

\*000104-11.2020\*

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM<sup>a</sup> 1<sup>a</sup> VARA  
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAÇAPAVA (CPV) – ESTADO DE SÃO  
PAULO

**Cumprimento de Sentença**



\*10015665720208260101\*

Processo n. 1001566-57.2020.8.26.0101  
Exequente ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE  
Executada SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,  
Cartório 01<sup>a</sup> Vara Cível  
Foro Comarca de Caçapava (CPV)

ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE, já devidamente qualificada na Ação de Cobrança que move em face de SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., igualmente qualificada, *processo marginado sob n. 1001566-57.2020.8.26.0101*, em tramite nesta MM<sup>a</sup> 01<sup>a</sup> Vara Cível, por meio de seus patronos, é presente a Vossa Excelência, com fundamento no artigo 513 e s.s. do Diploma Processual Civil, em atenção a preclusão tempestiva para a interposição de eventuais recursos, **Requerer** que seja Deferido o **início do cumprimento de sentença**, nas diretrizes a seguir arguidas.





\*000104-11.2020\*

Denota-se da r. sentença – fls. 139 *usque* 140 dos autos principais, com certidão de publicação às fls. 142, a condenação da Executada nos seguintes numerários:

- Custas Processuais:

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATÓRIOS 0,00% a.m.	MULTA 0,00%	TOTAL
1	Custas Iniciais	22/6/2020	138,05	142,04	0,00	0,00	0,00	142,04
2	Citação AR	22/6/2020	23,55	24,23	0,00	0,00	0,00	24,23
3	Taxa de Mandato	22/6/2020	23,28	23,95	0,00	0,00	0,00	23,95
<b>Sub-Total</b>								<b>R\$ 190,22</b>
<b>TOTAL GERAL</b>								<b>R\$ 190,22</b>

- Condenação do principal

Lote A1-B08 – R\$ 9.901,00 (discriminações dos valores em anexo).

- **Valor Total:**

	Condenação
<b>Valor</b>	R\$ 9.901,00
<b>Honorários de Sucumbência</b>	R\$ 990,10
<b>Custas Processuais</b>	R\$ 190,22
<b>Total</b>	<b>R\$ 11.081,32</b>

Ponto, finalizando, a Exequernte **Requer** ao Nobre Magistrado, diante da preclusão temporal para interposição de instrumentos recursais que seja dado início à fase de Cumprimento de Sentença/Execução, oportunidade em que requer a intimação da Executada – Endereço: Rua Bárbara Heliodora, n. 572, CEP n. 05044-040, cidade de São Paulo/SP, para que, no prazo de 15 (quinze) dias - em razão da Condenação – proceda ao recolhimento do numerário





\*000104-11.2020\*

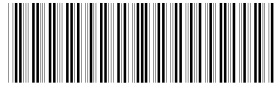
proveniente de sua condenação no importe de **R\$ 11.081,32** (onze mil, oitenta e um reais e trinta e dois centavos), sob pena de recair multa de 10% (dez por cento) e, honorários advocatícios de 10% (dez por cento), conforme artigo 523, §1º, CPC.

Nestes Termos,  
Pede e Espera Deferimento.  
Taubaté – SP, novembro – 25 de 2020.

