encomendas, correspondências, contas e avisos de im-
postos e taxas dos Condôminos e encaminha-los em tempo hábil;

j) - prestar quando necessário ou solicitado quaisquer esclareci-
mentos aos Condôminos sobre o Regulamento Interno cumprindo e /
exigindo o seu cumprimento, comunicando ao Síndico quaisquer in-
frações e irregularidades que presenciar ou de que seja cientifi-
cado;

k) - fiscalizar o uso do telefone e de quaisquer outros disposi-
tivos de controle e orientação do Edifício, segundo o que dispu-
ser a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

CAPÍTULO X - DO CONSELHO CONSULTIVO.

Artigo 38 - A Assembléia Geral elegerá juntamente com o Síndico,
dentre os Condôminos, um Conselho Consultivo composto de 3 mem-
bros efetivos e 3 suplentes, cujo mandato será de 2 anos, coinci-
dindo com o do Síndico, funcionando o mesmo, como órgão consulti-
vo fiscalizador das contas, livros e documentos e, em certos ca-
sos, deliberando conjuntamente com o Síndico na solução dos pro-
blemas que digam respeito ao Condomínio.

§ 1º - Será permitida a reeleição de seus membros.

§ 2º - O mandato de seus membros é inteiramente gratuito.

Artigo 39 - Incumbirá ao Conselho Consultivo, além de assessorar o Síndico ou o seu preposto:-

a) - fiscalizar as contas relativas à Administração do Condomi-
nio, exarando o seu parecer, anualmente na demonstração de recei-
ta e despesa a ser submetida à aprovação da Assembléia Geral Or-
dinária;

b) - examinar e exigir comprovação de todas as despesas efetua-
das pelo Síndico ou pela Administradora, quer orçamentárias, quer
extra orçamentárias, rubricando e exarando o seu parecer ;

c) - reunir-se sempre que necessário, afim de tomar deliberações
conjuntas que serão levadas como subsídio ao Síndico ou ao Admi-
nistrador;

d) - decidir conjuntamente com o Síndico, sobre as especifica-
ções contidas no Artigo 30, e sobre os casos omissos nesta CON-
VENÇÃO ou na Lei.

§ único - Das suas reuniões, bem como das reuniões conjuntas com
o Síndico, serão lavradas atas em livro próprio cujas folhas se-
rão rubricadas por um de seus membros efetivos no qual também se

27
~

serão exarçados os pareceres do órgão. O Conselho poderá deliberar com o mínimo de 2 membros.

CAPÍTULO XI - DAS ASSEMBLÉIAS

Artigo 40 - Haverá anualmente no mês de Janeiro uma Assembléia / Geral Ordinária de Condôminos convocada pelo Síndico à qual compete entre as matérias inscritas na Ordem do Dia, aprovar por / maioria dos presentes a previsão orçamentária para as despesas / de Condomínio do exercício seguinte, compreendendo as de conservação do Edifício, manutenção dos seus serviços e correlatas, nos termos do Artigo 30 desta CONVENÇÃO.

Artigo 41 = Compete às Assembléias Gerais:-

- a) - eleger a cada dois anos, o Síndico e o Conselho Consultivo;
- b) - deliberar sobre qualquer assunto de interesse do Condomínio, assim como conhecer dos recursos contra atos do Síndico;
- c) - examinar o parecer do Conselho Consultivo sobre as contas / do Síndico ou do Administrador;
- d) - fixar ou alterar o limite do Fundo de Reserva e modificar esta CONVENÇÃO e o Regulamento Interno do Condomínio pelo voto / de no mínimo 1/4 dos Condôminos;
- e) - deliberar sobre orçamentos e projetos de execução de obras / de conservações e reparos;
- f) - nomear comissões ou pessoas para estudar e acompanhar a execução de obras.

Artigo 42 - As Assembléias Gerais serão abertas pelo Síndico, que entregará a direção dos trabalhos ao presidente eleito pelos presentes, devendo a escolha recair em um Condômino sendo proibida / expressamente a eleição de um mandatário.

§ 1º - Eleito o presidente da mesa diretora, este escolherá um / secretário, dentre os Condôminos, que lavrará a ata dos trabalhos em livro próprio.

§ 2º - O Síndico e a Administradora não poderão presidir ou secretariar os trabalhos.

Artigo 43 - Para os efeitos de apuração de votos a quorum, os / cálculos terão por base as frações ideais.

Artigo 44 - As votações serão a descoberto, salvo deliberações em contrário da própria Assembléia.

Artigo 45 - Com excessão das hipóteses expressamente previstas / na Lei de Condomínio e nesta CONVENÇÃO, em que se exige quorum / especial, as deliberações serão sempre tomadas por maioria dos presentes.

Artigo 46 - Qualquer Condômino em dia com suas obrigações, poderá fazer-se representar nas Assembléias Gerais por meio do instrumento particular de procuração outorgado a outro Condômino, com poderes para discutir e votar, como se presente fosse.

§ 1º - Haverá um mandato para cada Assembléia e cada mandatário só poderá representar um só Condômino de cada vez, ficando o documento em poder da mesa, para arquivo.

§ 2º - A presença do Condômino à Assembléia invalidará a procuração.

Artigo 47 - Não poderão votar em Assembléias, os Condôminos em atraso com as despesas Condominiais.

Artigo 48 - Para a Assembléia Geral deliberar validamente em primeira convocação é necessária a presença de Condôminos representando 50% das frações ideais verificado em livro especial de presença de Condôminos; em segunda convocação, meia hora depois da hora designada para a primeira convocação, a Assembléia Geral / instalar-se-á e deliberará com qualquer número.

Artigo 49 - O livro de Atas e o de presença dos Condôminos, terão todas as suas folhas rubricadas pelo Síndico, ficando a disposição de qualquer Condômino que os queira examinar.

Artigo 50 - As decisões da Assembléia, tomadas em cada caso pelo quorum fixado nesta CONVENÇÃO, obrigam a todos os Condôminos, mesmo ausentes.

Artigo 51 - O Síndico nos 20 dias subsequentes à Assembléia Geral comunicará aos Condôminos o que tiver sido deliberado, remetendo cópia da Ata a todos os Condôminos.

Artigo 52 - A Assembléia Geral será convocada pelo Síndico ou por Condôminos que representem no mínimo 1/4 das frações ideais, com antecedência mínima de oito dias, mediante circular (carta) dirigida a todos os Condôminos.

CAPÍTULO XII - DAS PENALIDADES.

Artigo 53 - A infração de qualquer dos dispositivos desta CONVENÇÃO e seu Regulamento, por Condôminos, seus dependentes, locatários, comandatários, visitantes ou por pessoa que por qualquer forma ou título ocupem as suas unidades, obrigará o Condômino responsável à multa correspondente a 30% do valor do salário mínimo vigente na região, em dobro em caso de reincidência, sem prejuízo, quer para o Condomínio, quer para qualquer Condômino, das perdas e danos que no caso couberem, bem como das responsabilidades civil e criminal do infrator.

§ único - O adquirente da unidade autônoma responde pelos - -

fl.17
24
~

debitos em atraso da alienante em relação ao Condomínio, pelas multas e demais cominações que a estes tenham sido impostas e/ou ainda pela reparação dos danos que este tenha ocasionado.

CAPÍTULO XIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS.

Artigo 54 - A presente CONVENÇÃO obriga a todos os Condôminos, seus herdeiros ou sucessores.

Artigo 55 - O exercício financeiro do Condomínio terá início // no dia 20 de janeiro de cada ano e término no dia 19 de janeiro do ano seguinte.

Artigo 56 - Fica eleito o foro da Comarca de São Vicente, para dirimir quaisquer dúvidas ou divergências decorrentes da interpretação ou aplicação dos dispositivos da presente CONVENÇÃO e / seu Regulamento.

Artigo 57 - Com base nos dispositivos aprovados nesta CONVENÇÃO, é baixado o seguinte REGULAMENTO INTERNO que com ela entra em vigor a partir desta data.

***** ***** ***** *****

" CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAS PALMAS "

REGULAMENTO INTERNO

Artigo 1º - Este Regulamento é parte integrante e complementar / da Convenção de Condomínio Edifício Las Palmas, devendo ser rigorosamente observado e cumprido por todos os Condôminos, seus herdeiros e sucessores.

Artigo 2º - Constituem deveres de todos os Condôminos:-

- a) - não alterar a forma externa das fachadas;
- b) - não decorar as paredes externas e as esquarias com cores e tonalidades diversas das empregadas no conjunto do Edifício, nem colocar letreiros ou anúncios de qualquer natureza;
- c) - não colocar em qualquer janela das unidades autônomas, roupas, tapetes, e quaisquer outros objetos, inclusive vasos, antenas de rádio ou de televisão, gaiolas, varais, etc.;
- d) - não atirar pelas janelas, terraços, corredores de circulação, detritos, papéis, água ou objetos e materiais de qualquer natureza sendo proibido, igualmente, sacudir por essas áreas tapetes, toalhas, panos e vassouras;

- e) - não transportar, não ter, não usar nas partes de propriedade exclusivas, instalações, ou substâncias tóxicas, inflamáveis, explosivas, odoríferas, etc., suscetíveis de, por qualquer forma, afetar a saúde, a segurança, o sossego e a tranquilidade dos demais Condôminos ou moradores ou que possam causar infrações de qualquer cláusula do seguro, ou aumento de seu prêmio;
- f) - não se utilizar dos empregados do Edifício para serviços/particulares de caráter exclusivo;
- g) - não lançar lixo ou detritos por qualquer outro lugar que -/ não seja o tubo coletor próprio, sendo obrigatório lança-lo por este tubo cuidadosamente embrulhado, em pequenos volumes, e limpar imediatamente a parede e tampa que por ventura venham sujar na execução dessa tarefa;
- h) - não usar auto falante, rádio, vitrólas, televisores, ou -/ quaisquer aparelhos do mesmo gênero e instrumentos musicais em volume que cause incômodo aos demais Condôminos;
- i) - proibir a permanência no apartamento de pessoas de vida, atitudes e reputação duvidosas, de pessoas viciadas em bebidas, tóxicos e entorpecentes ou que possam por qualquer forma ou motivo, causar prejuízo ao bom nome, categoria, asseio, segurança e tranquilidade do Edifício;
- j) - não fracionar a respectiva unidade autônoma, para o fim de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente;
- k) - concorrer para o pagamento pontual dos encargos e despesas/comuns na proporção do seu coeficiente de participação;
- l) - permitir o ingresso em sua fração autônoma do Síndico e de mais pessoas, quando este ingresso for indispensável para a inspeção ou realização de trabalhos concorrentes à estrutura geral do Edifício, à sua segurança ou solidez;
- m) - não concorrer para a realização de jogos ou brinquedos em / qualquer das partes comuns do Edifício que para isso não forem / destinadas;
- n) - não riscar ou danificar os elevadores, as paredes e pisos / das áreas de uso comum;
- o) - não pisar nos canteiros nem danificar ou colher flores e -/ plantas do jardim e das floreiras do Condomínio;
- p) - evitar reuniões ruidosas, jogos e festas familiares em sua unidade autônoma após as 22 horas, observando o mais rigoroso silêncio de maneira a não perturbar o sossego e o repouso da coletividade;
- q) - não manter na sua unidade autônoma animais incômodos que -/ perturbem o sossego coletivo ou que representem risco para a integridade dos Condôminos. Os demais só poderão transitar pelas / áreas comuns do Prédio, se carregados ao colo pelo seu responsável.

