

933/07 PODER JUDICIÁRIO

2009



SÃO PAULO

JUIZO DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE S. VICENTE/SP

CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO CÍVEL DA COMARCA DE S. VICENTE/SP

05 Vara Cível
Fórum de São Vicente

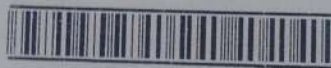
Processo: 590.01.2002.001929-3/000000-000



Grupo: 1.Cível
Ação: 125-Cumprimento de Título Executivo Judicial
Valor da Causa : R\$1.157,11
Data Distribuição : 28/06/2002 Hora: 10:56
Data Redistribuição : 26/05/2007 Hora: 13:39
Data Alteração : 02/10/2009 Hora: 16:31
Tipo de Distribuição : Livre

RTE: CONDOMINIO EDIFICIO BIQUINHA
ADV: CID RIBEIRO JUNIOR
OAB: 155690/SP
RDO: JORGE MUSSA ASSALI
ADV: TANIA CRISTINA SANTOS DIAS DA SILVA
OAB: 137186/SP

Nº DE ORDEM: 01.05.2007/000933



AUTUAÇÃO

que segue(m) e lavro este termo.

Eu, MATILIA DIAS DE ALMEIDA, Escr., subscribo

REG. SOB nº 933/07

LIVRO nº - Fls.

M^{te} - Almeida

20 vol.



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

Rua Jacob Emerick, 1367, Sala 54 - Parque Bitaru
CEP: 11310-906 - São Vicente - SP
Telefone: (13) 3467-8650 - E-mail: saovicente5cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: 0001929-79.2002.8.26.0590 Ordem nº 933/07
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Construção / Penhora / Avaliação /
Indisponibilidade de Bens
Requerente: Condomínio Edifício Biquinha
Requerido: Jorge Mussa Assali

CONCLUSÃO

Aos 22 de junho de 2016, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito Titular da 5ª Vara Cível da Comarca de São Vicente, **Dr. OTÁVIO AUGUSTO TEIXEIRA SANTOS**. Eu, Wendell de Oliveira Pinheiro, (Wendell de Oliveira Pinheiro) Escrevente Técnico Judiciário, subscrevo.

Defiro o requerido pelo exequente as fls. 359/360.

Para tanto, nomeio LANCE JUDICIAL Leilões Eletrônicos, regularmente cadastrado pelo Tribunal de Justiça, para proceder a realização das praças, sendo que o procedimento do "Leilão" Eletrônico, especificadamente o edital a ser publicado, deve observar o disposto nos artigos 886 e 887 §§ 3º a 6º, e 889, I do Novo Código de Processo Civil, e no Provimento CSM nº 1625/2009, que disciplina o "Leilão" Eletrônico, tal como determinado pelo artigo 882, parágrafo primeiro do Novo Código de Processo Civil.

A 1ª praça terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital.

Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação nos 03 (três) dias seguintes, seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª praça, que se estenderá por, no mínimo, 20 (vinte) dias.

Na 2ª praça não serão admitidos lances inferiores a 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui consignadas.

A praça será realizada exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <http://www.lancejudicial.com.br>, no qual serão captados os lances.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no aludido portal para que participem do "leilão" eletrônico, fornecendo todas as informações

361

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://pje.tjsp.jus.br/ajaz>, informe o processo 0001929-79.2002.8.26.0590 e o código GEI0000002W515.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO TEIXEIRA SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://pje.tjsp.jus.br/ajaz>, informe o processo 0001929-79.2002.8.26.0590 e o código GEI0000002W515.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
FORO DE SÃO VICENTE
5ª VARA CÍVEL
Rua Jacob Emerick, 1367, Sala 54 - Parque Bitaru
CEP: 11310-906 - São Vicente - SP
Telefone: (13) 3467-6650 - E-mail: saovicente5cv@tjsp.jus.br

362
433

solicitadas.

Expeça-se mandado de intimação do executado das datas das
hastas públicas, tão logo sejam informadas nos autos, às expensas do
exequente, devendo este providenciar o recolhimento da condução do Oficial de
Justiça.

Fixo a comissão do leiloeiro em 5% (cinco por cento) sobre o
valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante.

Sem prejuízo, proceda-se a averbação da penhora no sistema
eletrônico ARISP.

Int.

São Vicente, 22 de junho de 2016.

Otávio Augusto Teixeira Santos (Juiz de Direito)

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

DATA

Em 27 de junho de 2016, recebi estes autos em cartório.

Eu, _____, escrevente, subscrevi.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, nesta data, remeti a relação nº 104, com o despacho supra à
Imprensa Oficial do Estado.

Em 27 de junho de 2016.

Eu, _____, escrevente, subscrevi.

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

CÃO
MM
orma
a juris
supra
que
arga
no 3
aliz
de c
a-s
da
nt
en
)
:



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Célula Mater da Nacionalidade

321

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CIVIL DA COMARCA DE SÃO VICENTE-SP

Processo nº 0001929-79.2002.8.26.0590

190.1705.11.00012023.0001.0001 #

A FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE, por sua procuradora, manifesta-se nos seguintes termos:

Existem débitos fiscais incidentes sobre o imóvel objeto da constrição havida nos autos do processo cujo número se encontra em epígrafe, que atingem o montante de R\$ 43.345,04, conforme demonstra a certidão colacionada. Valor esse sujeito a atualizações até a data do efetivo pagamento.

Com efeito, o Código Tributário Nacional dispõe sobre as prerrogativas dos entes públicos quanto ao recebimento do crédito tributário, nos artigos a seguir transcritos:

Parágrafo único, do Art. 130. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

Art. 186. O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for sua natureza ou o tempo de sua constituição, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho.

Art. 187. A cobrança judicial do crédito tributário não é sujeita a concurso de credores ou habilitação em falência, recuperação judicial, concordata, inventário ou arrolamento.

Por sua vez, o Código de Processo Civil traz a seguinte

disposição:



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

322
40

Art. 711. Concorrendo vários credores, o dinheiro ser-lhes-á distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas prelações; **não havendo título legal à preferência**, receberá em primeiro lugar o credor que promoveu a execução, cabendo aos demais concorrentes direito sobre a importância restante, observada a anterioridade de cada penhora. (destaquei)

Inferre-se dos dispositivos supramencionados que uma vez concretizada a arrematação, a sub-rogação ocorrerá sobre o respectivo preço, que passa a ser a garantia do adimplemento da dívida tributária incidente sobre o imóvel objeto da arrematação.

Conforme ensinamento do eminente professor Hugo de Brito Machado:

Se o bem imóvel é arrematado em hasta pública, vinculado ficará o respectivo preço. Não o bem. O arrematante não é responsável tributário (CTN, art. 130, parágrafo único). A não ser assim, ninguém arremataria bens em hasta pública, pois estaria sempre sujeito a perder o bem arrematado, não obstante tivesse pago o preço respectivo (Curso de Direito Tributário, 24ª edição, pg. 149).

Preleciona, no mesmo sentido, o ilustre doutrinador Eduardo de Moraes Sabbag :

Frise-se que o montante das dívidas existentes está incluído no montante pago pelo bem imóvel no público pregão, em nítida sub-rogação sobre o lance ofertado, cabendo à autoridade judicial zelar pela imediata quitação das dívidas. O arrematante não é responsável tributário, nem quando o preço é insuficiente para cobrir o débito tributário (Direito Tributário, Editora Premier Máxima, 8ª edição, pg.188).

No mesmo sentido segue a jurisprudência:

DESPESAS DE CONDOMÍNIO – Cobrança – Execução –
Decisão de Primeiro Grau que determinou a intimação da
Municipalidade de São Paulo para apresentar memória atualizada

22

Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

323

59

de seu crédito, ante a preferência operada, vez que se trata de débito fiscal – Direito de preferência – Satisfação preferencial de crédito fiscal, em caso de arrematação do bem penhorado. Admissibilidade – Preferência decorrente da Lei – Prevalhecimento desta em relação aos créditos comuns, inclusive os decorrentes da natureza da dívida (“propter rem”) - Recurso improvido, mantendo-se a r. Decisão guerreada.

Agravo de Instrumento – Execução de despesas condominiais – Arrematação do imóvel penhorado – existência de débito de IPTU anteriores à aquisição do bem – Sub-rogação do crédito tributário sobre o preço – Valor que, a partir da arrematação, passa a garantir o adimplemento da dívida tributária – Inteligência do art. 130, parágrafo único do CTN – Recurso improvido.” (A.I. N° 1.231.367-0/3, 33ª Câm. Dir. Privado; Rel. Des. Cristiano Ferreira Leite, j. 16/02/09).

Cobrança de despesas de condomínio – Arrematação do bem penhorado – débitos tributários (IPTU) cujo fato gerador é relativo ao imóvel vendido em hasta pública – possibilidade de pagamento integral do débito com os valores obtidos com a arrematação – Inteligência do art. 130, parágrafo único do CTN – preferência legal do crédito tributário sobre as despesas condominiais – levantamento dos valores correspondentes ao crédito tributário pela Fazenda Municipal – possibilidade – Recurso do condomínio/autor não provido.” (A.I. N° 1.24.236-0/1, 27ª Câm. Dir. Privado, rel. Desª. Berenice Marcondes Cesar, j. 05/05/09).

Ação de cobrança de despesas condominiais – Cumprimento de sentença – Intervenção da municipalidade como terceira interessada – Pedido de reserva do produto da arrematação para satisfazer débito tributário – Decisão onde resta consignado que o valor devido, a título de IPTU, será apenas reservado caso haja saldo remanescente quando do abatimento das despesas condominiais – Necessidade de reforma – Crédito tributário prefere a qualquer outro, ressalvados apenas os créditos trabalhistas – caso haja arrematação, é o preço que irá garantir o adimplemento da dívida tributária – Inteligência dos artigos 186, e 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Recurso provido.” (A.I. n° 1.255.561-0/2, 30ª Câm. Dir. Privado, Rel. Des. Marcos Ramos, j. 26/08/09).

TE
243

O.
M. Juiz de
a da lei.

sdição que.
que move

executado
235, do

registro de
segue em

r.despacho
não houvo

Oficial de

m, cumpra

verá recair

VADA A

ncionado

icente, j.

bscrevo

4. É
ie Justiça.



Prefeitura Municipal de São Vicente 324
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Na hipótese de arrematação em hasta pública, dispõe o parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional que a sub-rogação do crédito tributário, decorrente de impostos cujo fato gerador seja a propriedade do imóvel, ocorre sobre o respectivo preço, que por eles responde. Esses créditos, até então assegurados pelo bem, passam a ser garantidos pelo referido, preço da arrematação, recebendo o adquirente o imóvel desonerado dos ônus tributários devidos até a data da realização da hasta (Resp 166975/SP, Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, DJ 04.10.1999).