**MARCELO V. ANDRADE AFFONSO**  
ADVOGADO – SECÇÃO SÃO PAULO  
OAB/SP Nº 319.034

**ÉRIKA ÉTTORI**  
ADVOGADA – SECÇÃO SÃO PAULO  
OAB/SP Nº 311.395



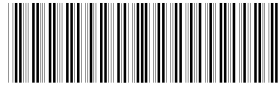


\*000104-11.2020\*

Unidade	Mês Ref	Vencimento	Valor	Juros	Multa	Correção	Proj. Rec.
<b>A1-B08</b>							
TAXA ASSOCIATIVA	12/2017	15/01/2018	170,00	65,82	3,78	19,14	258,74
TAXA ASSOCIATIVA	01/2018	15/02/2018	170,00	63,72	3,77	18,71	256,20
TAXA ASSOCIATIVA	02/2018	15/03/2018	170,00	61,85	3,77	18,37	253,99
FUNDO DE RESERVA	03/2018	15/04/2018	11,88	4,18	0,26	1,27	17,59
TAXA ASSOCIATIVA	03/2018	15/04/2018	178,19	62,74	3,95	19,11	263,99
FUNDO DE RESERVA	04/2018	15/05/2018	11,88	4,04	0,26	1,25	17,43
TAXA ASSOCIATIVA	04/2018	15/05/2018	178,19	60,64	3,94	18,70	261,47
FUNDO DE RESERVA	05/2018	15/06/2018	11,88	3,89	0,26	1,19	17,22
TAXA ASSOCIATIVA	05/2018	15/06/2018	178,19	58,36	3,92	17,86	258,33
FUNDO DE RESERVA	06/2018	15/07/2018	11,88	3,71	0,26	1,01	16,86
TAXA ASSOCIATIVA	06/2018	15/07/2018	178,19	55,60	3,87	15,09	252,75
FUNDO DE RESERVA	07/2018	15/08/2018	11,88	3,56	0,26	0,97	16,67
TAXA ASSOCIATIVA	07/2018	15/08/2018	178,19	53,47	3,86	14,61	250,13
FUNDO DE RESERVA	08/2018	15/09/2018	11,88	3,43	0,26	0,97	16,54
TAXA ASSOCIATIVA	08/2018	15/09/2018	178,19	51,48	3,86	14,61	248,14
FUNDO DE RESERVA	09/2018	15/10/2018	11,88	3,29	0,26	0,94	16,37
TAXA ASSOCIATIVA	09/2018	15/10/2018	178,19	49,40	3,84	14,04	245,47
FUNDO DE RESERVA	10/2018	15/11/2018	11,88	3,15	0,26	0,88	16,17
TAXA ASSOCIATIVA	10/2018	15/11/2018	178,19	47,23	3,83	13,27	242,52
FUNDO DE RESERVA	11/2018	15/12/2018	11,88	3,03	0,26	0,92	16,09
TAXA ASSOCIATIVA	11/2018	15/12/2018	178,19	45,43	3,84	13,75	241,21
FUNDO DE RESERVA	12/2018	15/01/2019	11,88	2,89	0,26	0,90	15,93
TAXA ASSOCIATIVA	12/2018	15/01/2019	178,19	43,38	3,83	13,48	238,88
FUNDO DE RESERVA	01/2019	15/02/2019	11,88	2,75	0,25	0,85	15,73
TAXA ASSOCIATIVA	01/2019	15/02/2019	178,19	41,25	3,82	12,79	236,05
FUNDO DE RESERVA	02/2019	15/03/2019	11,88	2,62	0,25	0,78	15,53
TAXA ASSOCIATIVA	02/2019	15/03/2019	178,19	39,26	3,80	11,77	233,02
FUNDO DE RESERVA	03/2019	15/04/2019	14,12	2,93	0,30	0,82	18,17
TAXA EXTRA - FIBRA OTICA	03/2019	15/04/2019	50,29	10,44	1,06	2,91	64,70
TAXA ASSOCIATIVA	03/2019	15/04/2019	229,51	47,67	4,86	13,29	295,33
FUNDO DE RESERVA	04/2019	15/05/2019	14,12	2,77	0,30	0,73	17,92
TAXA EXTRA - FIBRA OTICA	04/2019	15/05/2019	50,29	9,85	1,06	2,59	63,79
TAXA ASSOCIATIVA	04/2019	15/05/2019	229,51	44,97	4,83	11,84	291,15
FUNDO DE RESERVA	05/2019	15/06/2019	14,12	2,61	0,30	0,71	17,74
TAXA EXTRA - FIBRA OTICA	05/2019	15/06/2019	50,29	9,29	1,06	2,52	63,16
TAXA ASSOCIATIVA	05/2019	15/06/2019	229,51	42,41	4,82	11,48	288,22
FUNDO DE RESERVA	06/2019	15/07/2019	14,12	2,46	0,30	0,70	17,58
TAXA EXTRA - FIBRA OTICA	06/2019	15/07/2019	50,29	8,76	1,06	2,51	62,62
TAXA ASSOCIATIVA	06/2019	15/07/2019	229,51	40,00	4,82	11,45	285,78
FUNDO DE RESERVA	07/2019	15/08/2019	14,12	2,31	0,30	0,69	17,42
TAXA EXTRA - FIBRA OTICA	07/2019	15/08/2019	50,29	8,21	1,06	2,46	62,02
TAXA ASSOCIATIVA	07/2019	15/08/2019	229,51	37,47	4,81	11,21	283,00
FUNDO DE RESERVA	08/2019	15/09/2019	14,12	2,15	0,30	0,67	17,24
TAXA ASSOCIATIVA	08/2019	15/09/2019	229,51	34,94	4,81	10,92	280,18
FUNDO DE RESERVA	09/2019	15/10/2019	14,12	2,00	0,30	0,68	17,10
TAXA ASSOCIATIVA	09/2019	15/10/2019	229,51	32,56	4,81	11,05	277,93
FUNDO DE RESERVA	10/2019	15/11/2019	14,12	1,85	0,30	0,67	16,94
TAXA ASSOCIATIVA	10/2019	15/11/2019	229,51	30,06	4,81	10,95	275,33
FUNDO DE RESERVA	11/2019	15/12/2019	14,12	1,69	0,29	0,59	16,69
TAXA ASSOCIATIVA	11/2019	15/12/2019	229,51	27,50	4,78	9,66	271,45
FUNDO DE RESERVA	12/2019	15/01/2020	14,12	1,52	0,29	0,42	16,35
TAXA ASSOCIATIVA	12/2019	15/01/2020	229,51	24,73	4,73	6,77	265,74
FUNDO DE RESERVA	01/2020	15/02/2020	14,12	1,37	0,29	0,39	16,17
TAXA ASSOCIATIVA	01/2020	15/02/2020	229,51	22,25	4,72	6,33	262,81
FUNDO DE RESERVA	02/2020	15/03/2020	14,12	1,23	0,29	0,36	16,00
TAXA ASSOCIATIVA	02/2020	15/03/2020	229,51	19,93	4,71	5,93	260,08
FUNDO DE RESERVA	03/2020	15/04/2020	14,12	1,07	0,29	0,34	15,82
TAXA ASSOCIATIVA	03/2020	15/04/2020	229,51	17,47	4,70	5,50	257,18
FUNDO DE RESERVA	04/2020	15/05/2020	14,12	0,93	0,29	0,37	15,71
TAXA ASSOCIATIVA	04/2020	15/05/2020	229,51	15,15	4,71	6,05	255,42
FUNDO DE RESERVA	05/2020	15/06/2020	14,12	0,78	0,29	0,41	15,60
TAXA ASSOCIATIVA	05/2020	15/06/2020	229,51	12,75	4,72	6,64	253,62
FUNDO DE RESERVA	06/2020	15/07/2020	14,12	0,64	0,29	0,36	15,41
TAXA ASSOCIATIVA	06/2020	15/07/2020	229,51	10,36	4,71	5,93	250,51
FUNDO DE RESERVA	07/2020	15/08/2020	14,12	0,49	0,29	0,30	15,20
TAXA ASSOCIATIVA	07/2020	15/08/2020	229,51	7,89	4,69	4,90	246,99
FUNDO DE RESERVA	08/2020	15/09/2020	14,12	0,34	0,29	0,25	15,00
TAXA ASSOCIATIVA	08/2020	15/09/2020	229,51	5,45	4,67	4,06	243,69
FUNDO DE RESERVA	09/2020	15/10/2020	14,12	0,19	0,28	0,13	14,72
TAXA ASSOCIATIVA	09/2020	15/10/2020	229,51	3,09	4,63	2,04	239,27
FUNDO DE RESERVA	10/2020	15/11/2020	14,12	0,04	0,28	0,00	14,44







