

05 Vara Cível
Fórum de Santos

-27

Processo: 562.01.2012.002575-0/000000-000



JUIZO DI

CARTÓRIO

ESCRIVÃO(

Grupo: 1.Cível
Ação: 146-Procedimento Sumário (Cob. Condomínio)
Valor da Causa : R\$4.031,17
Data Distribuição : 23/01/2012 Hora:10:51
Tipo de Distribuição : Prevenção
Motivo : Distribuição por Prevenção - Processo
562.01.2007.055904

RTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE PENEDO
Representante: MANOEL FERNANDIM
ADV: JORGE LUIZ LEMOS DA COSTA
OAB: 55720/SP 293884
RDO: WASHINGTON FRANCO BACELLAR - Espólio
Representante: MARCILA BACELLAR

Nº DE ORDEM: 01.05.2012/000086



AUTUAÇÃO

Em _____ de 31 JAN 2012 de _____
autuo neste Ofício **PETIÇÃO INICIAL E DOCUMENTOS**
que segue(m) e lavro este termo. **ANDREA DE MORAES FISCHER**
Eu, _____ (**Escrevente Técnico Judiciário**
matr. 97930-1,6), Escr., sub

REG. SOB nº **86/2012**

LIVRO nº **31** - Fls. **185**



LEMOS DA COSTA

Advocacia Cível
Advocacia Especializada em Locações e Condomínios
Assistência Jurídica a Perícias Contábeis
Assessoria Jurídica Imobiliária
Consultoria Empresarial

Jorge Luiz Lemos da Costa
OAB/SP 55.720
Giuliano Mangini da Costa
OAB/SP 299.640
Luis Filipe Dias Ribeiro
OAB/SP 215.261
Nívio Fontoura Batista
CRC 1SP-059709/0-7

02
m.

**Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da
comarca de Santos, S.Paulo.**

Vara Cível da

1199 201201101636 562.01.2012.002575-00

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE PENEDO, sito na Av. Senador Pinheiro Machado, 1018/1020, Santos, S.Paulo, inscrito no CNPJ sob nº 52.253.036/0001-80, por seu representante legal, Manoel Fernandim, brasileiro, casado, aposentado, e pelo advogado ao final assinado, vem respeitosamente, à presença de V.Exa. para interpor em face de **ESPÓLIO DE WASHINGTON FRANCO BACELLAR**, inscrito no CPF sob o nº 272.584.408-87, na pessoa da herdeira e administradora dos bens, Marcila Bacellar, de qualificação ignorada, residente na Rua Rocha, 464, apto. 810, Bairro Bela Vista, São Paulo, Capital, CEP 01330-97, a presente **AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS**, tendo em conta as seguintes razões:

Da constituição predial:

- 1) O autor se compreende numa edificação predial, exclusivamente residencial, conforme os termos da respectiva Especificação Condominial e da expressa Convenção Condominial, cujos atos se encontram devidamente registrados na circunscrição imobiliária competente.

Telefax: (013) 3284.2074
Av. Bernardino de Campos, 643 - Térreo
Santos - SP- 11065-003

03/M

Do réu

- 2) Washington Franco Bacellar é, de acordo com os registros condominiais, já falecido, e, a referida unidade autônoma 124, compõe o espólio e a edificação, consoante os termos da matrícula 32.289 do 3º RI da comarca de Santos, S.Paulo. Inexiste notícia de inventário e o bem se encontra administrado pela herdeira precitada no preâmbulo.

Da obrigação de pagamento da cota condominial

- 3) Na qualidade de condômino, e, possuindo o condomínio sua respectiva Convenção, dispositivo interno que a todos obriga, deve, bem cumprindo, pagar suas cotas nos respectivos rateios, quer sejam principais ou acessórias.
- 4) Ocorre que o réu assim não está procedendo em relação a determinadas cotas. É sabido que a, digamos, "filosofia" da herdeira e administradora, é de que estando o imóvel ocupado por inquilino, paga-se a cota condominial, mas, uma vez desocupado (que é o estado atual), deixa-se de pagar. Sem dúvidas, tratamos de uma absurda filosofia.
- 5) A regra convencional está assim disposta neste tocante:

Dos deveres dos condôminos - art.

19º - São deveres dos condôminos:

.....

.....

l) Contribuir para as despesas comuns do Edifício, na proporção das respectivas frações, efetuando os recolhimentos nos prazos estabelecidos.

m) Contribuir para os custeios das obras e outras despesas extraordinárias, devidamente autorizadas, na forma estabelecida e na proporção das respectivas frações ideais.

04
/m

6) E, no tocante aos valores em atraso, diz a regra convencional:

Art. 66º) Os condôminos em atraso com o pagamento das despesas e encargos comuns, cujo vencimento ordinário é o dia 10 (dez) de cada mês seguinte ao vencido, pagarão multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor das despesas, além de juros de 1% (hum por cento) ao mês e a correção monetária, lançados, inclusive, "pró-rata-tempore".

OBS. Contudo, face ao preceitos vigentes, e aos julgados, tem-se que a multa, neste caso, seja aplicada no percentual de 2%, conforme consta da inclusa planilha.

Da composição da dívida

7) Isto posto, a dívida do réu tem a seguinte composição ordinária:

- Nov/10 – Cota Extra R\$29,03 – vencida em 15/12/2010.
- Nov/10 – Cota Extra R\$147,21 – vencida em 20/12/2010.
- Dez/10 – Cota Condomínio R\$557,21 – vencida em 10/01/2011.
- Dez/10 – Cota Extra R\$118,27 – vencida em 20/01/2011.
- Jan/11 – Cota Condomínio R\$541,66 – vencida em 10/02/2011.
- Jan/11 – Cota Extra R\$118,27 – vencida em 20/02/2011.
- Fev/11 – Cota Condomínio R\$533,88 – vencida em 10/03/2011.
- Fev/11 – Cota Extra R\$118,27 – vencida em 20/03/2011.
- Mar/11 – Cota Condomínio R\$536,33 – vencida em 10/04/2011.
- Mar/11 – Cota Extra R\$118,27 – vencida em 20/04/2011.
- Abr/11 – Cota Condomínio R\$531,78 – vencida em 10/05/2011.
- Abr/11 – Cota Extra R\$118,27 – vencida em 20/05/2011.

8) Tais valores encontram-se dispostos em planilha de cálculo inclusa, nela devidamente acrescidos os encargos convencionais e, a dívida, nesta data, soma a importância de R\$4.031,17, afora as custas judiciais e o ônus sucumbencial.

9) Destarte, não pode o Condomínio ficar à mercê de tal devedor, e, ao descaso da herdeira, em detrimento da massa condominial, pois, regras existem e foram feitas para serem cumpridas.

05
m

Com isto, requer-se:

A citação do réu, através de Carta Precatória, e, na pessoa da herdeira e administradora dos bens, qualificada no preâmbulo, no endereço sito na Rua Rocha, 464, apto. 810, Bairro Bela Vista, São Paulo, Capital, para que, uma vez admitido o rito próprio, em regular audiência proceda o pagamento do valor devido, hoje no importe de R\$4.031,17, e respectivos encargos, ou ofereça resposta aos termos da presente ação, sob pena de revelia, a qual, deverá, finalmente, ser julgada procedente, com a condenação de tal devedor ao pagamento de todas as verbas condominiais devidas, desde aquelas lançadas nesta demanda, e todas as demais vencidas até o trânsito em julgado da sentença, acrescidas de todos os valores acessórios previstos na Convenção Condominial, desde o inadimplemento até o efetivo resgate, custas judiciais havidas e honorários advocatícios.

Outrossim, desde já, acaso seja entendimento de V.Exa. adotar o rito ordinário neste feito, o autor se manifesta favoravelmente.

Protesta-se pela produção de todas as provas em direito permitidas, dando à causa o valor de R\$4.031,17.

p.deferimento.

Santos, 16 de Janeiro de 2.012.



Jorge L. Lemos da Costa,
OAB 55.720

MATRICULA
32.289

FICHA
01

VERSO

desde 16 de maio de 1.967.

AVERBADO POR: Jose Roberto da Silva escrevente autorizado.

R. 03 - M. 32.289

DATA: - 20 de maio de 1.992

Pela escritura referida na averbação n. 02, ROSINA DE FRANCO BACELLAR, viúva, anteriormente qualificada, CEDEU E TRANSFERIU 2/3 dos direitos da promessa de venda e compra do imóvel desta matrícula, pelo preço de Cr\$ 44.000.000,00 - (Valor Venal Cr\$ 69.087.128,04), à WASHINGTON FRANCO BACELLAR, casado com ZELIA BEATRIZ SOARES BACELLAR, anteriormente qualificados.

REGISTRADO POR: Jose Roberto da Silva escrevente autorizado.

Ônus e Alienação

CERTIFICO e dou fé que, com relação ao imóvel objeto da matrícula 032289, nada mais consta com refererência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, PESSOAS OU REIPERSECUTÓRIAS, ALÉM DO QUE JÁ FOI RELATADO NA PRESENTE CERTIDÃO, expedida em forma reprográfica, nos termos do artigo 19 parágrafo 1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Santos, 05/02/2014.

Ao Oficial	R\$ 24,04
Ao Estado	R\$ 6,84
Ao IPESP	R\$ 5,06
Ao SINOREG	R\$ 1,27
Ao Trib. de Justiça	R\$ 1,27
Total	R\$ 38,48
Protocolo	233353

Eu, Enrique Veiga
Oficial/OF. substituto/Escrevente autorizado

Emols. do Estado e Tx. Ap. Serv. Justia pagos por verba (Inst.G.R na 21/67 de 22/06/67 e Res./S.F na 4/71 de 22/01/71)

3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP

Thiago Henrique Vicenzi Lucato de Souza
Oficial Substituto

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Marcia de Barros | <input type="checkbox"/> Luiz Fernando Stipanich |
| <input type="checkbox"/> Fernando Fortes Filho | <input type="checkbox"/> Sibeles Maria Alberghini |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rosely Lourenço Lopes Veiga | <input type="checkbox"/> Washington Bastião da Silva |
| <input type="checkbox"/> Allison Rodrigues Inácio | <input type="checkbox"/> Alexandre Fabiano Jacomini |
| <input type="checkbox"/> Valenano Augusto de S. Andrade | <input type="checkbox"/> Robinson Rodrigues Alvares |

Escreventes Autorizados

Av. São Francisco n° 31 - altos - Santos - Tel. (13) 3213-2828

EM BRANCO

da 13/4

14/04/12
Com
agass
aglibel

P2 09/12

maro/12

maro/12

maro/12

02 9/12

ef mup
(01/02/15)

rel 435

P2 03/02

rel. 442.

P2 05/02

maro/12

P2 05/02

maro/12

maro/12

maro/12

02 22/3

ef mup
(30/03/16)

rel 55

CR 02/05

P2 03

rel 18

maro/12

P2 03/05

rel 18

maro/12

maro/12

rel 18

P2 03/09

rel 194
P2 02/06
remora

rel 194

P2 30/04/15

P2 31/11/15

ef mup
(24/11/17)

rel 113

P2 11/4

P2 11/4

rel 113

rel 113

rel 113

rel 113

02/03/13

02/03/13

02/03/13

02/03/13

02/03/13

02/03/13

P2 06/03

P2 06/03

P2 06/03

P2 06/03

P2 06/03

P2 06/03

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

Fis

0002575-27.2012.8.26.0562

Classe : Procedimento Sumário
Assunto principal : Despesas Condominiais
Competência : Cível
Valor da ação : R\$ 4.031,17
Volume : 1/1
Repte : Condomínio Edifício Barão de Penedo
Advogado : Rodrigo Carvalho Domingos (OAB:
293284/SP)
Reprate : Manoel Fernandim
Reção : ESPOLIO DE WASHINGTON FRANCO
BACELLAR (Espólio)
Reprate : Marcila Bacellar
Observação : Ação: 31032 - Procedimento Sumário

Foro de Santos / 5ª Vara Cível
0002575-27.2012.8.26.0562

Distribuição : Ação Complementar 146 - Procedimento
Sumário (Cob. Condomínio)
: Direcionada - 23/01/2012 10:51:10

2012/000086
Titular 1

5
Cível



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Santos

FORO DE SANTOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3605,

Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br

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

203

DECISÃO-CARTA PRECATÓRIA

Processo Físico nº: **0002575-27.2012.8.26.0562**
Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
Requerente: **Condomínio Edifício Barão de Penedo**
Tipo Completo da Parte Passiva: **Qualificação Completa da Parte Passiva Seleccionada << Nenhuma informação disponível >>**
Seleccionada << Nenhuma informação disponível >>:
Valor da Causa: **RS 4.031,17**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). José Wilson Gonçalves

Vistos etc.

INTIMAÇÃO DE ESPOLIO DE WASHINGTON FRANCO BACELLAR na pessoa de sua inventariante MARCÍLIA SALETE BACELLAR REINO FRANCISCO, no endereço ESTRADA DO DAEE n. 35810 – BAIRRO DO MORRO – COTIA / SP., referente a penhora do imóvel localizado no 13 pavimento do EDIFÍCIO BARÃO DE PENEDO n. 1018 e 1020 referente ao apt. 124 – localizado na AVENIDA SENADOR PINHEIRO MACHADO em SANTOS / SP., registrado sob número de matrícula n.32289 do TERCEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS / SP , ficando como depositária do bem MARCÍLIA SALETTE BACELLAR REINO FRANCISCO.

Servirá a presente decisão, por cópia digitada, como CARTA PRECATÓRIA, com prazo de 30 dias para cumprimento (art. 203 do CPC).

Conforme art. 204 do CPC, a carta tem caráter itinerante; antes ou depois de lhe ser ordenado o cumprimento, poderá ser apresentada a juízo diverso do que dela consta, a fim de se praticar o ato.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE WILSON GONCALVES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0002575-27.2012.8.26.0562 e o código FM000006MXCE.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Santos

FORO DE SANTOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3605,

Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br

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

Rogo a Vossa Excelência que após exarar o seu respeitável “cumprase”, digne-se determinar as diligências necessárias ao cumprimento desta.

Santos, 07 de dezembro de 2015.

Ao Excelentíssimo Doutor Juiz de Direito
DE UMA DAS VARAS CÍVEIS DA COMARCA DE COTIA /SP.

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

209
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE WILSON GONCALVES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0002575-27.2012.8.26.0562 e o código FM0000006MXCE.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br

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

18x
0

TERMO DE PENHORA

Processo Físico n°: **0002575-27.2012.8.26.0562**
Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
Requerente: **Condomínio Edifício Barão de Penedo**
Requerido: **Washington Franco Bacellar**

Em Santos, aos 09 de dezembro de 2014, no Cartório da 5ª Vara Cível, do Foro de Santos, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): o apartamento nº 124, localizado no 13º pavimento do Edifício Barão de Penedo, que recebeu os nºs 1018 e 1020 da Av. Sen. Pinheiro Machado, Santos/SP, matrícula sob nº 32.289 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)s depositário(a)s, o(a)s Sr(a)s. Marcila Bacellar representando o espólio de Washington Franco Bacellar, CPF nº 272.584.408-87. O(A)s depositário(a)s não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

2ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, ., Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4703.3450, Cotia-SP - E-mail: cotia2cv@tjisp.jus.br

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

237

CERTIDÃO

Processo Físico nº: 0000474-44.2016.8.26.0152
Classe - Assunto: Carta Precatória Cível - Intimação
Requerente: Condomínio Edifício Barão de Penedo
Requerido: Washington Franco Bacellar
Situação do Mandado Cumprido - Ato negativo
Oficial de Justiça Valdir Siqueira (21715)

CERTIDÃO – MANDADO CUMPRIDO NEGATIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 152.2016/007333-1 diligenciei ao endereço aqui fornecido, por diversas vezes, onde contudo não encontrei a pessoa a indicada em tela, em razão de, quando ali diligenciei, ter deparado com o local fechado e sem atendimento, razão pela qual tentei buscar junto à vizinhança por informações acerca do paradeiro da pessoa procurada que pudessem vir a levar a sucesso a diligência realizada, mas contudo nada se soube informar, não se sabendo dela por lá, assim restando prejudicado o ato, face ao que devolvo o presente em cartório, para o que de direito.

O referido é verdade e dou fé.

Cotia, 18 de maio de 2016.


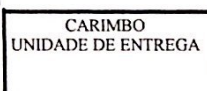
Número de Atos:01

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VALDIR SIQUEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjisp.jus.br/esaj>, informe o processo 0000474-44.2016.8.26.0152 e o código 480000001L250.

296

255

CORREIOS CE		COMPROVAÇÃO DE ENTREGA		AGÊNCIA e DATA DE POSTAGEM		TRIBUNAL DE JUSTIÇA	
DESTINATÁRIO:							
SPOLIO DE WASHINGTON FRANCO BACELLAR na pessoa de sua inventariante MARCÍLIA SALETE BACELLAR REINO							
RANCISCO,							
UA : ESTRADA DO DAAE nº 35810							
EP. 06722.500 - COTIA / SP.							
ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO CE							
ro de Santos - Cartório da 5ª. Vara Cível							
a Bittencourt, 144							
013-300 Santos-SP							
TENTATIVAS DE ENTREGA		MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO				RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO	
/ / : h / / : h / / : h		(1) Mudou-se (4) Desconhecido (7) Ausente (2) Endereço insuficiente (5) Recusado (8) Falecido (3) Não existe o número (6) Não procurado (9) Outros: _____					
ENCARGO:		() Informação prestada pelo porteiro ou síndico. () Reintegrado ao Serviço Postal em / /					
(três) tentativas de entrega, devolver o objeto.		Uso exclusivo do Cliente: PROCESSO Nº 0002575-27.2012.8.26.0562 -86/12					
SIGNATURA DO RECEBEDOR						DATA DA ENTREGA	
NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR						/ /	

CORREIOS AR		AVISO DE RECEBIMENTO		AGÊNCIA e DATA DE POSTAGEM		Reservado espaço à menção MP	
DESTINATÁRIO:							
SPOLIO DE WASHINGTON FRANCO BACELLAR na pessoa de sua inventariante MARCÍLIA SALETE BACELLAR REINO							
RANCISCO,							
UA : ESTRADA DO DAAE nº 35810							
EP. 06722.500 - COTIA / SP.							
ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR							
ro de Santos - Cartório da 5ª. Vara Cível							
a Bittencourt, 144							
013-300 Santos-SP							
TENTATIVAS DE ENTREGA		Uso exclusivo do Cliente: PROC. Nº 86/12				RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO	
/ / : h / / : h / / : h		MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO (1) Mudou-se (4) Desconhecido (7) Ausente (2) Endereço insuficiente (5) Recusado (8) Falecido (3) Não existe o número (6) Não procurado (9) Outros: _____					
ENCARGO:		() Informação prestada pelo porteiro ou síndico. () Reintegrado ao Serviço Postal em / /					
(três) tentativas de entrega, devolver o objeto.							
SIGNATURA DO RECEBEDOR						DATA DA ENTREGA	
NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR						Nº DO DOCUMENTO	

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0002575-27.2012.8.26.0562 e o código FM000009GPE4.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Físico nº: **0002575-27.2012.8.26.0562**
Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
Requerente: **Condomínio Edifício Barão de Penedo**
Requerido: **ESPOLIO DE WASHINGTON FRANCO BACELLAR na pessoa de sua inventariante**
Juiz(a) de Direito: **Dr(a). José Wilson Gonçalves**

Vistos.

*

Fls. 303: Oficie-se ao 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS /SP, a fim de proceder a averbação da penhora junto a matrícula do imóvel nº 32289, nos termos requeridos. Com a comprovação da averbação, prossiga-se nos termos do 2º parágrafo a fls.278.

Observe o credor que oportunamente, se o imóvel for alienado, o produto da alienação deverá ser transferido, totalmente, ao inventário, para a submissão ao concurso de credores.

Esclareça o credor quem ocupa o imóvel.

Intime-se.

Santos, 04 de outubro de 2018.

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

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo nº 0002575-27.2012.8.26.0562 e o código FM000000AKXZV.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13)
4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

OFÍCIO

Processo Físico nº: 0002575-27.2012.8.26.0562 - Ordem de nº 86/2012.
Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais
Dívida Ativa nº: Número das CDAs << Informação indisponível >>
Requerente: Condomínio Edifício Barão de Penedo
Requerido: Espólio de Washington Franco Bacellar na pessoa de sua inventariante
CPF: 272.584.408-87
Ofício nº 5/000680/2018.
(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

Santos, 17 de outubro de 2018.

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, solicito a Vossa Senhoria providências para proceder à averbação da penhora sobre seguinte(s) bem(ns): O APARTAMENTO número 124, localizado no 13º pavimento do Edifício Barão de Penedo, que recebeu os ns. 1.018 e 1.020 da Avenida Pinheiro Machado, situado nesta cidade, de matrícula nº 32.289 - ficha 01/01v - Livro nº 2 - Registro Geral deste Cartório de Registro.

Atenciosamente.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). José Wilson Gonçalves

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

Ao(À) Ilustríssimo(a) Oficial do
3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP.
Av. São Francisco, 31 - Centro, Santos - SP, 11013-201

336
Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0002575-27.2012.8.26.0562 e o código FIM000000AN07J.



3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Nivaldo Lucato de Souza
OFICIAL

356
[Handwritten signature]



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA 32.289 FOLHA 01

Santos, 20 de maio de 1992

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - O APARTAMENTO N. 124, localizado no 13o. pavimento do EDIFÍCIO BARÃO DE FENEDO, que recebeu os ns. 1.018 e 1.020 da avenida Senador Pinheiro Machado, contendo: sala, terraço, três dormitórios, sendo dois com armários embutidos, banheiro completo, meio banheiro, área de serviço com tanque, quarto e WC. para empregada, abrangendo a área de 165,63 metros quadrados de construção, e área útil de 134,09 metros quadrados, possuindo no terreno uma quota parte ideal de 1,809% do todo, confinando pela frente de um lado e pelos fundos, com área do condomínio e pelo outro lado com o apartamento n. 123 e hall de circulação. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condominial, averbada sob n. 02, na Transcrição n. 40.865, deste cartório. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob no. 64.034.006.048. - **PROPRIETÁRIOS:** - FELICINDO RAMOS e separação de bens com NEYDE DERITO CAVALOTTI, casado sob o regime de mulher LOURDES CANELAS RAMOS e EDUARDO TREVES, viúvo, todos brasileiros, residentes e domiciliados em Santos, à rua Visconde do Rio Branco n. 92. - **REGISTRO ANTERIOR:** - Transcrito sob número 40.865, deste Cartório. Santos, 20 de maio de 1992. *Renato de Araújo* - Oficial Maior.