Importa mencionar, ainda, que não se deve confundir a natureza dos créditos com os privilégios e as preferências a eles conferidas. Assim, em que pese a dívida de condomínio ter natureza *propter rem*, ela é destituída de qualquer privilégio ou preferência por falta de previsão legal, ao contrário do que ocorre com a dívida tributária.

Nesse aspecto, cabe ainda enfatizar que a dívida tributária também tem natureza *propter rem*, pois acompanha o imóvel e passa a ser exigível do respectivo adquirente, exceto quando o imóvel for adquirido em hasta pública, hipótese em que haverá sub-rogação sobre o preço da arrematação, consoante disposição do art. 130 do CTN, a seguir transcrito:

Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuição de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

Não bastasse, o crédito tributário goza de preferência legal, independentemente de penhora e de instauração de concurso de credores, nos termos dos artigos 186 e 187, do CTN, 29 da LEF e 711, do CPC.

Neste sentido é a lição do Eminentíssimo Professor Humberto Theodoro Júnior (Curso de Direito Processual Civil, Vol. II, 21ª edição,



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

325

0

...ditora Forense, pag. 249):

A classificação dos credores, para pagamento, será feita, portanto, dentro do seguinte critério:

- a) independentemente de penhora, devem ser satisfeitos, em primeiro lugar, os que tiverem título legal de preferência, e possuírem, naturalmente, título executivo (fisco, credores das custas, credores com garantia real etc.);
- b) não havendo preferências legais anteriores, ou depois de satisfeitas estas, os demais credores serão escalonados segundo a ordem cronológica das penhoras. (destaquei)

No mesmo sentido, segue precedente do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

Pontue-se, inicialmente, que alguns doutrinadores entendem que, para que o titular de crédito com privilégio legal possa participar do concurso previsto no art. 711 do CPC, é necessário que tenha execução em curso e que nela o mesmo bem tenha sido penhorado. Essa, contudo, não é a melhor interpretação do art. 711 do CPC. Observe-se que a primeira parte do referido texto legal – ao estabelecer a prioridade de satisfação dos créditos com privilégio estabelecido em lei – não faz qualquer referência ao prévio ajuizamento de execução ou a prévia penhora como requisitos para que o credor possa requerer a tutela do seu direito de preferência. Ressalte-se que é apenas a segunda parte do art. 711 do CPC – ao tratar do pagamento dos créditos quirografários – que estabelece a penhora como pressuposto para a participação do credor quirografário. Assim, apenas em relação ao credor quirografário é que a prévia existência de execução e penhora constitui pressuposto para a participação do concurso. Nesse tocante, é elucidativa a doutrina de Luiz Guilherme MARINONI e Daniel MITIDIERO: A satisfação dos créditos com preferência legal independe de prévia execução e penhora sobre o bem cujo produto da alienação se procura arrecadar. Independentemente de execução e penhora, têm preferência os credores com preferência legal. Satisfeitos, receberá posteriormente o credor que promoveu a execução, cabendo aos demais concorrentes direito sobre a importância restante, observada a anterioridade de cada penhora (art. 711, CPC). (Código de Processo Civil – Comentado artigo por artigo, 3ª tiragem, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2008, p. 684). Na mesma linha de



Prefeitura Municipal de São Vicente 326
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

entendimento: A classificação dos credores, para pagamento, será feita, portanto, com observância do seguinte critério: a) independentemente de penhora, devem ser satisfeitos, em primeiro lugar, os que tiveram título legal de preferência, e possuem, naturalmente, título executivo (fisco, credores das custas, credores com garantia real etc.); b) não havendo preferências legais anteriores, ou depois de satisfeitas estas, os demais credores serão escalonados seguindo a ordem cronológica das penhoras (...) (In Curso de Direito Processual Civil – Processo de Execução e Cumprimento de Sentença, Processo Cautelar e Tutela de urgência. Humberto Theodoro Júnior, Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 393-394). (Resp 1.219.219, Rel. MINISTRA NANCY ANDRIGHI, JULGADO EM 17/11/2011).

Destarte, requer digno-se Vossa Excelência de determinar, em caso de arrematação, a reserva de valores suficientes à satisfação do crédito da requerente.

Requer, finalmente, que eventuais intimações sejam feitas em nome desta subscritora.

Termos em que, com a juntada de documento, pede deferimento.

São Vicente, 17 de março de 2015.

Marília Rufino Garcia Gazal
MARÍLIA RUFINO GARCIA GAZAL
Procuradora Municipal
OAB-SP 242.395

GEYZA SANTOS
Estagiária de Direito

MARÍLIA R. G. GAZAL
Procuradora Municipal
SEJUR



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DA FAZENDA
DIRETORIA DE TRIBUTOS
DEPARTAMENTO DE RENDAS DIVERSAS

327
R

2083

CERTIDÃO

INTERESSADO: PODER JUDICIÁRIO – 5ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE / SP

FINALIDADE: EXMO. SR. JUÍZ OTÁVIO AUGUSTO TEIXEIRA SANTOS

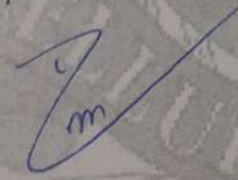
INSCRIÇÃO: INSTRUIR PROC Nº. 0001929-79.2002.8.26.0590

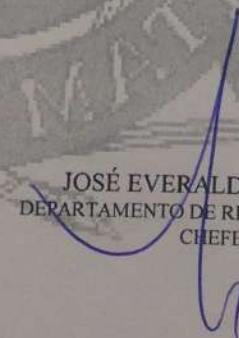
IMÓVEL: ORDEM Nº. 933/2007

PROPRIETÁRIO: 13-00724-0097-00235-021 PROCESSO Nº. 10588/2016

RELACIONADO COM: AV. PRESIDENTE GETULIO VARGAS, 235 APTO 306
OUVIDIO CATUZZO
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

CERTIFICO que, atendendo pedido exarado no processo administrativo, verifiquei CONSTAR DÉBITOS, para o imóvel acima descrito no valor total de **R\$ 43.345,04** (Quarenta e três mil, trezentos e quarenta e cinco reais e quatro centavos), a saber: EXERCÍCIO DE 1996 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 005.167/98 = R\$ 2.714,44. EXERCÍCIO DE 1997 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 004.802/01 = R\$ 2.436,79. EXERCÍCIO DE 1998 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 000.400/03 = R\$ 2.891,19. EXERCÍCIO DE 1999 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 001.113/04 (Sub 03) = R\$ 2.972,43. EXERCÍCIO DE 2000 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 001.113/04 (Sub 01) = R\$ 2.884,23. EXERCÍCIO DE 2001 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 001.113/04 (Sub 02) = R\$ 2.723,19. EXERCÍCIOS DE 2003 A 2005 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 006.973/06 = R\$ 7.630,67. EXERCÍCIOS DE 2006 E 2007 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 004.167/09 = R\$ 4.532,62. EXERCÍCIOS DE 2007 E 2008 (IPTU/TX.SINISTRO) - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 008.601/11 = R\$ 2.243,61. EXERCÍCIOS DE 2009 E 2010 (IPTU/TX.SINISTRO) - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 016.900/11 = R\$ 3.869,85. EXERCÍCIO DE 2011 (IPTU/TX.SINISTRO) - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 002.343/13 = R\$ 1.893,03. EXERCÍCIO DE 2012 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 009.006/13 = R\$ 1.741,48. EXERCÍCIO DE 2013 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 012.709/14 = R\$ 1.609,29. EXERCÍCIO DE 2014 - INSCRIÇÃO NA DÍVIDA ATIVA Nº. 001.724/15 = R\$ 1.200,78. EXERCÍCIO DE 2015 - INSCRIÇÃO NA DÍVIDA ATIVA Nº. 005.641/16 = R\$ 1.082,12. EXERCÍCIO DE 2016 (A.R. 10095) = R\$ 919,32. Débito sujeito à atualização até a efetiva data do pagamento. Para constar eu, Anderson da Cruz Medeiros, lavrei a presente que, vai por mim e pelo chefe do Departamento de Rendas Diversas, assinada. São Vicente, 14 de março de 2016.


ANDERSON DA CRUZ MEDEIROS
DEPARTAMENTO DE RENDAS DIVERSAS
ENCARREGADO


JOSÉ EVERALDO DA SILVA
DEPARTAMENTO DE RENDAS DIVERSAS
CHEFE

Cid Ribeiro Jr.
Advocacia

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

328

590 F5UC-16.00024855-3 20016 1514 00

Proc. nº 0001929-79.2002.8.26.0590
nº de Ordem 933 / 2007

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BIQUINHA, já qualificado nos autos do processo de cobrança em epígrafe, que move em face de **JORGE MUSSA ASSALI e s/m**, por seu advogado, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer a

JUNTADA DA CÓPIA DA CERTIDÃO

do Cartório de Registro de Imóveis de Santos, referente ao imóvel objeto da presente lide; requerendo, também, o regular andamento do feito.

Nestes termos,

Pede deferimento

São Vicente, 18 de março de 2016.

Cid Ribeiro Jr.
OAB/SP nº 155.690

329
AP

0083

de
te,
ve
o
p
e
!

CERTIFICA a pedido verbal de parte interessada que, nos livros deste Ofício a seu cargo, deles, no de número 3-AX, de Transcrição nº 55.469, em data de 10 de agosto de 1960, consta a Transcrição número 55.469, pela qual **JORGE MUSSA ASSALI**, brasileiro por título declaratório, casado, proprietário, domiciliado em São Paulo, na Rua Nicolau de Souza número 297, adquiriu de **FRANCISCO DE PAULA MONTEIRO MACHADO**, comerciante e sua mulher **HERMINIA DA SILVA MACHADO**, do comércio com **LORMINIA VEIGA FALCHERO**, comerciante, casado pelo regime da separação de bens, domiciliados em S. Paulo, pelo preço de Cr\$ 200.000,00, conforme Escritura de compra e venda de 15 de dezembro de 1958, das notas do 20º Tabelião de São Paulo - "UM TERRENO situado na cidade de São Vicente, na Avenida Presidente Getúlio Vargas, medindo 35,00 metros de frente para a referida avenida; 35,00 metros na linha dos fundos, onde confronta com a rua Primeira, por 26,00 metros da parte aos fundos, do lado direito de quem do terreno olha para a rua; 21,50 metros no lado esquerdo, também de quem do terreno olha para a rua, terreno esse distante de 20,00 metros do próprio municipal, confrontando de ambos os lados com os terrenos transmitentes ou sucessores". (Transcrição anterior: 7.120 deste Ofício).