\*000104-11.2020\*

Unidade	Mês Ref	Vencimento	Valor	Juros	Multa	Correção	Proj. Rec.
TAXA ASSOCIATIVA	10/2020	15/11/2020	229,51	0,69	4,59	0,00	234,79
		Total 'A1-B08':	7.914,89	1.393,43	166,87	425,81	9.901,00
		Total:	7.914,89	1.393,43	166,87	425,81	9.901,00





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAÇAPAVA**  
**FORO DE CAÇAPAVA**  
**1ª VARA CÍVEL**  
 PRACA DA BANDEIRA, 177, Caçapava - SP - CEP 12281-630  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1001566-57.2020.8.26.0101**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Requerente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Requerido: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Valério Sbruzzi**

**Vistos.**

Trata-se de **AÇÃO DE COBRANÇA** ajuizada por **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale** em face de **Santo André WM Empreendimentos Imobiliários Ltda**, em razão de despesas de manutenção, conservação e melhoramentos do(a) “Loteamento Residencial Alta Vista”, no qual o polo passivo consta como proprietário/possuidor do Lote n. 08, Quadra B, especificamente, das parcelas vencidas a partir de dezembro de 2017, num total de R\$8.005,42, conforme fls. 22. Juntou(aram) documentos com vestibular.

Citada a fls. 127, a parte requerida não apresentou resposta no prazo legal, conforme certificado a fls. 131.

Ordenação de especificação de provas a fls. 133 e seguintes.

A parte autora requereu o julgamento do feito (fls. 128/129 e 137).

É o **relatório**.

**Fundamento e decido.**

O pólo passivo foi citado e ficou-se **INERTE**, de modo que é revel e, nesse estado, segundo o art. 344 do CPC, “...*presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor.*”.

Não estão presentes as hipóteses do art. 345 do CPC que impediriam a aplicação dos efeitos da revelia reconhecida (“*A revelia não produz o efeito mencionado no art. 344 se: I - havendo pluralidade de réus, algum deles contestar a ação; II - o litígio versar sobre direitos indisponíveis; III - a petição inicial não estiver acompanhada de instrumento que a lei considere indispensável à prova do ato; IV - as alegações de fato formuladas pelo autor forem inverossímeis ou estiverem em contradição com prova constante dos autos.*”).

Em verdade, com ou sem os efeitos da contumácia, as alegações de fato constitutivas do direito da parte autora são harmônicas e verossímeis com o constante nos autos até aqui, é dizer, a **PROVA EXISTENTE** autoriza a procedência do pedido inicial.

**Diante do exposto**, e do mais que dos autos consta, **julgo procedente** a presente **AÇÃO DE COBRANÇA** ajuizada por **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale** em face de **Santo André WM Empreendimentos Imobiliários Ltda**, para condenar este(a)s ao pagamento das “**despesas associativas/condominiais**” relacionadas na petição inicial, bem como, daquelas vencidas e não pagas no curso da demanda até a efetiva satisfação da obrigação, conforme Súmula n. 13 do TJSP e art. 323 do CPC, com incidência de “multa condominial”, correção monetária segundo a Tabela Prática do TJSP a partir do ajuizamento da ação e juros de mora de 1% ao mês a partir dos respectivos vencimentos, dependendo pois a fase executiva de meros cálculos aritméticos. Em conseqüência, **extingo** o **processo**, com análise do mérito, nos termos do **art. 487, inc. I**,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAÇAPAVA**  
**FORO DE CAÇAPAVA**  
**1ª VARA CÍVEL**  
 PRACA DA BANDEIRA, 177, Caçapava - SP - CEP 12281-630  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

do CPC.

Condeno o pólo passivo nas custas e despesas processuais, bem como, em honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da condenação.

**PRIC.** Oportunamente, arquivem-se.

Caçapava, 07 de outubro de 2020.

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

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0941/2020, foi disponibilizado na página 1704/1713 do Diário da Justiça Eletrônico em 23/10/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)

Teor do ato: "Diante do exposto, e do mais que dos autos consta, julgo procedente a presente AÇÃO DE COBRANÇA ajuizada por Associação de Melhoramentos Reserva do Vale em face de Santo André WM Empreendimentos Imobiliários Ltda, para condenar este(a)(s) ao pagamento das despesas associativas/condominiais relacionadas na petição inicial, bem como, daquelas vencidas e não pagas no curso da demanda até a efetiva satisfação da obrigação, conforme Súmula n. 13 do TJSP e art. 323 do CPC, com incidência de multa condominial, correção monetária segundo a Tabela Prática do TJSP a partir do ajuizamento da ação e juros de mora de 1% ao mês a partir dos respectivos vencimentos, dependendo pois a fase executiva de meros cálculos aritméticos. Em consequência, extingo o processo, com análise do mérito, nos termos do art. 487, inc. I, do CPC. Condeno o pólo passivo nas custas e despesas processuais, bem como, em honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da condenação. PRIC. Oportunamente, arquivem-se. Caçapava, 07 de outubro de 2020."

Caçapava, 23 de outubro de 2020.