- r) - comunicar imediatamente ao Síndico ou a seu preposto, o ôbito ou moléstia contagiosa ocorridos dentro de sua unidade autônoma, assim como quaisquer irregularidades ou infrações praticadas por outros Condôminos ou moradores do Prédio;
- s) - comunicar imediatamente ao Síndico ou a seu preposto, a -/ alienação, locação, ou empréstimos que celebrarem, tendo por -/ objeto a sua unidade autônoma, credenciando por escrito junto ao Zelador, o adquirente, locatário ou ocupante, bem como exigir / destes a obrigatoriedade no cumprimento desta CONVENÇÃO e seu Regulamento;
- t) - não sobrecarregar as lajes do Edifício com aparelhos, maquinas e instalações de peso superior a sua resistência;
- u) - não deixar torneiras abertas e válvulas vazando afim de não prejudicar o abastecimento normal de água aos demais Condôminos, e não jogar papéis e outros detritos nos ralos e encanamentos/ que possam causar entupimento na tubulação de esgoto.

Artigo 3º - O uso dos elevadores deverá ser feito com a maior brevidade, evitando-se paradas longas e portas mal fechadas, sendo proibido fumar no seu interior, transportar passageiros e cargas e volumes superiores à sua capacidade, riscar e danificar/ seus pisos, tétos, revestimentos, portas e acessórios, prejudicar o seu asseio e aparência, sendo proibido terminantemente o seu uso por pessoas sem camisas ou roupa de banho. Em caso de / não atendimento, a Administração tomará as providências adequadas.

Artigo 4º - A garagem do Edifício é destinada à guarda de carros de passeio dos Condôminos ou locatários de apartamentos, na forma estabelecida na CONVENÇÃO do Condomínio. (Vide Fol-04)

Artigo 5º - O telefone da portaria destina-se principalmente a / chamadas de fora para o Prédio, a serviço dos Condôminos e para atender a comunicações importantes; devem ser evitados abusos que obriguem a estabelecer, de futuro, restrições maiores ao serviço, a critério do Conselho Consultivo. As chamadas do Prédio para fora, interurbanas ou locais, por motivos relevantes ou de emergência, devem ser feitas por intermedio do Zelador que fará a ligação. As chamadas interurbanas serão feitas com "taxa a cobrar" e, quando não for possível, deve ser pedida imediatamente a taxa a pagar e efetuar o seu pagamento ao Zelador que prestará contas à Administração. Sobre cada tarifa deve ser cobrado um adicional de 30% correspondente a taxas especiais cobradas pela / TELESP e outras que venham a ser estabelecidas pela autoridade competente.

Artigo 6º - Todos os Condôminos residentes ou não, ou pessoas / que a qualquer título ocupem as suas unidades em caráter temporário, deverão registrar no "Livro de Registro de Permanência", à disposição da portaria do Edifício, o período de sua estada, ain

inda se for o caso, tomar pleno conhecimento deste Regulamento.

Artigo 7º - A Administração manterá um Zelador com residência no Edifício, responsável pela manutenção dos serviços e equipamentos da boa ordem do Condomínio, cabendo-lhe tomar todas as providências solicitadas pelos Condôminos moradores, ordenadas pela Administração ou impostas pelas circunstâncias relativas àqueles serviços e ordem.

Artigo 8º - O transporte vertical e horizontal de móveis, aparelhos, engradados e quaisquer outros objetos e pertences de volume apreciável, através das áreas de uso comum, deverá ser feito sob a supervisão e fiscalização do Zelador, em horário previamente combinado e de preferência no período da manhã.

Artigo 9º - Deverão ser comunicados à Administração as alienações, locações, cessões ou empréstimos de caráter permanente e temporário que forem celebrados com as unidades do Prédio, devendo os adquirentes, locatários e ocupantes apresentarem ao Zelador ou porteiro noturno as credenciais de sua condição, assinadas pelos alienantes, locadores ou cedentes que se obrigam por escrito a respeitar este Regulamento e a CONVENÇÃO de Condomínio.

Artigo 10º - Compete à Administração do Edifício, orientar e fiscalizar os serviços e os empregados do Prédio; exigir dos Condôminos e moradores o estrito cumprimento dos dispositivos deste regulamento, harmonizar eventualmente desavença entre os Condôminos e moradores e vistoriar quaisquer áreas autônomas, quando tal se fizer necessário para resguardar, a segurança, a moralidade do Edifício e o bem estar de seus moradores e Condôminos.

Artigo 11 - Como única exceção, ficam os faxineiros autorizados a transportar as bagagens de qualquer Condômino de automóveis -/ até o elevador.

Artigo 12 - Todas as queixas e reclamações, assim como as sugestões, deverão ser formuladas por escrito à Administração ou registradas em livro próprio, à disposição dos interessados na portaria do Edifício, afim de preservar a indispensável harmonia entre os Condôminos e moradores.

Artigo 13 - A Administração não se responsabiliza: -pelas quebras, avarias, deteriorações e desvio de móveis, veículos e quaisquer/ objetos e pertences em trânsito ou deixados nas áreas de uso comum; por danos e furtos que Condôminos e moradores venham a sofrer em suas unidades autônomas, por ferimentos e acidentes fatais que venham a sofrer quaisquer pessoas nos elevadores, escadarias, pátios e qualquer outro local do Edifício; pela falta ou deficiência no funcionamento de luz, força, água e serviços telefônicos que dependam das respectivas repartições e concessionárias.

Artigo 14 - Aos infratores de qualquer dos dispositivos deste -

28
~

f1.21

Regulamento será aplicada multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor do salário mínimo vigente na região e, em dobro, aos rein- cidentes, respondendo por essa penalidade, a unidade cujo Condê- mino ou seu dependente, agregado, locatário, ocupante ou visitan- te, tenha praticado a infração, tudo sem prejuízo das perdas e / danos a que der causa, delas cabendo recurso à Assembleia Geral/ que em seguida se realizar.

São Vicente,

ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS DE SÃO VICENTE
CNPJ Nº 06.811.240/0001-00
RUA DO COMÉRCIO, Nº 100 - JARDIM SÃO VICENTE
SÃO VICENTE - SP
CEP 13500-000

ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS DE SÃO VICENTE
CNPJ Nº 06.811.240/0001-00
RUA DO COMÉRCIO, Nº 100 - JARDIM SÃO VICENTE
SÃO VICENTE - SP
CEP 13500-000

ELSON LOBO
OFICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE S. VICENTE

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

(§ Único do Art. 173 da Lei N.º 6.015, de 31/12/1973)



MATRÍCULA	2	RUA E N.º DO IMÓVEL OU SUA DENOMINAÇÃO		
105428		APTO Nº 35-A, Edifício Las Palmas		
MUNICIPIO		3	C A D A S T R O	
São Vicente, SP				
		Quadra	Rua	N.º
				Sector

CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES

O APARTAMENTO NUMERO 35-A, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do EDIFICIO LAS PALMAS, sito à Praça 22 de Janeiro, nº 553, nesta cidade, com a fração ideal correspondente a 3,793 m2. da totalidade do terreno, composto de hall, dormitório, banheiro e terraço; com a área útil de 30,488 m2., área comum de 5,415 m2., totalizando a área bruta de 35,903 m2., correspondendo-lhe a área ideal de 3,793 m2., equivalente a 0,363% do todo; confronta pela frente, onde tem sua entrada, com o corredor de circulação do pavimento; de um lado com o apartamento tipo "5"; de outro lado com o apartamento tipo "3" e pelos fundos, com a área livre que dá acesso ao estacionamento de autos .-

CONTRIBUINTE: 2.13.00003.0057.00553.058

PROPRIETÁRIOS: VITALINA POLETINI SERPA, que em solteira se assina VITALINA POLETINE, brasileira, aposentada, RG nº 2.031.302-SP, CIC nº 792.046.008-53 e seu marido, com o qual é casada pelo regime de comúhãõ de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6515/77, ANTONIO BOMFIM SERPA, brasileiro, do comércio, RG nº 3.230.181-SP, CIC nº 161.132.928-00, residentes e domiciliados na Praça 22 de Janeiro, nº 424, apto 61, nesta cidade .-

REGISTRO ANTERIOR: Tra. numero 67.663 desta circunscrição .-

Osmar José Green
Esp. Autorizado

FICHADO

R.01/M. 105.428 Em 27 de novembro de 1.984 .-

Por escritura pública de venda e compra, lavrada aos 09 de janeiro de 1.984, nas Notas do 19º Cartório de São Paulo, Capital, Lº 3263 fls. 297, na importância de Cr\$ 5.000.000, os proprietários venderam o imóvel a ELDO CAICHILO, brasileiro, engenheiro, RG nº 2219-997-SP, CIC nº 002.945.868-49, casado pelo regime de comúhãõ de bens, anteriormente à Lei nº 6515/77, com NEUSA LUCY FIORDELICE CAICHILO, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à Avenida Deputado Emilio Carlos, nº 520 e BRUNO CAICHILO, brasileiro, técnico em administração, desquitado, titular da C.I. do CRTA - 1ª Região - DF-GO de nº s/-011, residente e domiciliado na SQS 107 - Bloco G, apto 304, no Distrito Federal .-

Prot. 247.365 / R. 1209 .-

Registrado por:

Osmar José Green
Esp. Autorizado

FICHADO

APF

v.02, em 12 de Setembro de 1.997.

procede-se esta averbação à vista da escritura referida no R. 5, para constar que o imóvel, objeto desta matrícula, atualmente vem sendo lançado na Inscrição Cadastral do Município sob nº. 13-00003-0057-0553-058, conforme prova o recibo de imposto expedido para o exercício de 1.997, pela Prefeitura Municipal de São Vicente.

CONTINUA NO VERSO

O OFICIAL SUBSTITUTO,

RENATO TERRA DA COSTA

ROLO Nº 4.3

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 326.573

Av.03, em 12 de Setembro de 1.997.

Procede-se esta averbação à vista da escritura referida no R. 5, para constar que o atual estado civil do adquirente pelo R. 1, BRUNO CAICHILO, é o de divorciado, conforme prova a certidão de casamento extraída do termo nº. 19.249, fls. 289 do livro B-60, de Registro de Casamentos, expedida pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais do 33º. Subdistrito-Alto da Mooca, comarca de São Paulo, capital, à margem de cujo termo foi averbada a conversão de seu estado civil de desquitado para divorciado, em cumprimento ao Mandado expedido pela MMª. Juíza de Direito da 1ª. Vara da Família da Circunscrição Judiciária da comarca de Brasília, Distrito Federal

O OFICIAL SUBSTITUTO,

RENATO TERRA DA COSTA

ROLO Nº 4.3

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 326.573

Av.04, em 12 de Setembro de 1.997.