CERTIFICA mais que a margem da Transcrição número 55.469, supra descrita, consta além de uma referencia para o compromisso de venda e compra adiante descrito, mais as averbações referentes a **CONSTRUÇÃO e ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMINIO** do prédio de apartamentos denominado **EDIFÍCIO QUINHÁ**, que recebeu o número 235 da Avenida Pres. Getúlio Vargas, conforme Carta de Habitação número 26.580, expedida em 04 de outubro de 1966, pela Prefeitura Municipal de São Vicente. **CERTIFICA** mais que no livro 4-N, de Registros Diversos, as folhas 185, em data de 10 de agosto de 1960, consta a Transcrição número 13.734, pela qual **JORGE MUSSA ASSALI**, assistido de sua mulher **ASSIBI JORGE ASSALI**, casados pelo regime de separação de bens, ele brasileiro por título declaratório, comerciante, ela libanesa, do lar, domiciliados em São Paulo, na rua Dr. Nicolau de Souza Queiroz número 297, comprometeu-se a vender a **IMÓVEIS VITÓRIA RÉGIA LIMITADA**, Sociedade civil, com sede em São Paulo, na Rua 24 de maio nº 276, 9º andar, conjunto 95, pelo preço de Cr\$ 4.500.000,00, pagáveis em parcelas, conforme escritura de 08 de julho de 1960, das notas do 6º Tabelião de São Paulo - "UM TERRENO sem benfeitorias, situado na cidade de São Vicente, na Avenida Presidente Getúlio Vargas número 235, com a área de 831,25 ms2., retro descrito". (objeto da Transcrição número 55.469 supra descrita). **CERTIFICA** mais que dos mesmos livros, não consta que **IMÓVEIS VITÓRIA REGIA LIMITADA**, haja cedido, transferido ou tenha prometido ceder de seus direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra supra descrito, a fração ideal de terreno que corresponde ao apartamento adiante descrito. **CERTIFICA** finalmente que além do compromisso de venda e compra supra descrito, até 23 de setembro de 1961, data da instalação da comarca de São Vicente-SP, não consta que **JORGE MUSSA ASSALI** e sua mulher **ASSIBI JORGE**

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

097827

12374-5-AA



ASSALI, hajam alienado, constituído hipoteca legal, convencional ou judiciária, instituído outro ônus ou feito contrato de locação com a cláusula do artigo número 576 do Código Civil, bem como não constam citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, sobre "O APARTAMENTO número 306, localizado no 2º pavimento do EDIFÍCIO BIQUINHA, situado na cidade de São Vicente-SP., na Avenida Presidente Getúlio Vargas, número 235, confrontando dito apartamento na frente com a Avenida Pres. Getúlio Vargas, pelo lado direito de quem de frente para o prédio olha para o apartamento, com a unidade autônoma de final 07; do outro lado e na mesma posição com a unidade autônoma de final 05, e nos fundos com o corredor de circulação do andar, por onde tem acesso ao apartamento. Possui a área útil de 31,70 metros quadrados, área comum de 4,725 metros quadrados, e uma fração ideal no terreno equivalente a 5,595 metros quadrados, contendo quarto, banheiro, pequena cozinha e área de serviço", objeto da Transcrição número 55.469 deste Ofício, retro descrita". Dou fé. Santos, 10 de março de 2016. Eu, Alison Rodrigues Inácio, escrevente autorizado, a digitei e assino:

Protocolo número 256176

Valor cobrado pela Certidão	
Ao Serventuário	R\$ 28,12
Ao Estado	R\$ 7,99
Ao Ipesp	R\$ 4,12
Ao Reg. Civil	R\$ 1,48
Tr. Justiça	R\$ 1,93
Mins. Público	R\$ 1,35
Ao Imp. Município	R\$ 0,56
TOTAL	R\$ 45,55

Recibo



Processo Físico nº:
Classe - Assunto:
Requerente:
Requerido:

00019
Cumprido
Indisponível
Concluído
Jorge

CONCLUSÃO

Aos 27 de abril de 2016
Cível da Comarca de São Vicente, Escrevente

Visto

Fls.

Municipal.

Ap

Int

S

DOCUMENTO

DATA

Em 27 de abril de 2016

Eu, _____

CERTIDÃO

Certifico e o

relação nº

Eu, _____



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

Rua Jacob Emerick, 1367, ., Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone: (13) 3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente5cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Físico nº:
Classe - Assunto

0001929-79.2002.8.26.0590 - 933/07
Cumprimento de Sentença - Construção / Penhora / Avaliação /

Requerente:
Requerido:

Indisponibilidade de Bens
Condominio Edifício Biquinha
Jorge Mussa Assali

CONCLUSÃO

Aos 6 de junho de 2016, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito Titular da 5ª Vara Cível, da Comarca de São Vicente, **Dr. OTÁVIO AUGUSTO TEIXEIRA SANTOS**. Eu, _____, Escrevente, subscrevi.

Vistos.

Trata-se de ação de cobrança de cotas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, na qual a Fazenda Pública de São Vicente, apresentou manifestação postulando, em caso de arrematação do imóvel penhorado nos autos, a reserva de valores suficientes à satisfação do seu crédito, representado por débitos fiscais incidentes sobre o imóvel construído, no importe de R\$ 43.345,04 (Quarenta e três mil, trezentos e quarenta e cinco reais e quatro centavos). Requereu a Municipalidade, ainda, a preferência quanto ao pagamento do seu crédito, por entender que o crédito tributário goza de preferência legal, independentemente de penhora e de instauração de concurso de credores, nos termos dos artigos 186 e 187 do Código Tributário Nacional, artigo 29 da Lei nº 6.830/80 (Lei de Execução Fiscal), e artigo 711 do Código de Processo Civil (fls. 321/327).

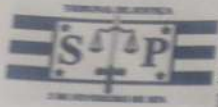
Defiro a habilitação do crédito de R\$ 43.345,04, apontado pela Fazenda Pública Municipal na certidão juntada a fls. 327. Anote-se.

Proceda a serventia às anotações necessárias, no sentido de que eventuais futuras intimações da Fazenda Pública Municipal, sejam feitas em nome da Procuradora Municipal, subscritora da petição de fls. 321/326.

Passo ao exame da matéria deblaterada, qual seja, a ordem preferencial dos créditos no presente feito.

Tratando-se de ação de cobrança de cotas condominiais em fase de cumprimento de sentença, o produto da venda judicial do bem, quando efetivada nos autos, deverá atender precipuamente o crédito condominial, que detém preferência sobre o crédito tributário.

Isto porque, nada obstante a preferência de crédito postulada pela Fazenda Pública Municipal, tem-se que as despesas condominiais são feitas para manutenção da unidade autônoma objeto da penhora, de modo que o crédito relativo a tais despesas deve também ser satisfeito antes dos créditos tributários, uma vez que os valores concernentes às despesas condominiais pertencem na verdade à massa condominial, e assim não teria sentido que toda a



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

Rua Jacob Emerick, 1367, - Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone: (13)
3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente5cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

dívida causada por uma unidade condominial fosse suportada pelos demais condôminos, somente porque o Fisco, no presente caso, a Fazenda Pública Municipal, opõe crédito.

Por outro lado, fazendo prevalecer o crédito fiscal sobre o condominial, importaria obrigar a comunidade de condôminos a suportar a dívida de um deles perante a Fazenda Municipal, tese que não se pode admitir, e que, portanto, deve ser afastada, sendo a situação da Fazenda Municipal similar a do credor hipotecário, no sentido de que ambos perdem para o Condomínio no concurso de preferência de créditos, porque os débitos oriundos de despesas condominiais acompanham a própria coisa e são garantidos pela unidade geradora das despesas, pois destinam-se à sua conservação e manutenção. Daí, portanto, a prioridade do crédito condominial, também sobre o crédito tributário, visto que o atraso no pagamento das despesas constitui a causa principal do desequilíbrio econômico do Condomínio.

Assim sendo, o deferimento do pleito da Fazenda Pública Municipal (credor tributário) pode ensejar a retirada de todo o produto de eventual alienação do imóvel penhorado que venha a se concretizar nos autos, por parte dos mesmos, ficando então o Condomínio exequente, destarte, mesmo depois de muito trabalho com a propositura da presente ação, sem nada levantar, situação esta que aqui se quer evitar.

Nesse sentido o julgado a seguir transcrito:

COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ARREMATÇÃO DO IMÓVEL GERADOR DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. INDEFERIMENTO DE PROTESTO DE PREFERÊNCIA DA PREFEITURA DE GUARUJÁ EM RAZÃO DE CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS (IPTU). NECESSIDADE. ENTENDIMENTO DE QUE O CRÉDITO CONDOMINIAL TEM PREFERÊNCIA. PRECEDENTES DESTA E 34ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO CASO CONCRETO INDICANDO MOSTRAR-SE DESARRAZOADO QUE TODOS OS DEMAIS CONDÔMINOS SUPORTEM A DÍVIDA FISCAL DE UMA SÓ UNIDADE CONDOMINIAL, ESPECIALMENTE QUANDO SE VERIFICA QUE A MUNICIPALIDADE MANTEVE-SE INERTE, VINDO SOMENTE AGORA RECLAMAR DÉBITOS RELATIVOS A IPTU E TAXAS RELATIVOS AOS EXERCÍCIOS DE 1994 A 2010 DECISÃO MANTIDA OBSERVAÇÃO QUANTO À ISENÇÃO DE RECOLHIMENTO DA TAXA DE PORTE DE REMESSA E RETORNO DOS AUTOS, CABENDO À RECORRENTE PLEITEAR A RESTITUIÇÃO DIRETAMENTE JUNTO AO ÓRGÃO ARRECADADOR. Agravo de instrumento improvido, com observação. (TJ-SP - AI: 707674920128260000 SP 0070767-49.2012.8.26.0000, Relator: Cristina Zucchi, Data de Julgamento: 01/10/2012, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/11/2012).

Ante o exposto, estabeleço que, na hipótese de arrematação ou alienação do bem imóvel penhorado nos presentes autos, o valor obtido será destinado prioritariamente ao pagamento do débito condominial, que importa em R\$ 93.330,62, valor este atualizado até 29/02/2016 (fls. 351/317), arcando ainda a executada com o pagamento das despesas condominiais que se vencerem no curso da lide até a satisfação da execução (artigo 323 do Novo Código de Processo Civil). Em seguida, deverá ser contemplado pela ordem o crédito do credor tributário, no valor apontado pela Fazenda Pública Municipal a fls. 327 (R\$ 43.345,04).

Na hipótese de sobejar algum valor, deverá o mesmo ser entregue à



executada.

leiloeiro/gestor de sua pro

DOCUMENTO ASSI
CO

DATA

Em 2 / 6 / 2016

Eu, _____

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que rem

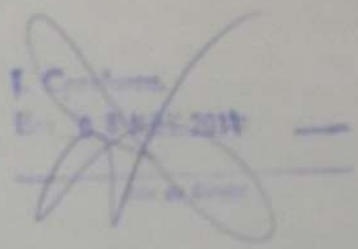
relação nº 91 / 2016. E

Eu, _____ Escrev

Cid Ribeiro Jr.
ADVOGADO

218


EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE.