Mônica de Oliveira Campos  
Chefe de Seção Judiciário





EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM<sup>a</sup> \_\_ VARA  
CÍVEL DO FORO DE CAÇAPAVA (CPV) - DO ESTADO DE SÃO PAULO

**ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA**

**DO VALE**, pessoa jurídica de direito privado, *sem fins lucrativos*, com Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica/CNPJ sob n. 18.135.213/0001-96, com sede à Estrada Municipal Professora Olívia Alegre, n. 800, bairro Campo Grande, CEP n. 12283-516, cidade de Caçapava – SP, neste ato representada por sua Diretora Presidente, Sra. LUCIANA VALENTIM NOGUEIRA COBRA, portadora do Registro de Identidade/RG n. 22.382.060-X, inscrita no CPF n. 152.966.748-80, e por seu Diretor Tesoureiro, Sr. EVANDRO DE TOLEDO, portador do Registro de Identidade/RG n. 30.786.637-3, inscrito no CPF n. 277.790.198-88, em sintonia com o artigo 22, § 2º, alínea “a” c.c. artigo 23, alínea “a”, ambos do Estatuto Social, por meio de seus patronos, (*m.j.*), é presente à Vossa Excelência, com fundamento no artigo 319 e s.s. e artigo 47, todos do Código de Processo Civil c.c. artigo 54 (*cláusula de eleição de foro*) do Estatuto Social, apregoar a presente

**AÇÃO DE COBRANÇA**



Este documento foi recebido por meio de sistema eletrônico de acesso ao processo 0001966-68.2020.8.26.0101 e código 9E073AZZ. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001966-68.2020.8.26.0101 e código 9E073AZZ.



em face de **SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica/CNPJ n. 02.556.966/0001-35, NIRE 35222372647, com sede à Rua Bárbara Heliodora, n. 572, bairro Vila Romana, CEP n. 05044-040, cidade de São Paulo – SP, arrazoando as razões de fato e de direito a seguir descritas.

## 1. DO BREVE ESCORÇO

A Requerente, pessoa jurídica sem fins lucrativos, na qualidade de associação de moradores sob denominação de ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE – *Loteamento Residencial Alta Vista*, foi constituída e instituída por meio de ATA DE ASSEMBLÉIA DE CONSTITUIÇÃO DE ASSOCIAÇÃO (*doc. anexo*) devidamente registrada no Ofício do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da comarca de Caçapava – SP, em data de 22 de novembro de 2010.

O empreendimento sobre o qual a Requerente atua e possui abrangência é proveniente de duas matrículas mães, Matrícula n. 29.383 e Matrícula n. 29.384, ambas exaradas e arquivadas no ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de pessoa Jurídica e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da comarca de Caçapava – SP – Livro n. 2 – Registro Geral (*docs. anexos*), abrangendo uma área territorial de aproximadamente 332.117,10 m<sup>2</sup>, perfazendo 605 (*seiscentos e cinco*) Lotes distribuídos em 23 (*vinte e três*) quadras, nas quais compreendem lotes residenciais e construções, áreas de circulação, clube e demais equipamentos de lazer (*Artigo 2, parágrafo único, Estatuto – doc. anexo*).

Após devidamente constituída e instituída, a Autora adquiriu personalidade jurídica própria iniciando os atos para a qual foi criada, dentre eles, a cobrança de contribuições associativas/taxas para a manutenção e manutenção do Loteamento Alta Vista (*Reserva do Vale I e II*), de forma a proporcionar todo o conforto e segurança advinda de uma associação criada para administrar um loteamento composto de lotes residenciais.



Este documento foi recebido pelo sistema de arquivamento eletrônico em 20/11/2020 às 14:00:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001986-68.2020.8.26.0101 e código 9E038AZZ.



\*000101-06.2020\*

As cobranças das aludidas contribuições associativas/taxas iniciaram-se com a instituição em Assembléia Geral Ordinária de 11 de junho de 2015 (*doc. anexo*), tornando expedidos os primeiros boletos no mês de junho de 2015 (*mês referência*) com vencimento em julho de 2015 no importe de R\$ 169,88 (*cento e sessenta e nove reais e oitenta e oito centavos*).

As demais taxas – após o mês de junho de 2015 (*mês referência*), consolidaram-se no importe de R\$ 150,00 (*cento e cinquenta reais*), conforme disposição de alteração em Assembléia Geral Extraordinária de 23 de setembro de 2015, vindo a permanecer neste patamar até o mês de outubro de 2016. A partir do mês de outubro, foi aprovada, em Assembléia Geral Extraordinária de 22 de outubro de 2016, a elevação para os próximos 10 (*dez*) meses de uma taxa extra/contribuição associativa extraordinária – valor de R\$ 40,00 (*quarenta reais*), vindo já no mês de novembro de 2016, perfazer a taxa o numerário, por lote, de R\$ 190,00 (*cento e noventa reais*).

Em Assembléia Geral Ordinária realizada no dia 18 março de 2017, foi aprovado, pela maioria dos votos, a majoração da contribuição ordinária para o importe de R\$ 170,00 (*cento e setenta reais*), vindo as cobranças a terem início a partir do mês de abril de 2017. Ademais, no ano de 2018 foi realizada nova majoração, proveniente da Assembléia Geral Ordinária datada de 20 de março de 2018, perfazendo a contribuição ordinária o importe de R\$ 190,07 (*cento e noventa e sete centavos*), a ser cobrado a partir do mês de abril de 2018.

Outrossim, em virtude da Assembleia Geral Ordinária realizada na data de 16 de março de 2019, a taxa associativa/condominial passou a ser de R\$ 243,63 (*duzentos e quarenta e três reais, e sessenta e três centavos*) – *ata de assembleia em anexo*.

Nesta ambiência, a Ré deve responder pelos encargos – taxas associativas/condominiais, do seguinte Lote:

**i.** Lote A1-B08 – marginado sob Matrícula n. 29.453 (*doc. anexo*), arquivada e registrada no Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos,



Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de gestão documental da Affonso & Ettori. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001986-68.2020.8.26.0101 e código 9E073AZZ.



Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Caçapava-SP, externa como proprietária – AV. 04/29.453 e AV. 05/29.453, a Ré – SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS Ltda., na qual promoveu a consolidação de propriedade plena.

Desta forma, imprescindível realçar que os imóveis/Lotes fazem parte de um Loteamento fechado administrado pela Autora, e que, por tal condição, possui como ônus para aquele que os possui, ciência da obrigatoriedade em adimplir com as contribuições ordinárias ou extraordinárias - associativas/condominiais prevista no Estatuto Social.