Procede-se esta averbação à vista da escritura referida no R. 5, para constar que o co-adquirente pelo R. 1, BRUNO CAICHILO, casou-se no dia 30 de março de 1.995 com MARIA AUXILIADORA GONÇALVES LEITE, sob o regime da comunhão parcial de bens, adotando a contraente o nome MARIA AUXILIADORA GONÇALVES LEITE CAICHILO, conforme prova a certidão de casamento extraída do termo nº. 11.520, fls. 120 do livro B-39 de Registro de Casamentos, expedida pelo 2º Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais da comarca de Brasília-DF.

O OFICIAL SUBSTITUTO,

RENATO TERRA DA COSTA

ROLO Nº 4.3

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 326.573

R.05, em 12 de Setembro de 1.997.

Por escritura de 22 de abril de 1.997, do 3º. Serviço Notarial desta comarca, (Lº. 115, fls. 398/399), os adquirentes pelo R. 1, ELDO CAICHILO, já qualificado, e sua mulher NEUSA LUCY FIORELICE CAICHILO, brasileira, do lar, RG. 4.846.829-SSP/SP., casados sob o regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei 6.515/77, inscritos no CPF/MF. sob nº. 002.945.868/49, residentes e domiciliados em São Paulo, capital, na avenida Deputado Emílio Carlos, 520, e BRUNO CAICHILO, filho de Bruno Caichilo e de Joana Caichilo, já qualificado, assistido por sua mulher MARIA AUXILIADORA GONÇALVES LEITE CAICHILO, brasileira, administrativa, RG. 243.084-SSP/DF, inscrita no CPF/MF. sob nº. 128.009.451/68, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Brasília-Distrito Federal, na SQS 308, bloco A.

CONTINUA NA FICHA Nº 02

NELSON ROBERTI DA COSTA

OFICIAL

matrícula

105428

ficha

02

Registro de Imóveis de São Vicente

ESTADO DE SÃO PAULO

Nelson Roberti da Costa - OFICIAL

Livro nº 2 - Registro Geral



pto. 309, representados por Aldo Caichiole, *transmitiram o imóvel*, objeto desta matrícula, *por venda feita*, a THEREZA KNEIP DA SILVA, brasileira, viúva, aposentada, RG. 5.659.598-SSP/SP., inscrita no CPF/MF. sob nº. 118.794.108/50, residente e domiciliada em São Paulo, capital, na rua Flor da Serra, 15, pelo valor de R\$14.000,00.

O OFICIAL SUBSTITUTO,

RENATO TERRA DA COSTA

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 326.573

ROLO Nº 4.342

Av.06, em 16 de Dezembro de 1.997.

Procede-se esta averbação à vista do instrumento particular referido no R. 7, para constar que o imóvel, objeto desta matrícula, atualmente vem sendo lançado na Inscrição Cadastral do Município sob nº. 13-00003-0057-00553-058, conforme prova o recibo de imposto expedido para o exercício de 1.997, pela Prefeitura Municipal de São Vicente.

O OFICIAL SUBSTITUTO,

RENATO TERRA DA COSTA

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 328.395

ROLO Nº 4.407

R.07, em 16 de Dezembro de 1.997.

Por instrumento particular datado de 5 de dezembro de 1.997, na forma da lei 4.380/64, a adquirente pelo R. 5, THEREZA KNEIP DA SILVA, viúva, costureira, já qualificada, *transmitiu o imóvel*, objeto desta matrícula, *por venda feita*, a MAURICÍ SOUZA DA SILVA, auxiliar de escrita fiscal, RG. 20.586.588-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº. 101.991.088/70, e sua mulher PATRÍCIA FERNANDES SANTOS DA SILVA, operadora de caixa, RG. 20.587.214-SSP/SP., inscrita no CPF/MF. sob nº. 097.915.298/41, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na avenida Marechal Juarez Távora, nº. 3.825, pelo valor de R\$26.500,00, sendo que parte do pagamento, na importância de R\$2.555,17, refere-se à utilização dos recursos da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS. dos adquirentes.

O OFICIAL SUBSTITUTO,

RENATO TERRA DA COSTA

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 328.395

ROLO Nº 4.407

R.08, em 16 de Dezembro de 1.997.

CONTINUA NO VERSO

matrícula **105428**

ficha **02**

Livro nº 2 - Registro Geral

Por instrumento particular referido no R. 7, os adquirentes, MAURICÍ SOUZA DA SILVA e sua mulher PATRÍCIA FERNANDES SANTOS DA SILVA, já qualificados, *deram o imóvel*, objeto desta matrícula, em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília-DF., no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CGC/MF. sob nº. 00 360 305/0001-64, representada por seu Escritório de Negócios da Baixada Santista e este representado por Diadenir Aparecida Lhoret da Rocha, para garantia da cobrança da dívida de R\$21.200,00, que corrigida monetariamente, será amortizada por meio de 240 prestações mensais e consecutivas, com prazo de renegociação de 108 meses, calculadas de acordo com o Sistema de Amortização Tabela Price, e reajustáveis na forma constante do título, nelas incluídos juros à taxa nominal de 5,1000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,2209% ao ano, e demais encargos e acessórios contratuais, sendo que a prestação inicial no valor de R\$209,13, tem vencimento previsto para trinta dias após a data do título, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, constando do título pena de multa e outras condições. Para os fins do artigo 818 do Código Civil, o imóvel foi avaliado em R\$26.649,30.

O OFICIAL SUBSTITUTO, RENATO TERRA DA COSTA ROLO Nº 4.407
 MICROFILME: PROTOCOLO Nº 328.395

R.09, em 24 de maio de 2.002.
 Por Mandado expedido em 3 de julho de 2.001 e aditado em 20 de março de 2.002, assinado pelo MM. Juiz de Direito, César Augusto Fernandes, da 4ª. Vara Cível desta comarca, extraído dos autos da ação de Execução, (proc. 992/2.000), requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAS PALMAS, situado na praça 22 de Janeiro, nº. 553, inscrito no CNPJ. sob nº. 62.293.170/0001-69, contra MAURICÍ SOUZA DA SILVA, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com PATRÍCIA FERNANDES SANTOS DA SILVA, já qualificados, verifica-se que o imóvel, objeto desta matrícula, foi penhorado e depositado em mãos e poder do fiel Depositário, o próprio executado, MAURICI SOUZA DA SILVA, para garantia da cobrança da dívida de R\$4.114,00.

O OFICIAL, NELSON ROBERTI DA COSTA ROLO Nº 5.486
 MICROFILME: PROTOCOLO Nº 354.032

REGISTRO DE INÓVEIS E ANEXOS - Comarca de São Vicente/SP
 Nelson Roberti da Costa - Delegado Registral

CERTIFICO que o imóvel retro, matriculado sob nº **105428** tem sua situação, com referência a Alienações, Constituições de Ônus Reais, Citações de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica da mencionada matrícula, até esta data. O referido é verdade. Dou fé.
 São Vicente, 26 de maio de 2006

Bel. Renato Terra da Costa - Oficial Substituto
 Eml. R\$16,62 Est. R\$4,73 R.C.V. R\$0,88 T.J. R\$0,88 IPESP R\$3,50 TÔT. R\$26,61

Selos pagos por verba

[072388]

Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente
 Nelson Roberti da Costa

Vara de São Vicente

01 Vara Cível
Fórum de São Vicente

Processo: 590.01.2006.015543-7/000000-000



JUIZO DE

CARTÓRIO D

ESCRIVÃO

Grupo: 301.Cível
Classe: 159-Execução de Título Extrajudicial
Assunto(s): 07681 - Obrigações
Valor da Causa: R\$ 15.966,55

*Um apenso para 93
(Embargos de Declaração)*

Foro de São Vicente / 1ª Vara Cível



0015543-15.2006.8.26.0590

Classe	: Execução de Título Extrajudicial
Assunto principal	: Obrigações
Competência	: Cível
Valor da ação	: R\$ 15.966,55
Volume	: 1/1
Repte	: <u>Condomínio Edifício Las Palmas</u>
Advogado	: Francisco Calixto dos Santos (OAB: 176719/SP)
Reprate	: João Alves Rodrigues
Reqdo	: <u>Maurici Souza da Silva</u>
Advogada	: Adriana Mautone (OAB: 263774/SP)
Observação	: Ação: 31087 - Execução de Título Extrajudicial Ação Complementar: 31087 - Execução de

Foro de São Vicente / 1ª Vara Cível
0015543-15.2006.8.26.0590

Distribuição : Título Extrajudicial
: Livre - 11/08/2006 14:55:18

Em _____
autu nes
que segue
Eu, U

**PENHORA NO
ROSTO DOS AUTOS
FIS 522**

2006/001216
Tirular 01

REG. SOE

LIVRO nº _____ - Fls. _____

1
Cível

2º VOLUME



207
4

PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

SÃO VICENTE

FORUM DA COMARCA DE SÃO VICENTE

JUIZO DO SETIMO OFÍCIO CIVEL

CARTORIO DO SETIMO CIVEL DE SÃO VICENTE

Jacob Emerich, 1367 - Pq. Bitarú- São Vicente/SP - CEP: 11310-906 - Fone: (13) 3467-6650 - Fax: (13) 3468-0175

Prov. 03/01: "4) É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. 5) A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante a apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências."

PROCESSO nº 590.01.2006.015543-7/000000-000
AÇÃO Nº 445733 VALOR R\$23,68

MANDADO DE CITAÇÃO E PENHORA

O(a) Doutor(a), MM^(a). Juiz(a) de Direito Titular da Sétima Vara Comarca de São Vicente, Estado de São Paulo, na forma da lei,

M A N D A, a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, no cumprimento deste, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAS PALMAS contra MAURICI SOUZA DA SILVA, estando devidamente assinado, proceda a CITAÇÃO do(a) requerido(a) MAURICI SOUZA DA SILVA, residente à PRAÇA DE JANEIRO, 554 - APT. 35-A, São Vicente - SP para que no prazo de 24(vinte e quatro) dias efetue o pagamento do débito no valor de R\$15.966,55(quinze mil, novecentos e sessenta e seis reais e cinquenta e cinco centavos), devidamente corrigido até a data do efetivo pagamento, bem como honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor do débito, conforme cópia que acompanha e instrui o presente, servindo de contra-fé, ou no mesmo prazo ofereça bens à penhora, sob pena de serem penhorados tantos de seus bens quantos bastem para garantia da dívida. Feita a penhora e respectivo depósito, intime o devedor para, querendo, embargar a execução no prazo de dez dias, contados a partir da data da juntada aos autos da prova de intimação da penhora, devidamente efetivada (art. 669, CPC), bem como sua esposa se casado for e a penhora recair em bens imóveis (art. 669, § único, CPC). Concedido ao SR. Oficial de Justiça os benefícios do disposto no artigo 172, § 2º do C.P.C. NADA MAIS. CUMPRA-SE, na forma e sob a pena da lei. Dado e assinado nesta Cidade e Comarca de São Vicente, Estado de São Paulo, pelo Cartório do Sétimo Ofício Cível, aos 28 de agosto de 2006. Eu, _____ (ELIZABETE PEREIRA ESCREVENTE, DIGITEI. _____ (SUELI AKEME HIGA AGUINA), Oficial-Maior, subscrevi. Eu, _____ (SONIA MARIA L. SOUZA), Escrivã Diretora, conferi e subscrevi.