1. C. Ribeiro Jr.
E. 03/11/2011

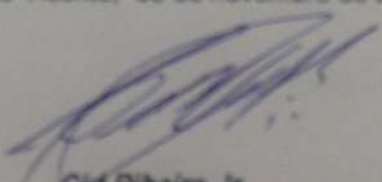
100 DE 100

Proc. nº 933 / 2007


CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BIQUINHA, já qualificado nos autos do processo de cobrança em epígrafe, que move em face de JORGE MUSSA ASSALI e s/m, por seu advogado, ao final assinado, vem, à presença de V.Exa., em atenção ao R. Despacho de fls., requerer a juntada de cópia de matrícula - transcrição de nº 55.469 do Cartório de Registro de Imóveis de Santos e Aditamento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente-SP (doc. 1) .

Nestes termos,
Pede deferimento

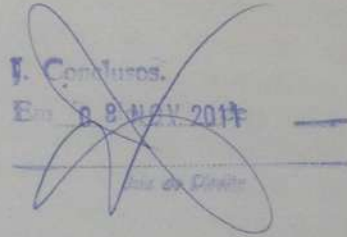
São Vicente, 03 de novembro de 2011.


Cid Ribeiro Jr.
OAB/SP nº 155.690

Cid Ribeiro Jr.
ADVOGADO

218


EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CIVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE.


I. Conclusos.
Em 08/NOV/2011
Juiz de Direito

119 590 0411011141 SCU- 01 0184684-81

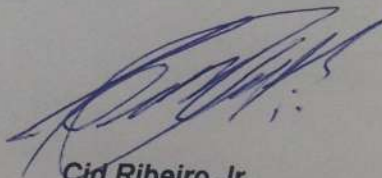
Proc. nº 933 / 2007

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BIQUINHA, já qualificado nos autos do processo de cobrança em epígrafe, que move em face de **JORGE MUSSA ASSALI e s/m**, por seu advogado, ao final assinado, vem, à presença de V.Exa., em atenção ao R. Despacho de fls., requerer a **juntada de cópia de matrícula – transcrição de nº 55.469** do Cartório de Registro de Imóveis de Santos e Aditamento no **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente-SP (doc. 1)**.

Nestes termos,

Pede deferimento

São Vicente, 03 de novembro de 2011.



Cid Ribeiro Jr.
OAB/SP nº 155.690



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

219

DOC. 01

CERTIFICA a pedido verbal de parte interessada que, revendo os livros deste Ofício a seu cargo, deles, no de número 3-AX, de Transcrição das Transmissões, às folhas 256, em data de 10 de agosto de 1960, consta a Transcrição número 55.469, pela qual **JORGE MUSSA ASSALI**, brasileiro por título declaratório, casado, proprietário, domiciliado em São Paulo, a rua Nicolau de Souza número 297, adquiriu de **FRANCISCO DE PAULA MONTEIRO MACHADO**, comerciante e sua mulher **HERMINIA DA SILVA MACHADO**, do lar; **OSWALDO FALCHERO**, comerciante, casado pelo regime da separação de bens com **LORMINIA VEIGA FALCHERO**, por ela assistida, todos brasileiros, domiciliados em S. Paulo, pelo preço de Cr\$ 200.000,00, conforme Escritura de venda e compra de 15 de dezembro de 1958, das notas do 20o. Tab. de S. Paulo "UM TERRENO situado na cidade de São Vicente, na Avenida Presidente Getulio Vargas, medindo 35,00 metros de frente para a referida avenida; 35,00 metros na linha dos fundos, onde confronta com a rua Primeira, por 26,00 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem do terreno olha para a rua; 21,50 metros no lado esquerdo, também de quem do terreno olha para a rua, terreno esse distante 127,00 metros do próprio municipal, confrontando de ambos os lados com os transmitentes ou sucessores". (tr. anterior: 7.120 deste Ofício). **CERTIFICA** mais que a margem da transcrição número 55.469, supra descrita, consta além de uma referencia para o compromisso de venda e compra adiante descrito, mais as averbações referentes a **CONSTRUÇÃO** e **ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMINIO** do prédio de apartamentos denominado **EDIFICIO BIQUINHA**, que recebeu o numero 235 da Avenida Pres. Getulio Vargas, conforme Carta de Habitação número 26.580, expedida em 04 de outubro de 1966, pela Prefeitura Municipal de São Vicente. **CERTIFICA** mais que no livro 4-N, de Registros Diversos, às folhas 185, em data de 10 de agosto de 1960, consta a Inscrição número 13.734, pela qual **JORGE MUSSA ASSALI**, assistido de sua mulher **ASSIBI JORGE ASSALI**, casados pelo regime de separação de bens, ele brasileiro por título declaratório, comerciante, ela libanesa, do lar, domiciliados em S. Paulo, a rua Dr. Nicolau de Souza Queiroz numero 297, comprometeu-se vender a **IMÓVEIS VITÓRIA RÉGIA LIMITADA**, Sociedade civil, com sede em S. Paulo, na rua 24 de maio n. 276, 9o. andar, conjunto 95, pelo preço de Cr\$ 4.500.000,00, pagaveis em parcelas, conforme escritura de 08 de julho de 1960, das notas do 6o. Tabelião de S. Paulo - "UM TERRENO sem benfeitorias, situado na cidade de São Vicente, a Av. Pres. Getulio Vargas numero 235, com a area de 831,25 ms2., retro descrito". (objeto da transcrição número 55.469 retro descrita). **CERTIFICA** mais que dos mesmos livros, não consta que **IMÓVEIS VITÓRIA REGIA LIMITADA**, haja cedido, transferido ou tenha prometido ceder de seus direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra supra descrito, a fração ideal de terreno que corresponde ao apartamento adiante descrito. **CERTIFICA** finalmente que, além do compromisso de venda e compra retro descrito, até 23 de setembro de 1961, data da instalação da Comarca de São Vicente-SP, não consta que **JORGE MUSSA ASSALI** e sua mulher **ASSIBI JORGE ASSALI**, hajam alienado, constituído hipoteca legal, convencional ou judiciária, instituído outro ônus ou feito

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

12374-5-AA 001827

12374-5-000001-02-5000-0813



0001929-79.2002.8.26.0590 e o código GE0000002Q1WU.

contrato de locação com a cláusula do artigo número 576 do Código Civil, bem como não consta citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, sobre APARTAMENTO número 306, localizado no 2o. pavimento do EDIFÍCIO BIQUINHA, situado na cidade de São Vicente, a Avenida Presidente Getúlio Vargas número 235, confrontando dito apartamento na frente com a Avenida Presidente Getúlio Vargas, pelo lado direito de quem de frente para o prédio olha para o apartamento, com a unidade autônoma de final 07; do outro lado e na mesma posição com a unidade autônoma de final 05, e nos fundos com o corredor de circulação de andar, por onde tem acesso aos apartamentos. Possui a área útil de 31,70 metros quadrados, área comum de 4,725 metros quadrados, e uma fração ideal no terreno equivalente a 5,595 metros quadrados, contendo quarto, banheiro, pequena cozinha e "área de serviço", objeto da Transcrição número 55.469, retro descrita". Dou fé em Santos, 14 de outubro de 2.013. Eu, Luiz Fernando Stipanich, escrevente autorizado a digitei e assino:

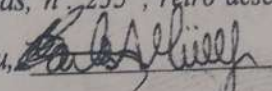
Protocolo número 229858.
Valor cobrado pela Certidão
Ao Serventuário R\$ 23,13
Ao Estado R\$ 6,57
Ao Ipesp R\$ 4,87
Ao Reg. Civil R\$ 1,22
Ao Fr. Justiça R\$ 1,22
TOTAL R\$ 37,01
Recibo



CERTIFICA a presente escritura de compra e venda e compra de imóvel datada de 23 de setembro de 2013, em favor do adquirente se obrigando outorgando consequentemente BENFEITORIAS situadas na avenida por 35,00 metros quadrados, do lado direito de quem de frente para o terreno também de quem de frente para o terreno de 831,25m², confrontando com os sucessores"; constando em 22/12/88, pela qual, em cumprimento ao que consta para ficar constando nos livros dos apartamentos denominados Getulio Vargas, estando no 3º. Cartório de Registro de Imóveis foi havido anteriormente em livros, deles, até a presente data, tenha por qualquer título ônus reais ou feitos a título de citações de ações reais APARTAMENTO SOBSCRITO, situado na Avenida Presidente Getúlio Vargas, número 306, em São Vicente, 30 de outubro de 2013. Eu, Luiz Fernando Stipanich, Escrevente Autorizado, a digitei e assino:

NELSON ROBERT DA COSTA, OFICIAL -
DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
SÃO VICENTE - SP

220

CERTIFICA a pedido verbal de parte interessada, em ADITAMENTO a presente certidão, que revendo os livros do Cartório a seu cargo, deles, verificou constar a TRANSCRIÇÃO N.º 30.059, datada de 23 de setembro de 1.970, pela qual, IMÓVEIS VITÓRIA REGIA LIMITADA, adquiriu por venda e compra de JORGE MUSSA ASSALI, brasileiro por título declaratório, assistido de s/m ASSIBI JORGE ASSLI, libanesa, com quem é casado pelo regime de absoluta separação de bens, conforme escritura de 08/07/70, das notas do 19.º Tab. de S. Paulo, no valor de Cr\$4.500,00, na qual consta que a adquirente se obriga respeitar e cumprir todas as promessas de cessão anteriores a presente escritura, outorgando conseqüentemente a competente escritura definitiva aos respectivos, "UM TERRENO SEM BENFEITORIAS situado a avenida Getúlio Vargas, 235, medindo 35,00ms de frente para a referida avenida por 35,00ms na linha dos fundos, onde confronta com a rua Primeira, por 26,00ms da frente aos fundos, do lado direito de quem do terreno olha para a rua, por 21,50ms do lado esquerdo, também de quem do terreno olha para rua, distante 127,00ms do próprio municipal, com área de 831,25m²., confrontando de ambos os lados com Francisco de Paula Monteiro Machado e outros ou sucessores"; constando desta transcrição, à sua margem, uma AVERBAÇÃO SOB N.º 01, datada de 22/12/88, pela qual, à vista do requerimento de 02 de dezembro de 1.988, do Oficial deste Cartório, e em cumprimento ao r. despacho do MM Juiz de Direito Corregedor Permanente Dr. Nazário Guirao, para ficar constando que sobre o imóvel objeto desta transcrição, foi construído um prédio de apartamentos denominado EDIFÍCIO BIQUINHA, que recebeu o n.º 235 da Avenida Presidente Getúlio Vargas, estando sua especificação condominial registrada à margem da transcrição n.º 55.469 do 3.º Cartório de Registro de Imóveis de Santos; constando ainda desta transcrição que dito imóvel foi havido anteriormente pela trs. n.º 55.469 da 3.ª Circ. de Santos. **CERTIFICA** mais que dos mesmos livros, deles, até a presente data, **NÃO CONSTA** que **IMÓVEIS VITÓRIA REGIA LIMITADA**, tenha por qualquer título alienado, constituído hipoteca legal, convencional ou judiciária, instituído ônus reais ou feito algum contrato de locação com a cláusula do artigo 576 do Código Civil, bem como citações de ações reais e pessoais reipersecutórias sobre o imóvel constituído de "UM APARTAMENTO SOB N.º 306, localizado no 2.º pavimento do EDIFÍCIO BIQUINHA, situado nesta cidade, à Avenida Presidente Getúlio Vargas, n.º 235", retro descrito. O referido é verdade e dá fé. São Vicente, 30 de outubro de 2.013. Eu,  (Carlos Augusto Müller Junior), Escrevente Autorizado, assino.