Ainda sim, impositivo externar ao Nobre Magistrado que a Ré foi a loteadora e incorporadora do Loteamento sob jurisdição territorial da Autora, sendo ainda a pessoa jurídica que elaborou o seu Estatuto Social, dentre os quais, criou a norma da obrigatoriedade das taxas associativas/condominiais.

Assim, é notório que a própria Requerida deve arcar com as taxas associativas/condominiais dos lotes que são proprietárias.

Portanto, diante da recalcitrância e impossibilidade da Autora de ter seu crédito satisfeito frente a Ré, a Requerente insurge com o intuito de resguardar o seu direito, que engloba todos os associados, acionando o âmbito judicial para coagir a Demandada ao pagamento da obrigação pecuniária frente à Demandante, nos moldes como destrinchados nesta exordial.

## **2. DO MÉRITO**

### **2.1. DA RESPONSABILIDADE DA REQUERIDA AO ESTATUTO SOCIAL DA AUTORA**

É IMPRESCINDÍVEL salientar ao v. Juízo que a Ré: **(i)** foi a loteadora do Loteamento Alta Vista sob jurisdição territorial e administrativa da Autora; e, **(ii)** é a responsável pela elaboração inicial do Estatuto Social da Demandante.



Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de gestão documental da Justiça do Trabalho. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001986-68.2020.8.26.0101 e código 9E603AZZ.





Outrossim, antecedendo a demonstração da obrigatoriedade de se contribuir com as taxas ordinárias e extraordinárias da Requerente, é primordial pontuar que todo associado quando adquire o lote dentro dos limites da jurisdição da Autora, previstos no artigo 2º, parágrafo único, do Estatuto Social, não só possui ciência da cobrança de valores mensais para avaliar as condutas descritas no artigo 3º do Estatuto Social, como anui expressamente com os termos do mesmo diploma social.

Desta forma, ancorando-se no fato de que a Demandada foi quem instituiu o Estatuto Social inicial da Autora, e por consequência, estabeleceu as taxas associativas/condominiais, tem-se como incontroverso a configuração tácita e expressa da adesão da Requerida às normas do Estatuto Social.

Nesse sentido o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo harmoniza com todo o aqui alegado:

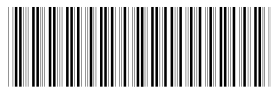
*“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. Condomínio edilício. Pretensão de condenação da construtora ao pagamento das despesas condominiais de unidade de sua propriedade. Sentença de procedência. Apelo da ré. Alegação de que cláusula prevista em convenção de condomínio limita a quantia a ser paga pela construtora a 30% do valor da taxa condominial paga pelos demais condôminos. Abusividade da disposição, que institui verdadeiro privilégio em favor da construtora, em prejuízo dos adquirentes das unidades. Violação ao princípio da isonomia que não pode prevalecer. Reconhecimento de obrigação de pagamento do valor integral da taxa condominial. Precedente deste Tribunal. Inexistência de notícia de venda do imóvel ou de entrega das chaves a adquirente. Responsabilidade tão somente da construtora pelo pagamento das despesas condominiais. Sentença mantida. Negado provimento ao recurso.*”<sup>1</sup> (grifo nosso)

<sup>1</sup> TJSP. Ap. n. 0015816-02.2010.8.26.0348. Des. Rel. VIVIANI NICOLAU. 3ª Câmara de Direito Privado.

<sup>2</sup> TJSP. Ap. n. 0133997-27.2010.8.26.0100. Des. Rel. CARLOS ALBERTO GARBI. 26ª Câmara de Direito Privado.



Este documento é cópia não autêntica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001986-68.2020.8.26.0101 e código 9E03AZZ.



“APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. CLÁUSULA QUE CONFERE BENEFÍCIO DE DESCONTO NA TAXA CONDOMINIAL A SER PAGA PELA INCORPORADORA. ABUSIVIDADE. 1. **A faculdade de se dispor a respeito do rateio das despesas condominiais, não significa que a todos possa ser imposto um prejuízo decorrente de tratamento abusivamente desigual estipulado em favor da incorporadora.** 2. **A atribuição de privilégio à incorporadora de pagamento parcial das taxas e despesas de condomínio se mostra abusiva e em desacordo com o Código de Defesa do Consumidor.** Sentença mantida. Recurso não provido.”<sup>2</sup> (grifo nosso)

“Despesas condominiais – Cobrança – Previsão em convenção de responder a construtora pelo pagamento de somente 30% das taxas condominiais das unidades não comercializadas – **CLÁUSULA ABUSIVA – PRIVILÉGIO INJUSTIFICÁVEL, VIOLADOR DO PRINCÍPIO DE ISONOMIA ENTRE OS CONDÔMINOS – REGRA ARBITRÁRIA IMPOSTA NA CONVENÇÃO POR INICIATIVA EXCLUSIVA DA PRÓPRIA BENEFICIÁRIA – Violação ao artigo 122 do Código Civil – OBRIGAÇÃO DE CONTRIBUIÇÃO INTEGRAL RECONHECIDA** – Sentença Mantida.”<sup>3</sup> (grifo nosso)

De igual forma, o Superior Tribunal de Justiça abarca posicionamento similar:

“Condomínio. Despesas. **EXONERAÇÃO DA CONSTRUTORA. INVALIDADE DA CLAUSULA. CODIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. É inválida a cláusula que estabelece, em favor da construtora e incorporadora, o privilégio da exoneração da obrigação de contribuir para as despesas do condomínio, imposta na escritura de convenção por ela outorgada.** Possibilidade do exame

<sup>2</sup> TJSP. Ap. n. 0133997-27.2010.8.26.0100. Des. Rel. CARLOS ALBERTO GARBI. 26ª Câmara de Direito Privado.