AV. 01 - M. 32.289. -
DATA: - 20 de maio de 1992

Sobre o imóvel desta matrícula, consta uma promessa de venda e compra inscrita sob n. 17.761, no Lv. 4-R, fls. 187, em data de 20/02/63, tendo como promitentes vendedores FELICINDO RAMOS e sua mulher SANTINA SILVA RAMOS, ARTHUR CAVALOTTI, casado sob o regime de separação de bens com NEYDE DERITO CAVALOTTI, ASSER ANTONIO RAMOS e sua mulher LOURDES CANELAS RAMOS e EDUARDO TREVES, viúvo, e como promitente comprador KREINDE CUCKIER, casada, conforme escritura de 12/02/63, das notas do 4o. Tabelião de Santos. Pela averbação n. 01, feita em 30/06/76, no Lv. 4-R, fls. 187, na citada inscrição, KREINDE CUCKIER e seu marido CHIL CUCKIER, cederam e transferiram a ALEXANDRE DI FRANCO BACELLAR, casado com MARIA LUCIA BRAGA NICO BACELLAR, do lar, portadora do RG. n. 5.644.736-SSP/SP, brasileiros, inscritos no CPF. n. 272.584.408-87, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, à rua Domingos Barreto n. 50 e ROSINA DE FRANCO BACELLAR, brasileira, viúva, do lar, portadora do RG. n. 1.687.746-SSP/SP e inscrita no CPF. n. 272.584.598-04, residente e domiciliada em São Paulo-SP, à rua Santa Judith n. 72, todos os seus direitos da promessa de venda e compra do imóvel desta matrícula, e forme escritura de 10/01/73. Pela averbação n. 02, feita no mesmo livro, folhas, data e inscrição, ALEXANDRE DI FRANCO BACELLAR e sua mulher MARIA LUCIA BRAGA NICO BACELLAR, cederam e transferiram ROSINA DE FRANCO BACELLAR, viúva, 1/3 dos direitos da promessa de venda e compra referidos na averbação n. 01, conforme escritura de 11/06/76, do 24o. Cartório de Notas de São Paulo-SP, Lv. 1.864, fls. 76.

AVERBADO POR: *[Handwritten signature]* escrevente autorizado.
AV. 02 - M. 32.289. -
DATA: - 20 de maio de 1992

Pela escritura de 25 de março de 1992, lavrada no 5o. Cartório de Notas de Santos, Lv. 1003, fls. 271, e Certidão de Casamento expedida em 18/05/67, pelo Cartório de Registro Civil do 1o. Subdistrito de Santos-SP, (Registro n. 13.864, Lv. B-34, fls. 454), procedo esta averbação, para ficar constando que, WASHINGTON FRANCO BACELLAR e sua mulher ZELIA BEATRIZ SOARES BACELLAR, são casados sob o regime da comunhão de bens,

(continua no verso)

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

12374-5-AA 261347



MATRICULA
32.289

FICHA
01

VERSO

desde 18 de maio de 1.967.

AVERBADO POR: José Roberto de Souza escrevente autorizado.

R. 03 - M. 32.289. -
DATA: - 20 de maio de 1.992

Pela escritura referida na averbação n. 02, ROSINA DE FRANCO BACELLAR, viúva, anteriormente qualificada, CEDEU E TRANSFERIU 2/3 dos direitos da promessa de venda e compra do imóvel desta matrícula, pelo preço de Cr\$ 44.000.000,00 - (Valor Venal Cr\$ 69.087.128,04), à WASHINGTON FRANCO BACELLAR, casado com ZELIA BEATRIZ SOARES BACELLAR, anteriormente qualificados.

REGISTRADO POR: José Roberto de Souza escrevente autorizado.

AV. 04 - M. 32.289 - DATA: 21 de dezembro de 2.018
Ref. Prenotação nº. 218.126, de 19 de dezembro de 2.018.-

Em cumprimento a determinação judicial datada de 05/12/2.018 às 10:18:00, pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível de Santos - SP., instruída da certidão expedida em 22/06/2.018 às 13:03:26, extraída dos autos da ação de **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais** (Processo nº. 0002575-27.2012.8.26.0562), tendo como exequente: **CONDOMINIO EDIFICIO BARAO DE PENEDO**, inscrito no CNPJ. sob nº. 52.253.036/0001-80, e como executado: **Espólio de WASHINGTON FRANCO BACELLAR**, inscrito no CPF. sob nº. 272.584.408-87, procedo esta averbação para ficar constando que os direitos e obrigações da promessa de venda e compra do imóvel desta matrícula, **FORAM PENHORADOS** pelo valor da dívida de R\$ 122.732,98 (junho/2.018). Sendo nomeado como depositário, **Espólio de WASHINGTON FRANCO BACELLAR**.

AVERBADO POR: Marcia de Barros
Substituta do Oficial. Bel. Marcia de Barros,

EM BRANCO

EM BRANCO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13)
4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br

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

360

DECISÃO

Processo Físico nº:
Classe - Assunto
Requerente:
Requerido:

0002575-27.2012.8.26.0562

Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais

Condomínio Edifício Barão de Penedo

ESPOLIO DE WASHINGTON FRANCO BACELLAR na
pessoa de sua inventariante

Juiz(a) de Direito: Dr(a). José Wilson Gonçalves

Vistos.

*

Diante do novo entendimento deste Juízo, apresente o credor o espelho do IPTU de 2019 e três avaliações de corretores, devidamente qualificados, ou de imobiliária em regular funcionamento em Santos.

Feito isso, ouça-se o executado, que, discordando dos valores, deverá instruir a impugnação com laudo administrativo, indicando o valor que defende como correto, sob pena de a impugnação ser liminarmente rejeitada.

Em seguida, nos termos do art. 885 do CPC, estabelecerei o prazo mínimo a ser observado no leilão, que será realizado sem demora, podendo o credor indicar leiloeiro (art. 883). Se o credor não indicar leiloeiro, o escrivão, com base na relação de cadastrados na vara, fará a indicação nos autos, ficando nomeado para o leilão.

Intime-se.

Santos, 20 de fevereiro de 2019.

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

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0002575-27.2012.8.26.0562 e o código FM000000B4Q2F.

LAUDO PERICIAL I

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

374

Origem: *3ª Vara Cível da Comarca de Santos*

Processo: *1001841-88.2014.8.26.0562*

Ação: *Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais*

Requerente: *Condomínio Edifício Barão de Penedo*

Requerido: *Wilma Lupo de Carvalho*

Mês de Referência: *Abril / 2.019*

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA,
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Perito Judicial nomeado nos autos da Ação em epigrafe, vem mui respeitosamente apresentar a V. Ex^a. o seguinte

LAUDO

sentença
mínima

fls. 130

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

1ª) PARTE - PRELIMINARES

1.1 - Objetivo

Deferida a Prova Pericial do processo em epígrafe, foi o signatário honrado com a sua nomeação para efetuar a perícia às fls. 86 dos autos.

A presente perícia tem por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel sito a Avenida Senador Pinheiro Machado, nº 1018/1020, apartamento 112, Bairro José Menino, município de Santos/SP.

1.2 - Considerações Gerais

O Laudo de Avaliação de o imóvel a seguir enumerado, calculado e particularizado, obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

- O Perito inspecionou pessoalmente o imóvel objeto do presente trabalho;
- O Perito não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação;

- As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamento de dados efetuado pelo próprio perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestada por terceiros;
- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos *Códigos de Ética Profissional do Confea - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia*, bem como do *IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP*.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

- As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamento de dados efetuado pelo próprio perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestada por terceiros;
- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos *Códigos de Ética Profissional do Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia*, bem como do *IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP*.

2ª) PARTE – RESUMO PROCESSUAL

2.1 – Inicial do processo (fls. 01/04 dos autos)

O Condomínio-Autor alega que a Ré foi condenada ao pagamento da quantia de R\$ 8.600,76 (oito mil e seiscentos reais e setenta e seis centavos), bem como as prestações vencidas no curso do processo, todas corrigidas monetariamente.

O valor total atualizado até a data da propositura da inicial é de R\$ 38.648,12 (trinta e oito mil, seiscentos e quarenta e oito reais e doze centavos).

Junta documentos às fls. 05/15 dos autos.

2.2 – Decisão Judicial (fls. 86 dos autos)

Em sua decisão, o MM. Juiz determina a lavratura do termo de penhora do imóvel e nomeia este Perito para a avaliação do mesmo.

3ª) PARTE - VISTORIA E LEVANTAMENTO DE DADOS

3.1 - Vistoria

A vistoria foi realizada na data de 09/04/2.019, onde o Perito teve a oportunidade de adentrar ao imóvel para verificar as características construtivas e ainda tirar fotografias.

3.2 - Situação

O imóvel situa-se na **Avenida Senador Pinheiro Machado, nº 1018/1020, apartamento 112 - José Menino - Santos**, na quadra fiscal nº 034 do setor fiscal nº 64, constante da Planta de Valores do Município de Santos, completada pela Avenida Barão de Penedo, Rua Cásper Líbero e Avenida Presidente Wilson.

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como, pavimentação, passeios, guias, sarjetas, galeria de águas pluviais, rede de água potável, energia elétrica, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, rede de telefonia, transportes coletivos, segurança pública, comércio, igreja, escolas e coleta de lixo.

A região geo-econômica apresenta características predominante *residenciais/comerciais*.



(Mapa ilustrativo de localização do imóvel - fonte: Google Earth)

3.3 - Características Particulares

Trata-se de imóvel composto por terreno e benfeitoria com as seguintes características:

I. Terreno:

Constituído por área de terreno, localizado em esquina, com superfície aparentemente firme e seca, de formato regular, com testadas para a Avenida Pinheiro Machado e Avenida Barão de Penedo.

inante

II. Benfeitorias:

Caracteriza-se por unidade habitacional autônoma, integrante do Edifício Barão de Penedo, sendo a unidade objeto deste trabalho correspondente à de número 112.

Como o objeto do presente trabalho consiste na determinação do valor de mercado da unidade citada anteriormente não será dado maior aprofundamento na descrição e caracterização do edifício e do complexo como um todo e sim mais precisamente da unidade citada.

As dimensões da **unidade 112** constam da matrícula do imóvel juntada aos autos às fls. 78/83.

As dimensões são as seguintes:

- Área construída 141,44 m²
- Área útil 114,26 m²
- Fração ideal 1,545 %

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

O imóvel possui uma *idade aparente* de 40 (quarenta anos) anos e encontra-se em estado de conservação – “e” – necessitando de reparos simples – edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. (Quadro A – do EVV/Santos).

O padrão construtivo do imóvel é classificado, segundo o estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Santos do IBAPE/SP”, como “Apartamento Padrão Médio – Com Elevador – Limite Superior”.

4ª) PARTE – AVALIAÇÃO

4.1 - Introdução

Além da experiência profissional, o Avaliador não pôde deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Brasileiras de Avaliações de Imóveis Urbanos, elaboradas pela ABNT e pelas Normas do IBAPE/Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.

As avaliações devem produzir valores que expressem as condições vigentes no mercado imobiliário local, ou seja, representem o real **VALOR DE MERCADO**.

Esse valor pode ser definido como *o preço que o mesmo poderia alcançar quando colocado à venda em prazo razoável, tendo o comprador e vendedor pleno conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, isto é, preço obtido através de uma livre oferta de mercado, de compra e venda à vista.*

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para o julgamento dos critérios empregados e dos elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados.

Para a fixação do valor de mercado de um imóvel, podem ser utilizados os seguintes métodos avaliatórios:

- Método Comparativo Direto
- Método Involutivo
- Método Evolutivo
- Método da Capitalização da Renda

4.2 – Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

4.2.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Esse método segue a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos e/ou em oferta referente a transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades existentes no mercado imobiliário.

ses para
os que
valores

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.1, define este método da seguinte forma:

“Aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

ser

Este método, já tradicional, foi desenvolvido pelos ilustres Engenheiros Joaquim da Rocha Medeiros Junior e José Carlos Pellegrino, que apresentaram este estudo no X Congresso Pan-Americano de Avaliações em Chicago - EUA. Posteriormente o também ilustre Engenheiro Milton Candeloro propôs complementos, que vem sendo amplamente aceitos.

A maior dificuldade quando da aplicação do Método Comparativo Direto está na obtenção de elementos similares comparáveis, para que se possa fazer o cotejo. Embora na pesquisa se procure separar apenas os semelhantes, mas sendo significativo o número de variáveis que intervém na formação do valor de mercado, na maioria dos casos há necessidade de homogeneizar estas variáveis, de modo que no confronto dos dados sejam as diferenças reduzidas ao mínimo possível.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041

Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP

Email : ag.braga@uol.com.br

fls. 14

4.2.2 – Método Involutivo

Esse método tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de vendas das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.2, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.”

4.2.3 - Método Evolutivo

Neste método a composição do valor total do bem é feita a partir do valor do terreno e das benfeitorias, considerado o custo de reprodução à época da avaliação, sendo exigido que:

- o valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado;
- as benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reprodução.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.3, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.”

4.2.4 - Método da Capitalização da Renda

O Método da Capitalização da Renda adota o Fluxo de Caixa como ferramenta avaliatória. Dentro da dimensão estratégica, é traçado um panorama do segmento para então descrever o empreendimento existente.

Na dimensão econômica, após a verificação do desempenho do empreendimento, é estruturado o fluxo de caixa projetado, obtendo-se assim, o valor de mercado.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.4, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.”

4.3 – Métodos de identificação do custo de um bem

4.3.1 – Método Comparativo Direto do Custo

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.3.1, define este método da seguinte forma:

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

s. 14

4.3.2 – Método da Quantificação do Custo

A identificação do custo da reedição de benfeitorias pode ser apurada através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, o estado de conservação e a idade do bem avaliando.

Isto posto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços na obra.

As pesquisas dos custos devem ser efetuadas junto as fontes de consultas, diga-se, empresas especializadas, demonstrando as especificações dos matérias e serviços utilizados para a execução da benfeitoria.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.3.2, define este método da seguinte forma:

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.”

assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2019 às 11:09, sob o número WST519701258750
http://www.tjst.jus.br/nastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001841-88.2014.8.26.0562 e código 24200000

5ª) PARTE – CÁLCULOS AVALIATIVOS

5.1 – Introdução

Para atingir as finalidades da presente avaliação, foram observadas as seguintes normas:

- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP;
- Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos – NBR 14.653-2 – ABNT;

5.2 – Valor do Imóvel

No caso presente, para determinação do valor de mercado do imóvel, empregar-se-á a Metodologia da Inferência Estatística, a partir de uma amostra do mercado imobiliário.

Assim, primeiramente deve-se realizar uma coleta de elementos de valor através de visitas às imobiliárias da região, de verificação de placas e de anúncios publicados nos jornais do Município.

A Inferência Estatística define como modelo de regressão, aquele utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando as diversas características influenciantes.

Pelo conceito empregado nas Inferências Estatísticas, as variáveis são características ou atributos observáveis em uma amostra, que, em princípio, devem variar entre os elementos que a compõem.

Assim, as variáveis podem ser classificadas em:

- variável dependente: variável que se pretende explicar pelas variáveis independentes;
- variáveis independentes: variáveis que explicam e dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.

As variáveis independentes, podem ser classificadas em quantitativas ou qualitativas.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

5ª) PARTE – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

5.1 – Introdução

Para atingir as finalidades da presente avaliação, foram observadas as seguintes normas:

- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP;
- Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos – NBR 14.653-2 – ABNT;

5.2 – Valor do Imóvel

No caso presente, para determinação do valor de mercado do imóvel, empregar-se-á a Metodologia da Inferência Estatística, a partir de uma amostra do mercado imobiliário.

Assim, primeiramente deve-se realizar uma coleta de elementos de valor através de visitas às imobiliárias da região, de verificação de placas e de anúncios publicados nos jornais do Município.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

A Inferência Estatística define como modelo de regressão, aquele utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando as diversas características influenciadoras.

Pelo conceito empregado nas Inferências Estatísticas, as variáveis são características ou atributos observáveis em uma amostra, que, em princípio, devem variar entre os elementos que a compõem.

Assim, as variáveis podem ser classificadas em:

- variável dependente: variável que se pretende explicar pelas variáveis independentes;
- variáveis independentes: variáveis que explicam e dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.

As variáveis independentes, podem ser classificadas em quantitativas ou qualitativas.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
 Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
 Email : ag.braga@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2019 às 11:09, sob o número WSTS19701258150
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2019 às 11:09, sob o número WSTS19701258150 e código 3A6D8B8.

As quantitativas são aquelas que estão associadas a uma característica que pode ser medida ou contada, podendo ser subdivididas em discretas (números inteiros) ou contínuas (valores fracionários).

As qualitativas são aquelas provenientes de uma característica de qualificação e por isso não podem ser medidas diretamente ou contadas, podendo ser subdivididas em nominal (independente, sem relação com outras) ou ordinal (mantém relação de ordem com outras).

O comportamento do mercado imobiliário depende simultaneamente de fatores endógenos – próprios do mercado e específicos dos bens e das relações entre compradores e vendedores e de fatores exógenos – decorrentes de comportamento de outros mercados, em particular o financeiro, crises econômicas, que podem afetar o mercado imobiliário.

A investigação de modelos explicativos da formação de preços de mercado consiste em um processo analítico e interativo, que começa com o levantamento dos possíveis elementos de comparação para compor uma amostra representativa e com base neles identificar as suas principais variáveis, passando pela sua quantificação e verificação dos seus efeitos, concluindo pela interpretação e validação dos resultados.

As transformações utilizadas para linearizar o modelo de regressão devem, tanto quanto possível, refletir o comportamento do mercado, com preferência pelas transformações mais simples de variáveis, que resultem em modelo satisfatório.

5.3 - Cálculos

O valor do imóvel será obtido através da expressão:

$$V_I = (A_U \times V_u)$$

onde:

V_I = Valor do imóvel.

A_c = Área útil em m^2 .

V_u = Valor básico unitário médio.

5.4 - Área Útil

Conforme já explanado anteriormente, tem-se:

$$A_U = 114,26 \text{ m}^2$$

5.5 – Valor Unitário Médio

Para sua determinação, estudou-se o comportamento dos valores de imóveis na região, em relação às seguintes variáveis independentes:

- **Variável 1:** ÁREA ÚTIL, expressa em metros quadrados (m^2);
- **Variável 2:** ÍNDICE PADRÃO DEPRECIADO: variável padrão construtivo depreciado, obtida pelo produto entre o Coeficiente do Padrão Construtivo do imóvel (corrige distorções relativas ao padrão e de materiais de acabamentos) e a Depreciação do imóvel (em função da idade, obsolescimento e do estado de conservação) das amostras utilizadas;
- **Variável 3:** ÍNDICE FISCAL, extraído da Planta de Valores Genéricos de Terrenos para fins de tributação, da Prefeitura Municipal de Santos expresso em R\$/ m^2 ;

Cabe salientar que foram testadas outras variáveis independentes, tais como fração ideal, esquina, garagens, frentes múltiplas, testada, etc., cujos resultados não foram significativos, sendo desprezada a sua influência nos valores dos elementos pesquisados.

5.6 - Pesquisa Imobiliária

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtiveram-se 32 (trinta e dois) elementos, cujos dados de análise constam juntados ao presente laudo como anexo.

5.7 - Análise Estatística

Utilizando-se de um programa de Estatística para Avaliações (SISREN), para uma maior facilidade de cálculo organizou-se uma planilha, onde constam os dados dos elementos comparativos, isto é, os valores da variável dependente " V_T " - valor total do imóvel e os valores das variáveis independentes já citadas.

Para a determinação da regressão múltipla que melhor explica a variação do valor total do imóvel em função da sua área útil, do seu padrão depreciado e do índice fiscal, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Inferencial.

MOV 19/06

Cozop 13/15

Pro30 15/06

Pz 13/03

MOV 19/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

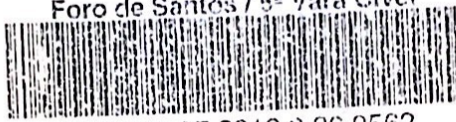
Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06

Pro 15/06



0002575-27 2012.8.26.0562

Classe : Cumprimento de sentença
 Assunto principal : Desposas Condominiais
 Competência : Cível
 Valor da ação : R\$ 4.031,17
 Volume : 1/1
 Repte : Condomínio Edifício Barão de Penedo
 Advogado : Rodrigo Carvalho Domingos (OAB: 293884/SP)
 Reptate : Manoel Fernandim
 Reqd : ESPOLIO DE WASHINGTON FRANCO
BACELLAR na pessoa de sua inventariante
(Espólio)
 Reptate : Marcila Bacellar
 Observação : Ação: 31032 - Procedimento Sumário
 Ação Complementar: 146 - Procedimento Sumário (Cob. Condomínio)

Distribuição : Direcionada - 23/01/2012 10:51:10

Lame judicial - gestor judicial.

2012/000086
Titular 1

5
Cível

AUTUAÇÃO

Em _____ de _____ de _____
autuo neste Ofício _____
que segue(m) e lavro este termo.

Eu, _____ (_____), Escr., subscri

REG. SOB nº _____

86/12

3ª Va.