Valor cobrado p/ certidão

Ao Oficial.....	R\$	23,13
Secret. Fazenda.....	R\$	6,57
Ao IPESP.....	R\$	4,87
Registro Civil.....	R\$	1,22
Tribunal de Justiça.....	R\$	1,22
TOTAL.....	R\$	37,01

De acordo com o disposto no item 12, letra "d", do capítulo XIV das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, o prazo de validade desta é de 30 (trinta) dias para efeitos exclusivamente notariais.

C O
Ao
Dir
LE

ve
re
da
fis
in

PRAZO D
E
E

do capítulo
Regedoria Geral
(trinta) dias
ais.



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

Fls. 221
[Handwritten signature]

CONCLUSÃO

Aos 18 de novembro de 2011, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito Titular da 5ª Vara Cível da Comarca de São Vicente, Dr. SERGIO LEITE ALFIERI FILHO. Eu, *[Handwritten signature]*, Escrevente, subscrevo.

Processo nº 933/07

Com a juntada do aditamento de fls. 220, verifica-se que não houve qualquer alteração da situação jurídica retratada pela transcrição registrada no 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, acostada aos autos anteriormente.

Assim, cumpra a serventia ao determinado às fls. 198, 2º parágrafo, sendo certo que a penhora deverá recair sobre o imóvel objeto da certidão de fls. 219, aditada às fls. 220.

Int.
São Vicente, 18 de novembro de 2011.

SERGIO LEITE ALFIERI FILHO
Juiz de Direito

DATA

Em 18 de novembro de 2011, recebi estes autos em cartório.

Eu, *[Handwritten signature]*, Escrevente, subscrevo.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que nesta data remeti
a *Rel. 114, C/ disp*
de fls. *221* à *3ª* Oficial de Registro
Em *21* de *11*
Eu *[Handwritten signature]* Escr., Subscr.

**PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO**

JUIZO DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE
Rua Jacob Emmerich, nº 1367, Sala 04, Parque Bitaru, CEP 11.310-071, tel. (013) 3467-6650, ramal 243

227

CUMPRIMENTO DE TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL

Processo nº 590.01.2002.001929-3/000000-000. nº de ordem: 933/07.

MANDADO DE INTIMAÇÃO, PENHORA E AVALIAÇÃO.

O Doutor **SERGIO LEITE ALFIERI FILHO**, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São Vicente, Estado de São Paulo, na forma da lei,

M A N D A a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, a requerimento de **CONDOMINIO EDIFICIO BIQUINHA**, na ação supra que move contra **JORGE MUSSA ASSALI**.

PROCEDA À PENHORA sobre os direitos que o executado possui sobre o imóvel, objeto da ação, localizado **à Av. Getulio Vargas, 235, do Condonio Edifício Biquinha, em SÃO VICENTE/SP., registrado no 3º Registro de Imóveis de Santos, cuja transcrição é de nº 55.469, cuja certidão atualizada segue em anexo, BEM COMO A AVALIAÇÃO do mesmo, tudo de conformidade com r.despacho que a seguir transcrevo: Com a juntada do aditamento de fls. 220, verifica-se que não houve qualquer alteração da situação jurídica retratada pela transcrição registrada no 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, acostada aos autos anteriormente. Assim, cumpra a serventia ao determinado às fls. 198, 2º parágrafo, sendo certo que a penhora deverá recair sobre o imóvel objeto da certidão de fls. 219 e aditada às fls. 220. **EFETIVADA A PENHORA, INTIME-SE O EXECUTADO, residente no endereço acima mencionado, da constrição****

PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO : 15(QUINZE) DIAS.

CUMPRÁ-SE na forma e sob as penas da lei. São Vicente, 13 de fevereiro de 2012. Eu, _____ (MDA), Escrevente, digitei. Eu, _____ (**SERGIO RICARDO LOUSADA PAULO**), Diretor Técnico de Divisão, subscrevo e assino, por ordem do MM. Juiz de Direito.

ADVOGADO: DR.CID RIBEIRO JUNIOR,OAB/SP. 155.690.

Oficial: _____ Carga: _____

Descarga: _____

Obs: Segundo o Capítulo VI, Seção I, itens 4 e 5 das **NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA** " 4. É vedado ao Oficial de Justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. 5. A identificação do Oficial de Justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional obrigatório em todas as diligências.

Itali

certidão

Certifico e dou fi, eu, Oficial de
Justiça, abaixo assinada que em
cumprimento ao mandado retro-
dirigi-me ao endereço indicado
e ali sendo Provedor a Penhora e
avaliação do bem, conforme Auto que
segue anexo. Certifico que Deixei de
intimar o executado em razão do
mesmo não residir ali; o imóvel en-
contra-se abandonado, a dívida Sr.
Sandra descontou o pagamento do mesmo.
Luz Vicente, 13 de abril de 2.012

Maria Ap Ramos Silvano
Maria Ap Ramos Silvano
Oficial de Justiça
n.º 11549-5

Em 13 de
à Curitiba
Comarca de
expedido pelo MM.

Proc. nº 933 / 1.0

passamos a: Proc
executado
O apontamento
do Edifício
a Colméia
fazendo dito
Presidente G
de frente p
com o se
lado e na
de final os
da andas, p
qui a casa
Comum de
ideal ne t
dados, Com
e área de
56,469 deste
nomeei de
Candonga da
nos abru
juiz de Br
pl. tem a
sitenta m
mas disto

E para constar, lavra
OFICIAL DE JUST
OFICIAL DE JUST
Sandra dep
TESTEMUNHA

AUTO DE Penhora e Avaliação

Em 13 de abril de 2012, comparecemos, nos Oficiais de Justiça da Comarca de São Vicente 235-ap.306 - São Vicente, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Civil, a fim de executar o respeitável mandato Proc. nº 933/07, promovido por

2248

Condomínio Edifício Biquinha, contra Jorge Murilo Cordeiro

passamos a: Proceder a Penhora e avaliação do bem executado por meio de penhora, sobre os direitos que o Sr. Jorge Murilo Cordeiro possui sobre o imóvel objeto da laçada do Edifício Biquinha, situado no 12º pavimento da Avenida Presidente Getúlio Vargas, na Cidade de São Vicente, tendo dito apartamento nº 235, composto de frente para a rua, pelo lado direito de quem lado e na mesma unidade autônoma do apartamento, de área útil de 31,70 metros quadrados, área de fundo, por onde tem acesso aos apartamentos, 102 metros quadrados, e uma área comum de 4,725 metros quadrados, área ideal no terreno equivalente a 5,595 metros quadrados, contendo quarto banheiro, pequena cozinha e área de serviço, objeto da transcrição número 56.469 deste Ofício, nº do registro nº 20526819, a qual prometeu nomear depositária a SINDICIA Sra Sandra Regina Cardoso do Vale RG-30526819, a qual prometeu juiz de Direito da parte, de tudo ficando certo o bem acima penhorado foi avaliado R\$ 70.000,00 (setenta mil reais). Et o imóvel encontra-se em mau estado de conservação e uso.

E para constar, lavramos este auto que é devidamente assinado.

OFICIAL DE JUSTIÇA: [Assinatura]
OFICIAL DE JUSTIÇA: [Assinatura]
TESTEMUNHA: [Assinatura]
TESTEMUNHA: [Assinatura]

o 26.0590 e o código GED0000023.TWL

AUTO DE Penhora e Avaliação

Em 13 de abril

à Av. Getúlio Vargas, de 2002, comparecemos, nos Oficiais de Justiça Comarca de São Vicente 235-ap. 306 - São Vicente, nesta expedido pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Civil, a fim de executar o respeitável mandato Proc. nº 933/07, promovido por

Condomínio Edifício Biquinha
 cumprimento de tit. Ex. judicial
 contra Jorge Murilo Assali

passamos a: Proceder a Penhora, sobre os direitos que o executado possui sobre o imóvel, objeto da laçada do Edifício Biquinha, situado na 2ª pavimento da Avenida Presidente Getúlio Vargas n.º 235, composta de frente para o prédio alba para o apartamento, com a unidade autônoma de final 05, e nos fundos com a unidade autônoma de final 05, e nos fundos com o corredor de circulação que a cabe útil de 31,70 metros quadrados, área comum de 4,725 metros quadrados, e uma praça de 5,595 metros quadrados contendo quarto, banheiro, pequena cozinha e área de serviço objeto da transcrição número 56.469 deste Ofício, retido desautor. Feita a Penhora nomeei deponitona a SINDICA Srs. Sandra Regina Cardoso do Vale R.G. 30526818, a qual prometeu não abusar mais da lei sem ordem expressa do juiz de Direito da fto, de tudo ficando ciente - fl. 10m acima penhorado foi avaliado R\$ 70.000,00 setenta mil reais, Et. o imóvel encontra-se em mau estado de conservação e uso.

22

autor de
petição

282

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DE SÃO VICENTE

Processo nº 0001929-79.2002.8.26.0590

Nº de Ordem 933 / 07

Cartório do 5º Ofício Cível

CARLA MARIA VILLOBOIM PONTES OGIER, eng. civil, registrada no CREA-SP sob nº 155.545 / D , perita judicial , devidamente nomeada e compromissada por V. Exa. na **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL** promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BIQUINHA** contra **JORGE MUSSA ASSALI**, em curso pelo Cartório do 5º Ofício Cível de São Vicente, após a conclusão e entrega de seu trabalho, vem, mui respeitosamente, requerer a expedição e o posterior levantamento das guias referentes à totalidade das parcelas de seus honorários profissionais, conforme depósitos de fls. 254, 264, 269 e 279 dos autos.