CÓPIA

al:
ja nº
ência:



**PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO**

SÃO VICENTE
FORUM DA COMARCA DE SÃO VICENTE
JUÍZO DO PRIMEIRO OFÍCIO CIVIL
CARTORIO DO PRIMEIRO CIVIL DE SÃO VICENTE

R. Jacob Emerich, 1367 - Pq. Bitarú- São Vicente/SP - CEP: 11310-906 - Telefone: (13) 3467-6650 - Fax: (13) 3468-0175

Processo nº 590.01.2006.015543-7/000000-000

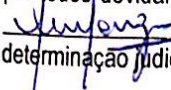
Ordem nº 1216/06

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Requerente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAS PALMAS

Réu: MAURICI SOUZA DA SILVA

TERMO DE PENHORA

Aos 17(DEZESSETE) dias do mês de FEVEREIRO(02) do ano de 2011(dois mil e onze), nesta Cidade e Comarca de São Vicente, Estado de São Paulo, onde presente se encontra o Dr. MARCO ANTONIO BARBOSA DE FREITAS, MM. Juiz de Direito Titular da 1ª Vara Cível da comarca de São Vicente/SP, comigo Escrevente Técnico Judiciário ao final assinado, nos autos da ação EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL- PROC.1216/06, movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAS PALMAS contra MAURICI SOUZA DA SILVA restando penhorado o seguinte bem imóvel: o apartamento nº 35-A, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO LAS PALMAS, sito à Praça 22 de Janeiro, nº 553, nesta cidade,REGISTRO GERAL matricula 105428, Livro nº02, Ficha 02-REGISTRO DE IMOVEIS DE SÃO VICENTE/SP com a fração ideal correspondente a 3,793 m2 da totalidade do terreno, composto de hall, dormitório, banheiro e terraço com a área útil de 30,488 m2, área comum de 5.415 m2, totalizando a área bruta de 35,903 m2, correspondendo-lhe a área ideal onde tem sua entrada, com o corredor de circulação do pavimento de um lado com o apartamento tipo "5", de outro lado com o apartamento tipo "3" e pelos fundos, com a área livre que dá acesso ao estacionamento de autos, nomeando-se o executado MAURICI SOUZA DA SILVA, brasileiro, casado, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com PATRICIA FERNANDES SANTOS DA SILVA, portador do RG 20.586.588 SSP/SP e CPF 101.991.088-70, como fiel depositário, nos termos do disposto no art. 659, parágrafos 4º e 5º do Código de Processo Civil. NADA MAIS. E de tudo para constar, foi lavrado o presente, que lido e achado conforme vai, por todos devidamente assinado. Eu, _____ (ELIZABETE PEREIRA), Escrevente, digitei. . Eu,  (SONIA MARIA L. DE SOUZA), Diretora de Divisão, conferi, subscrevi e assino por determinação judicial.

MARCO ANTONIO BARBOSA DE FREITAS
Juiz de Direito



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
FORO DE SÃO VICENTE
1ª VARA CÍVEL
RUA JACOB EMMERICK, 1367, São Vicente-SP - CEP 11310-906
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

3910.

MANDADO DE INTIMAÇÃO

Processo Físico nº: 0015543-15.2006.8.26.0590
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Obrigações
Requerente: Condomínio Edifício Las Palmas
Requerido: Maurici Souza da Silva
Oficial de Justiça: (0)
Mandado nº: 590.2015/049111-1

07 DEZ 2015

O MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de São Vicente, Dr. Marco Antonio Barbosa de Freitas, na forma da lei,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, nos autos de Execução de Título Extrajudicial,

INTIME o executado MAURICI SOUZA DA SILVA, RG 20586588, CPF 101.991.088-70, por hora certa, se houver indícios de ocultação, diligenciando à PRAÇA 22 DE JANEIRO, 553, APTO. 35-A, Centro, São Vicente-SP, da PENHORA que recaiu sobre o imóvel objeto da lide, cujo termo segue em anexo por cópia e deste fica fazendo parte integrante, INTIMANDO-SE-O para no prazo de 15(quinze) dias apresentar EMBARGOS, ficando por este ato constituído DEPOSITÁRIO, conforme os termos das decisões como seguem:

Fls.330: "Vistos. Fls. 329: primeiramente, em que pese os embargos já terem sido interpostos, necessário intimar-se o executado e sua cônjuge, da penhora formalizada às fls. 304, ficando, por este ato constituído depositário, nos termos do disposto no art. 659, § 5º, do Código de Processo Civil. Providencie a Serventia o necessário, com urgência. Com o retorno do mandado devidamente cumprido, tornem conclusos para, se em termos, encaminhamento "on line" do registro da construção. Intimem-se. S.V. 25 de junho de 2012."

Fls.385: "Vistos. Defiro petição de folhas 381, devendo ser expedido novo mandado, observando a serventia que já houve cientificação da Sra. Patrícia (fls. 376), devendo proceder a intimação do executado por hora certa, se houver indícios de ocultação o que deverá ser analisado pelo Oficial de Justiça. Int."

PRAZO PARA EMBARGOS: 15 (QUINZE) DIAS

CUMPRA-SE na forma e sob as penas da lei. São Vicente, 25 de novembro de 2015. SUELI AKEME HIGA AGUINA, Coordenadora.

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

DILIGÊNCIA: Guia nº 25983- R\$ ~~127,50~~ saldo R\$ 63,75.
Advogado: Dr. Francisco Calixto dos Santos
Endereço: Rua Ipiranga, 443, cj. 11, Centro - CEP 11310-421, São Vicente-SP

MAURICI SOUZA DA SILVA
RG 20586588-4

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SUELI AKEME HIGA AGUINA E ELIZABETE PEREIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>.
informe o processo 0015543-15.2006.8.26.0590 e o código GE0000002K28B.

ADVOGADOS:

			78
			78
			78
			78
			78
			78
			78
			78
			78
			78
			78
			78

24/08/2016			
19/11/15	cust name		
24/11/15	ex 16 (depend)		
01/11/15	ex 23/11/15		
24/11/15	ex 17		
24/11/15	cust CB/Bambo		
02/12/15	publicação		
24/11/15	ca 22/01/16		
24/11/15	custampa		
24/11/15	custampa		
24/02	ca 25/10/3		
24/02/2017	ca 25/01/2017		
11/02/2017	Ca d'op		
	publicação		

PODER JUDICIÁRIO



SÃO PAULO

JUIZO

Foro de São Vicente / 1ª Vara Cível



0015543-15.2006.8.26.0590

CARTÓR

ESCRIV

Classe : Execução de Título Extrajudicial
 Assunto principal : Obrigações
 Competência : Cível
 Valor da ação : R\$ 15.966,55
 Volume : 1/1
 Repte : **Condomínio Edifício Las Palmas**
 Advogado : Francisco Calixto dos Santos (OAB: 176719/SP)
 Reprtate : João Alves Rodrigues
 Reqdo : **Maurici Souza da Silva**
 Advogada : Adriana Mautone (OAB: 263774/SP)
 Observação : Ação: 31087 - Execução de Título Extrajudicial
 Ação Complementar: 31087 - Execução de

Foro de São Vicente / 1ª Vara Cível

0015543-15.2006.8.26.0590

Título Extrajudicial

Distribuição

: Livre - 11/08/2006 14:55:18

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS

Em

autuo ne:

que segu

Eu,

Fls. 522

2006/001216

Tirular 01

1

Cível

), Escr., subscr.

REG. SOB nº _____

LIVRO nº _____ - Fls. _____

1
2
1
6
0
6

ENGº RICARDO VANZELLA VICENTE
ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO CREA 5.062.216.213/D

478

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO VICENTE – SP.

1 1 DEZ 2019

SP 0319 61316-2-61744719-2 0319 1613 43

REFERENTE: PROCESSO N.º 0015543-15.2006.8.26.0590
TRAMITAÇÃO: M. M. 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE / SP
REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAS PALMAS
REQUERIDO: MAURICI SOUZA DA SILVA

RICARDO VANZELLA VICENTE, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA sob n.º 5.062.216.213/D, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Ex.ª as conclusões a que chegou consubstanciada no seguinte:

L A U D O

AV. WASHINGTON LUIS, Nº 152 – CJ 15 – SANTOS – SP
e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 - 99707-3925

I- DADOS DO REQUERENTE:

Condomínio Edifício Las Palmas, situado à Praça 22 de Janeiro, nº 554 – Centro, Município de São Vicente – SP, inscrito no CNPJ nº 62.293.170/0001-69.

II - DADOS DO REQUERIDO:

- MAURICI SOUZA DA SILVA, casado, RG nº 20.586.588-SSP/SP e CPF nº 101.991.088-70, residente e domiciliado à Praça 22 de Janeiro, nº 554 – apto 35-A, Centro – São Vicente-SP.

Dados de acordo com os autos.

III- CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

A perícia foi deferida pelo M. M. Dr. Juiz determinando que seja realizada a vistoria ao imóvel, elaborando o laudo de avaliação ao imóvel localizado no seguinte endereço:

- Praça 22 de Janeiro, nº 554, Apto 35-A – Centro, nesta Cidade e Comarca de São Vicente, de acordo com o termo de penhora, anexado nos autos.

A diligência pericial foi agendada para ser realizada no dia 11 de Novembro de 2019 as 10:00 horas.

Por motivos pessoais, a perícia foi reagendada, diretamente com os advogados das partes, sendo realizada no dia 19 de Novembro de 2019, as 10:00 horas.

A perícia foi realizada no dia e hora agendada, tendo início às 10:00 horas e término às 11:20 horas, no endereço do imóvel em pauta.

Todas as partes envolvidas compareceram no dia e hora agendada.

Abaixo, segue copia do e-mail encaminhado para as partes, comunicando a alteração da data da diligência pericial, sem qualquer prejuízo para o andamento do processo.

480
Q

14/11/2019

Gmail - Agendamento Pericia - PROC N.º 0015543-15.2006.8.26.0590 - Edif. Las Palmas



Ricardo Vanzella <rvanzella@gmail.com>

Agendamento Pericia - PROC N.º 0015543-15.2006.8.26.0590 - Edif. Las Palmas

1 mensagem

Ricardo Vanzella <rvanzella@gmail.com>

14 de novembro de 2019 15:12

Para: calixtoerodrigues@adv.oabsp.org.br, mauloneadvocacia@toral.com.br, Ricardo Vanzella <rvanzella@gmail.com>

Prezados (as) Senhores (as)

Na qualidade de Perito Judicial da 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE / SP, nomeado nos autos do processo abaixo relacionado, sirvo-me da presente para informar-lhes quanto ao **agendamento da Perícia Técnica:**

REFERENTE: PROCESSO N.º 0015543-15.2006.8.26.0590

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAS PALMAS

REQUERIDO: MAURICI SOUZA DA SILVA

Conforme contato telefônico, a diligência pericial, que estava agendada para o dia 11 de Novembro de 2019, não pode ser realizada por motivo de saúde familiar, e será realizada no dia 19 de Novembro de 2019, as 10 horas.