LIVRO nº _____ - Fls. _____

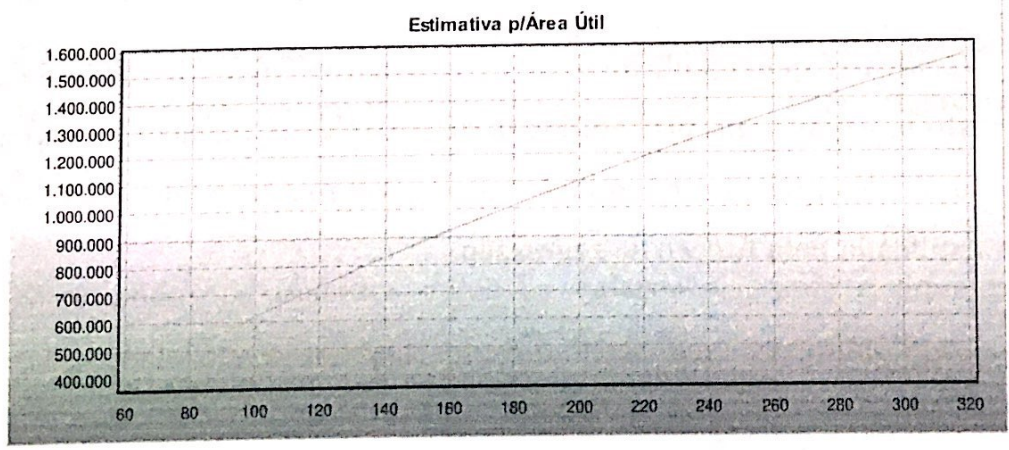
ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
 Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
 Email : ag.braga@uol.com.br

Foram pesquisados diversos modelos matemáticos de regressão, os quais foram submetidos a testes estatísticos convenientes, que permitiram a obtenção de um modelo, cuja função de regressão é do tipo:

$$\text{Valor Total} = 1/(\text{+3,153111177E-006} + \text{+0,0001395925358 / Área Útil} - \text{-2,619240759E-006 * Padrão Dp}^{1/2} + \text{+2,201192059 / Índice Fiscal}^2)$$

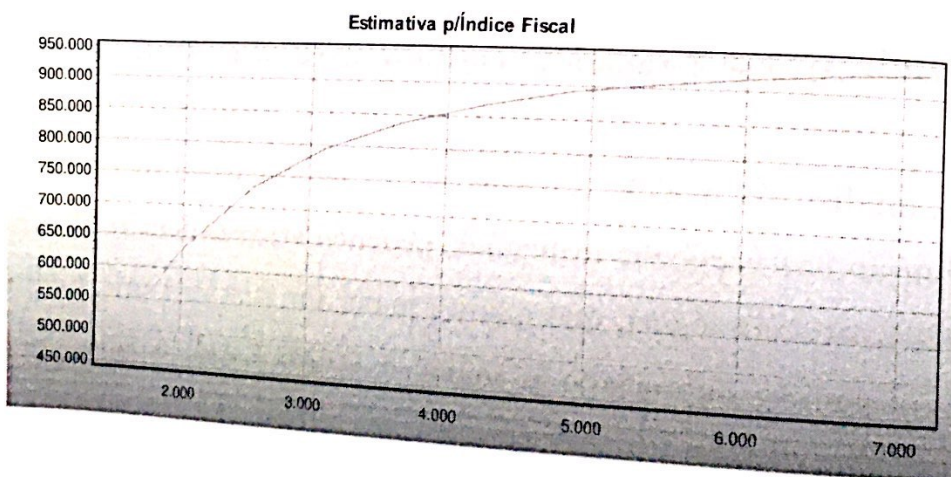
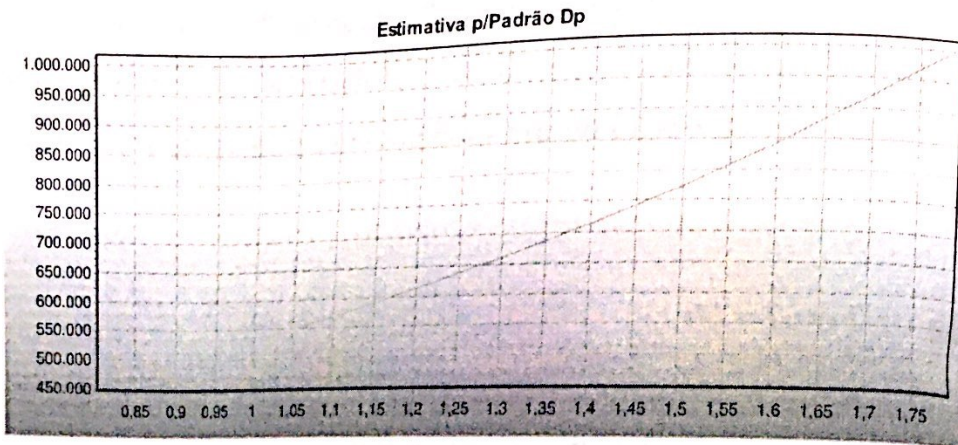
Toda a Análise Estatística é objeto de anexo do presente laudo.

A análise do modelo inferido revela ser o mesmo coerente em função das variáveis utilizadas, podendo através dela verificar a circunstância lógica, que quanto maior for sua área útil, melhor seu padrão depreciado e maior o índice fiscal, o valor total também é maior.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2019 às 11:09, sob o número WSTTS19701258150. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-88.2014.8.26.0562 e código 3AGD8B8.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
 Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
 Email : ag.braga@uol.com.br



Verifica-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,9091895, isto é, existe uma probabilidade de 90,92% da variação do valor total do imóvel em relação aos atributos considerados ser explicada pela função de regressão.

Testadas a
 que o valor
 por terem
 Normas (re
 depreciado
 Logo, estas
 formação de

Testada ta
 hipótese pr
 nula foi reje
 traduz, alte
 afirmada a
 acontecimen

Foi verifica
 as variáveis
 foram infer
 se a hipóte
 independen

Examinados
 estimados
 mesmos sã
 elementos d

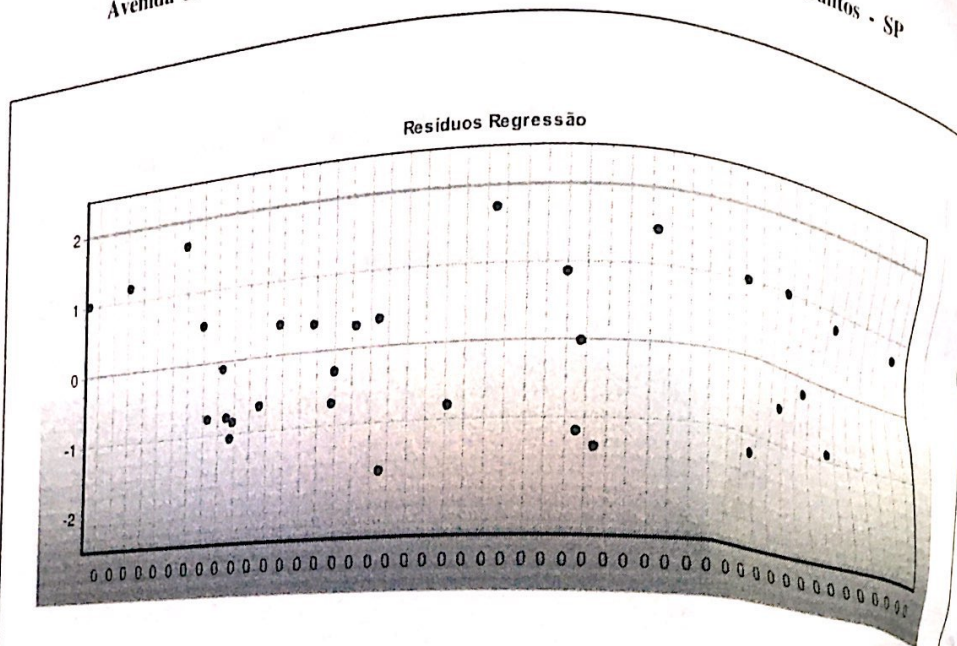
ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Testadas as hipóteses de que o regressores fossem nulos (isto é, que o valor encontrado fosse igual à zero), elas foram recusadas por terem significâncias inferiores aos níveis expressos pelas Normas (regressor da área útil foi de 0,01, o regressor do padrão depreciado foi de 0,01 e o regressor do índice fiscal foi de 0,01). Logo, estas variáveis podem ser aceitas como importantes para a formação do valor total do imóvel.

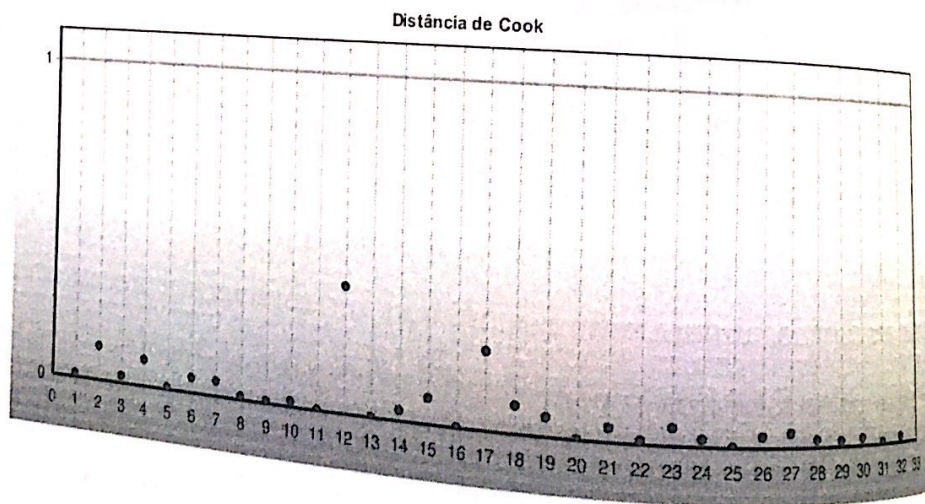
Testada também a Equação de Regressão como um todo, teste de hipótese procedido através da Análise de Variância, a hipótese nula foi rejeitada a um nível de significância inferior a 1%, que se traduz, alternativamente, como o risco de errar que ocorre ao ser afirmada a validade da equação inferida como interpretativa do acontecimento investigado.

Foi verificada a possível existência de dependência linear entre as variáveis independentes. Como as correlações encontradas foram inferiores ao recomendado pelas normas técnicas, rejeita-se a hipótese de multicolinearidade entre as duas variáveis independentes.

Examinados os resíduos entre os valores originais e aqueles estimados com o modelo inferido, pode ser concluído que os mesmos são razoavelmente aleatórios e sem presença de elementos discrepantes (outliers).

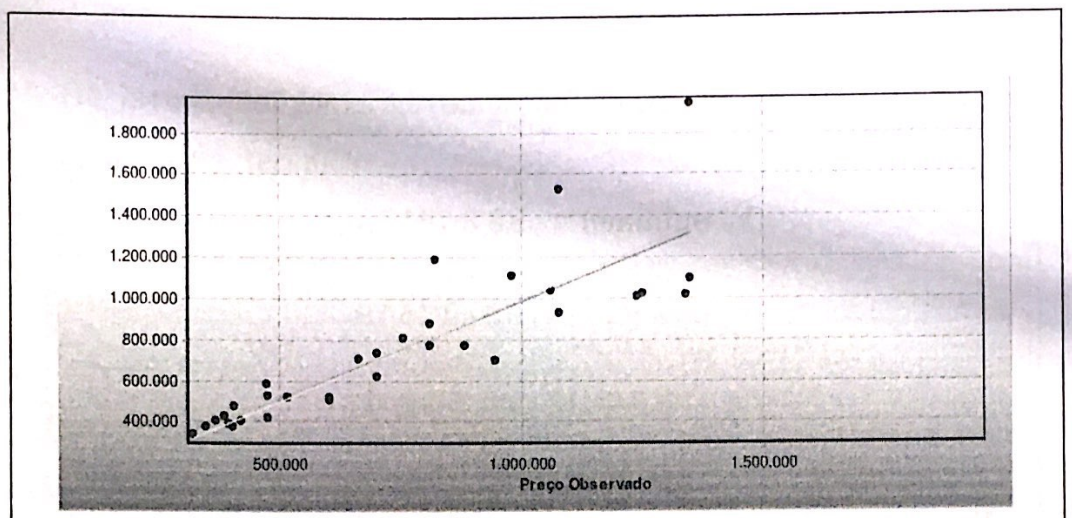


Também o Teste da Distância de Cook não detectou pontos influenciantes, dando confiabilidade ao modelo.



Outro ponto importante a ser analisado é que o poder de predição do modelo que deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, o qual deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
 Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
 Email : ag.braga@uol.com.br



Analisando-se este gráfico anterior e considerando todos os demais testes estatísticos realizados, conclui-se que a função de regressão encontrada reflete uma verdadeira situação de mercado para a variação do valor total na região do imóvel avaliando.

5.8 – Valor Básico Unitário – Cálculo

Para se obter o valor básico unitário do imóvel avaliando, deverá-se substituir no modelo encontrado os seguintes dados:

- Área Útil..... = 114,26 m²
- Índice Padrão Depreciado..... = 0,86
- Índice Fiscal..... = R\$ 3.070,00/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2019 às 11:09, sob o número WSTS19701258150 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-88.2014.8.26.0562 e código 3A6D8B8.

Substituindo-se os dados na função de regressão, tem-se:

$$V_u (\text{mínimo}) = \text{R\$ } 3.766,08$$

$$V_u (\text{médio}) = \text{R\$ } 4.015,79$$

$$V_u (\text{máximo}) = \text{R\$ } 4.300,96$$

É importante esclarecer que no modelo avaliatório devidamente contemplada a influência superestimativa dos valores em oferta.

Assim sendo, o valor final será da ordem de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.015,79$$

5.9 - Valor do Imóvel

Portanto, o valor do imóvel será obtido conforme item 5.3.8 assim, tem-se:

$$V_I = 114,26 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.015,79/\text{m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 458.844,51$$

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Ou arredondando-se ao limite de 1% (um por cento) permitido pela norma, teremos:

R\$ 460.000,00

(Quatrocentos e Sessenta Mil Reais)

Data Base: Abril/2.019

388
ópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2019 às 11:09, sob o número WSTS19701258150
ginal, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-88.2014.8.26.0562 e código 3A6D8B8.

6ª) PARTE - COMENTÁRIOS FINAIS

A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma NBR 14.653-2 da ABNT.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
 Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
 Email : ag.braga@uol.com.br

7ª) PARTE - CONCLUSÃO

TEM-SE QUE O JUSTO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA PINHEIRO MACHADO, Nº 1018/1020 - APARTAMENTO 112 - MUNICÍPIO DE SANTOS, ESTADO DE SÃO PAULO, VALOR BASE - ABRIL/2.019, É DE:

R\$ 460.000,00
(Quatrocentos e Sessenta Mil Reais)
Data Base: Abril/2.019

cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2019 às 11:09 , sob o número WSTS19701258150 original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-88.2014.8.26.0562 e código 3A6D8B8.

8ª) PARTE - ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo, composto por 32 (trinta e duas) folhas impressas somente no anverso, bem como as fotografias e demais documentos que fazem parte de anexos, e esta última folha datada e assinada pelo signatário.

Santos, 15 de abril de 2.019.



Eng ° Antonio Guilherme Menezes Braga
CREA nº 0601341350/D
Membro Titular do IBAPE/SP nº 1.288
Diretor do IBAPE/SP 2006/2009
Diretor do Instituto de Engenharia de SP 2018/2019

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2019 às 11:09, sob o número WSTS19701258150
cesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-88.2014.8.26.0562 e código 3A6D8B8.

9ª) PARTE – RELAÇÃO DE ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II – PESQUISA IMOBILIÁRIA

III – ANÁLISE ESTATÍSTICA

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FO1

FO1

ANEXO I:

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 1: Vista da fachada frontal do edifício Barão de Penedo.



FOTO 2: Vista da sala do imóvel avaliando.



documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2019 às 11:09, sob o número WSTS19701258150 :onferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-88.2014.8.26.0562 e código 3A6D8B8.

FOTO 3: Idem foto anterior, por outro ângulo.



FC

FOTO 4: Vista da sacada do imóvel avaliando.



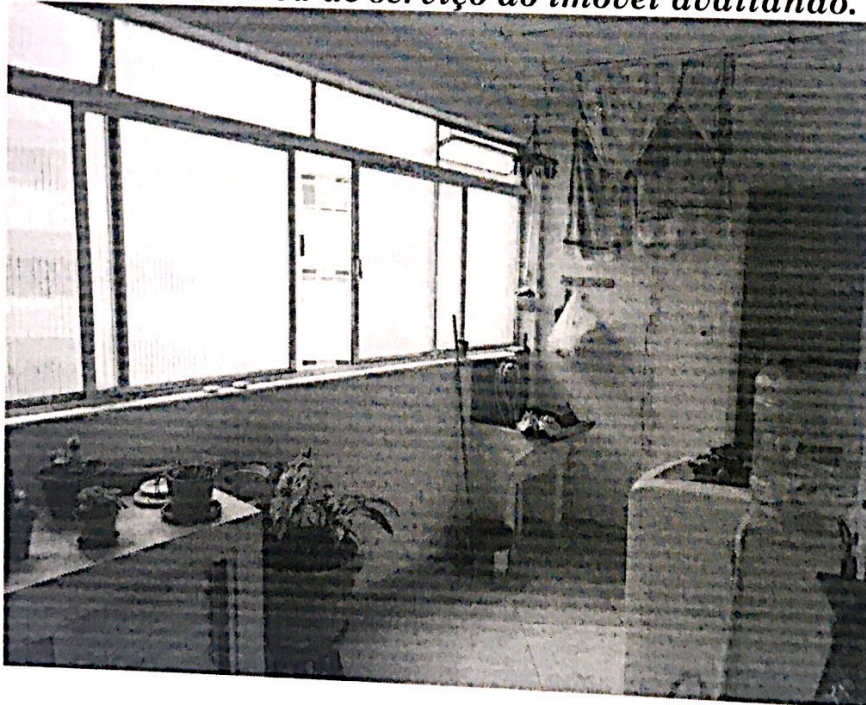
FOI

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 5: Vista da cozinha do imóvel avaliando.



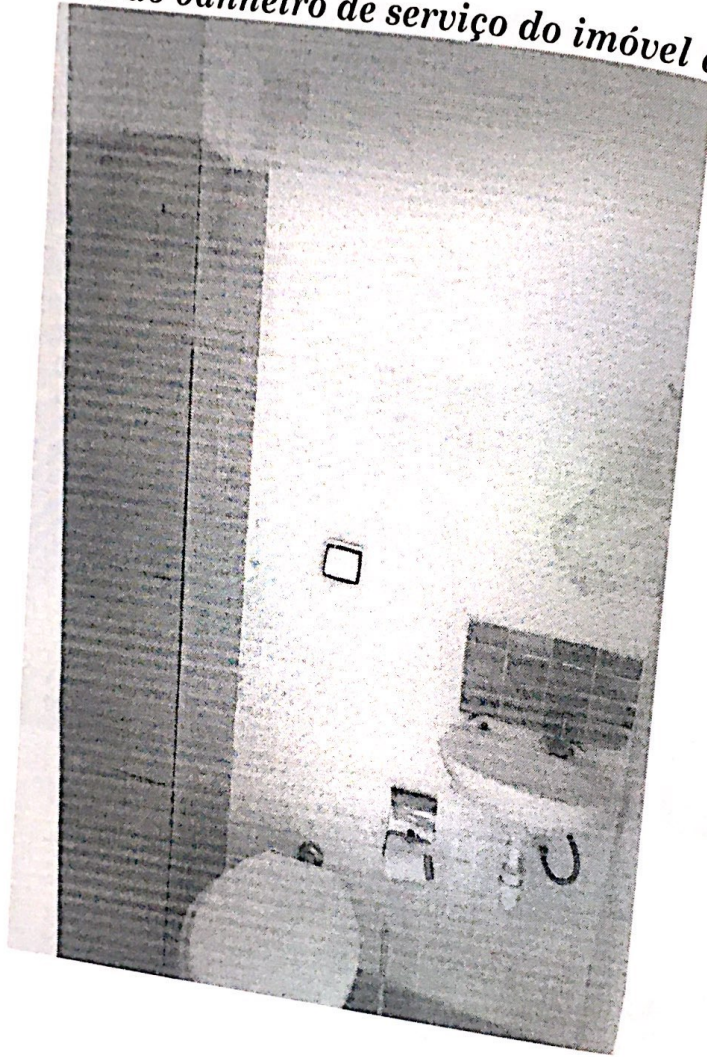
FOTO 6: Vista da área de serviço do imóvel avaliando.



Documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2019 às 11:09, sob o número WSTS19701258150
onferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-88.2014.8.26.0562 e código 3A6D8B8.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 7: Vista do banheiro de serviço do imóvel avaliando.



ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

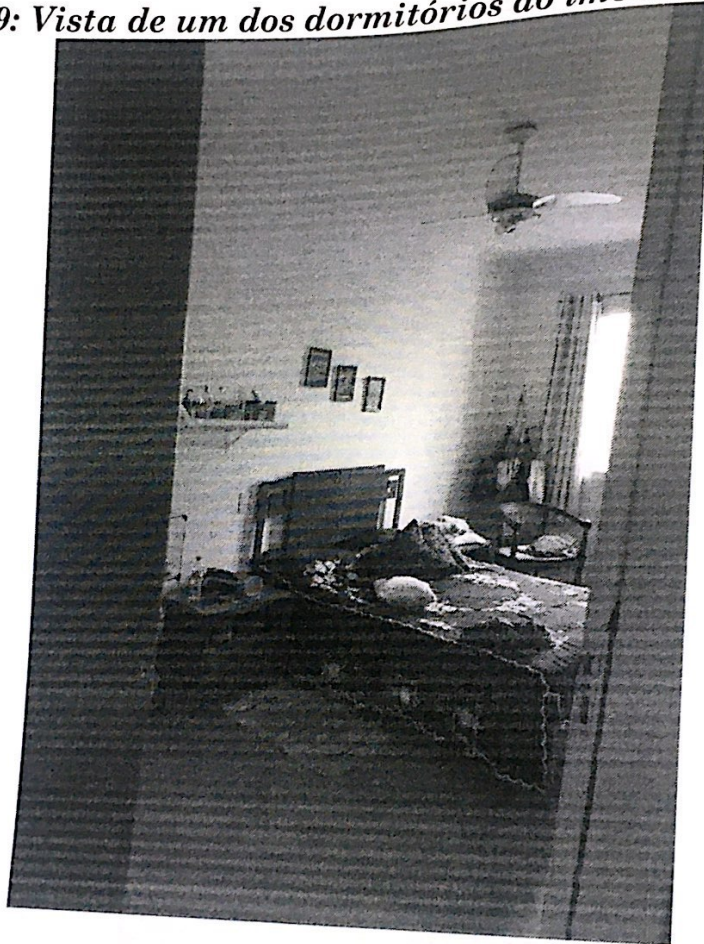
FOTO 8: Vista de dormitório de serviço do imóvel avaliando.



Documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2019 às 11:09, sob o número WSTS19701258150 conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-88.2014.8.26.0562 e código 3A6D8B8.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

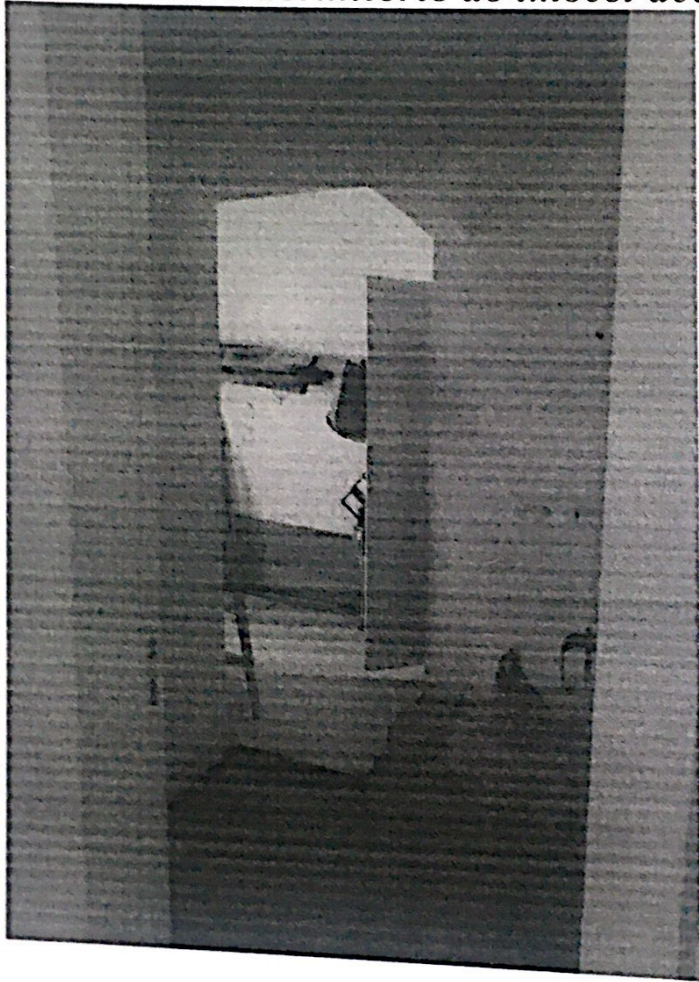
FOTO 9: Vista de um dos dormitórios do imóvel avaliando.



394

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 10: Vista de outro dormitório do imóvel avaliando.



do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2019 às 11:09, sob o número WST519701258150
; acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-88.2014.8.26.0562 e código 3A6D8B8.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA

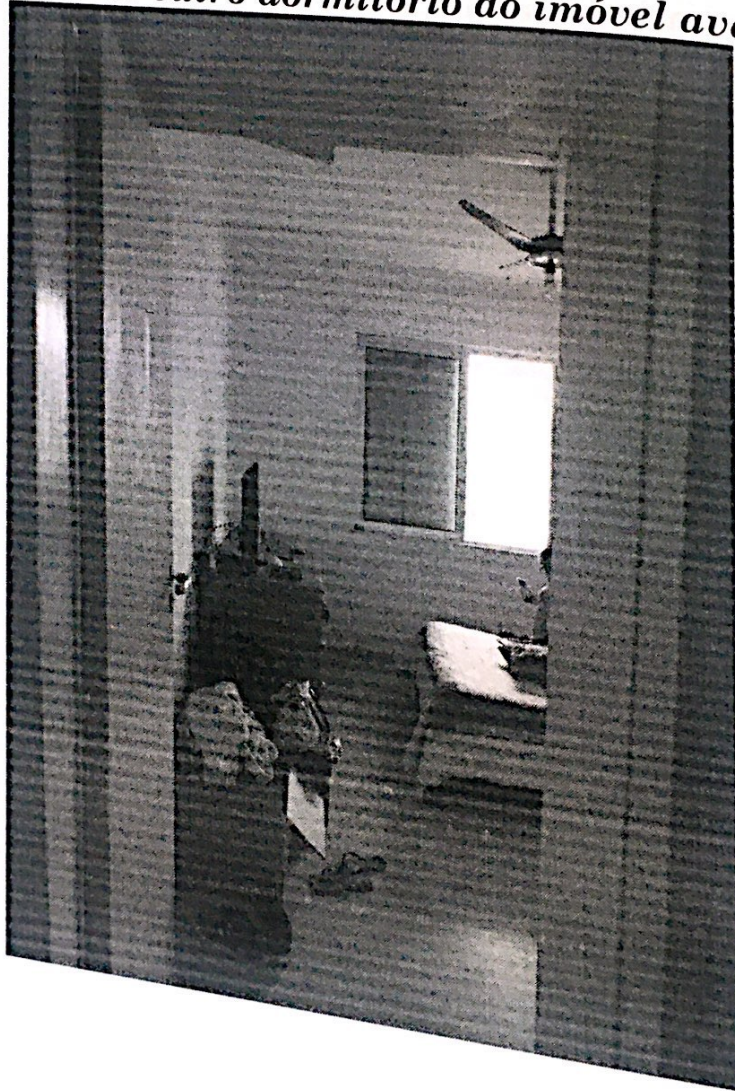
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041

Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP

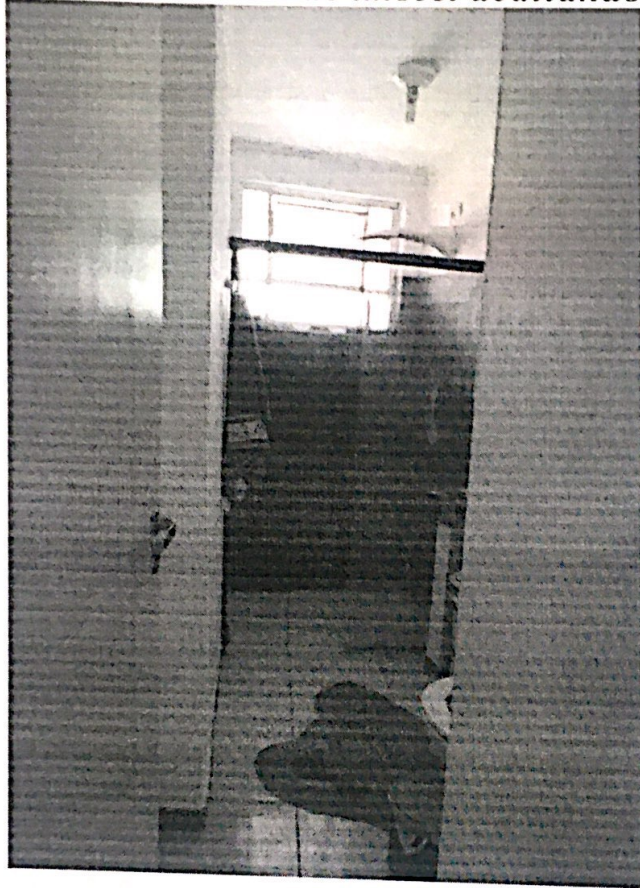
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 11: Vista de outro dormitório do imóvel avaliando.



ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

FOTO 12: Vista de banheiro do imóvel avaliando.



ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2019 às 11:09, sob o número WSTS19701258150
ara conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-88.2014.8.26.0562 e código 3A6D8B8.

ANEXO II:

PESQUISA IMOBILIÁRIA

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Área Útil	Padrão Dp	Índice Fiscal	Valor Total
1	Rua Oswaldo Cruz, nº 384	Boqueirão	Roda Imóveis	(13) 3394-9610	266,37	1,18	2.665	810.000,00
2	Av. Dr. Bernardino de Campos, nº 655 - AP 54	Pompéia	Nilce	(13) 98205-4920	114,01	1,15	3.738	472.500,00
3	Rua Governador Pedro de Toledo, nº 9 - AP 101	Boqueirão	Real Consultoria	(13) 3257-8000	318,00	0,82	5.181	810.000,00
4	Av. Presidente Wilson, nº 54 - AP 1605	Jose Menino	Tabela de Vendas	(13) 99613-5733	128,91	1,76	5.109	821.907,00
5	Av. Rei Alberto I, nº 363	Ponta da Praia	Vip Imóveis 013	(13) 99209-9331	123,00	1,79	2.215	755.100,00
6	Rua Capitão João Salermo, nº 37	Ponta da Praia	Lounges Empreendimentos Imobiliários	(13) 3307-8331	186,00	1,76	3.100	1.080.000,00
7	Rua Trago Taxão, nº 39	Ponta da Praia	Bryan Sellera	(13) 98142-1616	250,00	1,71	3.100	1.350.000,00
8	Rua Alexandre Martins, nº 65	Aparecida	Ingridi Bernaglia	(13) 99113-9232	180,00	1,52	2.407	1.080.000,00
9	Rua Bolivar, nº 138	Boqueirão	Rubia Bravo	(13) 99113-9232	160,00	1,73	2.617	981.000,00
10	Rua Jose Caballero, nº 66	Gonzaga	VIP Imóveis 013	(13) 99613-5753	121,00	1,75	4.040	1.251.000,00
11	Rua Oswaldo Cochrane, nº 19	Embaré	Paulo Cordeiro	(13) 3289-8000	135,00	1,73	3.131	1.062.000,00
12	Rua Doutor Almir Martins, nº 23	Gonzaga	Mana Cynara	(13) 99162-8684	64,00	1,72	5.473	603.000,00
13	Av. Marechal Deodoro, nº 82	Gonzaga	Victor Aires	(13) 99677-0513	96,00	1,71	3.509	702.000,00
14	Rua Bahia, nº 111	Gonzaga	Speedy Imóveis	(13) 3321-9000	81,00	1,76	3.263	702.000,00
15	Rua Oswaldo Cruz, nº 17	Boqueirão	Vânia Hudaib	(13) 98182-4842	82,00	1,76	1.728	408.600,00
16	Rua Bolivar, nº 138	Boqueirão	Rubia Bravo	(13) 99113-9232	100,00	1,73	2.617	665.100,00
17	Rua Maria Maximo, nº 153	Ponta da Praia	Sheyla Corretora	(13) 98142-9966	92,00	1,72	1.387	477.000,00
18	Rua Maria Maximo, nº 153	Ponta da Praia	Ricardo Imóveis	(13) 99721-0807	77,00	1,72	1.387	350.910,00
19	Av. Bartolomeu de Gusmão, nº 19	Aparecida	Residence 9	(13) 98130-4698	90,00	1,18	7.172	477.000,00
20	Av. Dr. Bernardino de Campos, nº 426	Campo Grande	Ivo Sanches Consultoria Imobiliária	(13) 3307-6400	118,00	1,10	2.510	517.500,00
21	Rua da Liberdade, nº 481 - 4º andar	Embaré	Bryan Sellera	(13) 3307-8331	62,00	1,45	1.866	324.000,00
22	Rua da Liberdade, nº 425 - 5º andar	Embaré	Speedy Imóveis	(13) 3321-9000	90,00	1,22	1.806	423.000,00
23	Rua da Liberdade, nº 542 - 5º andar	Embaré	Felipe	(13) 98187-4864	95,00	1,00	1.806	405.000,00
24	Rua da Liberdade, nº 311 - 6º andar	Embaré	Rhema Imóveis - Sr. Antonio	(13) 3227-0909	91,00	1,30	1.831	387.000,00
25	Rua da Liberdade, nº 426 - 8º andar	Embaré	OCB Administração - Sr. Francisco	(13) 3208-3276	90,00	1,13	1.831	396.000,00
26	Rua da Liberdade, nº 425 - 3º andar	Embaré	Casa e Jardins Imóveis - Sr. Adiego	(13) 3285-4948	90,00	1,22	1.806	369.000,00
27	Rua Paraíba, nº 71 - 7º andar	Pompéia	Invista Negocios Imobiliarios - Sr. Reynaldo	(13) 3040-5050	146,00	1,34	2.503	945.000,00
28	Rua Paraíba, nº 71 - 1º andar	Pompéia	Imóveis Cabral	(11) 2985-6555	96,00	1,34	2.503	603.000,00
29	Rua Ceará, nº 70 - 6º andar	Pompéia	Casa e Jardins Imóveis - Sr. Adiego	(13) 3285-4848	177,00	1,62	2.673	1.350.000,00
30	Rua Ceará, nº 77 - 10º andar	Pompéia	Isaac Almeida	(13) 99155-7766	145,00	1,72	2.673	1.341.000,00
31	Rua Ceará, nº 28 - 6º andar	Pompéia	Local Imóveis - Sr. Carlos	(13) 99155-1176	114,00	1,72	2.503	882.000,00
32	Rua Ceará, nº 77 - 13º andar	Pompéia	Regus Negocios Imobiliarios - Sr. Rodrigo	(13) 3041-1476	144,00	1,72	2.673	1.241.100,00

cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2019 às 11:09, sob o número WSTS19701258150 original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-88.2014.8.26.0562 e código 3A6D8B8.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

ANEXO III:

ANÁLISE ESTATÍSTICA

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 32
- Número de dados considerados: 32

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9535143 / 0,8186677
- Coeficiente Determinação: 0,9091895
- Fisher-Snedecor: 93,44
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 71% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Variáveis

Variáveis	Equação	t-Observado	Sig.
• Área Útil	1/x	9,80	0,01
• Padrão Dp	x ^{1/2}	-7,81	0,01
• Índice Fiscal	1/x ²	6,22	0,01

Equação de Regressão - Direta:

Valor Total = 1/(+3,153111177E-006 +0,0001395925358 / Área Útil -2,619240759E-006 * Padrão Dp^{1/2} +2,201192059 / Índice Fiscal²)

Correlações entre variáveis

	Isoladas	Influência
• Área Útil		
Padrão Dp	0,07	0,75
Índice Fiscal	0,43	0,54
Valor Total	0,75	0,88
• Padrão Dp		
Índice Fiscal	-0,02	0,61
Valor Total	-0,41	0,83
• Índice Fiscal		
Valor Total	0,66	0,76

Dados do Imóvel Avaliando:

- Área Útil = 114,26
- Padrão Dp = 0,86
- Índice Fiscal = 3.070

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 4.015,79
- Mínimo IC = 3.766,08
- Máximo IC = 4.300,96
- Valor Total
- Médio = 458.844,51
- Mínimo IC (6,22%) = 430.312,68
- Máximo IC (7,10%) = 491.428,62

documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2019 às 11:09 , sob o número WST519701258150 conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-88.2014.8.26.0562 e código 3A6D8B8.

LAUDO PERICIAL II

Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTOS**

PROCESSO :1024038-95.2018.8.26.0562
CARTÓRIO :7º Ofício Cível
EXEQUENTE :Condomínio Edifício Barão de Penedo
EXECUTADO :Antônio Carlos Bonfá
AÇÃO :Execução de Título extrajudicial – Despesas Condominiais

LUSIANI CRISTINA RAMOS, corretora de imóveis,
Perita judicial e arquiteta nomeada por V.Exa. nos
autos em epígrafe, que se processa perante esse
R.Juízo e Cartório do 7º Ofício, tendo realizado as
diligências pesquisas que se fizeram necessárias
ao cumprimento do honroso encargo apresenta a
V.Exa., as conclusões a que chegou
consubstanciado no presente.

Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

OBJETIVO

O presente laudo trata do valor de mercado do imóvel descrito a seguir:

Imóvel: Av. Senador Pinheiro Machado, nº 1018 e 1020 apto nº 22.

Bairro: José Menino.

Cidade: Santos/SP.

VISTORIA DO IMÓVEL

No dia 13 de Abril de 2019 às 11:00 horas, data e horário marcado para a vistoria do imóvel, a Perita devidamente nomeada por V.Exa. Dirigiu-se ao local em questão e através de detalhada vistoria, pode observar tudo o que pudesse interessar a presente lide, e que no local foi atendida pelos inquilinos e o zelador, que autorizou a perita a vistoriar o referido imóvel.

PARECER TÉCNICO

1) Localização

- Av.: Senador Pinheiro Machado nº 1018 e 1020, apto nº 22, bairro Jose Menino na Cidade de Santos.
- Identificação do Imóvel: O apt. nº 22, localizado no 3º pavimento do Edifício Barão de Penedo, situado na Avenida Senador Pinheiro Machado nº 1018 e 1020, composto de: sala de estar, terraço, dois dormitórios com armários embutidos, banheiro completo, cozinha, área de serviço com tanque, quarto e WC de empregada, abrangendo uma área construída de 141,44 metros quadrados e a área útil de 114,26 metros quadrados, possuindo uma área de 1,545% do terreno; confinando pela frente com a área do condomínio, de um lado com apartamento n. 21, e hall de circulação, de outro lado com o apartamento nº 23, e pelos fundos com a área do condomínio. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condominial, averbada sob nº 02, na transcrição nº 40.865, deste ofício. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos, sob n. 64.034.006.006, 3 Oficial Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos Livro nº 02 Registro Geral - Matrícula nº 46.173 Ficha 01.

Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240 -
CAU: A70110-6

2) Dados da Construção

Área do construída: 141,44 m²
Área útil: 114,26 m²
Área do terreno: 1,545%

IPTU para simples conferencia.

 **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS**
Estância Balneária
Secretaria de Finanças
Departamento de Administração Tributária
Coordenadoria de Assuntos Econômico-Fiscais

IPTU 2019

CODIFICAÇÃO DO IMÓVEL		TIPO DE IMPOSTO		COBRANÇA	
ZONA TRIBUTÁRIA		Predial		Normal	
Res. Turística					
TOPOGRAFIA	PATRIMÔNIO	TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO		DESTINAÇÃO E USO	
Normal	Particular	Normal		Residência Vertical	
PADRÃO CONSTRUTIVO		TIPO DE ISENÇÃO			
Residência Vertical / Médio com Elevador		Sem Isenção			

DADOS DE TRIBUTAÇÃO		VIGÊNCIA	LANÇAMENTO	AVISO	FRENTE	ANO DA CONSTRUÇÃO
		01-2019	64.034.006.006	102.992	0,93	1961
TERRENO	AREA M² 20,50	VL M² R\$ 3.070,00	COEF FRENTE 1,0000	COEF PROFUNDIDADE 1,0000	VL VENAL DO TERRENO R\$ 62.935,00	
CONSTRUÇÃO	AREA M² 126,84	VL M² R\$ 2.750,00	FATOR DEPRECIACÃO 0,3000	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO 104.643,00		
TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO	VL TERRENO APURADO R\$ 45.645,91	VL CONSTRUÇÃO APURADO R\$ 73.210,90	VL IMÓVEL APURADO R\$ 118.856,81	ALÍQUOTA 1,00%	VL IMPOSTO ANUAL R\$ 1.188,57	

CARNÊ POR COMPENSAÇÃO					
CASO DE ORIGEM	VL PAGO R\$	VL CALCULADO R\$	VL COMPENSADO R\$	VL A PAGAR R\$	VL A RESTITUIR R\$
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/04/2019 às 01:32, sob o número WST519701275322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024038-95.2018.8.26.0562 e código 3A7C319.

Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240.
CAU: A70110-6

3) Acabamentos Externos

- Fachada lateral em pintura na cor bege e fachada frontal cerâmico em placas na cor cinza e branco no guarda corpo das sacadas.

Garagem

- Portão em alumínio anodizado na cor marrom escuro automático.
- Piso da garagem em pedra em cores diferente, pilares e muros em cerâmico na cor branca.

4) Acabamentos Internos

Hall de Entrada do edifício

- Hall de Social com piso em caquinho colorido.
- Porta de vidros transparente.
- Paredes de um lado com pedra mineira e do outro lado parede em textura na cor bege, pilares no hall de entrada em pastilhas na cor bordo.
- Escada com piso em granilite na cor cinza escuro em bom estado de conservação, com corrimão de alumínio.

Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

Hall de Entrada Social do Apartamento

- **Cozinha**
- Piso em porcelanato 30x30 em bom estado de conservação na cor bege.
- Azulejo até o teto florido
- Pia de granito na cor marrom em bom estado de conservação e armário embutido embaixo da pia em MDF.
- Porta de madeira na cor branca.
- Armário embutido tipo dispensa ao fundo em bom estado de conservação.
- Espaço para janela sem vidro.

Sala dividida em 2 ambientes: Jantar e Estar.

- Piso cerâmico 40x40 na cor bege em bom estado de conservação.
- Paredes pintada na cor gelo.
- Teto pintado na cor branca.
- Porta balcão em vidro transparente e guarnição anodizada na cor marrom, varanda com piso em pastilhas na cor cinza e paredes em pastilhas na cor bege.
- Porta de madeira natural.

Quarto 01.

- Janela guarnição anodizado branco e vidros transparente e veneziana na cor laranja.
- Parede pintada na cor branca.
- Armário embutido pintado na cor branca.
- Piso cerâmico 40x40 na cor bege.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/04/2019 às 01:32, sob o número WSTS19701275322 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024038-95.2018.8.26.0562 e código 3AYC319.

Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240.
CAU: A70110-6

Quarto 02.