Nestes Termos, Pede Deferimento.

São Vicente, 08 de outubro de 2015

CARLA MARIA VILLOBOIM PONTES OGIER
Perita Judicial -

590 FSUC.15.00114121-0 131015 1748 00

0001929-79.2002.8.26.0590 e o código GE0000002Q.TWU.

2083

282

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DE SÃO VICENTE

Processo nº 0001929-79.2002.8.26.0590

Nº de Ordem 933 / 07

Cartório do 5º Ofício Cível

590 FSVC.15.00114123-4 131615 1749 00

CARLA MARIA VILLOBOIM PONTES OGIER, eng. civil, registrada no CREA-SP sob nº 155.545 / D , perita judicial , devidamente nomeada e compromissada por V. Exa. na **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL** promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BIQUINHA** contra **JORGE MUSSA ASSALI**, em curso pelo Cartório do 5º Ofício Cível de São Vicente, após vistoria, pesquisas e cálculos realizados, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar o seu

L A U D O

284
[Handwritten signature]

1 - OBJETIVO

O presente laudo visa à obtenção do justo valor para o bem penhorado às fls. 224 dos autos, correspondente aos direitos sobre o imóvel correspondente ao apartamento nº 306 do Edifício Biquinha, sito na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 235, no município de São Vicente.

2 - DILIGÊNCIAS

Devidamente nomeada e compromissada por V. Exa., a perita diligenciou, em diversas ocasiões, ao imóvel avaliando para o levantamento dos elementos de convencimento, realizando as fotos que constam do corpo do laudo. Cabe observar que o apartamento se encontrava sempre fechado e, segundo funcionários prediais, estaria vago há certo tempo. Assim, as fotografias de seu interior foram realizadas através de janelas voltadas para área de circulação comum predial. Concomitantemente, consultou dados cadastrais e pesquisou no livre mercado imobiliário, para a obtenção de elementos básicos de cálculo - tudo no intuito de estabelecer uma estimativa segura para o valor do imóvel.

3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - SITUAÇÃO E USO

O imóvel avaliando corresponde ao apartamento nº 306 do Condomínio Edifício Biquinha, sito no nº 235 da Avenida Presidente Getúlio Vargas (orla marítima), aos pés do Morro dos Barbosas, entre a Ponte Pênsil e a Avenida Embaixador Pedro de Toledo. Esse local apresenta uso misto. Sua planta de localização encontra-se na página seguinte.

[Handwritten signature]

Este documento é válido no sistema de registro de imóveis do município de São Vicente, sob o código GE0000002Q2TWÚ. 0001929-79.2002.8.26.0590 e o código GE0000002Q2TWÚ.

285
[Handwritten signature]



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de luz elétrica domiciliar, iluminação pública, telefone, transportes coletivos diretos, água encanada, coleta de lixo, guias e sarjetas, pavimentação, entre outros melhoramentos públicos.

FOTO-SÉRIE 01 - ASPECTO GERAL DO LOCAL ONDE ESTÁ O EDIFÍCIO BIQUINHA, QUE CONTÉM A UNIDADE AVALIANDA, INDICADO POR SETA



[Handwritten signature]

286



3.3 - BENFEITORIAS

O Edifício Biquinha, onde está o imóvel avaliando, é composto por um único bloco dotado de térreo e 17 pavimentos tipo que continham, originalmente, dez apartamentos semelhantes por andar, do tipo sala-living.

No pavimento térreo desse prédio, junto à rua, existem lojas comerciais. Na parte privativa do condomínio, há uma garagem coletiva com número de vagas inferior ao total de apartamentos. O condomínio é servido por sistema de interfonia e dois elevadores.

Sua fachada principal é revestida por elementos cerâmicos, sendo as demais emassadas e pintadas. O piso do recuo frontal e da garagem possui acabamento cerâmico

O *hall* de entrada social no pavimento térreo apresenta granito no piso e cerâmica em parte das paredes, além de vidros temperados. Sua escadaria tem acabamento em granilite. Nas áreas de circulação comum dos pavimentos tipo, o piso é cerâmico e as paredes pintadas a látex.

FOTO-SÉRIE 02 - ENFOQUE DE FACHADAS DO EDIFÍCIO BIQUINHA..



Handwritten signature or initials in blue ink.

Este documento é válido somente para o código GE0000002Q.TWU.
0001929-79.2002.8.26.0590 e o código GE0000002Q.TWU.

FOTO-SÉRIE 03 - REGISTROS DA GARAGEM COLETIVA E RECUIO FRONTAL DO EDIFÍCIO BIQUINHA.



FOTO 04 - VISTA DO HALL DE ENTRADA, NO ANDAR TÉRREO.



FOTO-SÉRIE 05 - HALL DE CIRCULAÇÃO COMUM NO 3º ANDAR DO EDIFÍCIO BIQUINHA, ONDE ESTÁ A UNIDADE PENHORADA, VISTO SOB DIVERSOS ÂNGULOS.



Handwritten signature or initials in the top right corner.

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

2083

1887
P

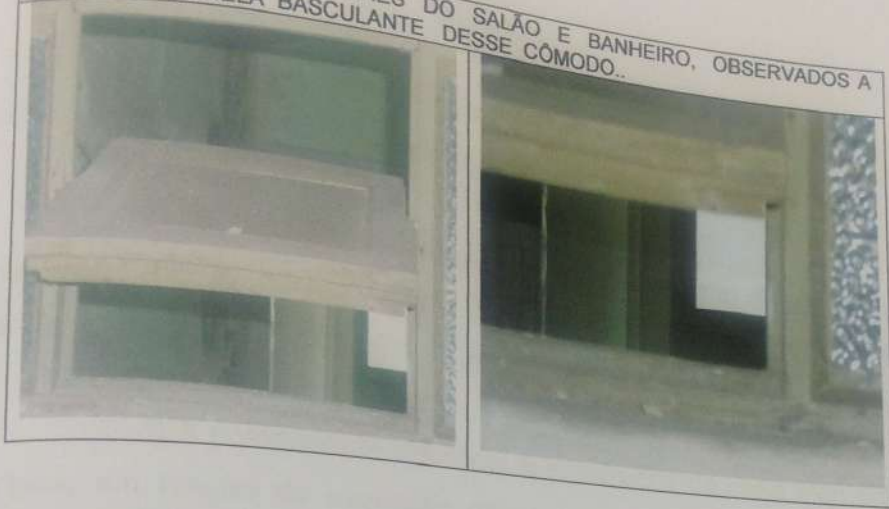
FOTO 06 - DETALHE DO HALL DE CIRCULAÇÃO COMUM NO 3º ANDAR TIPO, FOCALIZANDO PORTA E JANELA DO APARTAMENTO Nº 306.



Conforme anteriormente citado, a perita esteve em diversas ocasiões nesse prédio, mas não pôde vistoriar internamente o imóvel em foco, que se mantinha sempre fechado. Segundo apurado *in loco*, essa unidade estaria vaga há algum tempo. Infere-se que, a exemplo das demais unidades prediais, esse apartamento seja constituído por sala-living, corredor de acesso, banheiro, cozinha e área de serviço. Através de janelas voltadas para área de circulação comum, pôde-se constatar que o apartamento apresenta tacos de madeira no piso de áreas secas e cerâmica nos demais cômodos. Na cozinha e área de serviço, as paredes são parcialmente revestidas por barra de azulejos e, nas áreas secas, pintadas a látex. Suas esquadrias são em madeira. À data das diligências, o imóvel exibía acabamento original e apresentava mau estado de conservação.

W

FOTO-SÉRIE 09 - DETALHES DO SALÃO E BANHEIRO, OBSERVADOS A PARTIR DE JANELA BASCULANTE DESSE CÔMODO..



290

Segundo documentos acostados aos autos, o apartamento avaliando apresenta uma área útil construída de 31,70 m² e área comum de 4,725 m². Com base na descrição efetuada, classifica-se o imóvel como do tipo "APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - COM ELEVADOR", de acordo com o Estudo "Edificações - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos-Santos", publicado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

4 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (Outubro / 15)

A perita servir-se-á do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel, que consiste essencialmente na comparação de valores de venda à vista conhecidos, na forma de transações ou ofertas recentes de imóveis semelhantes àquele avaliando. Nesse sentido, foi desenvolvida uma pesquisa atual restrita a unidades semelhantes no mesmo edifício, portanto com mesmos índices locais. Para calcular o valor do imóvel por este método, utilizar-se-ão nove elementos comparativos, discriminados em planilha juntada adiante, obedecendo ao critério descrito a seguir:

291

- 1) Aplicação de desconto de 10% sobre o valor pesquisado, relativo ao fator de oferta usualmente atribuído pelo vendedor.
- 2) Atribuição dos percentuais de participação do terreno e da construção em, respectivamente, 30% e 70%, comumente adotados, visando a determinar as parcelas do imóvel para esses componentes.
- 3) A componente referente à construção de cada elemento foi corrigida, em função de eventuais diferenças de padrão, conservação e reformas introduzidas, com base nos coeficientes do Estudo "Edificações - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".
- 4) Soma das componentes corrigidas referentes ao terreno e construção, originando o valor total do imóvel avaliando.

Com base na metodologia acima descrita, foi montada a tabela apresentada na página seguinte, discriminando os elementos pesquisados, fontes consultadas e os cálculos realizados.

Este documento é copia do original assinado pelo avaliador.
0001929-79, 2002.8.26.0590 e o código GE0000002Q.TWÚ.