Local: Apartamento 35-A, localizado na Praça 22 de Janeiro nº 553 do Edifício Las Palmas, Centro, nesta cidade e comarca de São Vicente / SP.

Endereço conforme consta na petição inicial, anexa aos autos.

Solicito, ainda, a fineza de comunicarem os seus respectivos Assistentes Técnicos.

Havendo qualquer dúvida ou alteração do local da perícia, favor entrar em contato urgente com este Perito, através dos telefones abaixo mencionados, para as devidas retificações de local / data / horário em tempo hábil.

Santos, 14 de Novembro de 2019.

Atenciosamente,

Eng. Ricardo Vanzella Vicente

<https://mail.google.com/mail/u/07/?ik=c815807ee1&view=pt&search=all&permthid=thread-a%3A877728861671706241&siml=msg-a%3A88384...> 1/2

AV. WASHINGTON LUIS, Nº 152 – CJ 15 – SANTOS – SP
e-mail rvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 99707-3925 / 9.7409-1446

3

IV - PARTICIPANTES:

- PROPRIETÁRIA DO APARTAMENTO

PATRICIA FERNANDES SANTOS DA SILVA

RG: 20.587.214-1

- ADVOGADO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAS PALMAS

DR. DANILLO DE CALIXTO E RODRIGUES

OAB 411.966

V - METODOLOGIA E INSTRUMENTOS UTILIZADOS:

A perícia foi elaborada com base na legislação vigente:

- Análise dos documentos anexados aos Autos;
- Vistoria ao imóvel;
- Informações dos participantes;
- Pesquisa de valores de imóveis pela região;

5.1 - NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 20115.1

De acordo com a norma, verificamos junto aos autos, toda a documentação referente ao imóvel avaliando, analisando as certidões emitidas junto ao Cartório de Registro de imóveis da cidade de São Vicente, além da realização e busca de documentos junto a Prefeitura Municipal de São Vicente, verificando e constatando as áreas comuns, útil e área total do imóvel.

• *5.1.1 – Vistoria ao imóvel avaliando*

Realizar a vistoria do bem avaliando, registrando suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor, tais como:

- *Descrição interna e vistoria externa de áreas comuns;*
- *Investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.*

AV. WASHINGTON LUIS, Nº 152 – CJ 15 – SANTOS – SP
e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 99707-3925 / 9.7409-1446

4

482
Q

• 5.1.2 - Caracterização do terreno

- Localização - situação no contexto urbano e via pública com indicação de limites e divisas, definidas de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada;

- Aspectos físicos - dimensões, forma, topografia, consistência do solo;

- Infra-estrutura urbana e equipamento comunitário disponível;

- Utilização atual e vocação, em confronto com as restrições físicas e legais quanto à ocupação e ao aproveitamento;

- Outras situações relevantes.

• 5.1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias existentes

- Aspectos físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos;

- Aspectos funcionais - arquitetônicos, de projetos, paisagísticos e funcionais.

- Aspectos relacionados com o estado de conservação, apontando eventuais desgastes ou danos de qualquer origem.

- Pesquisar a idade real da edificação - Relatar a existência de edificações e benfeitorias que não constem na documentação.

• 5.1.4 - Caracterização da região

- Aspectos econômicos: análise das condições sócio-econômicas, quando relevantes para o mercado;

- Aspectos físicos: relevo e consistência do solo;

- Localização: situação no contexto urbano, com indicação das principais vias e pólos de influência da região;

- Infra-estrutura urbana: pavimentação, redes de água, de esgoto, de energia elétrica, de gás canalizado, de telefone iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo, cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, águas pluviais etc;

- Atividades existentes no entorno: comércio, indústria e serviços;

0015543-15 2016.8.26.0590 e o código GE0000004XJ.GM.

483
D

- *Equipamento comunitário e de serviços à população: segurança, educação, saúde, cultura, lazer, templos religiosos etc;*

• 5.1.5 - *Escolha da metodologia*

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

- **MÉTODO EVOLUTIVO**

Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

- **MÉTODO INVOLUTIVO**

Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

- **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**

Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.

- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**

Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios; deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.

Portanto, utilizaremos o método comparativo direto de dados de mercado, onde analisaremos os elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seu preço.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para tanto, utilizaremos o tratamento por fatores.

... 04X.IGM.



• **5.1.5.1 - Pesquisa de dados**

É a principal etapa do processo avaliatório e compreende no planejamento da pesquisa, a coleta de dados e vistoria de dados amostrais.

• **5.1.5.2 - Coleta de dados**

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas contemporâneas à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadoológicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;

- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);

- Padrão construtivo semelhante;

- Estado de conservação e obsolescência similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

- As referências de valores sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

- Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais super-estimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

AV. WASHINGTON LUIS, Nº 152 - CJ 15 - SANTOS - SP

e-mail rvanzella@gmail.com - Tel.: 13 - 99707-3925 / 9.7409-1446

7

000000004XJGM

- Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

- Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

5.2 - Tratamento de Dados

- Preliminares

É a verificação da representatividade da amostra em relação ao avaliando pode ser feita pela sumarização das informações na forma de gráficos ou tabelas.

Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra e a inserção das variáveis chave do bem avaliando dentro do intervalo amostral.

A exclusão prévia de elementos amostrais deve ser justificada.

Caso seja constatado que o tempo de exposição de algum dado comparativo seja longo, esta característica deve ser corrigida pela aplicação de fator redutor ao preço ofertado, adicional ao fator oferta.

No tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, entre as quais se destacam "tratamento por fatores" e "inferência estatística", adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis.

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações.

Em qualquer tratamento adotado, o poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Outras ferramentas, quando aplicadas, devem ser devidamente justificadas, com apresentação dos princípios básicos e interpretação dos modelos adotados.

5.2.1- Tratamento por fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta;
- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas;

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se, verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original.

Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Localização;
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Fatores padrão construtivo e depreciação.

- Fator oferta

A super estimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

- Fator localização

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.



Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar.

No caso de terrenos com edificações, os fatores referentes à localização devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.

a). Fator área

Em zona residencial horizontal popular (1ª zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$Ca = (A/125)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

b) Padrão construtivo das benfeitorias

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP.

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

É permitida a conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados.

- Fatores complementares

São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

- Aplicação dos fatores

Na aplicação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios e expressões:

1. As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme fórmulas abaixo:

a) **Na homogeneização** (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$Vu = Vox \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

b) **Na avaliação** (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$Vt = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$

Onde:

Vu = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado)

VT = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma).

At = Área do terreno

$F1, F2, F3, \dots, Fn$ = Fatores ou Coeficientes de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), Localização (FL), etc.....

2. São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostra extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente, conforme item 4 abaixo.

3. Não podem existir erros de especificação no tratamento por fatores, isto é, todas as características importantes que denotem heterogeneidade entre os dados analisados devem estar incorporadas e nenhuma característica irrelevante pode estar presente no tratamento.

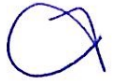
4. Os fatores obrigatórios apresentados (localização, área, padrão construtivo e depreciação) devem ser testados, nas tipologias pertinentes, e verificadas suas condições de serem homogeneizantes, comprovadas através da redução de coeficiente de variação. Não é objetivo obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado. O fator que, de "per si", indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores.

5. Os fatores complementares, citados nesta norma, podem ser investigados, e podem ser utilizados, desde que seja devidamente validada sua condição isolada de fator homogeneizante, que deve ser mantida na verificação simultânea com os demais.

6. Em casos específicos, é facultada a adoção de outros fatores complementares, desde que o engenheiro ou arquiteto fundamente sua eficácia, além das validações previstas.

7. Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser re-incluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;



Conforme descrito, não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização a quem da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

5.3 - Avaliação de Lojas

Para a avaliação de lojas, na determinação de valores de mercado de venda ou locação, deve-se utilizar preferencialmente o método comparativo direto de dados. Caso o mercado não apresente condições de comparação direta, utilizar o método evolutivo com a valoração da parcela do terreno.

5.4- Apresentação do valor final do imóvel

É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência.

5.5 - Campo de arbítrio

O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (por exemplo, a média).

O engenheiro de avaliações pode utilizar o campo de arbítrio da avaliação, desde que devidamente fundamentado pela existência de características relevantes do avaliando, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais.

O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80% calculado para definir o grau de precisão da estimativa.

Para o cálculo do ajuste dentro do campo de arbítrio, de características contempladas na Norma (área, testada, profundidade, esquina, topografia e consistência), recomenda-se a observação dos percentuais calculados pelos respectivos fatores.

VI- DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO IMÓVEL:

De acordo com a Certidão do Registro de imóveis de São Vicente, anexada junto aos autos, o apartamento 35-A, está localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Condomínio Edifício Las Palmas, sito a Praça 22 de Janeiro, nº 553, nesta cidade e Comarca.

O apartamento possui uma fração ideal correspondente a 3,793 m² da totalidade do terreno, área útil de 30,488 m², área comum 5,415 m² totalizando uma área total de 35,903 m².

Sua inscrição de contribuinte é 2.13.00003.0057.00553.058

O imóvel contém uma Sala, Cozinha, Área de Serviço e banheiro.

De acordo com a vistoria ao imóvel, na presença dos participantes, constatamos que a sala possui o piso do tipo taco de madeira, e nos demais ambientes, possui piso cerâmico, precisando de pequenos reparos.

O Banheiro e Cozinha apresentam piso e azulejo cerâmico até meia parede, de qualidade satisfatória e muito antiga. Todos os revestimentos das paredes apresentam azulejos antigos.

Todas as paredes e teto receberam acabamento de massa única e acabamento em pintura látex, sendo necessária a realização de uma nova pintura, corrigindo pequenas fissuras nas paredes.

No banheiro e cozinha há necessidade de uma reforma geral, substituindo todos os encanamentos por novos, além de substituição dos revestimentos.

As instalações elétricas necessitam de novas instalações, modernizando o quadro de entrada e a substituição dos fios rígidos por flexíveis, além de troca e substituição das tomadas e interruptores.

6.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

São Vicente é um município da Microrregião de Santos, na Região Metropolitana da Baixada Santista, no estado de São Paulo.

A sua população estimada pelo IBGE para 1º de Julho de 2014, era de 353 040 habitantes.

A sua área é de 148,424 km², o que resulta numa densidade demográfica de 2 378,59 habitantes por quilômetro quadrado.

Foi a primeira vila fundada pelos portugueses na América, em 1532. Nesse mesmo ano, a 22 de agosto, ocorreu a primeira eleição da América, em que foram escolhidos os primeiros oficiais da Câmara, atualmente equivalente ao cargo de vereador. Hoje, a cidade, situada na metade ocidental da Ilha de São Vicente, que compartilha com Santos, baseia a sua economia no comércio e turismo.

Parte do município se estende pelo continente, em duas porções distintas: o bairro de Japuí, ligado à cidade por uma ponte construída em 1914 pelo engenheiro Saturnino de Brito no caminho que ruma à Praia Grande, e ao distrito de Samaritá, que inclui também os bairros do Jardim Humaitá, Parque Continental, Parque das Bandeiras, Jardim Rio Branco, Samaritá, Vila Ema e o Quarentenário, situados ao longo da rodovia Padre Manuel da Nóbrega, entre Cubatão, Praia Grande e os contrafortes da Serra do Mar.