<sup>3</sup> TJSP. Ap. n. 0035951-69.2011.8.26.0196. Des. Rel. ANDRADE NETO. 30ª Câmara de Direito Privado.





*da validade de cláusula contratual a luz dos critérios objetivos fixados pelo 'codecon'. Recurso Conhecido e Provido em parte.*<sup>4</sup> (grifo nosso)

É cediço que o modelo de Loteamento Fechado é um dos mais utilizados pelo país, aproximando-se na maioria das vezes das normas da Lei Federal n. 6.766/79. Destarte, é de conhecimento da pessoa jurídica que institui o Loteamento e o Estatuto Social, que o mesmo possui diversas diretrizes que deverão ser seguidas à risca por todos os proprietários/associados para uma perfeita convivência, de modo a suportar as despesas provenientes de um empreendimento desta envergadura.

Neste compasso, o Estatuto Social, em seu artigo 5º, estabelece que os associados natos (*entende-se como todos os proprietários e os titulares de direitos de aquisição de lotes residenciais do Loteamento Alta Vista*) ingressarão, automaticamente, mediante a aquisição de lote do Loteamento, submetendo-se às disposições estatutárias.

Oportuna os ensinamentos pinçados de Acórdão do Superior Tribunal de Justiça, de relatoria do Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA:

*“Como consequência da aceitação tácita, o proprietário do imóvel em loteamento fechado torna-se parte de estrutura orgânica previamente constituída que impõe aos seus integrantes comportamento pautado na ética e no princípio da solidariedade, que são compatíveis com a concepção social da propriedade e com a natureza da relação estabelecida entre a coletividade. Sob essa perspectiva, o princípio da solidariedade, de inafastável incidência na situação fática ora em análise, determina que o interesse individual seja sobrepujado pelo interesse geral.”*<sup>5</sup> (grifo nosso)

Nesta alheta, ancorada na existência de **ANUÊNCIA EXPRESSA** e **TÁCITA** da Ré, uma vez que ela foi a pessoa jurídica

<sup>4</sup> STJ. REsp. n. 151.758/MG. Min. Rel. RUY ROSADO DE AGUIAR. Quarta Turma.

<sup>5</sup> STJ. REsp. n. 1439163/SP. Min. Rel. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA. Segunda Seção.



Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de gestão documental da Affonso & Ettori. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001966-68.2020.8.26.0101 e código 9EE03AZZ.



responsável pela criação do Loteamento, bem como do Estatuto Social e suas normas, dentre elas, a instituição das taxas associativas/condominiais, é irrefragável a obrigatoriedade da Demandada de contribuir com as contribuições/taxas ordinárias e extraordinárias impostas pela Requerente, mediante Assembleias Gerais realizadas.

## **2.2. DA OBRIGATORIEDADE DO PAGAMENTO DAS CONTRIBUIÇÕES ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS - OBRIGAÇÃO PROPTER REM**

Sendo fato notório que as obrigações de pagamento das contribuições ordinárias e extraordinárias provenientes das despesas de um Loteamento fechado, são obrigações *propter rem*, ou seja, obrigações que seguem a coisa, por meio desta acepção, extraem-se dos dogmas dos doutrinadores SILVIO DE SALVO VENOSA e FLÁVIO TARTUCE o quanto segue sobre o tema:

*“Silvio de Salvo Venosa também denomina obrigação real e ensina que ‘embora não seja explicação totalmente técnica, para uma compreensão inicial podemos dizer que a obrigação real fica a meio caminho entre o direito real e o direito obrigacional. Assim, as obrigações reais ou propter rem (também conhecidas como ob rem) são as que estão a cargo de um sujeito, à medida que este é proprietário de uma coisa, ou titular de um direito real de uso e gozo dela’ (direito civil..., 2003, p. 59). (...) Exemplo típico é a obrigação do proprietário do imóvel pagar as despesas de condomínio, pelo que prevê o art. 1.345 do CC, uma vez que o adquirente do imóvel e condomínio edilício responde por tais débitos, que acompanham a coisa para onde quer que ela vá.”<sup>6</sup> (grifo nosso)*

Coadunando com os ensinamentos dos Veneráveis doutrinadores, colaciona-se trecho de Julgado neste sentido:

<sup>6</sup> TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: direito das obrigações e responsabilidade civil*. 10.ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2015. p. 109.



Este documento não contém informações sigilosas. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001986-68.2020.8.26.0101 e código 9E073AZZ.





*“(...) para efeitos de cobrança pelo condomínio, irrelevante quem é o proprietário ou quem se encontra na posse do imóvel. A dívida é da unidade condominial, e qualquer discussão sobre de quem era a obrigação pelo pagamento das despesas condominiais é questão absolutamente estranha à prerrogativa por lei conferida ao condomínio.”<sup>7</sup> (grifo nosso)*

Solidificando ainda a obrigatoriedade das contribuições por parte do Ré, anexa Julgados do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

*COBRANÇA. TAXA DE CONSERVAÇÃO. LOTEAMENTO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. AÇÃO DE COBRANÇA DE PRESTAÇÕES CONDOMINIAIS. Sentença de procedência. Insurgência da ré. Não acolhimento. **Natureza propter rem da obrigação condominial. Responsabilidade da ré, titular da propriedade, pelo pagamento.** Alegada venda a terceiros que não pode ser oposta como exceção à satisfação do crédito da associação, especialmente porque referida transação não foi registrada. Exceção ao pagamento que não aproveita ao proprietário que poderá, se for o caso, regressar contra o adquirente. Sentença mantida. Recurso desprovido.<sup>8</sup> (grifo nosso)*

Notório assim, que a obrigatoriedade de pagamento além de estar na essência da eclosão da Autora, vem amplamente exarada e externada no decorrer de alguns artigos do Estatuto Social, como o artigo 7 e artigo 44, sendo, ainda, no artigo 45, *caput*, do mesmo diploma, que *“as contribuições associativas, classificadas como ordinárias e extraordinárias, constituem obrigação líquida e certa do Associado Titular, seja este proprietário ou adquirente de lote, não podendo escusar-se do pagamento”*.