Tabela de Homogeneização dos Elementos Usados na Aplicação da Metodologia

Elem.	Imóvel	Fonte	VALOR	Natureza do Valor	Valor Corrigido	Área Construída	Padrão Construtivo
1	Ed. Biquinha - apartamento 8º andar	Morada da Praia Imóveis - Sra. Dalva - 3022-6434	R\$ 160.000,00	Oferta	R\$ 144.000,00	31,70	0,51
2	Ed. Biquinha - apartamento andar alto	Silvio Faria Imóveis - Sr. Silvio - 3301-8171	R\$ 180.000,00	Transação	R\$ 180.000,00	31,70	0,65
3	Ed. Biquinha - andar alto - apto. duplo 201 / 202	Silvio Faria Imóveis - Sr. Silvio - 3301-8171	R\$ 255.000,00	Oferta	R\$ 229.500,00	63,40	0,51
4	Ed. Biquinha - andar intermediário	SANVI Imóveis - Sr. Dênis - 3468-1000	R\$ 170.000,00	Transação	R\$ 170.000,00	31,70	0,51
5	Ed. Biquinha - apto. 1402	Informação no Local - Sr. Adilson - 9 8146-1934	R\$ 140.000,00	Transação	R\$ 140.000,00	31,70	0,51
6	Ed. Biquinha - apto. 3º andar	Informação no Local - Sr. Adilson - 9 8146-1934	R\$ 130.000,00	Transação	R\$ 130.000,00	31,70	0,51
7	Ed. Biquinha - apartamento 1501	Informação no Local - Sr. Adilson - 9 8146-1934	R\$ 150.000,00	Oferta	R\$ 135.000,00	31,70	0,51
8	Ed. Biquinha - apartamento 1008	Biquinha Imóveis - Sra. Cristina - 3466-1350	R\$ 140.000,00	Oferta	R\$ 126.000,00	31,70	0,51
9	Ed. Biquinha - apto. 15º andar	Biquinha Imóveis - Sra. Cristina - 3466-1350	R\$ 150.000,00	Oferta	R\$ 135.000,00	31,70	0,51
Elem.	Imóvel	Fonte	Parcela do Terreno	Parcela da Construção	Terreno Corrigido	Construção Corrigida	Valor Corrigido
1	Ed. Biquinha - apartamento 8º andar	Morada da Praia Imóveis - Sra. Dalva - 3022-6434	R\$ 43.200,00	R\$ 100.800,00	R\$ 43.200,00	R\$ 77.082,35	R\$ 120.282,35
2	Ed. Biquinha - apartamento andar alto	Silvio Faria Imóveis - Sr. Silvio - 3301-8171	R\$ 54.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 54.000,00	R\$ 75.600,00	R\$ 129.600,00
3	Ed. Biquinha - andar alto - apto. duplo 201 / 202	Silvio Faria Imóveis - Sr. Silvio - 3301-8171	R\$ 68.850,00	R\$ 160.650,00	R\$ 34.425,00	R\$ 61.425,00	R\$ 95.850,00
4	Ed. Biquinha - andar intermediário	SANVI Imóveis - Sr. Dênis - 3468-1000	R\$ 51.000,00	R\$ 119.000,00	R\$ 51.000,00	R\$ 91.000,00	R\$ 142.000,00
5	Ed. Biquinha - apto. 1402	Informação no Local - Sr. Adilson - 9 8146-1934	R\$ 42.000,00	R\$ 98.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 74.941,18	R\$ 116.941,18
6	Ed. Biquinha - apto. 3º andar	Informação no Local - Sr. Adilson - 9 8146-1934	R\$ 39.000,00	R\$ 91.000,00	R\$ 39.000,00	R\$ 69.588,24	R\$ 108.588,24
7	Ed. Biquinha - apartamento 1501	Informação no Local - Sr. Adilson - 9 8146-1934	R\$ 40.500,00	R\$ 94.500,00	R\$ 40.500,00	R\$ 72.264,71	R\$ 112.764,71
8	Ed. Biquinha - apartamento 1008	Biquinha Imóveis - Sra. Cristina - 3466-1350	R\$ 37.800,00	R\$ 88.200,00	R\$ 37.800,00	R\$ 67.447,06	R\$ 105.247,06
9	Ed. Biquinha - apto. 15º andar	Biquinha Imóveis - Sra. Cristina - 3466-1350	R\$ 40.500,00	R\$ 94.500,00	R\$ 40.500,00	R\$ 72.264,71	R\$ 112.764,71
			SOMA			R\$ 1.044.038,24	
			MEDIA			R\$ 116.004,25	
			Limite Superior			R\$ 150.805,52	
			Limite Inferior			R\$ 81.202,97	
			Média Saneada			R\$ 116.004,25	
			Desvio Padrão			R\$ 13.590,90	
			Coef. de Variação			12%	
			Int. Confiança 80%			R\$ 6.158,00	
			Intervalo Inferior			R\$ 108.846,25	
			Intervalo Superior			R\$ 122.162,24	
			Amplitude			11%	
			Grau de Precisão			III	

Handwritten signature

292
Handwritten signature

293

De posse destes valores, efetuar-se-á o cálculo da primeira média aritmética e a verificação da eventual existência elementos situados 30% acima ou abaixo do número encontrado, para a exclusão dos mesmos. Tendo-se em mãos os elementos remanescentes, obtém-se uma segunda soma e nova média, denominada saneada.

SOMA	R\$	1.044.038,24
MÉDIA	R\$	116.004,25
Limite Superior	R\$	150.805,52
Limite Inferior	R\$	81.202,97
Média Saneada	R\$	116.004,25
Desvio Padrão	R\$	13.590,90
Coef. de Variação		12%
Int.Confiança 80%	R\$	6.158,00
Intervalo Inferior	R\$	109.846,25
Intervalo Superior	R\$	122.162,24
Amplitude		11%
Grau de Precisão		III

Ao verificar que todos os valores pesquisados encontram-se dentro do intervalo imposto à média, conclui-se por sua adoção na avaliação do imóvel, número esse ratificado pela amplitude do intervalo de confiança inferior a 30%, conferindo grau III de precisão à avaliação. Assim, os cálculos efetuados resultaram na seguinte valor para o imóvel avaliando, através do Método Comparativo, em **outubro / 15**:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 116.004,25 ou , em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 116.000,00 (cento e dezesseis mil reais)

Este documento é copia ou original assinado digitalmente. O código GE0000002Q.TWU. 0001929-79.2002.8.26.0590 e o código GE0000002Q.TWU.

294

5 - CONCLUSÃO

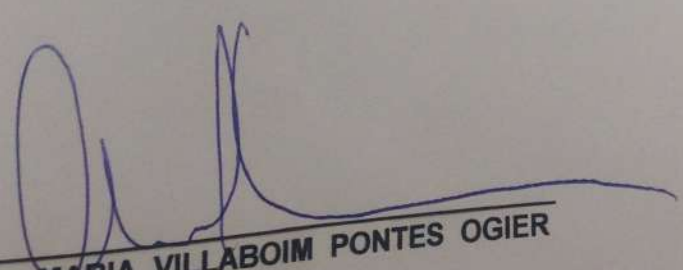
A perita conclui pelos seguintes valores atuais, livre de eventuais ônus (impostos, taxas, despesas condominiais etc.), para o bem penhorado às fls. 224 dos autos, correspondente aos direitos sobre o imóvel correspondente ao apartamento nº 306 do Edifício Biquinha, sito na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 235, no município de São Vicente:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 116.000,00
(cento e dezesseis mil reais), em Outubro / 15

6 - ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido com a honrosa missão confiada por V. Exa., a perita encerra seu trabalho, que consta de 12 (doze) folhas impressas somente no anverso, contendo 09 (nove) fotografias digitalizadas, sendo todas as páginas anteriores rubricadas e esta última datada e assinada.

São Vicente, 08 de outubro de 2015


CARLA MARIA VILLABOIM PONTES OGIER
Perita Judicial

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente pelo usuário 0001929-79.2002.8.26.0590 e o código GE0000002Q.TWU.



CIÁRIO
VICENTE

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

RUA JACOB EMERICK, 1367, São Vicente-SP - CEP 11310-906
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

295

DESPACHO

Processo Físico nº:
Classe - Assunto:

0001929-79.2002.8.26.0590

Requerente:
Requerido:

Cumprimento de Sentença - Construção / Penhora / Avaliação /
Indisponibilidade de Bens
Condomínio Edifício Biquinha
Jorge Mussa Assali

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Otávio Augusto Teixeira Santos

Vistos.

Fls.282/294: Tendo em vista a apresentação do laudo pericial, expeça-se guia de levantamento em favor da perita, dos valores depositados às fls.249, 256, 267 e 272, bem como manifestem-se as partes sobre o laudo apresentado no prazo legal.

Int.

São Vicente, 15 de outubro de 2015.

**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 0001929-79.2002.8.26.0590 e o código GE00000002Q TWUJ.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO TEIXEIRA SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0001929-79.2002.8.26.0590 e o código GE00000002Q TWUJ.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO TEIXEIRA SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0001929-79.2002.8.26.0590 e o código GE00000002Q TWUJ.

296
8

CERTIDÃO

Certifico e dou fé haver expedido o(a) Guia de levantamento nesta data, conforme cópia que segue.

Em 20 de 10 de 2015.

Eu, [Signature] (Matília Dias de Almeida), subscrevi.

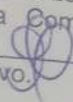
Este documento é válido ou original assinado digitalmente.
0001929-79.2002.8.26.0590 e o código GE0000002Q.TWJ.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
FORO DE SÃO VICENTE
5ª VARA CÍVEL
Rua Jacob Emerick, 1367, sala 54, Parque Bitarú - CEP 11310-906, Fone: (13)
3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente5cv@tjsp.jus.br

303

CONCLUSÃO

Aos 11 de dezembro de 2015, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito Titular da 5ª Vara Cível da Comarca de São Vicente, Dr. OTÁVIO AUGUSTO TEIXEIRA SANTOS. Eu, , (Fernanda de Nazaré Coutinho Ceil) Escrevente Técnica Judiciária, subscrevo.

DECISÃO

Processo nº: 0001929-79.2002.8.26.0590 - Nº de Ordem: 933/07
Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens
Requerente: Condomínio Edifício Biquinha
Requerido: Jorge Mussa Assali

Vistos.

À minguada de impugnação específica, HOMOLOGO o laudo pericial para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Requeira o exequente, o que entender de direito, no prazo de 10 (dez) dias.

No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo.

Int.

São Vicente, 11 de dezembro de 2015.

Otávio Augusto Teixeira Santos (Juiz de Direito)

DATA

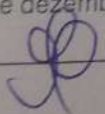
Em 11 de dezembro de 2015, recebi estes autos em cartório.

Eu, , escrevente, subscrevi.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, nesta data, remeti a relação nº 210/15, com o despacho supra à Imprensa Oficial do Estado.

Em 11 de dezembro de 2015.

Eu, , escrevente, subscrevi.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO TEIXEIRA SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0001929-79.2002.8.26.0590 e o código G-0000-11011-NO.

0001929-79.2002.8.26.0590

Cid Ribeiro Jr.
ADVOGADO

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

308
[Handwritten signature]

390 ESUC-16.0002784-1 190116 1001 20

Proc. nº 0001929-79.2002.8.26.0590
nº de Ordem 933 / 2007

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BIQUINHA, já qualificado nos autos do processo de cobrança em epígrafe, que move em face de **JORGE MUSSA ASSALI e s/m**, por seu advogado, ao final assinado, vem, respeitosamente, perante V. Exa., em atenção ao R. Despacho de Fls. 295, manifestar-se sobre o laudo pericial trazido aos autos a fls. 282/294, que explanou e fundamentou a origem da conclusão que o valor do bem imóvel penhorado seria de R\$. 116.000,00; livre de eventuais ônus, como impostos, taxas e despesas condominiais.