- Janela guarnição com vidros transparentes alumínio anodizado na cor branca veneziana na cor laranja.
- Parede pintada na cor branca.
- Piso cerâmico 40x40 na cor bege.
- Porta de madeira pintada na cor branca.

Banho Social.

- Piso cerâmico 40x40 na cor branca.
- Azulejo tipo pastilha até o teto na cor bege.
- Louças na cor branca, com armário embutido.
- Box blindex com vidros temperados escuros.
- Janela de correr em aço anodizado marrom e vidros transparentes.

Quarto Empregada.

- Paredes pintada na cor branca.
- Piso em cerâmico 30x30 na cor branca.
- Porta de madeira tipo veneziana com vidro pintada na cor branca.

WC Empregada.

- Azulejo tipo pastilha até o teto na cor azul.
- Piso em cerâmico 30x30 na cor bege.
- Louças na cor branca.

Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

Área de serviço.

- Azulejo tipo pastilha até o teto na cor bege.
- Piso em cerâmico 30x30 na cor branca.
- Janelão com vidro e aço anodizado na cor marrom
- Porta de madeira pintada de branca da área de serviço.

5) Caracterização da Região

O local onde se situa o Prédio (terreno) em questão é dotado de todos os tipos de melhoramentos públicos, tais como: pavimentação, rede de captação de águas fluviais, rede de distribuição de água potável, rede de coleta de esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo, e cabeamento para transmissão de dados comunicação e televisão.

6) Atividades Existentes no Entorno

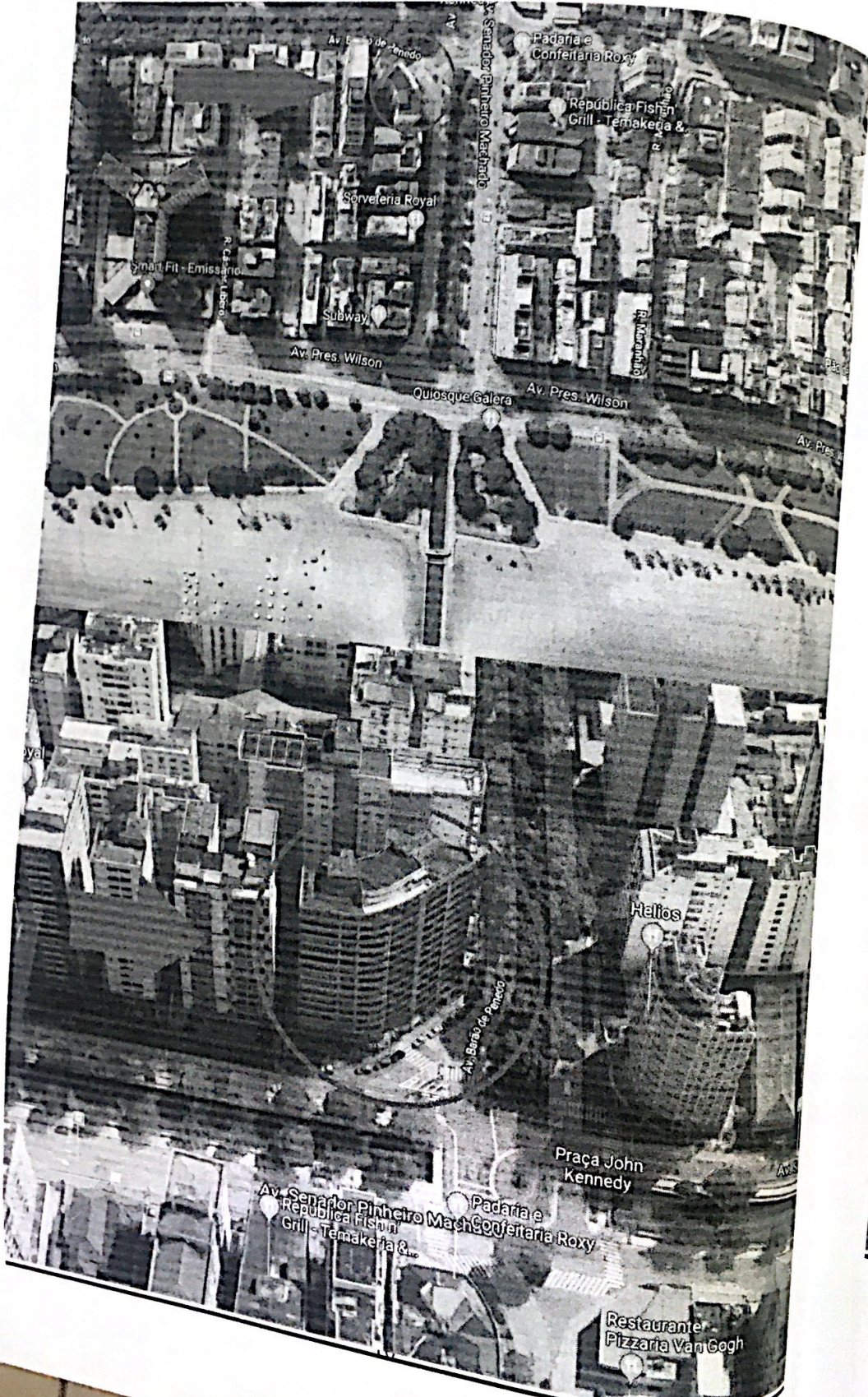
A região onde se situa o imóvel em questão apresenta os seguintes tipos de atividades: padarias, restaurante, supermercado, comércio e serviços, templos religiosos, Delegacia de Polícia.

Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240.
CAU: A70110-6

ANEXOS – FOTOS AEREAS



Rua: Carolino Rodrigues
Boqueirão
Santos/SP



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

FOTOS FACHADA FRONTAL E LATERAL



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240.
CAU: A70110-6



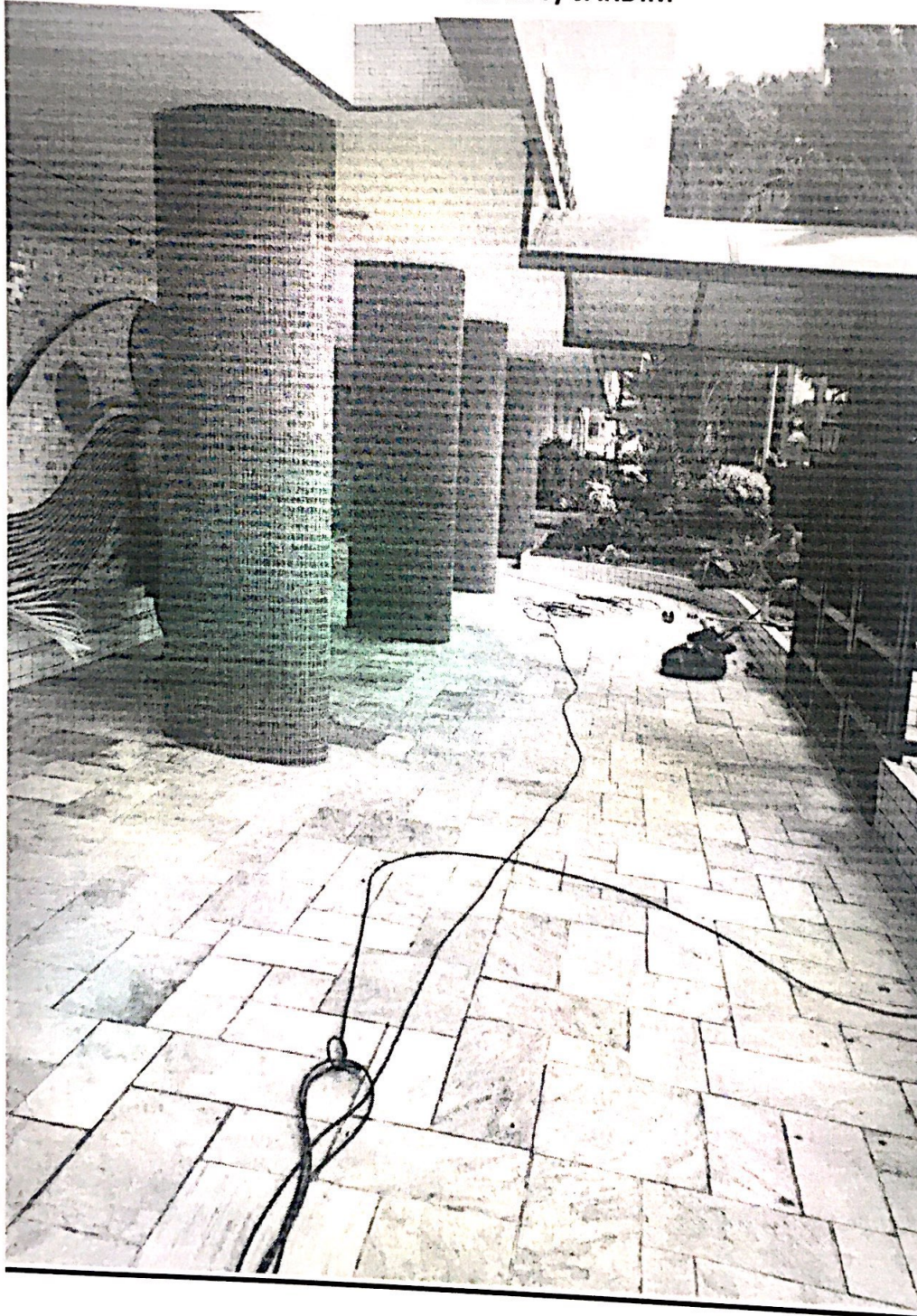
Rua:
Boqueirão
Santos

Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

FOTOS HALL DE ENTRADA / JARDIM

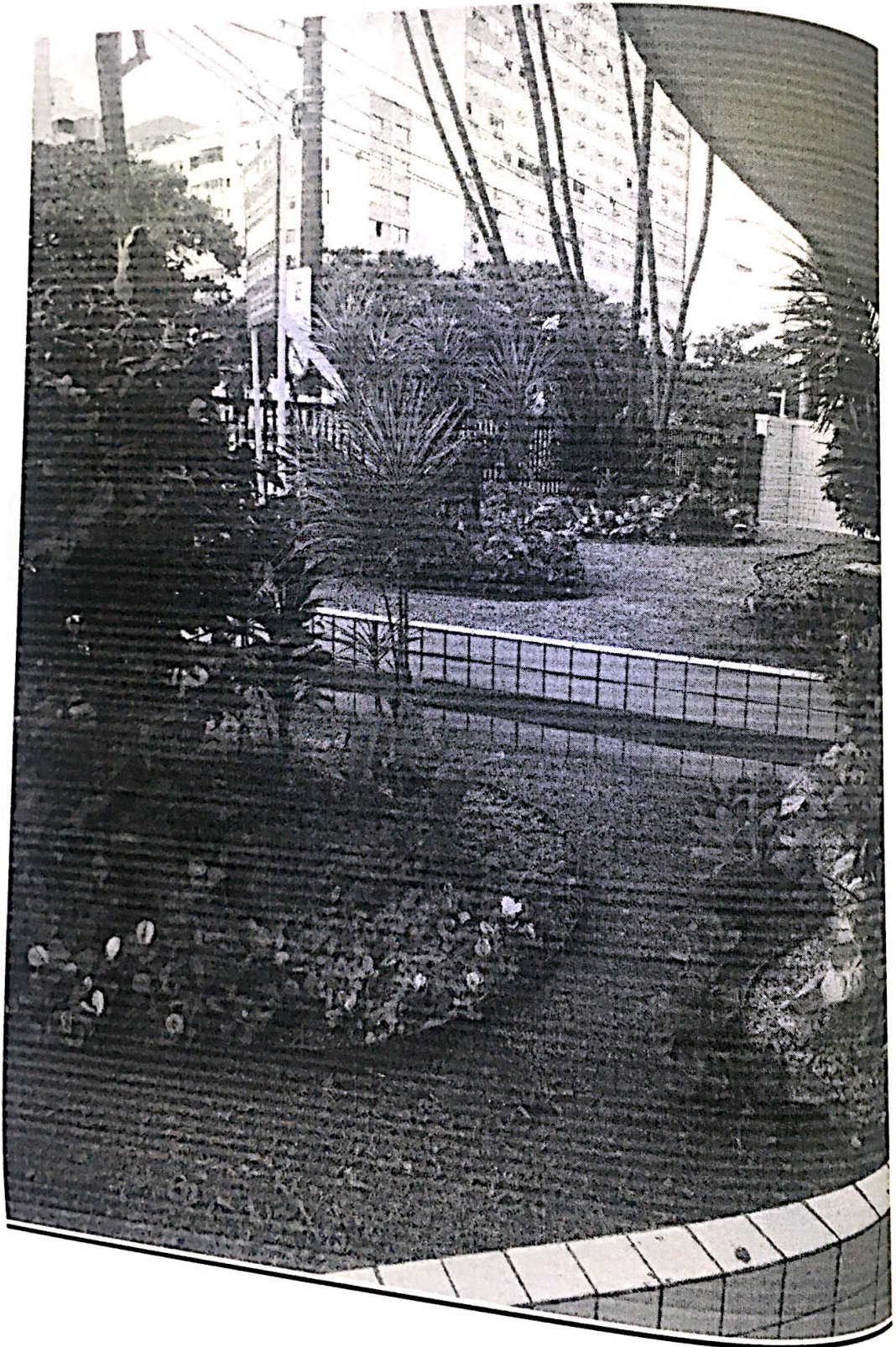


mento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/04/2019 às 01:32, sob o número WSTS19701275322
erir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024038-95.2018.8.26.0562 e código 3A7C319.

Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240.
CAU: A70110-6



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

FOTOS GARAGEM



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240.
CAU: A70110-6



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

FOTOS HALL DE ENTRADA SOCIAL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/04/2019 às 01:32, sob o número WSTST19701275322 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024038-95.2018.8.26.0562 e código 3A7C319.

Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240
CAU: A70110-6



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6



Documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/04/2019 às 01:32, sob o número WSTS19701275322
conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024038-95.2018.8.26.0562 e código 3A7C319.

DATA 00/00/00 00:00

Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240.
CAU: A70110-6



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

FOTOS ESCADARIAS E ENTRADA DE SERVICOS



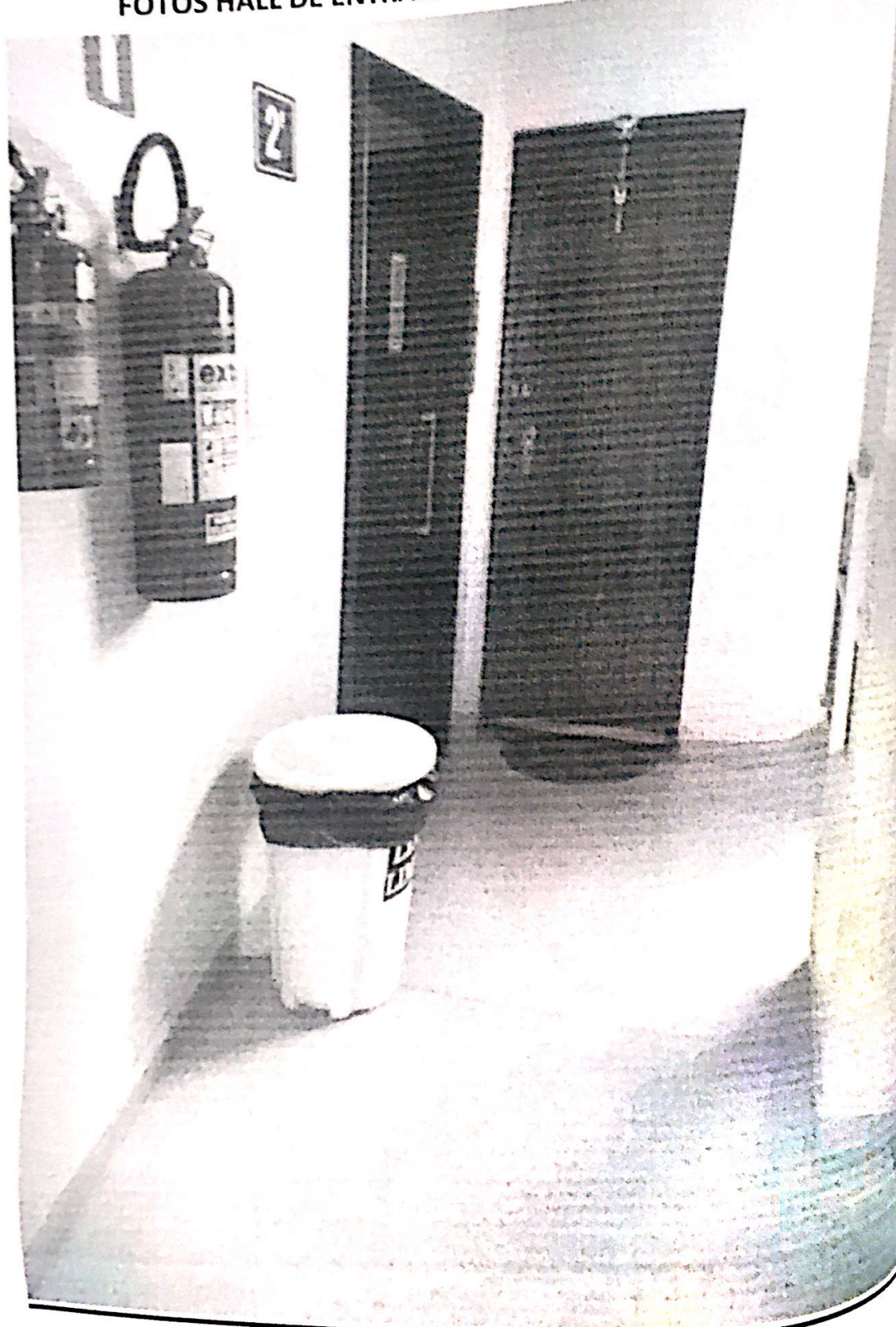
original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/04/2019 às 01:32 , sob o número WSTS19701275322
sse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024038-95.2018.8.26.0562 e código 3A7C319.

Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240.
CAU: A70110-6

FOTOS HALL DE ENTRADA APARTAMENTO DE SERVICOS



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

FOTO ELEVADOR



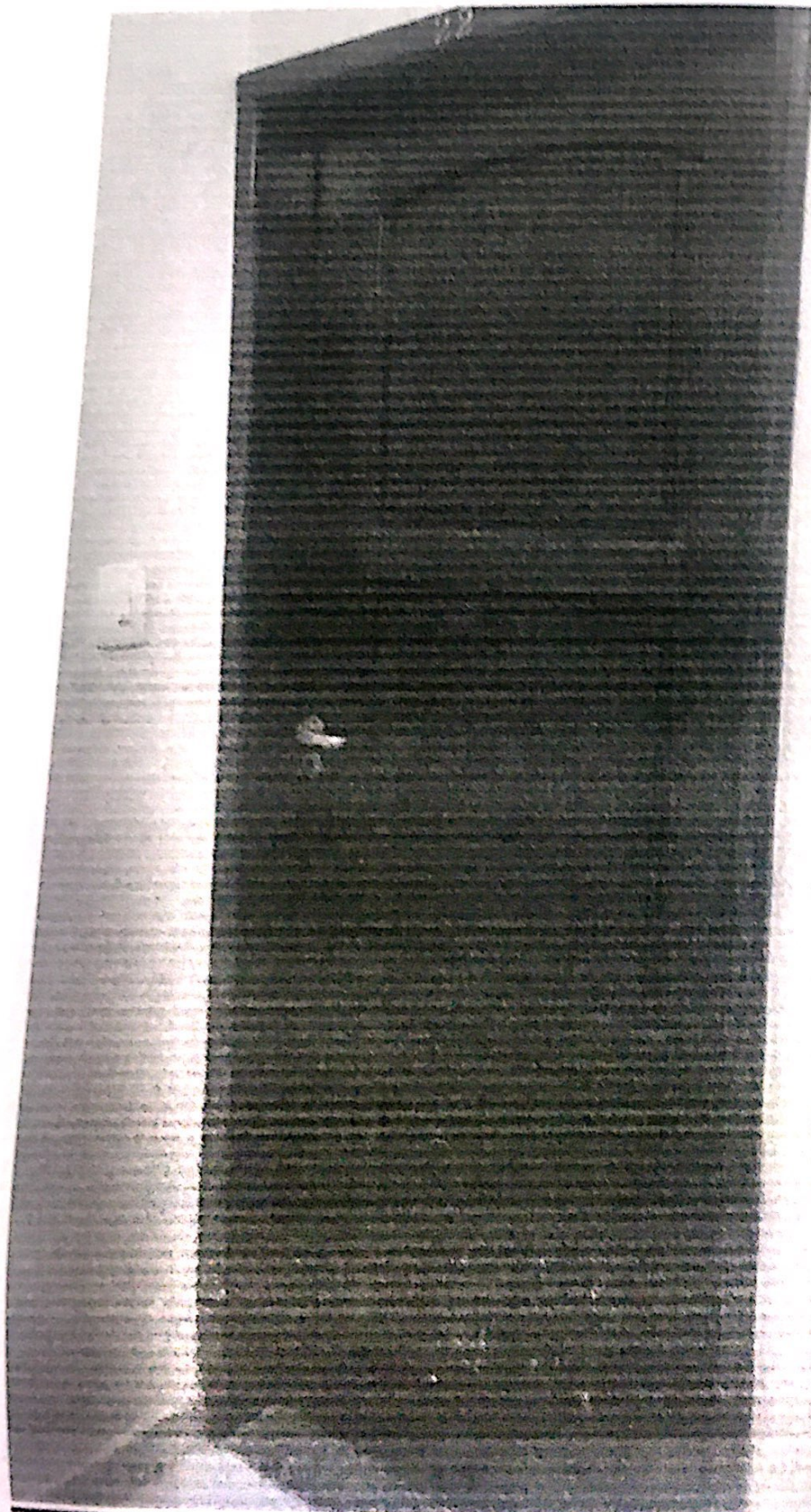
Documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/04/2019 às 01:32, sob o número WSTST19701275322
inferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024038-95.2018.8.26.0562 e código 3A7C319.

Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240.
CAU: A70110-6

FOTO HALL DE ENTRADA SOCIAL



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240 -
CAU: A70110-6

FOTO SALA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/04/2019 às 01:32, sob o número WSTST19701275322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024038-95.2018.8.26.0562 e código 3A7C319.

Lusiani Cristina Ramos

Rua Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063761249
CAU: A70110-6

Lu

Rua Carolino Rodrigues nº 17 Ap
Boqueirão
Santos/SP



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

FOTO SACADA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/04/2019 às 01:32, sob o número WSTS19701275322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024038-95.2018.8.26.0562 e código 3A7C319.

Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240
CAU: A70110-6

FOTO SALA DE ESTAR

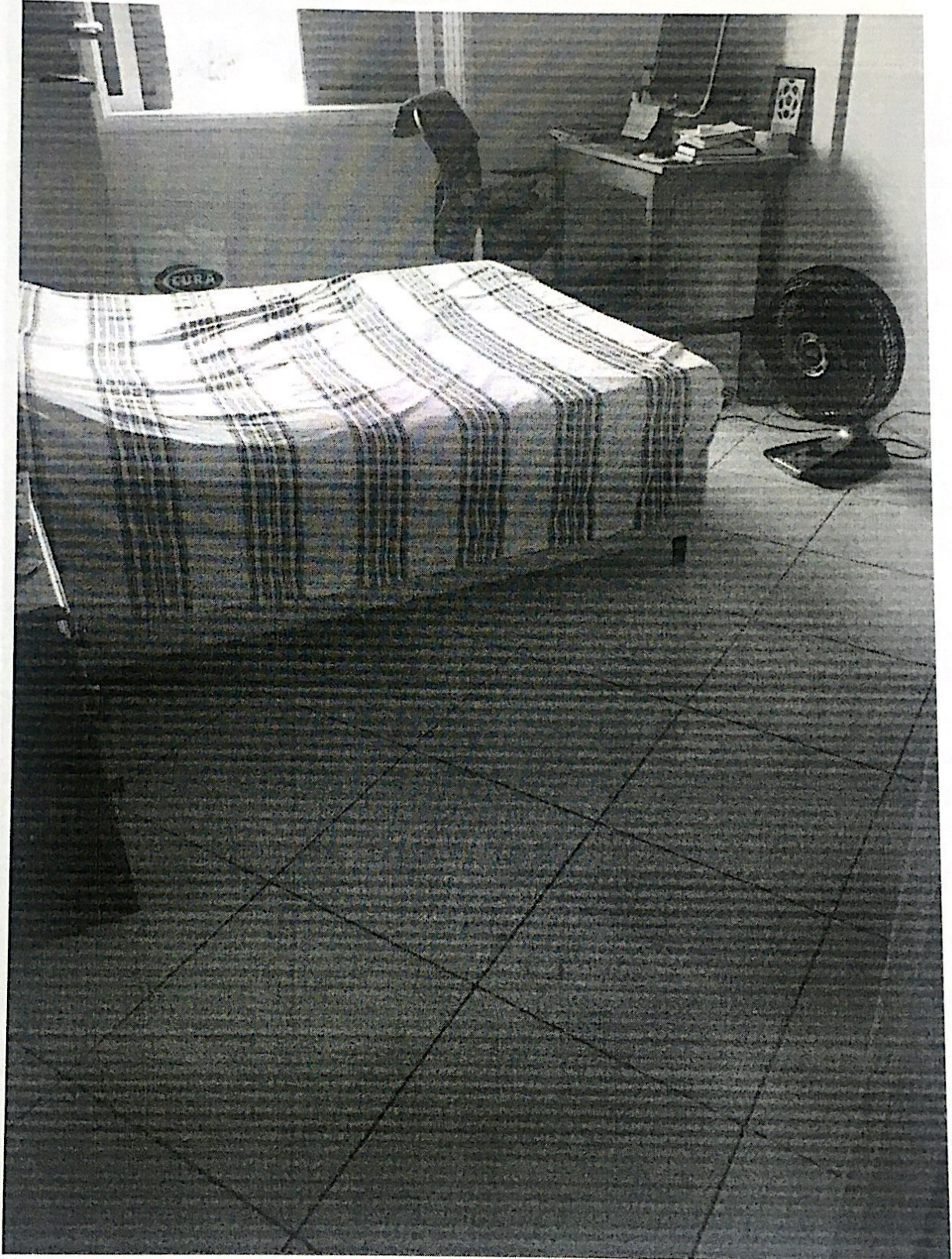


Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240 -
CAU: A70110-6

FOTO QUARTO 01



Protocolado em 17/04/2019 às 01:32, sob o número WST519701275322

Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701249
CAU: A70110-6



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6



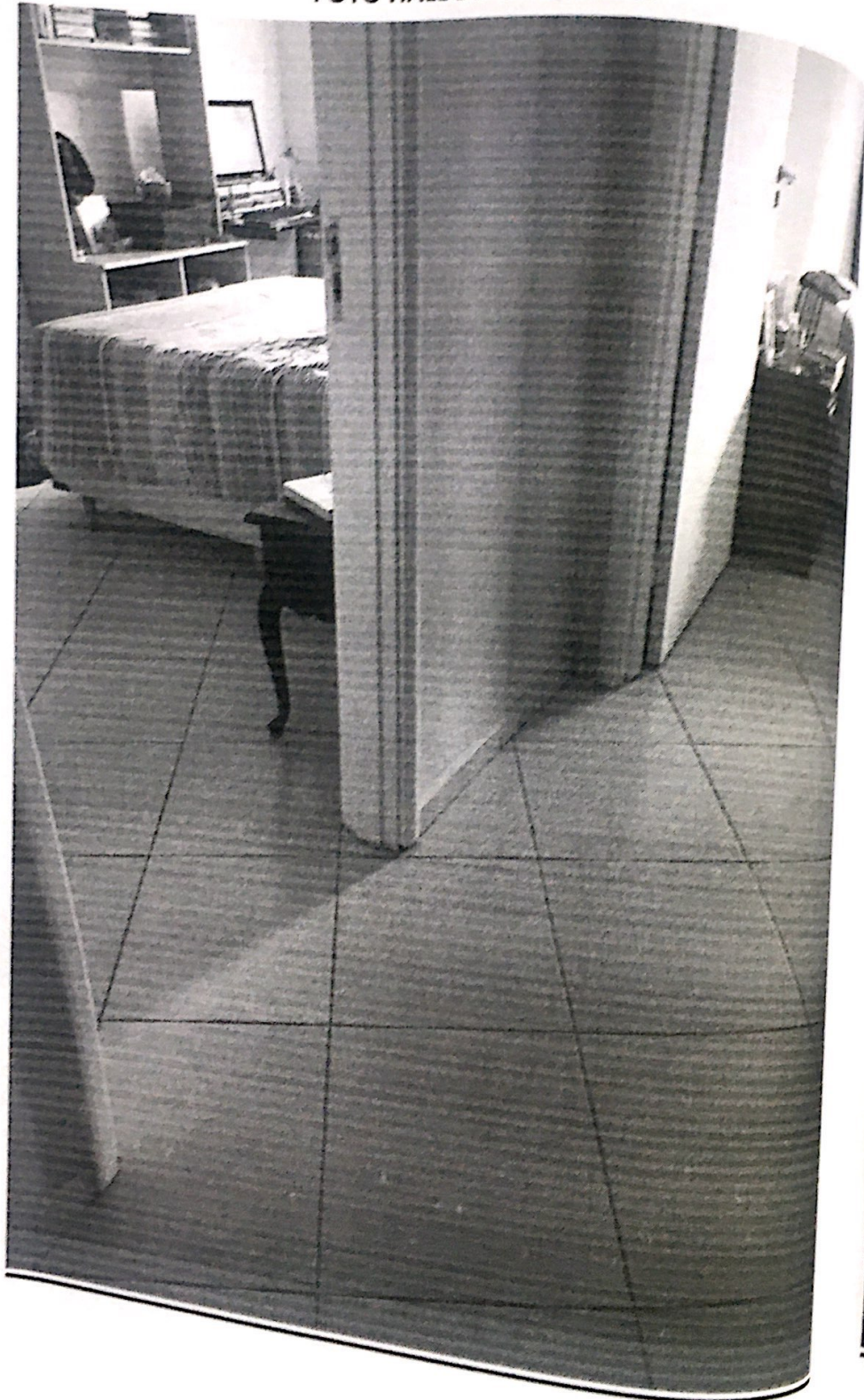
evento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/04/2019 às 01:32, sob o número WSTS19701275322
rir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024038-95.2018.8.26.0562 e código 3A7C319.

Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 51920/SP
CAU: A70110-6

FOTO HALL DE CIRCULACAO

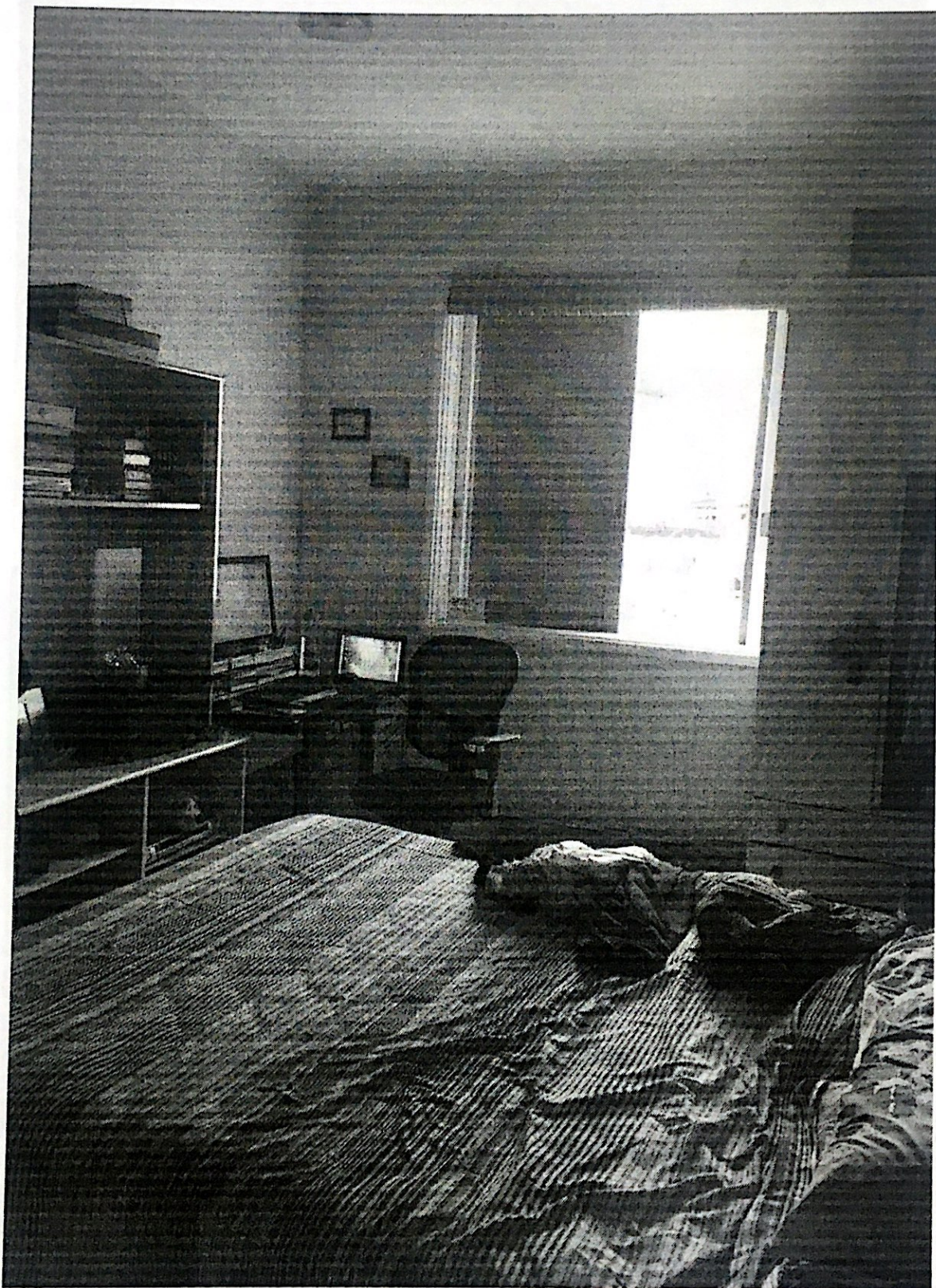


Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

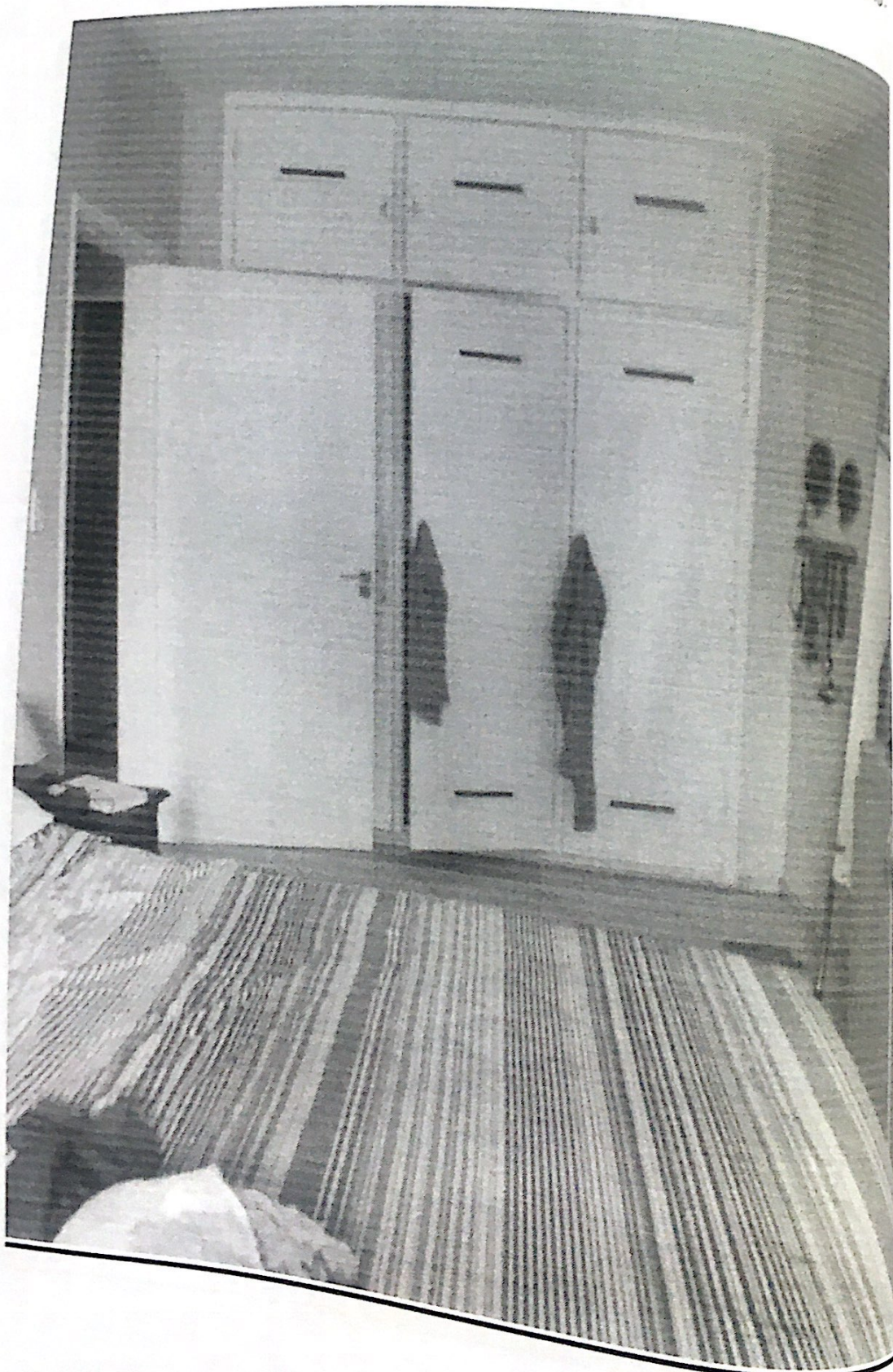
FOTOS QUARTO 02



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240
CAU: A70110-6



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

FOTO BANHO SOCIAL

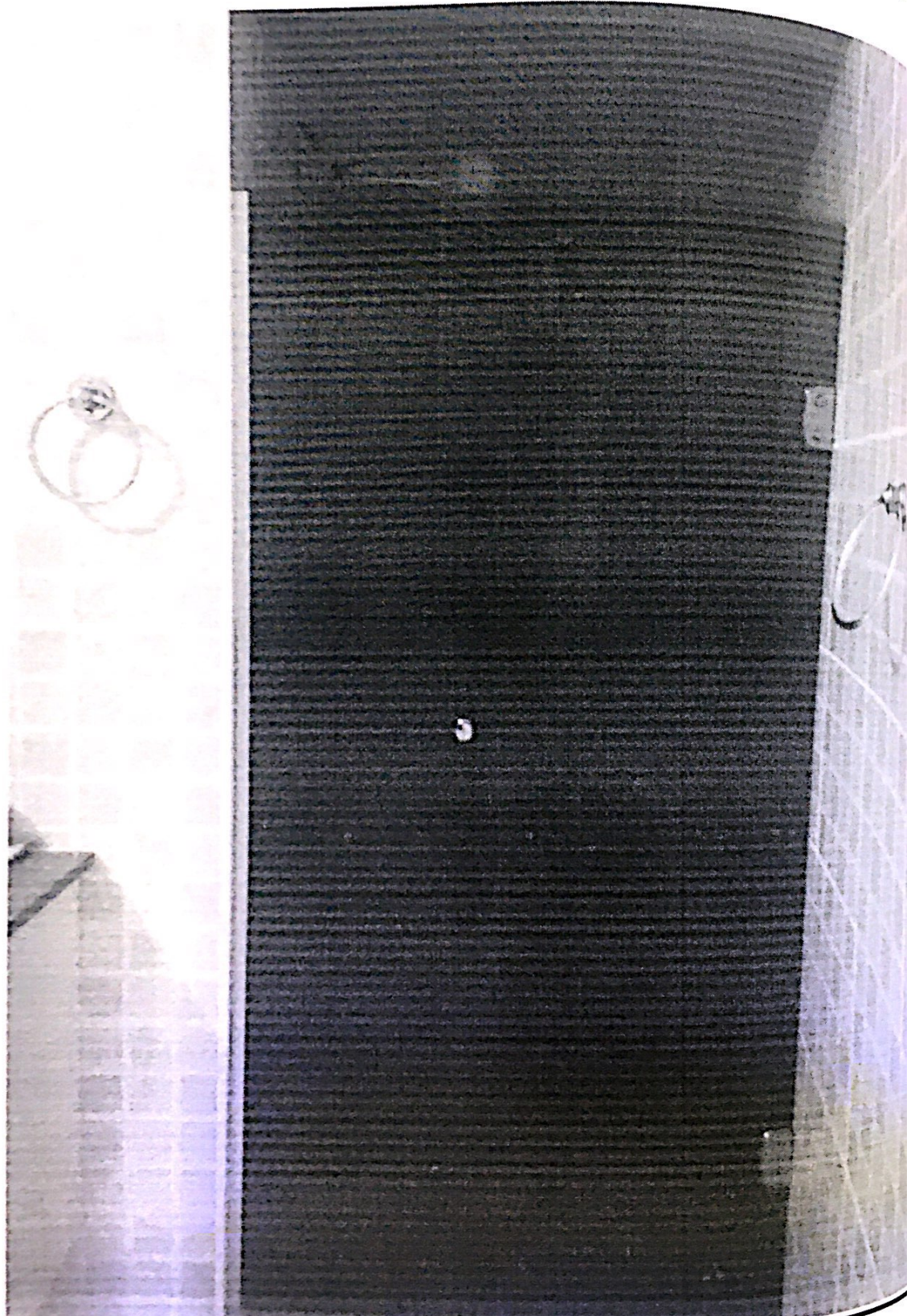


original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/04/2019 às 01:32, sob o número WSTS19701275322 sse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024038-95.2018.8.26.0562 e código 3A7C319.

Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240
CAU: A70110-6



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

FOTOS COZINHA



via do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/04/2019 às 01:32 , sob o número WSTS19701275322 al. acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024038-95.2018.8.26.0562 e código 3A7C319.

Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 50637012-4
CAU: A70110-6

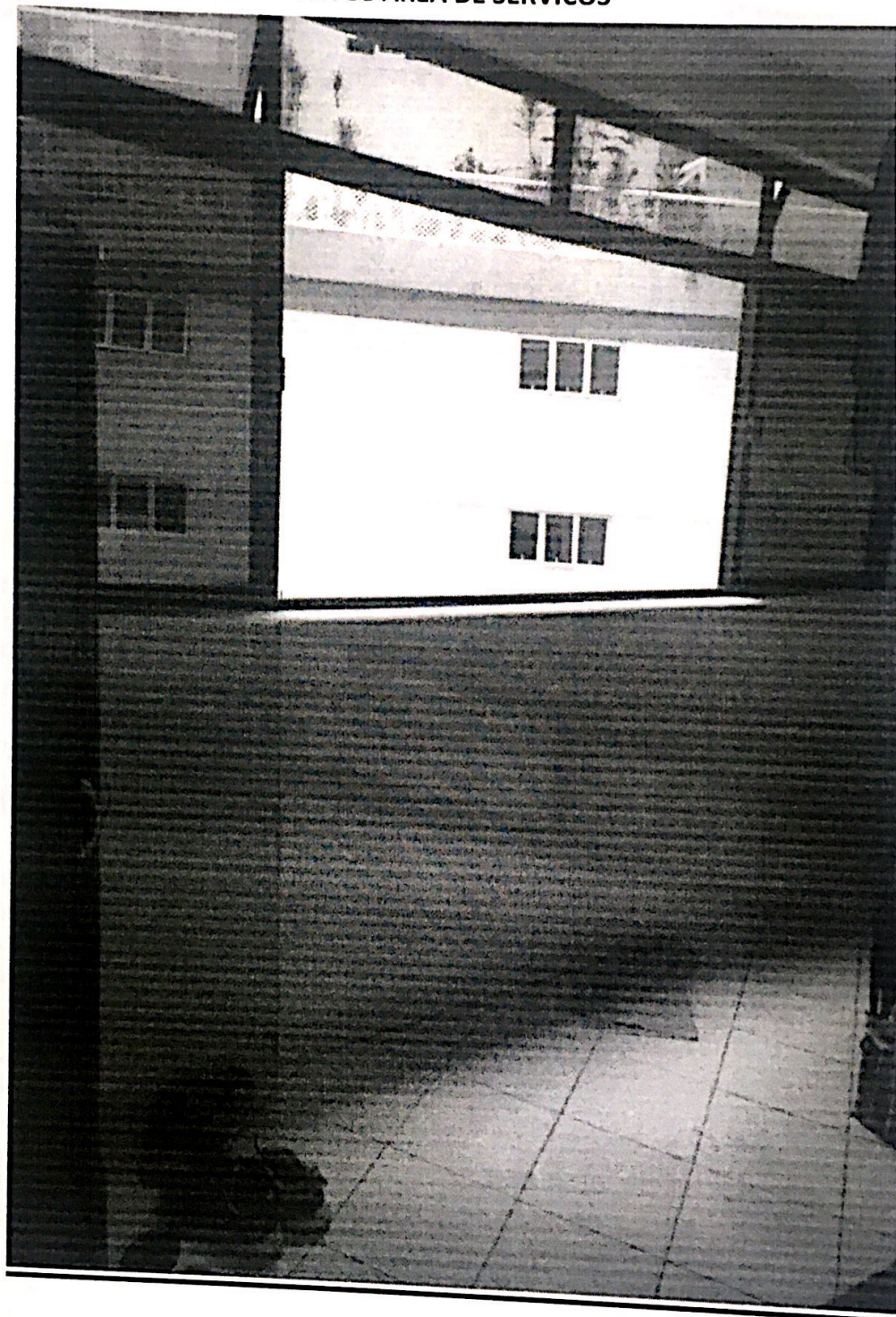


Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

FOTOS AREA DE SERVICOS



mento é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/04/2019 às 01:32, sob o número WSTS19701275322
ar o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024038-95.2018.8.26.0562 e código 3A7C319.

Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 50637012
CAU: A70110-6



Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 5063701240 -
CAU: A70110-6

FOTO WC EMPREGADA



original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/04/2019 às 01:32, sob o número WSTS19701275322
se o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024038-95.2018.8.26.0562 e código 3A7C319.

Lusiani Cristina Ramos

Rua Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 - CREA - 506370124
CAU: A70110-6

FOTO QUARTO DE EMPREGADA



Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt:
Boqueirão
Santos/SP

De acordo com
considerações quanto
elaboração do laudo de
imóvel:

R\$ 450.000,00 (QU
em conta o bom estado
estado do imóvel e sua lo
o prédio em si está a 10
região e bem valorizada a
anos, nesta região próxima
de R\$ 3.000,00 a R\$ 5.
como se encontra o imóv
sendo calculado por R\$
considerado a excelente
existente em torno.

Lusiani Cristina Ramos

Rua: Carolino Rodrigues nº 17 Apt: 144
Boqueirão
Santos/SP

Tel.: (13) 99761-6752
e-mail: lusianiramos@yahoo.com.br
CRECI: 052233-4 – CREA – 5063701240 -
CAU: A70110-6

CONCLUSÃO

De acordo com a vistoria detalhada feita no imóvel e as considerações quanto à localização do mesmo, para data de elaboração do laudo de folhas conclui-se pelo seguinte valor do imóvel:

R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais), levando em conta o bom estado de conservação do condomínio e o bom estado do imóvel e sua localização, conforme o mercado imobiliário, o prédio em si está a 100 metros da praia do José menino, essa região e bem valorizada apesar de seus prédios serem acima de 50 anos, nesta região próximo a praia o metro quadrado está por volta de R\$ 3.000,00 a R\$ 5.000,00, claro que tudo isso depende de como se encontra o imóvel, o apartamento descrito no laudo está sendo calculado por R\$ 3.947,36 o metro quadrado, está sendo considerado a excelente localização e todo comercio e atividades existente em torno.

WSTST19701275322
é cópia do original, assinado digitalmente por LUSIANI CRISTINA RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/04/2019 às 01:32, sob o número 1024038-95.2018.8.26.0562 e código 3A7C319.
original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300. Fone: (13)

4009-3605. Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Físico nº: 0002575-27.2012.8.26.0562
Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais
Requerente: Condomínio Edifício Barão de Penedo
Requerido: ESPOLIO DE WASHINGTON FRANCO BACELLAR na pessoa de sua inventariante

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **José Wilson Gonçalves**

Embora a avaliação se refira a outra unidade, é possível que, pela similaridade, corresponda ao valor do imóvel penhorado nestes autos, valendo lembrar que a avaliação para o efeito de leilão busca um referencial, tanto que, em segundo leilão, a alienação pode se dar até por 50% do valor determinado pelo juiz para essa finalidade.

Assim, visando economia processual, que aproveita ao próprio devedor, eis que todas as despesas com a execução serão debitadas em seu desfavor, somando-se ao débito principal e, com isso, aumentando sua dívida, diga a parte devedora, em cinco dias, se está de acordo com a proposição do credor, evitando-se outros gastos. Se a parte devedora não concordar, deverá, desde logo, apresentar elemento técnico indicando o valor que reputa correto, para que o juiz, ao analisar a discordância, possa, se for o caso, adotar o valor proposto pelo devedor. Se, por sua vez, a impugnação for genérica e vazia ou se não for apresentada, será determinado pelo juiz o valor proposto pelo credor com base na avaliação de unidade similar.

Intime-se.

Santos, 17 de junho de 2019.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,

421
Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0002575-27.2012.8.26.0562 e o código FM0000000E0VAX

Para conferir o original

Salvar o cálculo:

Para salvar **essa página** em seu computador, utilize a opção **"Arquivo/Salvar como"** do seu navegador.

Para recuperar a planilha salva, clique duas vezes no arquivo que foi salvo, e o cálculo será apresentado.

Imprimir

Alterar/Atualizar

Voltar

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: junho/2019
Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)
Juros moratórios simples de 1,00% ao mês (pro-rata)
Acréscimo de 2,00% referente a multa.
Honorários advocatícios de 15,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS		MULTA 2,00%	TOTAL
					COMPENSATÓRIOS	MORATÓRIOS		
					0,00% a.m.	1,00% a.m.		
1		15/12/2010	29,03	47,32	0,00	48,96	0,95	97,23
2		20/12/2010	147,21	239,96	0,00	248,28	4,80	493,04
3		20/1/2011	118,27	191,64	0,00	195,73	3,83	391,20
4		10/1/2011	557,21	902,87	0,00	922,13	18,06	1.843,06
5		20/2/2011	118,27	189,85	0,00	191,94	3,80	385,59
6		10/2/2011	541,66	869,50	0,00	879,06	17,39	1.765,95
7		20/3/2011	118,27	188,83	0,00	189,14	3,78	381,75
8		15/3/2011	533,88	852,40	0,00	852,40	17,05	1.721,85
9		20/4/2011	118,27	187,59	0,00	185,96	3,75	377,30
10		10/4/2011	536,33	850,70	0,00	843,33	17,01	1.711,04
11		10/5/2011	531,78	837,45	0,00	821,82	16,75	1.676,02
12		10/12/2011	632,82	971,54	0,00	887,02	19,43	1.877,99
13		10/1/2012	661,95	1.011,11	0,00	909,66	20,22	1.940,99
14		10/2/2012	663,95	1.009,01	0,00	897,35	20,18	1.926,54
15		10/3/2012	665,04	1.006,74	0,00	885,60	20,13	1.912,47
16		10/4/2012	652,20	985,53	0,00	856,75	19,71	1.861,99
17		10/5/2012	681,03	1.022,55	0,00	878,71	20,45	1.921,71
18		10/6/2012	670,74	1.001,59	0,00	850,35	20,03	1.871,97
19		10/7/2012	683,38	1.017,82	0,00	853,95	20,36	1.892,13
20		10/8/2012	681,95	1.011,34	0,00	838,06	20,23	1.869,63
21		10/9/2012	664,24	980,67	0,00	802,51	19,61	1.802,79
22		10/10/2012	664,90	975,50	0,00	791,46	19,51	1.786,47
23		10/11/2012	712,33	1.037,71	0,00	831,21	20,75	1.889,67
24		10/12/2012	712,23	1.032,00	0,00	816,31	20,64	1.868,95
25		10/1/2013	559,82	805,20	0,00	626,18	16,10	1.447,48
26		10/2/2013	571,28	814,19	0,00	624,76	16,28	1.455,23
27		10/3/2013	750,82	1.064,54	0,00	806,92	21,29	1.892,75
28		10/4/2013	764,87	1.077,99	0,00	805,98	21,56	1.905,53
29		10/5/2013	758,46	1.062,69	0,00	783,91	21,25	1.867,85
30		15/9/2013	767,40	1.068,15	0,00	742,36	21,36	1.831,87
31		15/10/2013	758,00	1.052,23	0,00	725,69	21,04	1.798,96
32		15/11/2013	800,81	1.104,92	0,00	750,61	22,10	1.877,63
33		15/12/2013	821,54	1.127,43	0,00	754,63	22,55	1.904,61
34		15/1/2014	812,93	1.107,64	0,00	724,77	22,15	1.854,56
35		15/2/2014	806,34	1.091,78	0,00	703,11	21,84	1.816,73
36		15/3/2014	658,32	885,70	0,00	562,12	17,71	1.465,53
37		15/4/2014	707,01	943,47	0,00	589,04	18,87	1.551,38
38		15/5/2014	694,76	919,94	0,00	565,15	18,40	1.503,49
39		15/6/2014	692,14	911,01	0,00	550,25	18,22	1.479,48
40		15/7/2014	674,46	885,44	0,00	525,95	17,71	1.429,10
41		15/8/2014	643,99	844,34	0,00	492,81	16,89	1.354,04
42		15/9/2014	652,41	853,84	0,00	489,53	17,08	1.360,45
43		15/10/2014	773,36	1.007,20	0,00	572,09	20,14	1.599,43
44		15/11/2014	777,28	1.008,47	0,00	562,39	20,17	1.591,03
45		15/12/2014	790,96	1.020,81	0,00	559,06	20,42	1.600,29
46		20/1/2015	806,58	1.034,55	0,00	552,79	20,69	1.608,03
47		15/2/2015	781,69	988,01	0,00	516,07	19,76	1.523,84
48		15/3/2015	784,93	980,72	0,00	503,11	19,61	1.503,44
49		15/4/2015	782,15	962,71	0,00	483,92	19,25	1.465,88
50		15/5/2015	767,84	938,44	0,00	462,34	18,77	1.419,55
51		15/6/2015	752,73	910,95	0,00	439,38	18,22	1.368,55
52		15/7/2015	719,88	864,54	0,00	408,35	17,29	1.290,18
53		15/8/2015	740,44	884,10	0,00	408,45	17,68	1.310,23
54		15/9/2015	802,94	956,34	0,00	431,95	19,13	1.407,42
55		15/10/2015	806,15	955,29	0,00	426,38	19,11	1.400,78
56		15/11/2015	797,57	937,90	0,00	408,92	18,76	1.365,58
57		15/12/2015	842,00	979,28	0,00	417,17	19,59	1.416,04
58		15/1/2016	714,11	823,13	0,00	338,31	16,46	1.177,90
59		19/2/2016	732,79	832,10	0,00	332,29	16,64	1.181,03
60		19/3/2016	711,85	800,71	0,00	312,01	16,01	1.128,73
61		19/4/2016	710,28	795,45	0,00	301,74	15,91	1.113,10
62		19/5/2016	687,29	764,81	0,00	282,47	15,30	1.062,58
63		19/6/2016	712,98	785,69	0,00	282,06	15,71	1.083,46

426

64								
65	19/7/2016	715,92	785,24	0,00	274,05	15,70	1.074,99	
66	19/8/2016	712,05	776,03	0,00	262,82	15,52	1.054,37	
67	19/9/2016	772,21	839,00	0,00	275,47	16,78	1.131,25	
68	19/10/2016	839,91	911,82	0,00	295,73	18,24	1.225,79	
69	19/11/2016	783,34	848,96	0,00	266,57	16,98	1.132,51	
70	19/12/2016	772,70	836,85	0,00	254,40	16,74	1.107,99	
71	20/1/2017	752,33	813,65	0,00	236,50	16,27	1.066,42	
72	19/2/2017	757,03	815,31	0,00	226,11	16,31	1.057,73	
73	19/3/2017	761,99	818,68	0,00	219,41	16,37	1.054,46	
74	19/4/2017	765,40	819,72	0,00	211,21	16,39	1.047,32	
75	19/5/2017	769,90	823,88	0,00	204,05	16,48	1.044,41	
76	19/6/2017	771,26	822,38	0,00	195,18	16,45	1.034,01	
77	19/7/2017	763,58	816,64	0,00	185,65	16,33	1.018,62	
78	19/8/2017	814,37	869,48	0,00	188,68	17,39	1.075,55	
79	19/9/2017	799,33	853,68	0,00	176,43	17,07	1.047,18	
80	19/10/2017	751,18	802,42	0,00	162,62	16,05	981,09	
81	19/11/2017	742,20	789,90	0,00	151,92	15,80	957,62	
82	19/12/2017	758,75	806,06	0,00	146,97	16,12	969,15	
83	25/1/2018	783,56	830,26	0,00	138,93	16,61	985,80	
84	17/2/2018	760,00	803,45	0,00	125,61	16,07	945,13	
85	17/3/2018	749,68	791,12	0,00	116,29	15,82	923,23	
86	17/4/2018	772,08	814,18	0,00	111,27	16,28	941,73	
87	17/5/2018	775,51	816,09	0,00	103,37	16,32	935,78	
88	17/6/2018	776,30	813,42	0,00	94,63	16,27	924,32	
89	17/7/2018	776,60	802,26	0,00	85,31	16,05	903,62	
90	17/8/2018	771,32	794,82	0,00	76,30	15,90	887,02	
91	17/9/2018	764,78	788,08	0,00	67,51	15,76	871,35	
92	17/10/2018	771,13	792,25	0,00	64,17	15,85	872,27	
93	17/11/2018	784,56	802,84	0,00	56,73	16,06	875,63	
94	17/12/2018	775,81	795,87	0,00	48,28	15,92	860,07	
95	17/1/2019	790,31	809,61	0,00	36,43	16,19	862,23	
96	17/2/2019	782,11	798,34	0,00	27,68	15,97	841,99	
97	17/3/2019	814,83	827,27	0,00	20,96	16,55	864,78	
98	17/4/2019	805,55	811,60	0,00	12,17	16,23	840,00	
99	17/5/2019	808,40	809,61	0,00	4,05	16,19	829,85	
	17/6/2019	1.045,97	1.045,97	0,00	0,00	20,92	1.066,89	

Sub-Total

Honorários advocatícios (15,00%) (+)

Sub-Total

- custa judicial - 11/1/2012 - - R\$ 10,90 (+)
- custa judicial - 11/1/2012 - - R\$ 92,20 (+)
- custa judicial - 11/1/2012 - - R\$ 184,40 (+)
- custa judicial - 11/1/2012 - - R\$ 15,13 (+)
- custa judicial - 29/1/2014 - - R\$ 13,59 (+)
- custa judicial - 17/2/2016 - - R\$ 235,50 (+)
- custa judicial - 23/1/2016 - - R\$ 70,65 (+)

Sub-Total

TOTAL GERAL

R\$ 128.993,22
R\$ 19.348,98
R\$ 19.348,98
R\$ 16,65
R\$ 140,83
R\$ 281,66
R\$ 23,11
R\$ 18,52
R\$ 267,41
R\$ 81,44
R\$ 829,62

R\$ 149.171,82

para conferir o original, consulte o sistema



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE COTIA
 FORO DE COTIA
 2ª VARA CÍVEL
 RUA TOPÁZIO, 585, Cotia - SP - CEP 06717-235
 Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: 0002636-75.2017.8.26.0152
 Classe - Assunto: **Habilitação de Crédito - Inventário e Partilha**
 Requerente: Condomínio Edifício Barão de Penedo
 Requerido: Washington Franco Bacellar e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Diogenes Luiz de Almeida Fontoura Rodrigues

Vistos.

Trata-se de habilitação de crédito promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE PENEDO** em face do espólio de Washington Franco Bacellar, para resguardar valores relativos a crédito decorrente de débito condominial em execução.

O inventariante não se manifestou.

O herdeiro THOMAZ ANTONIO DA SILVA BACELLAR pediu que seu quinhão seja preservado, já que o débito decorre de má administração da herança pela inventariante (fls. 123/124).

O Ministério Público deixou de intervir no feito (fls. 145).

**É O RELATÓRIO.
 FUNDAMENTO E DECIDO.**

O inventariante não contestou a existência e

0002636-75.2017.8.26.0152 - lauda 1

LIBERADO NOS AUTOS EM 03/10/2018 ÀS 17:17. JUIZ DE DIREITO DR. ALMEIDA FONTOURA RODRIGUES.

Para conferir o original, acesse o site...



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
2ª VARA CÍVEL
RUA TOPÁZIO, 585, Cotia - SP - CEP 06717-235
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

435

exigibilidade do crédito. Os documentos de fls. 109/109 comprovam a existência, liquidez e exigibilidade do crédito decorrente do débito condominial descrito.

Deste modo, resta comprovada a origem e valor do débito, bem como a responsabilidade do espólio pelo pagamento do montante de fls. 108/109.

Por fim, note-se que a questão aventada pelo herdeiro THOMAZ é questão estranha ao credor e deve ser discutida em via própria, não bastando sua alegação para afastar a responsabilidade do herdeiro na medida de seu quinhão, sem prejuízo de eventual direito de regresso na hipótese de má administração da herança pela inventariante.

Ante o exposto, julgo procedente o pedido e **HABILITO** o crédito de **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE PENEDO** junto ao inventário para oportuno pagamento, observado o valor de fls. 108/109, devidamente atualizado.

Após o trânsito em julgado, prossiga-se nos autos principais, com as devidas anotações.

P.R.I.

Cotia, 03 de outubro de 2018.

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

0002636-75.2017.8.26.0152 - lauda 2

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES LUIZ DE ALMEIDA FONTOURA RODRIGUES, liberado nos autos em 03/10/2018 às 17:17.
Para conferir o original, acesse o site...

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS/SP.

Autos do Processo nº. 0002575-27.2012.8.26.0562.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE PENEDO, já qualificado nos Autos do Processo em epígrafe, ajuizado contra **ESPOLIO DE WASHINGTON FRANCO BACELLAR NA PESSOA DE SUA INVENTARIANTE**, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por seu advogado que ao final subscreve, requerer o desarquivamento do processo, conforme guia devidamente recolhida anexa.

Além disso, o exequente reitera a última manifestação protocolada no dia 01.09.2020 (documentos anexos), requerendo a juntada da planilha de débito atualizada até setembro/2020, no importe de R\$ 186.029,76 (cento e oitenta e seis mil, vinte e nove reais e setenta e seis centavos), bem como requer o prosseguimento do feito com a designação de hasta pública do bem imóvel penhorado, com as cautelas legais.

Nestes termos,
pede deferimento.

Santos/SP, aos 29 de outubro de 2020.

Rodrigo Carvalho Domingos
OAB/SP 293.884

www.tobiasecarvalho.com.br
contato@tobiasecarvalho.com.br
(13) 3221-8176 | (13) 99643-5229
Ed. The Blue OfficeMall,
Av. Senador Feijó, nº. 686, 18º andar, conjunto 1.812, CEP 11015-504, Santos/SP.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RODRIGO CARVALHO DOMINGOS. Protocolado em 29/10/2020 às 18:18:33, sob o número WSTTS20703632868. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 0002575-27.2012.8.26.0562.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS/SP.

Autos do Processo nº. 0002575-27.2012.8.26.0562.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE PENEDO, por seus advogados infra-assinados, nos autos do Processo em epígrafe, que promove em face **ESPOLIO DE WASHINGTON FRANCO BACELLAR**, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, em cumprimento ao ato ordinatório de fls., expor e requerer o seguinte:

Inicialmente, informa que a petição cumprindo o ato ordinatório de fls. foi equivocadamente protocolada nos Autos do Processo nº. 0002346-12.2007.8.26.0152 em 06.02.2020, conforme comprova o documento anexo.

Pois bem.

O Cond. Ed. Barão de Penedo esclarece que ocorreu abertura do inventário de Zélia Beatriz Soares Bacellar, como faz prova a peça de últimas declarações de bens, apresentada ao douto juízo de inventário processo 0002346-12.2007.8.26.0152, 02ª Vara Cível de Cotia/SP, bem como a certidão de objeto e pé expedida naqueles Autos.

www.tobiascarvalho.com.br
contato@tobiascarvalho.com.br
(13) 3221-8176 | (13) 99643-5229
Ed. The Blue OfficeMall,
Av. Senador Feijó, nº. 686 – Cj. 1812, Santos/SP.

...n disso, o exequente esclarece que a inventariante Marcilia Salete Bacellar representa
Espólios.

O exequente apenas tem conhecimento do referido depósito judicial, em
de constar nas últimas declarações de bens apresentadas pela inventariante do
Espólio de Whashington e Zélia. Ressalta-se que os autores da herança deixaram diversas
Ativas inclusive com outro Condomínio Imperial, Condomínio Barão de Penedo, ITCMD,
passivas processuais, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados NPL1,
PTU dentre outros.