Aludidos dispositivos, de forma análoga, possuem conceitos e obrigatoriedade semelhantes ao artigo 1.336, inciso I, do Código

<sup>7</sup> TJSP. Ap. n. 0000936-95.2015.8.26.0035. Des. Rel. MARY GRUN. 7ª Câmara de Direito Privado. p. 04/05.

<sup>8</sup> TJSP. Ap. n. 0000936-95.2015.8.26.0035. Des. Rel. MARY GRUN. 7ª Câmara de Direito Privado.



Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de gestão documental do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001966-68.2020.8.26.0101 e código 9E03AZZ.



Civil, tendo o condômino dever de contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais.

Nesta inclinação, a Ré detêm a propriedade direta do imóvel, uma vez que consta como proprietária do lote no Ofício de Registro de Imóveis.

É certo que quem é proprietário é a pessoa física e/ou jurídica que consta no Ofício de Registro de Imóveis, pois somente com o registro é que se tem a transmissão da propriedade. Nesta linha, vale pontuar trecho da doutrina da Dra. MARIA HELENA DINIZ acerca do tema:

*“O registro imobiliário seria o poder legal de agentes do ofício público, para efetuar todas as operações relativas a bens imóveis e a direitos a eles condizentes, promovendo atos de escrituração, assegurando aos requerentes a aquisição e exercício do direito de propriedade e a instituição de ônus reais de fruição, garantia ou de aquisição. Com isso, o assentamento dá proteção especial à propriedade imobiliária, por fornecer meios probatórios fidedignos da situação do imóvel, sob o ponto de vista da respectiva titularidade e dos ônus reais que o gravam, e por revestir-se de publicidade, que lhe é inerente, tornando os dados registrados conhecidos de terceiros.”<sup>9</sup>*

Desta forma, um dos efeitos principais do registro de imóveis é conferir a publicidade às mutações da propriedade, ou seja, de tornar conhecido o direito de propriedade imobiliária e seus acessórios que porventura venham deslocar de domínio de uma pessoa para outra. Além da publicidade, tem a Matrícula imobiliária ainda a força probante que se funda na fé pública do ato registral. E assim, oportuno a citação adiante transcrita:

***“(...) apenas com o registro do imóvel é que se terá a propriedade, daí o célebre brocardo: ‘quem não registra não é dono’. A prova do domínio far-se-á pelo registro (...).”<sup>10</sup> (grifo nosso)***

<sup>9</sup> DINIZ, Maria Helena. Sistemas de Registros de Imóveis. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 49.

<sup>10</sup> Idem. p. 65.



Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de gestão documental da Affonso & Ettori. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001966-68.2020.8.26.0101 e código 9EE03AZZ.



Corroborando-se ainda com o tema, tem-se o Diploma Civil que externa normas sobre a matéria, tornando-se uníssono quanto ao proprietário, haja vista que o assentamento no registro de imóveis induz prova da propriedade e de direitos reais sobre o imóvel:

*Artigo 1.227 do CC – “Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.”*

*Artigo 1.245, caput, do CC – “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.”*

*Artigo 1.245, § 1º, CC – “Enquanto não se registra o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.”*

Portanto, é direito da Requerente propor Demanda Judicial de Cobrança em face da Ré, haja vista que detêm a propriedade e posse do bem imóvel, haja vista que as Matrículas Imobiliárias assim dispõem.

Esta prerrogativa de adentrar em face do possuidor e do proprietário que consta no CRI da comarca de Caçapava-SP é a linha detentora de maior segurança jurídica, pois eventuais instrumentos contratuais “*inter partes*” ao mesmo tempo que são elaborados podem ser distratados.

E nesta linha, vale realçar que as obrigações pecuniárias referentes às contribuições ordinárias e extraordinárias do lote, que por analogia conceitual e prática são as taxas condominiais, **SÃO OBRIGAÇÕES PROPTER REM**, ou seja, quem deve é o objeto do fato gerador (o Lote), sendo a pessoa física e/ou jurídica proprietária responsável direta por tais obrigações.





Ora, a Demandante, na qualidade de credora, tem a faculdade de escolher contra quem propor demanda judicial de cobrança, seja o proprietário, possuidor, promissário comprador, etc., pois **TODOS SÃO SOLIDÁRIOS** pelo débito.

De sorte que este posicionamento é o adotado pelo *Ínclito Superior Tribunal de Justiça* e pelo *Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo*, oportunidade que se colacionam os julgados e trechos de acórdãos:

*AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. 1. **A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que se trata a dívida de condomínio de obrigação propter rem**, sendo a pessoa que arrematou o bem e **cujo nome consta no registro do imóvel como proprietário responsável pelo pagamento das cotas condominiais vencidas**, ainda que anteriores à arrematação, ressalvada a hipótese de omissão do edital quanto aos referidos débitos. 2. Agravo regimental a que se nega provimento.<sup>11</sup> (grifo nosso)*

*1. CONDOMÍNIO. Despesas. Ação de cobrança. Legitimidade passiva. - **A ação de cobrança de quotas condominiais pode ser proposta tanto contra o proprietário como contra o promissário comprador**, pois o interesse prevalente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, **podendo o credor escolher**, - entre aqueles que tenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel (*proprietário, possuidor, promissário comprador, etc.*), - o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ressalvado a este o direito regressivo contra quem entenda responsável. - **Ação promovida contra o proprietário.***

<sup>11</sup> STJ. AgRg no AREsp. N. 227.546/DF. Min. Rel. MARIA ISABEL GALLOTTI. Quarta Turma.