Veza que restou demonstrado que o valor do metro quadrado construído atribuído no laudo é compatível com demais imóveis análogos, o condomínio-exequente concorda com o valor encontrado pelo jurisperito representará o valor real do imóvel penhorado, descontando-se deste eventuais ônus, como impostos, taxas e despesas condominiais existentes no momento da alienação; **requerendo seja o bem penhorado alienado por leilão e praça, mediante leilão eletrônico**, requerendo a V. Exa. que nomeie leiloeiro habilitado nesta MM Vara.

Vale lembrar que o Gestor Judicial custeia todos os gastos com as formalidades legais das praças, tais como a publicação do edital em jornais de grande circulação local e obtenção da matrícula atualizada do bem (imóveis); outrossim, a comissão do leiloeiro é paga pelo arrematante, não trazendo maiores ônus ao exequente.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por V. Exa. em 19/01/2007 às 10:01:16. Código de Verificação: GE00000002Q7WJ. 0001929-79.2002.8.26.0590

Cid Ribeiro Jr.
ADVOGADO

309
R

Requer, também, observe-se no edital que o arrematante ficará responsável por débitos condominiais que não sejam objeto da presente ação, bem como por débitos tributários que incidam sobre o imóvel, vez que no cálculo da avaliação do imóvel, este foi considerado sem tais ônus.

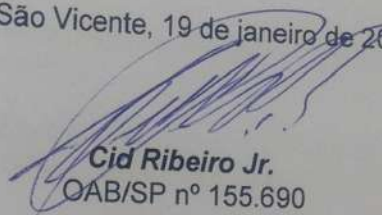
Assim, requer designação de datas para praqueamento através da modalidade eletrônica.

Outrossim, requer seja oficiada a Prefeitura Municipal para informar sobre a existência de débitos tributários sobre a unidade penhorada, e se pretende exercer o direito de reserva.

Nestes Termos,

Pede e Espera Deferimento

São Vicente, 19 de janeiro de 2016



Cid Ribeiro Jr.
OAB/SP nº 155.690

Proc. nº 0001929-79.2002.8.26.0590
nº de Ordem 933 / 2007

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Cid Ribeiro Jr. OAB/SP nº 155.690 e o código GE0000002Q TWU.

Cid Ribeiro Jr.
ADVOGADO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CIVIL DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP.

315
SJS

530 5500 16 0001929-79.2002.8.26.0590

Proc. nº 0001929-79.2002.8.26.0590
nº de Ordem 933 / 2007

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BIQUINHA, já qualificado nos autos do processo de cobrança em epígrafe, que move em face de JORGE MUSSA ASSALI e s/m, vem, por seu advogado, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência; em atenção ao R. Despacho de Fls.,

APRESENTAR CÁLCULO ATUALIZADO DA DÍVIDA

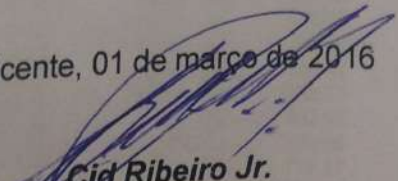
conforme planilha anexa (doc. 01), atingindo o montante de R\$. 93.330,62 (Noventa e Três Mil trezentos e Trinta Reais e Sessenta e Dois Centavos); atualizando o débito até 29.02.2016, incluindo-se todos os encargos legais.

Outrossim, requer prazo adicional de 10 dias para que possa juntar aos autos CRI atualizado do imóvel; promovendo, assim, o regular andamento do feito.

Nestes termos,

Pede deferimento

São Vicente, 01 de março de 2016


Cid Ribeiro Jr.
OAB nº 155.690

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente por Cid Ribeiro Jr. OAB nº 155.690 e o código 65E000002Q7MUJ. 0001929-79.2002.8.26.0590

TOTAL GERAL DOS CRÉDITOS

Custas Judiciais	R\$	81.989,73
Mandato Judicial	R\$	11,57
Oficial de Justiça	R\$	4,20
Editais Citação	R\$	36,36
Perito Avaliador	R\$	560,00
Xerox / Emolumentos	R\$	2.200,00
Certidão Reg. Imóveis	R\$	18,75
	R\$	25,41
TOTAL FINAL	R\$	84.846,02
Multa Lei 11.232/05 (10%)	R\$	8.484,60
TOTAL DA EXEC	R\$	93.330,62

317
-ttu-

OTAVIO AUGUSTO LEIXEIRA SHW/US. Para assinar. Ou assinar pessoalmente.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO LEIXEIRA SHW/US. Para assinar. Ou assinar pessoalmente.
0001929-79.2002.8.26.0590 e o código GE0000002QTTWU.



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

RUA JACOB EMERICK, 1367, São Vicente-SP - CEP 11310-906
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DESPACHO

Processo Físico nº: 0001929-79.2002.8.26.0590 - 933/07
Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Construção / Penhora / Avaliação /
Indisponibilidade de Bens
Requerente: Condomínio Edifício Biquinha
Requerido: Jorge Mussa Assali

Juiz de Direito: Dr. Otávio Augusto Teixeira Santos

CONCLUSÃO

Aos 17 de março de 2016, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito Titular da 5ª Vara Cível da Comarca de São Vicente, Dr. OTÁVIO AUGUSTO TEIXEIRA SANTOS. Eu, _____, Escrevente, subscrevi.

Vistos.

Fls. 315/317: Ciência aos interessados sobre o total geral do débito para fevereiro/16: R\$ 93.330,62.

Defiro o prazo requerido de dez dias, para as providências do exequente.

Outrossim, aguarde-se a resposta ao ofício expedido a fl. 313.

Int.

São Vicente, 17 de março de 2016.

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

DATA

Em 18/03/2016 recebi estes autos em cartório.

Eu, _____, Escrevente, subscrevi.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que remeti ao Diário da Justiça Eletrônico o (a) despacho/decisão acima, na relação nº 40/2016. Em 18/03/2016.

316
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO TEIXEIRA SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo nº 0001929-79.2002.8.26.0590 e o código GE0000002QTMU.

PODER JUDICIÁRIO



SÃO PAULO

933/07

JUIZO DE DIREITO DA

05 Vara Cível
05 Vara Cível
Fórum de São Vicente

Processo: 590.01.2002.001929-3/000000-000

Processo: 590.01.2002.001929-3/000000-000



Grupo: 1.Cível
Ação: 125-Cumprimento de Título Executivo Judicial
Valor da Causa R\$1.157,11
Data Distribuição : 28/06/2002 Hora: 10:56
Data Redistribuição : 26/05/2007 Hora: 13:39
Data Alteração : 02/10/2009 Hora: 16:31
Tipo de Distribuição : Livre

RTE: CONDOMINIO EDIFICIO BIQUINHA

ADV: CID RIBEIRO JUNIOR

OAB: 155690/SP

RDO: JORGE MUSSA ASSALI

ADV: TANIA CRISTINA SANTOS DIAS DA SILVA

OAB: 137186/SP

Nº DE ORDEM: 01.05.2007/000933



que segue(m) e fiz este termo. Eu, MATILIA DIAS DE ALMEIDA Escr., subscrevi.

Registro sob n.º 933/07

Livro n.º _____

Fls. _____

1º VOLUME

Antonio Ferreira de Lyra Filho
Cid Ribeiro Jr.
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE / SP.

VARA

02
[Handwritten signature]

PODER JUDIC. REP. P.
DISTRIBUIC. TO JUDICIAL
27 JUN 2008 012565
FÓRUM DE SÃO VICENTE

746
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BIQUINHA, situado à Av. Presidente Getúlio Vargas n.º 235 Centro, Município de São Vicente / SP, CEP 11310-100, inscrito no C.G.C. (M.F) sob o n.º 62.292.768/0001-33, por seu advogado, que esta subscrive, regularmente constituído nos termos do instrumento de mandato anexo (docs. 1 e 2), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, ajuizar a presente

AÇÃO DE COBRANÇA PELO RITO SUMÁRIO

MUSSA ASSALI, brasileiro por título declaratório, em face de **JORGE ASSIBI JORGE ASSALI**, libanesa, do lar, casados pelo regime de separação de bens, residentes e domiciliados na Rua Dr. Nicolau de Souza Queiroz, n.º 297 - São Paulo - SP, CEP 04105-001, com fundamento no artigo 275, inciso II, letra "b" do Código de Processo Civil, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

1- O Autor é composto de 162 apartamentos residenciais (doc. 3), do qual os Réus são condôminos e proprietários do apartamento n.º 306, Transcrição n.º 55.469 do 3º Registro de Imóveis de Santos (doc. 4).

2- Por força do artigo 12 da Lei 4.591/84 e da Convenção do Condomínio, os Réus são obrigados a contribuir com valor equivalente à sua cota-parte no rateio para conservação e manutenção do condomínio, por ser não só de seu interesse como também dos outros condôminos.

Antonio Ferreira de Lyra Filho
Cid Ribeiro Jr.
ADVOGADOS

03

Ocorre que, nos meses de outubro, novembro e dezembro de 2001 e janeiro, fevereiro, março e abril de 2002 os Réus deixaram de pagar os encargos relativos às despesas comuns a todos os condôminos (docs. 5 a 11), encontrando-se, pois, em débito, num montante de R\$ 1.157,11 (Hum Mil Cento e Cinquenta e Sete Reais e Onze Centavos), tomando-se como base de cálculo unicamente o valor principal devido até o mês de maio/2002, conforme quadro demonstrativo anexo (doc. 12).

4- Por terem sido esgotados todos os esforços para a percepção amigável da quantia ora questionada e os Réus não terem liquidado sua dívida até a presente data, o Autor viu-se obrigado a recorrer ao Judiciário.

5- O Autor, nos termos do artigo 290 do Código de Processo Civil, requer a inclusão dos valores das cotas que se vencerem durante o curso da lide.

6- Diante o exposto, requer a Vossa Excelência:

a) a citação postal dos Réus, para, querendo, contestar a presente ação, em audiência a ser designada por Vossa Excelência, sob pena de ser-lhe decretada a revelia e confissão;

b) o depoimento pessoal dos Réus, sob pena de confissão;

c) a produção da prova documental e da testemunhal, em audiência de instrução, conciliação e julgamento, a ser designada, indicando, desde já, o rol de testemunhas, as quais comparecerão independentemente de intimação;

d) a procedência do pedido, condenando os Réus ao pagamento do valor indicado no item 3, corrigido monetariamente a partir de cada vencimento, acrescido de juros moratórios na base de 1% ao mês e multa de 20%, nos termos da convenção, custas judiciais e extrajudiciais, bem como sejam arbitrados os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito; inclusas, ainda, as cotas que se vencerem no curso da lide (artigo 290 do C.P.C.).

7- Dá-se à causa o valor de R\$ 1.157,11 (Hum Mil Cento e Cinquenta e Sete Reais e Onze Centavos)

Termos em que,
Pede deferimento.

São Vicente, 05 de junho de 2002

Cid Ribeiro Jr.
OAB/SP nº 155.690