No mais, o exequente informa ao douto juízo que o executado não honra
com as despesas condominiais desde 2010, ou seja, quase UMA DÉCADA não vem
cumprindo com a principal obrigação condominial. Assim, a presente execução beira os
R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), fato este que vem causando severos prejuízos aos
demais condôminos.

Por fim, acosta as certidões óbitos.

Isto posto, requer a Vossa Excelência se digne de determinar o leilão do
bem penhorado, devendo eventual saldo devedor ser transferido para conta do espólio.

São os termos em que,

Pede deferimento.

Santos/SP, ao 1º de setembro de 2020.

Rodrigo Carvalho Domingos

OAB/SP 293.884

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

data de atualização dos valores: setembro/2020
 fator de atualização utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)
 juros moratórios simples de 1,00% ao mês (pro-rata)
 acréscimo de 2,00% referente a multa.
 honorários advocatícios de 15,00%.

DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATÓRIOS 1,00% a.m.	MULTA 2,00%	TOTAL
	15/12/2010	29,03	48,82	0,00	57,97	0,98	107,77
	20/12/2010	147,21	247,58	0,00	293,96	4,95	546,49
	20/1/2011	118,27	197,73	0,00	232,14	3,95	433,82
	10/1/2011	557,21	931,55	0,00	1.093,64	18,63	2.043,82
	20/2/2011	118,27	195,88	0,00	227,94	3,92	427,74
	10/2/2011	541,66	897,12	0,00	1.043,95	17,94	1.959,01
	20/3/2011	118,27	194,83	0,00	224,90	3,90	423,63
	15/3/2011	533,88	879,49	0,00	1.013,76	17,59	1.910,84
	20/4/2011	118,27	193,55	0,00	221,42	3,87	418,84
	10/4/2011	536,33	877,73	0,00	1.004,12	17,55	1.899,40
	20/5/2011	118,27	192,17	0,00	217,92	3,84	413,93
	10/5/2011	531,78	864,06	0,00	979,84	17,28	1.861,18
	10/12/2011	632,82	1.002,41	0,00	1.068,23	20,05	2.090,69
	10/1/2012	661,95	1.043,23	0,00	1.097,83	20,86	2.161,92
	10/2/2012	663,95	1.041,07	0,00	1.084,79	20,82	2.146,68
	10/3/2012	665,04	1.038,73	0,00	1.072,32	20,77	2.131,82
	10/4/2012	652,20	1.016,85	0,00	1.039,22	20,34	2.076,41
	10/5/2012	681,03	1.055,04	0,00	1.067,70	21,10	2.143,84
	10/6/2012	670,74	1.033,42	0,00	1.035,14	20,67	2.089,23
	10/7/2012	683,38	1.050,16	0,00	1.041,41	21,00	2.112,57
	10/8/2012	681,95	1.043,48	0,00	1.024,00	20,87	2.088,35
	10/9/2012	664,24	1.011,83	0,00	982,49	20,24	2.014,56
	10/10/2012	664,90	1.006,49	0,00	970,26	20,13	1.996,88
	10/11/2012	701,57	1.054,51	0,00	1.005,65	21,09	2.081,25
	10/12/2012	712,23	1.064,79	0,00	1.004,81	21,30	2.090,90
	10/1/2013	559,82	830,78	0,00	772,90	16,62	1.620,30
	10/2/2013	571,28	840,06	0,00	772,86	16,80	1.629,72
	10/3/2013	750,82	1.098,36	0,00	1.000,24	21,97	2.120,57
	10/4/2013	764,87	1.112,24	0,00	1.001,39	22,24	2.135,87
	10/5/2013	758,46	1.096,45	0,00	976,21	21,93	2.094,59
	15/9/2013	767,40	1.102,09	0,00	934,20	22,04	2.058,33
	15/10/2013	758,00	1.085,66	0,00	914,49	21,71	2.021,86
	15/11/2013	800,81	1.140,02	0,00	948,50	22,80	2.111,32
	15/12/2013	821,54	1.163,25	0,00	956,19	23,27	2.142,71
	15/1/2014	812,93	1.142,83	0,00	922,26	22,86	2.087,95
	15/2/2014	806,34	1.126,47	0,00	897,42	22,53	2.046,42
	15/3/2014	658,32	913,84	0,00	719,50	18,28	1.651,62
	14/4/2014	707,01	973,44	0,00	756,69	19,47	1.749,60
	15/5/2014	694,76	949,17	0,00	728,01	18,98	1.696,16
	15/6/2014	692,14	939,95	0,00	711,23	18,80	1.669,98
	15/7/2014	674,46	913,57	0,00	682,13	18,27	1.613,97
	15/8/2014	643,99	871,16	0,00	641,46	17,42	1.530,04
	15/9/2014	652,41	880,97	0,00	639,58	17,62	1.538,17
	15/10/2014	773,36	1.039,20	0,00	748,92	20,78	1.808,90
	15/11/2014	777,28	1.040,51	0,00	739,11	20,81	1.800,43
	15/12/2014	790,96	1.053,24	0,00	737,62	21,06	1.811,92
	20/1/2015	806,58	1.067,42	0,00	733,32	21,35	1.822,09
	15/2/2015	781,69	1.019,40	0,00	688,10	20,39	1.727,89
	15/3/2015	784,93	1.011,89	0,00	673,58	20,24	1.705,71
	15/4/2015	782,15	993,30	0,00	650,94	19,87	1.664,11
	15/5/2015	767,84	968,25	0,00	624,84	19,37	1.612,46
	15/6/2015	752,73	939,90	0,00	596,84	18,80	1.555,54
	15/7/2015	719,88	892,01	0,00	557,51	17,84	1.467,36
	15/8/2015	740,44	912,19	0,00	560,69	18,24	1.491,12
	15/9/2015	802,94	986,73	0,00	596,31	19,73	1.602,77
	15/10/2015	806,15	985,64	0,00	590,40	19,71	1.595,75
	15/11/2015	797,57	967,70	0,00	569,65	19,35	1.556,70
	15/12/2015	842,00	1.010,39	0,00	584,68	20,21	1.615,28
	15/1/2016	714,11	849,28	0,00	478,71	16,99	1.344,98
	19/2/2016	732,79	858,54	0,00	473,91	17,17	1.349,62
	19/3/2016	711,85	826,15	0,00	448,05	16,52	1.290,72
	19/4/2016	710,28	820,72	0,00	436,62	16,41	1.273,75
	19/5/2016	687,29	789,11	0,00	411,92	15,78	1.216,81
	19/6/2016	712,98	810,66	0,00	414,79	16,21	1.241,66
	19/7/2016	715,92	810,19	0,00	406,45	16,20	1.232,84
	19/8/2016	712,05	800,69	0,00	393,41	16,01	1.210,11
	19/9/2016	839,91	941,55	0,00	452,89	18,83	1.413,27
	19/10/2016	783,34	877,43	0,00	418,53	17,55	1.313,51
	19/11/2016	772,70	864,04	0,00	403,22	17,28	1.284,54
	19/12/2016	752,33	840,67	0,00	383,91	16,81	1.241,39
	20/1/2017	757,03	844,74	0,00	374,50	16,89	1.236,13
	19/2/2017	761,99	846,72	0,00	364,09	16,93	1.227,74
	19/3/2017	765,40	848,48	0,00	356,93	16,97	1.222,38

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RODRIGO CARVALHO DOMINGOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0002575-27.2012.8.26.0562.

Planilha de débitos judiciais

19/4/2017	769,90	850,74	0,00	349,09	17,01	1.216,84
19/5/2017	771,26	851,56	0,00	340,91	17,03	1.209,50
19/6/2017	763,58	840,06	0,00	327,62	16,80	1.184,48
19/7/2017	814,37	898,63	0,00	341,48	17,97	1.258,08
19/8/2017	799,33	880,54	0,00	325,51	17,61	1.223,66
19/9/2017	751,18	827,75	0,00	297,44	16,56	1.141,75
19/10/2017	742,20	818,01	0,00	290,67	16,36	1.125,04
19/12/2017	758,75	831,67	0,00	278,61	16,63	1.126,91
25/1/2018	783,56	856,64	0,00	274,12	17,13	1.147,89
17/2/2018	760,00	828,98	0,00	256,15	16,58	1.101,71
17/3/2018	749,68	816,25	0,00	244,60	16,33	1.077,18
17/4/2018	772,08	840,05	0,00	243,05	16,80	1.099,90
17/5/2018	775,51	842,02	0,00	235,20	16,84	1.094,06
17/6/2018	776,30	839,27	0,00	225,76	16,79	1.081,82
17/7/2018	776,60	827,75	0,00	214,39	16,56	1.058,70
17/8/2018	771,32	820,08	0,00	203,93	16,40	1.040,41
17/9/2018	764,78	813,12	0,00	193,79	16,26	1.023,17
17/10/2018	771,13	817,42	0,00	191,00	16,35	1.024,77
17/11/2018	784,56	828,34	0,00	185,00	16,57	1.029,91
17/12/2018	775,81	821,16	0,00	175,18	16,42	1.012,76
17/1/2019	790,31	835,34	0,00	165,12	16,71	1.017,17
17/2/2019	782,11	823,70	0,00	154,31	16,47	994,48
17/3/2019	814,83	853,55	0,00	151,93	17,07	1.022,55
17/4/2019	805,55	837,39	0,00	140,40	16,75	994,54
17/5/2019	808,40	835,34	0,00	131,71	16,71	983,76
17/6/2019	1.045,97	1.079,20	0,00	159,00	21,58	1.259,78
17/7/2019	1.043,28	1.076,32	0,00	147,81	21,53	1.245,66
17/8/2019	1.004,16	1.034,93	0,00	131,44	20,70	1.187,07
17/9/2019	1.004,88	1.034,43	0,00	120,68	20,69	1.175,80
17/10/2019	1.006,99	1.037,12	0,00	116,16	20,74	1.174,02
17/11/2019	1.004,54	1.034,18	0,00	105,14	20,68	1.160,00
17/12/2019	1.010,75	1.034,99	0,00	94,87	20,70	1.150,56
17/1/2020	999,28	1.010,91	0,00	76,83	20,22	1.107,96
17/2/2020	1.003,96	1.013,72	0,00	66,57	20,27	1.100,56
17/3/2020	962,15	969,85	0,00	54,31	19,40	1.043,56
17/4/2020	936,75	942,55	0,00	43,04	18,85	1.004,44
17/5/2020	935,90	943,87	0,00	33,66	18,88	996,41
17/6/2020	961,73	972,35	0,00	24,63	19,45	1.016,43
17/7/2020	959,21	966,90	0,00	14,83	19,34	1.001,07
17/8/2020	950,78	954,20	0,00	4,77	19,08	978,05

605

606

informe o processo
br/eseaj. informe o processo
br/eseaj. informe o processo

Sub-Total		
Honorários advocatícios (15,00%)	(+)	
Sub-Total		
custa judicial - 11/1/2012	-- R\$ 10,90	(+)
custa judicial - 11/1/2012	-- R\$ 92,20	(+)
custa judicial - 11/1/2012	-- R\$ 184,40	(+)
custa judicial - 11/1/2012	-- R\$ 15,13	(+)
custa judicial - 29/1/2014	-- R\$ 13,59	(+)
custa judicial - 17/2/2016	-- R\$ 235,50	(+)
custa judicial - 23/1/2016	-- R\$ 70,65	(+)
Sub-Total		

R\$ 161.020,68
R\$ 24.153,10
R\$ 24.153,10
R\$ 17,18
R\$ 145,31
R\$ 290,61
R\$ 23,84
R\$ 19,11
R\$ 275,91
R\$ 84,02
R\$ 855,98
R\$ 186.029,76

TOTAL GERAL

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://eseaj.tjsp.jus.br/eseaj>. informe o processo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RODRIGO CARVALHO DOMINGOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://eseaj.tjsp.jus.br/eseaj>. informe o processo
0002575-27.2012.8.26.0562.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br

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

613
[Handwritten signature]

DECISÃO

Processo Físico nº: 0002575-27.2012.8.26.0562
Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais
Requerente: Condomínio Edifício Barão de Penedo
Requerido: ESPOLIO DE WASHINGTON FRANCO BACELLAR na pessoa de sua inventariante

Juiz(a) de Direito: Dr(a). José Wilson Gonçalves

Vistos.

*

1. Determino a realização de leilão digital do imóvel penhorado, observando-se, quanto ao procedimento, especialmente quanto ao edital a ser publicado, o disposto nos arts. 881, 882, 886 e 887, do CPC, e no Provimento CSM-SP n. 1.625/09, que disciplina o Leilão Eletrônico no âmbito do Poder Judiciário do Estado de São Paulo.

2. Nos termos do art. 883 do CPC, indique o exequente leiloeiro no prazo de dez dias; se não houver indicação dentro desse prazo, o escrivão, com base na plataforma do TJSP, fará a indicação nos autos. Quer a indicação seja do exequente, quer do escrivão, fica designado o leiloeiro indicado.

3. O primeiro leilão terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital; não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação, nos três dias seguintes prosseguir-se-á sem interrupção o segundo leilão, estendendo-se por no mínimo vinte dias.

4. No segundo leilão a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui determinadas; entretanto, não serão admitidos lances inferiores a 50% do valor da avaliação, nos termos do art. 891 do CPC.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0002575-27.2012.8.26.0562 e o código FM000000E1VQF.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjstj.jus.br

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

614
[Handwritten signature]

5. Se o imóvel for de incapaz, o lance mínimo em segundo leilão será de 80% do valor da avaliação (art. 896 do CPC). Se o incapaz tiver apenas uma cota-parte do imóvel, esse limite será observado com relação tão somente à sua cota-parte.

6. Tratando-se de penhora de cota-parte, o imóvel será leiloado integralmente, devendo, entre outros, ser intimado o coproprietário. Nesse caso, não serão aceitos lances que não sejam capazes de garantir ao coproprietário o correspondente à sua cota-parte, calculado sobre o valor da avaliação, bem como ao menos amortização substancial da dívida em execução. Se for o caso, o leiloeiro submeterá o lance previamente à apreciação do juiz. A propósito, art. 843 do CPC.

7. O leilão será realizado exclusivamente por meio eletrônico, pelo portal indicado pelo leiloeiro no respectivo edital, pelo qual serão oferecidos e captados os lances, e será presidido por leiloeiros oficiais, autorizados e credenciados pela Jucesp, regularmente habilitados pelo TJSP.

8. Não serão processadas propostas fora do procedimento digital de leilão; os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar do leilão eletrônico, fornecendo todas as informações solicitadas e atentando-se minuciosamente às regras particulares do leilão eletrônico.

9. Se o executado não tiver advogado nos autos, intime-o pessoalmente, por carta registrada, nos termos do art. 887, § 5º do CPC; se, por sua parte, o executado tiver advogado nos autos, intime-o na pessoa de seu advogado, pelo DJE, nos termos desse mesmo dispositivo.

10. Deverá constar do edital que se por qualquer motivo a intimação pessoal do executado, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC, considerando-se, demais disso, a intimação feita pelo edital.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE WILSON GONCALVES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjstj.jus.br/esaj>, informe o processo 0002575-27.2012.8.26.0562 e o código FM000000E1VQF.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjstj.jus.br

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

615

11. Apresentada a minuta do edital pelo leiloeiro, sob sua inteira responsabilidade, providencie o cartório desde logo a publicação, em caso de gratuidade de justiça, ou intime-se o exequente para fazê-lo, procedendo-se, por sua vez, às intimações necessárias.

12. Incumbirá ao leiloeiro a assídua fiscalização acerca de todos as intimações necessárias, bem como a todos os requisitos para o leilão, providenciando para que seja suprida eventual omissão ou sanada eventual irregularidade.

13. Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor, a ser pago pelo arrematante.

14. Ocorrendo o pagamento do débito ou acordo, com a sustação do leilão, se a essa altura já tiver havido despesa com o procedimento de leilão (por ex.: publicação de editais), caberá ao exequente ou ao executado (conforme o caso) pagar essa despesa. Portanto, o débito total a ser quitado, ainda que seja em razão de acordo, compreende as despesas com o procedimento de leilão, ainda que o leilão não tenha sido realizado, desde que, entretanto, haja sido praticado algum ato que implique comprovadamente despesa.

15. O escrivão controlará e impulsionará, por atos ordinatórios, o procedimento, observando e fazendo observar os requisitos específicos do leilão e, principalmente, os prazos, não permitindo dilações indevidas, de modo a assegurar finalização em tempo razoável. Se houver situação que exija decisão, fará conclusão imediata, indicando a situação específica, para decisão igualmente específica, sem demora. A propósito, art. 152, VI e § 1º do CPC; art. 203, § 4º do CPC; art. 93, XIV da Constituição Federal.

16. Comunique-se o juízo do inventário.

Intime-se.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjstj.jus.br/esaj>, informe o processo 0002575-27.2012.8.26.0562 e o código FM00000E1VQF.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13)

4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br

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

616

Santos, 16 de fevereiro de 2021.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE WILSON GONCALVES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0002575-27.2012.8.26.0562 e o código FM000000E1VQF.

2012
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DO FORO DE SANTOS - SP

619

Processo nº 0002575-27.2012.8.26.0562

562 FSTB-21.00009113-3 170521 1528 31

CONDOMINIO EDIFICIO BARÃO DE PENEDO por seu advogado que esta subscreve, nos autos da ação de cobrança que move em face de **ESPOLIO DE WASHINGTON FRANCO BACELLAR**, vem, respeitosamente, requerer a realização de praceamento eletrônico do bem penhorado nestes autos.

Para tanto nos termos do artigo 883 do CPC, indica a empresa Gestora de leilão eletrônico, "LANÇE JUDICIAL"- GESTOR JUDICIAL, inscrito sob o CNPJ Nº 23.341.409/0001-77 - www.lancejudicial.com.br - **0800.780.8000** / (13) 3384.8000, considerada tecnicamente **HABILITADA** pela Secretaria de Tecnologia da Informação do TJ/SP (**Processo nº 2012/71827-STI, conforme certidão anexa**), para realização das Hastas Públicas perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. (<http://www.tjsp.jus.br/LeilaoEletronico/ConsultaPublica/Consultar>)

WWW.TOBIASECARVALHO.COM.BR

13. 3221-8176
13. 99643-5229

Ed. The Blue, Cj. 1812
Av. Senador Feijó, 686
Santos /SP

11. 4121-3294
11. 973562663

Jurubatuba Office, Cj. 1303
Avenida Jurubatuba, 1350
São Bernardo do Campo /SP

Por oportuno, informa que a LanceJudicial, encontra-se devidamente habilitada a este E. Tribunal e credenciada no portal de auxiliares da justiça.

Em conformidade com o referido provimento e de acordo com as regras do código de processo civil, requer que:

- a) Em 2º leilão, sejam aceitos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do preço de avaliação, com base no art. 891, parágrafo único do CPC;
- b) Os interessados possam ofertar proposta de pagamento parcelado nos moldes do art. 895 do CPC;
- c) Os imóveis sejam livres e desembaraçados de débitos fiscais e tributários conforme art. 130, parágrafo único do CTN;
- d) O arbitramento de comissão devida ao gestor, a ser pago pelo arrematante, no importe de 5% sobre o valor da arrematação, não incluído no valor do lance.

Por fim, requer intimação do gestor judicial, para praxeamento dos bens penhorados nestes autos pelo meio eletrônico, através do Portal www.lancejudicial.com.br, e que seja nomeado para tanto o GESTOR "LANCE JUDICIAL".

Santos, 11 de março de 2021

Nestes termos,
Pede deferimento.

RODRIGO CARVALHO DOMINGOS
OAB 293884/SP

WWW.TOBIASECARVALHO.COM.BR

3.3221-8176
3.99643-5229

Ed. The Blue, Cj. 1812
Av. Senador Feijó, 686
Santos /SP

11. 4121-3294
11. 973562663

Jurubatuba Office, Cj. 1303
Avenida Jurubatuba, 1350
São Bernardo do Campo /SP



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Físico nº:

0002575-27.2012.8.26.0562

Classe - Assunto

Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais

Requerente:

Condomínio Edifício Barão de Penedo

Requerido:

ESPOLIO DE WASHINGTON FRANCO BACELLAR na pessoa de sua inventariante

Juiz(a) de Direito: Dr(a). José Wilson Gonçalves

*Vistos.

* Fls.619/620: Nomeio a empresa leiloeira "LANCE JUDICIAL- GESTOR JUDICIAL, regularmente cadastrada pelo TJSP, para proceder à realização, pelo meio eletrônico, das praças (ou leilões), observando-se, quanto ao procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente quanto ao edital a ser publicado, o disposto nos arts. 881, 882, 886 e 887 CPC e no Prov. CSM 1.625/09, que disciplina o Leilão Eletrônico.

Int.

Santos, 31 de maio de 2021.

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

621
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE WILSON GONCALVES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0002575-27.2012.8.26.0562 e o código FM000000EGAUZ.

ADVOGADOS:

AP	minuta	Rel 44	Fls.
del 246	AP	Bj. 03/03	Fls.
BOZG 06/07	del 434	MOV. 27/5	Fls.
NOV 10/07	Bj. 07/07	(Ls. 10)	Fls.
	11/07/07	Ag. Publ.	Fls.
BOZG 06/07	12/2 mex	rel. 300	Fls.
file de	Director	Bj. 09/07	Fls.
minuta	cal		Fls.
(10/07/07)	Ag. Publ.		Fls.
SV			Fls.

ano	carga 21/08		
file de	Bj. 02/09		
minuta	mar 30/08		
C 31/07/07	efund		
AK	(03/08/07)		
Al	rel 364		
rel. 316	PRTEO 10/10		
BOZG 12/09	MOV 20/09		
MOV 13/08	Bj. 03/09		
efund	SV		
(13/08/07)	Rel 443		
del 331	BOZG 27/11		
BOZG 20/09	BOZG 17/02		
MOV 16/08	Bj. 21/11		
were date	SV		
Partid (16/08/07)	efund		
	30/01/09		
	rel 29		
	BOZG 05/03		