A Praça 22 de Janeiro, mais conhecida como Praça Biquinha de Anchieta, onde há uma bica que fornece água permanentemente e são vendidos doces nos quiosques construídos para esse fim, é o local onde encontra-se o imóvel.

Na extensão da Praça da Biquinha, localiza-se a Praça Ipujiara, onde ocorrem exposições, shows, vendas de artesanato em algumas ocasiões.

Ao seu lado, localiza-se um ícone de São Vicente, a Praia do Gonzaguinha ou Praia de São Vicente, e é considerada por muitos a praia mais animada de São Vicente, com vários quiosques, bares, restaurantes e lojas.

Está próxima ao Centro da cidade e de atrações históricas, é palco, todos os anos, da Encenação da Chegada de Martim Afonso de Sousa.

Com 800 m de extensão, localiza-se em uma baía de águas calmas, entre o Marco Padrão e a Praia dos Milionários. É muito utilizada por pessoas que praticam esportes como iatismo, jet-ski, Wind surf e Stand-Up, frequentada também por moradores do local. Possui bancos e decks de madeira para acesso à areia, espaço verde e quiosques ao longo do calçadão.

VII- RELATÓRIO FOTOGRAFICO:

493
Q

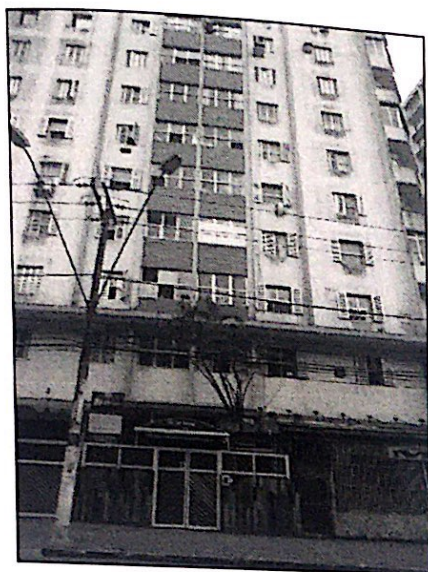


Foto 01 e 02 – Vista da fachada do imóvel

Data- 19-11-2019

Fonte – O Autor



Foto 03 – Vista da porta de entrada do imóvel

Data- 19-11-2019

Fonte – O Autor

494
O

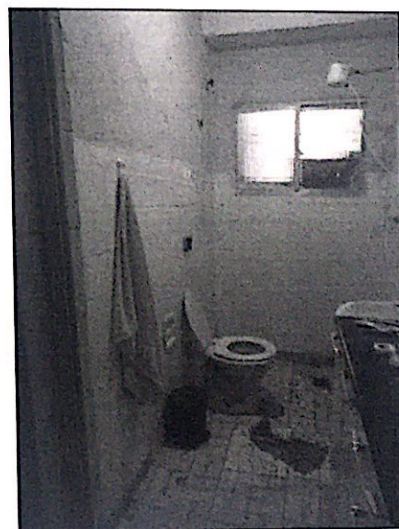
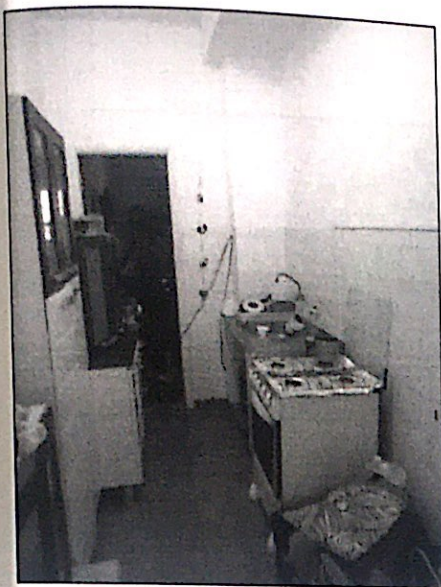


Foto 04, 05, 06 e 07 – Vista da Sala / Dormitório, Cozinha e Banheiro do imóvel.

Data- 19-11-2019

Fonte – O Autor

[Handwritten signature]
17

495
Q?

VIII - FOTOGRAFIA AÉREA:

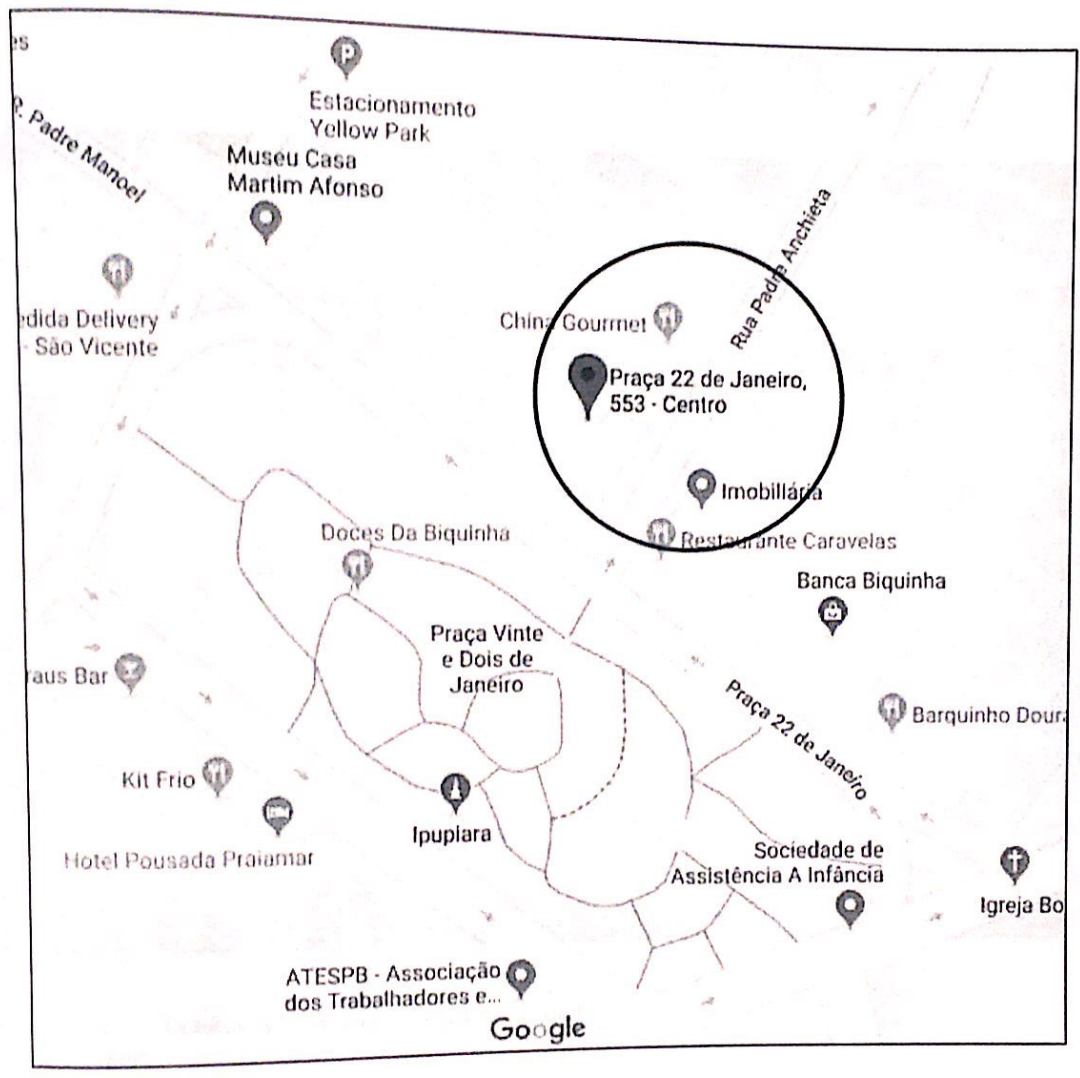


Figura 01 - Fotografia aérea da região onde encontra-se o imóvel
Data- 19-11-2019
Fonte - Google

496
Q

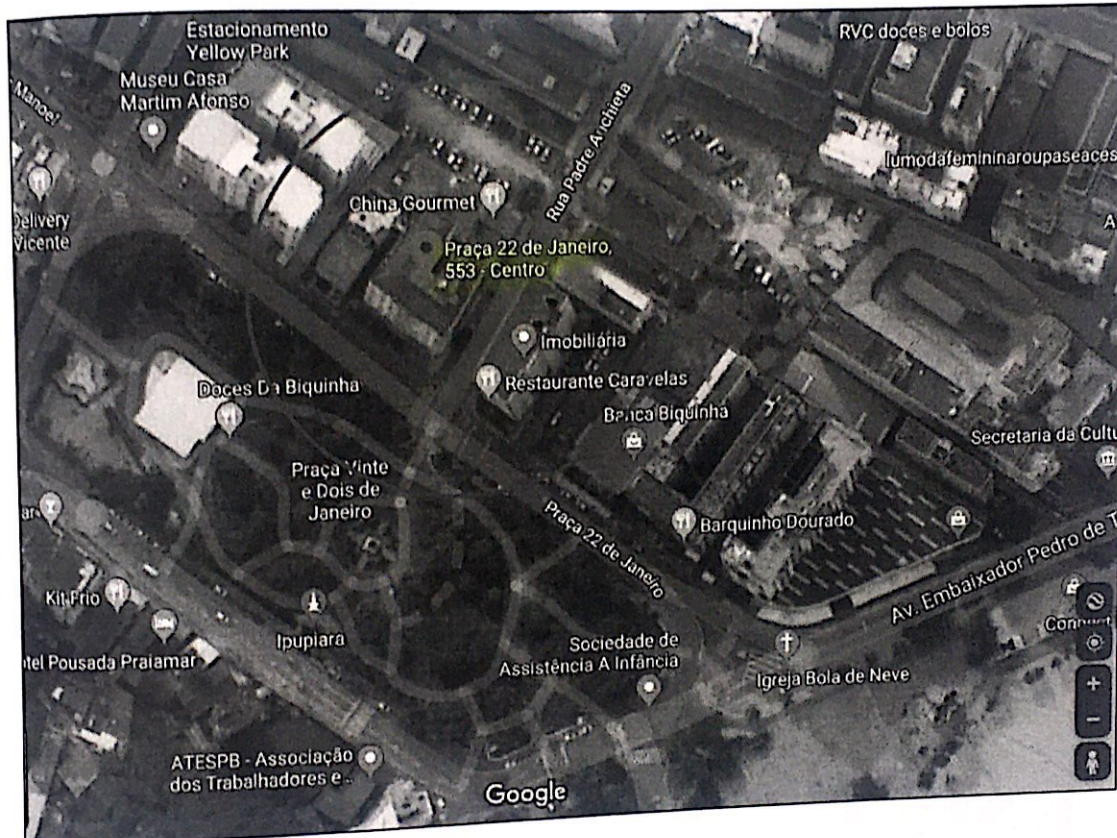


Figura 01 – Fotografia aérea da região onde encontra-se o imóvel

Data- 19-11-2019

Fonte – Google

497
3
1

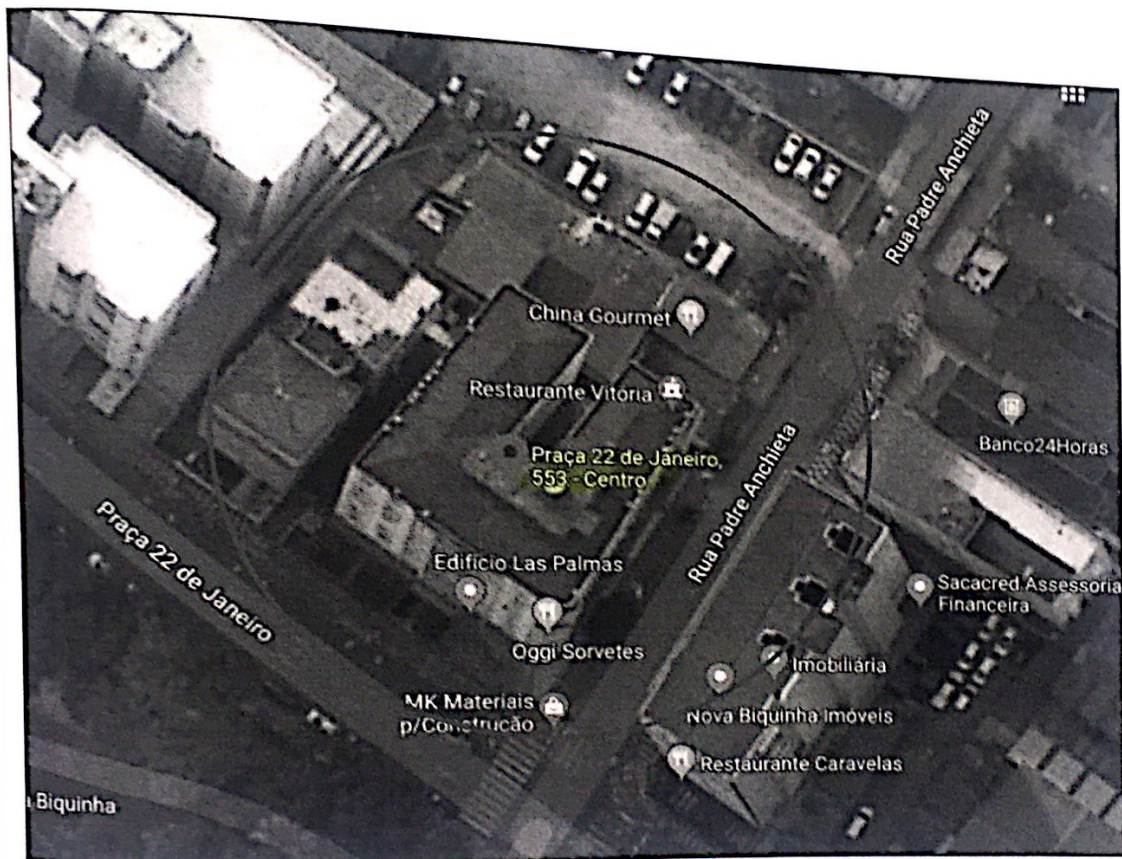


Figura 01 – Fotografia aérea da região onde encontra-se o imóvel

Data- 19-11-2019

Fonte – Google

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCO ANTONIO BARBOSA DE FREITAS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/espaj/>. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/espaj/>.
0075543-15.2006.8.26.0530 e o código GE0000004X-JGM.

498

IX - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL UTILIZANDO FATORES

DADOS - IMÓVEL AVALIANDO

LOCAL: Praça 22 de janeiro 553 Apto 35-A				Medidas		Índice Fiscal	Estado de Conservação
				Terreno	Área construída		
Bairro	Gonzaguinha	Cidade	São Vicente	3,793	35,903	727,16	d - Entre Regular e necessitando reparos simples - Depreciação = 8,09%
Inscrição Cadastral	2.13.00003.0057.00553.058						
ano construção	1984			Idade - anos	34	K	CUB
idade Real	34			Vida útil - ref - anos	60	0,498	1.432,92
				Idade Ref - anos	56,67%		Ref. Dezembro / 2019

Determinação do fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - Foc	$Foc = R + K \times (1 - R)$
---	------------------------------

R = Coeficiente residual				
Classe	Tipo	Vida Ref. Padrão Simples	Vida	60
Residencial	Apto			R

Foc=	0,5984
-------------	--------

Valor médio Tabela Portaria CAJUFA 03-2007			
Classe	Grupo	Padrão	Valor médio
Residencial	Apto	Simple com Elevador	1,709

499

Pesquisa de imóveis no mercado imobiliário

Elem.	Descrição	Área útil	Área Terreno	Valor oferta	Valor (-10%)	Índice Fiscal	Padrão Constr.	Estado Consev.
1	Praça 22 de janeiro 424 apto 42	52,19	9,76	155.000,00	139.500,00	623,28	1,709	d
2	Praça 22 de janeiro 644 apto 905	30,2	4,7	140.000,00	126.000,00	623,28	1,709	c
3	Praça 22 de janeiro 380 apto 13	88,26	13,46	260.000,00	234.000,00	623,28	1,709	c
4	Praça 22 de janeiro 380 apto 113	88,26	13,46	300.000,00	270.000,00	623,28	1,709	c

Elemento	K	Idade	Residual	foc
1	0,574	30	50%	0,7870
2	0,418	40	67%	0,8079
3	0,528	35	58%	0,8018
4	0,528	35	58%	0,8018

Homogeneização dos valores utilizando fatores

Valor imóvel (m2)	Fator Oferta	Fator Área	Fator Local - Índice fiscal	Fator Foc	Fator Padrão
2.969,92	0,9	1,0479	1,1667	0,7604	1,000
4.635,76	0,9	0,9577	1,1667	0,7406	1,000
2.945,84	0,9	1,1190	1,1667	0,7464	1,000
3.399,05	0,9	1,1190	1,1667	0,7464	1,000

Homogeneização		Unit. Homogeneizado	
Mult.	Soma	Mult.	Soma
0,837	0,8749	2.484,61	2.598,36
0,745	0,7650	3.452,57	3.546,32
0,877	0,9320	2.583,30	2.745,59
0,877	0,9320	2.980,73	3.167,99

AV. WASHINGTON LUIS, Nº 152 - CJ 15 - SANTOS - SP

e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 - 99707-3925 / 9.7409-1446

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCO ANTONIO BARBOSA DE FREITAS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0015543-15.2006.8.26.0590 e o código GE0000004X.IGM.

ENGº RICARDO VANZELLA VICENTE
ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO CREA 5.062.216.213/D

500
Q

Média	2.875,30	3.014,56
Lim inf -30%	2.012,71	2.110,20
Lim Sup. + 30%	3.737,89	3.918,93

Média após homogeneização	2.875,30	3.014,56
Lim inf -30%	2.012,71	2.110,20
Lim Sup. + 30%	3.737,89	3.918,93

Valor final do imóvel após as devidas homogeneizações	103.231,95	
		108.231,92

Valor para Venda	R\$ 105.000,00
------------------	-------------------

Fic documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCC ANTONIO BARBOSA DE FREITAS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0015543-15.2006.8.26.0599 e o código GE0000004X.IGM.

ENGº RICARDO VANZELLA VICENTE
ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO CREA 5.062.216.213/D

501



X - CONCLUSÃO:

Diante do anteriormente relatado e confirmado através de pesquisas de mercados, com imóveis comparativos e semelhantes ao imóvel avaliado, chegamos à conclusão, que o apartamento número 35-A, localizado na Praça 22 de Janeiro número 553, tem seu valor de mercado de R\$ 105.000,00 (Cento e cinco Mil Reais).

Conforme planilha de avaliação anexa a este laudo.

r
a

as
m
te
er
rá

Para acessar os autos processuais, acesso o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0015543-15.2006.8.26.0592 e o código GE0000004X/GM.

AV. WASHINGTON LUIS, Nº 152 – CJ 15 – SANTOS – SP

e-mail rvvanzella@gmail.com - Tel.: 13 – 99707-3925 / 9.7409-1446



XI - CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Atestamos que a presente vistoria obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:

1 - Inspecionamos pessoalmente o local objeto do presente trabalho, quando permitida a entrada.

2 - Não temos interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo.

3 - No melhor conhecimento e crédito, as vistorias, análise e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

4 - A presente vistoria e o respectivo laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados do Código de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e do IBAPE (Resolução 205 de 20 de setembro de 1.971).

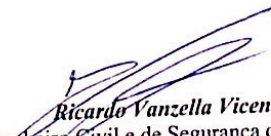
504
Q

XIII - ENCERRAMENTO:

Este Laudo compõe-se de 27 (Vinte e sete) folhas, sendo a última datada e assinada e todas as demais rubricadas.

Nada mais havendo a esclarecer, este Perito coloca-se ao inteiro dispor de V. Ex.^a e das partes, para quaisquer esclarecimentos.

Santos, 06 de Dezembro de 2019.


Ricardo Vanzella Vicente
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5062216213



**CALIXTO &
RODRIGUES**
sociedade de advogados

Francisco Calixto dos Santos
OAB/SP 176.719
Déborah de Calixto e Rodrigues
OAB/SP 394.032
Danillo de Calixto e Rodrigues
OAB/SP 411.068

1

509
Q

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP

PROCESSO NÚMERO: **0015543-15.2006.8.26.0590**

1 0 FEV 2020
Q

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAS PALMAS,
devidamente qualificado nos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL movidos em face de MAURICI SOUZA DA SILVA,
vem a honrosa presença de Vossa Excelência, por intermédio
de seu procurador adiante assinado, manifestar-se acerca
do laudo pericial elaborado pelo eng. Ricardo Vanzella
Vicente.

Em fase conclusiva o perito apresentou o
valor de mercado de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais)
para o imóvel, apto. 35-A, localizado na Praça 22 de
Janeiro, número 553, na cidade de São Vicente, estado de
São Paulo.

Visando a celeridade processual, a
Exequente REQUER a adoção do laudo pericial elaborado,
tendo em vista que se mostrou produtora e de acordo com
o mercado.

Rua Frei Gaspar, 931, conj. 25º Centro ∞ São Vicente ∞ CEP 11310-061
Tel.: +55 (13) 3467-6646 ∞ e-mail: calixtoerodrigues@adv.oabsp.org.br



590 F5UC.20.00004113-0 140220 1402 90



**CALIXTO &
RODRIGUES**
sociedade de advogados

Déborah de Calixto e Rodrigues
OAB/SP 394.032

Francisco Calixto dos Santos
OAB/SP 176.719

Danillo de Calixto e Rodrigues
OAB/SP 411.966

2

510
Q

Por derradeiro, o patrono SUBSTABELECE com reserva de poderes, os que lhe foram conferidos pelo Exequite aos advogados Dra. Déborah de Calixto e Rodrigues e Dr. Danillo de Calixto e Rodrigues, devidamente inscritos junto a OAB/SP respectivamente sob o números 394.032 e 411.966.

Nestes termos, cumpridas as necessárias formalidades legais, pelo prosseguimento do feito aos seus ulteriores trâmites.

São Vicente, 13 de Fevereiro de 2020.


FRANCISCO CALIXTO DOS SANTOS
OAB/SP 176.719





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
FORO DE SÃO VICENTE
4ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 12, Parque Bitaru - CEP 11310-906,
Fone: (13) 3467-2994, São Vicente-SP - E-mail:
saovicente4cv@tjstj.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

OFÍCIO Processo Digital

Processo Digital nº: 1000145-88.2018.8.26.0590 - controle nº 10/2018
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Documento de origem: << Informação indisponível >>
Exequente: Condomínio Edifício Las Palmas
Executado: Maurici Souza da Silva e outro

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

São Vicente, 22 de maio de 2020.

Exmo(a). Sr(a). Juiz(a),

Pelo presente, atendendo ao que foi requerido nos autos da ação em epígrafe, solicito a Vossa Excelência, as providências necessárias no sentido de que seja anotada no rosto dos autos de nº 0015543-15.2006.8.26.0590, desse Juízo, a penhora que deverá incidir sobre eventual crédito em favor de Maurici Souza da Silva e Patrícia Fernandes Souza da Silva, até o limite da dívida cobrada na execução aqui em curso sob nº 1000145-88.2018.8.26.0590 - controle nº 10/2018, no importe de R\$ 40.296,78 (quarenta mil, duzentos e noventa e seis reais e setenta e oito centavos, valor para abril/2020), ficando o montante bloqueado até nova determinação deste Juízo.

Para processos físicos, a resposta deverá ser enviada em papel. No caso de processos digitais, a resposta e eventuais documentos deverão ser encaminhados ao correio eletrônico institucional do Ofício de Justiça (saovicente4cv@tjstj.jus.br), em arquivo no formato PDF e sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo "assunto" o número do processo.

Atenciosamente.

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). FERNANDO EDUARDO DIEGUES DINIZ**

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

Ao(A) Exmo(a). Sr(a).

JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE-SP
Dr(a). LEANDRO DE PAULA MARTINS CONSTANT

1000145-88.2018.8.26.0590

fs. 719

522

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjstj.jus.br/esaj>, informe o processo 1000145-88.2018.8.26.0590 e o código 5287003.



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

Rua Jacob Emmerick, 1367, Sala 86, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone:
(13) 3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente1cv@tjsp.jus.br

SB
D

DECISÃO

Processo nº: 0015543-15.2006.8.26.0590 - Nº de controle 2006/001216
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Obrigações
Requerente: Condomínio Edifício Las Palmas
Requerido: Maurici Souza da Silva

CONCLUSÃO

Em 12 de agosto de 2020, faço estes autos conclusos ao(a) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Leandro de Paula Martins Constant, MM(ª). Juiz(a) de Direito Titular da 1ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP. Eu, Mariana dos Santos Lopes Fernandes, Chefe de Seção Judiciária, subscrevo.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Leandro de Paula Martins Constant**

Vistos.

Anote-se a penhora no rosto dos autos originada dos autos nº 1000145-88.2018.8.26.0590, que tramita perante a 4ª Vara Cível local, dando-se ciência às partes. No mais, aguarde-se o decurso do prazo para manifestação acerca da avaliação.

Intime-se.

São Vicente, 12 de agosto de 2020.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEANDRO DE PAULA MARTINS CONSTANT. Para acessar os documentos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0015543-15.2006.8.26.0590 e o código GE0000005H12D.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
FORO DE SÃO VICENTE
4ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 12, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone:
 (13) 2102-6409, São Vicente-SP - E-mail: saovicente4cv@tjstj.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

OFÍCIO Processo Digital

Processo Digital nº: **1000145-88.2018.8.26.0590 - controle nº 10/2018**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Documento de origem: **<< Informação indisponível >>**
 Exequente: **Condomínio Edifício Las Palmas**
 Executado: **Maurici Souza da Silva e outro**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

São Vicente, 14 de janeiro de 2021.

Exmo(a). Sr(a). Juiz(a),

Pelo presente, reiterando os termos do ofício datado de 22 de maio de 2020, solicito a Vossa Excelência, as providências necessárias no sentido de que seja anotada no rosto dos autos de nº 0015543-15.2006.8.26.0590, desse Juízo, a penhora que deverá incidir sobre eventual crédito em favor de Maurici Souza da Silva e Patrícia Fernandes Souza da Silva, até o limite da dívida cobrada na execução aqui em curso sob nº **1000145-88.2018.8.26.0590 - controle nº 10/2018**, no importe de R\$ 40.296,78 (quarenta mil, duzentos e noventa e seis reais e setenta e oito centavos, valor para abril/2020), ficando o montante bloqueado até nova determinação deste Juízo.

Para **processos físicos**, a resposta deverá ser enviada em papel. No caso de **processos digitais**, a resposta e eventuais documentos deverão ser encaminhados ao correio eletrônico institucional do Ofício de Justiça (saovicente4cv@tjstj.jus.br), em arquivo no formato PDF e sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo "assunto" o número do processo.

Atenciosamente.

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). FERNANDO EDUARDO DIEGUES DINIZ**

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

Ao(A) Exmo(a). Sr(a).

JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE-SP
Dr(a). LEANDRO DE PAULA MARTINS CONSTANT

1000145-88.2018.8.26.0590

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO EDUARDO DIEGUES DINIZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjstj.jus.br/esaj>, informe o processo 1000145-88.2018.8.26.0590 e o código 6349E26.



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

Rua Jacob Emmerick, 1367, Sala 86, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone:
(13) 3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente1cv@tjsp.jus.br

53
P

DECISÃO-OFÍCIO

Processo nº: 0015543-15.2006.8.26.0590 - Nº de controle 2006/001216
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - MSLF
- Obrigações

Requerente: Condomínio Edifício Las Palmas
Requerido: Maurici Souza da Silva

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Leandro de Paula Martins Constant**

Vistos.

Servirá a presente decisão como ofício à fim de comunicar a e. 4ª Vara Cível local que a penhora no rosto dos autos originada dos autos do processo nº 1000145-88.2018.8.26.0590, em trâmite perante aquele Juízo, foi anotada por ocasião do ofício expedido em 22/05/2020.

No mais, diante da concordância do exequente (fls. 527) e ausência de manifestação da parte executada (fls. 529), **HOMOLOGO** a avaliação de fls. 478/504, para que surta seus jurídicos e regulares efeitos de direito.

Por meio do Provimento CSM nº 1625/2009 o Tribunal de Justiça de São Paulo autorizou as unidades judiciárias a realizar a alienação judicial eletrônica de que trata o artigo 882, parágrafo 1. do Código de Processo Civil, através de entidades públicas ou privadas previamente credenciadas pela Secretaria de Tecnologia da Informação.

Dessa forma, visando o interesse público na solução do conflito e satisfação do crédito, de forma mais rápida e eficiente, o bem constrito deve ser submetido a “alienação judicial eletrônica”, ante a abrangência da comunicação eletrônica.

O procedimento a ser adotado foi disciplinado no Provimento mencionado acima, ficando registrado que correrão por conta do arrematante as despesas e custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transparência patrimonial dos bens arrematados.

É de responsabilidade do gestor todos os custos e atos praticados visando a exposição do bem nos locais indicados; divulgação e venda do bem; eventual dívida pendente perante órgãos públicos; estado de conservação; visualização através de fotografias e *site*; confiabilidade do *site*; intimação do credor hipotecário e das unidades da Federação em caso de débito fiscal.

Eventual cálculo atualizado do débito (pelos índices adotados pelo TJSP, desde o laudo) deverá ser apresentado diretamente ao gestor no prazo de dez dias antes da realização do primeiro pregão.

O arrematante terá prazo de 24 horas para realizar o depósito judicial, através de guias emitidas pelo sistema, em conformidade com o artigo 18 e 19 do Provimento CSM 1625/2009.

Caso o credor opte por não adjudicar o bem, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. O valor excedente deverá ser depositado no prazo de 24 horas.

Em um caso, como no outro, o credor ou arrematante, deverão arcar com a comissão do gestor equivalente a 5% o valor da arrematação, que não está incluída no valor do lance vencedor, conforme artigo 17 do Provimento CSM 1625/2009.

O auto de arrematação será assinado após a comprovação efetiva de pagamento integral do valor da arrematação e comissão, ante expressa orientação do artigo 20 do Provimento CSM 1625/2009. Em caso de inadimplência, deve ser observado o procedimento previsto no artigo 21 do mesmo Provimento.

O edital de hasta pública deverá observar todos os requisitos previstos no artigo 886 do CPC.

Processo nº 0015543-15.2006.8.26.0590 - p. 1

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj-inf>.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEANDRO DE PAULA MARTINS CONSTANT. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj-inf>.
processo 0015543-15.2006.8.26.0590 e o código GE0000005RY0D.



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

Rua Jacob Emmerick, 1367, Sala 86, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone:
(13) 3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente1cv@tjsp.jus.br

Em eventual segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da atualização. O segundo pregão deverá ser realizado no prazo máximo de trinta dias, ressalvando-se a extensão de prazo posterior pertinente a finalização do ato, como definido em edital.

Por derradeiro, observando o Comunicado CG nº 926/2009, que registra a listagem das entidades credenciadas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, para a realização do leilão eletrônico, **nomeio LANCE JUDICIAL - LEILÕES ELETRÔNICOS. Providencie a serventia a anotação no portal de auxiliares da justiça para intimação.**

Por celeridade, deverá a parte exequente entrar em contato direto com a gestora para as providências necessárias à realização da alienação judicial eletrônica do bem penhorado nos autos.

Providencie a gestora a juntada de minuta de edital para aprovação com a antecedência necessária por meio de simples peticionamento, atentando-se à defasagem do protocolo integrado na hipótese de processos físicos.

Deverá a gestora ainda providenciar cálculo atualizado do débito, bem como a atualização da avaliação à época da realização das praças e intimar as pessoas mencionadas no art. 889 do Código de Processo Civil por carta registrada, exceto o executado que tenha advogado constituído nos autos, que restará intimado pela simples aprovação da minuta do edital a ser apresentada pela gestora de leilões.

A serventia deverá encaminhar a presente decisão-ofício via *e-mail* institucional.

Intime-se.

São Vicente, 16 de fevereiro de 2021.

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

Processo nº 0015543-15.2006.8.26.0590 - p. 2

53
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LEANDRO DE PAULA MARTINS CONSTANT. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0015543-15.2006.8.26.0590 e o código GE0000005RY0D.

ADVOGADOS:

_____	Fls. _____
_____	Fls. _____
_____	Fls. _____
_____	Fls. _____
_____	Fls. _____
_____	Fls. _____
_____	Fls. _____
_____	Fls. _____
_____	Fls. _____
_____	Fls. _____
_____	Fls. _____

~~EX. 07/01/21~~
~~16/02~~
EX 05/08/21

13/01/19	19/02	EX	EX 31107
19/02	19/02	EX	EX 17110
19/02	19/02	EX	RET 05/III

... NÚMERO DO PROCESSO ...
... PODER JUDICIÁRIO ...
... JUÍZ DE DIREITO ...
... PROCURADOR GERAL ...