\*000101-06.2020\*

*Recurso conhecido, mas improvido. 2. (...). Recurso conhecido, pelo dissídio, mas improvido.*<sup>12</sup> (grifo nosso)

*“O tema que discute a legitimidade do proprietário ou do compromissários comprador ao pagamento das despesas condominiais está consolidado nesta 28ª Câmara de Direito Privado.*

*Em verdade, a orientação aqui adotada reproduz o esclarecedor precedente do STJ exarado nos autos do recurso especial n. 223.282-SC, 4ª Turma, j. 12-10-2001, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, in verbis: ‘(...)’.*

*E por quê?*

*Porque **‘a norma geral é aquela segundo a qual o proprietário da unidade autônoma responde pelas respectivas despesas condominiais, e propriedade se afere pelo que consta do registro de imóveis’**. Desta forma, ainda que a apelante tenha firmado compromisso de compra e venda da unidade condominial geradora das despesas cobradas na presente demanda (...), ‘tal instrumento não foi levado a registro, de modo que não tem ele o condão de afastar a responsabilidade do imóvel, pelo débito’ (TJSP, Apelação n. 0001716-66.2011.8.26.0361, 28ª Câmara de Direito Privado, j. 13-09-2011, rel. Des. Cesar Lacerda).”<sup>13</sup> (grifo nosso)*

Como destrinchado, o proprietário é responsável pelos débitos dos lotes, e tem-se como proprietário a pessoa que está assentada no Ofício de Registro de Imóveis. E, mesmo que houvesse promissários compradores, existiria a solidariedade entre as pessoas que possuam algum vínculo jurídico com o imóvel, sendo faculdade da Autora acionar um ou todos pelo pagamento das taxas associativas/condominiais.

Assim, colacionam-se as normas aplicáveis ao caso, bem como julgados pontuais que desobscurecem eventuais discrepâncias endógenas acerca da temática:

<sup>12</sup> STJ. REsp. n. 223.282/SC. Min. Rel. RUY ROSADO DE AGUIAR. Quarta Turma.

<sup>13</sup> TJSP. Ap. n. 0204075-22.2005.8.26.0100. Des. Rel. GILSON DELGADO MIRANDA. 28ª Câmara de Direito Privado. p. 06.





Artigo 275 do CC – “O credor tem direito a exigir e receber de um ou de alguns dos devedores, parcial ou totalmente, a dívida comum; se o pagamento tiver sido parcial, todos os demais devedores continuam obrigados solidariamente pelo resto.”

RECURSO – AGRAVO DE INSTRUMENTO – **DESPESAS CONDOMINIAIS – AÇÃO DE COBRANÇA – INTERVENÇÃO DE TERCEIRO – CHAMAMENTO AO PROCESSO DOS COPROPRIETÁRIOS DA UNIDADE CONDOMINIAL - DESNECESSIDADE.** Insurgência contra a respeitável decisão que determina ao condomínio requerente que recolha as custas de citação dos demais coproprietários do imóvel. A obrigação de adimplemento de despesas de condomínio tem natureza "propter rem", ou seja, a unidade condominial responde por eventuais débitos, de modo que os coproprietários respondem solidariamente pela dívida, podendo o condomínio acionar um, alguns, ou todos os proprietários, por se tratar de litisconsórcio facultativo (artigos 275, 1.336 e 1.345 do Código Civil e 113 do CPC). Precedentes deste E. TJSP. Desnecessária a citação dos demais coproprietários do imóvel para integrarem o polo passivo da lide. Chamamento ao processo requerido pelo agravado em contestação que deve ser rejeitado. Recurso de agravo de instrumento provido, para determinar o prosseguimento do feito apenas em face do coproprietário requerido.<sup>14</sup> (grifo nosso)

COBRANÇA – **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO – LITISCONSÓRCIO PASSIVO FACULTATIVO** – INSURGÊNCIA RECURSAL RESTRINGE-SE AO CHAMAMENTO AO PROCESSO DA EX-ESPOSA DO RÉU – APELO DESPROVIDO – **COPROPRIETÁRIOS SÃO DEVEDORES SOLIDÁRIOS DAS DÍVIDAS QUE RECAEM SOBRE O IMÓVEL – COMPETE AO**

<sup>14</sup> TJSP. AGI n. 2153268-16.2018.8.26.0000. Des. Rel. MARCONDES D`ANGELO. 25ª Câmara de Direito Privado.





\*000101-06.2020\*

**CREDOR ELEGER A QUEM COBRAR** – SENTENÇA MANTIDA-  
RECURSO IMPROVIDO.<sup>15</sup> (grifo nosso)

AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO. Sentença que julgou procedente o pedido. Carreado aos requeridos o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA. Dívida decorrente de despesas condominiais não quitadas. Obrigação de adimplemento de despesas de condomínio revestida de caráter propter rem (a coisa em si responde por eventuais débitos). Inexistência de óbice legal para a cobrança ora sub judice em face da apelante, haja vista o fato de figurar como proprietária do bem. Responsabilidade solidária dos coproprietários que permite o acionamento de qualquer deles em juízo. Precedentes do TJSP. Sentença preservada. Recurso improvido.<sup>16</sup> (grifo nosso)

**Associação de moradores. Cobrança de taxa de manutenção.** Insurgência recursal restrita a preliminar de mérito. Litisconsórcio passivo necessário. Não caracterização. Débito obrigacional. Ação de natureza pessoal. **Os coproprietários são devedores solidários das dívidas que recaem sobre o imóvel, cabendo ao credor escolher de qual deles cobrá-las.** Honorários sucumbenciais. Verba devida mesmo quando a parte é beneficiária de assistência judiciária gratuita. A benesse não afasta a responsabilidade do beneficiário pelas despesas processuais e pelos honorários advocatícios decorrentes de sua sucumbência (art. 98, § 2º, CPC/2015). Benefício que implica na mera suspensão de exigibilidade de débito (art. art. 98 § 3º, CPC/2015). Sentença mantida. Recurso desprovido.<sup>17</sup> (grifo nosso)

Portanto, é axiomático o fato de que a Requerida deve responder pelos pagamentos relativos as suas frações/lotês - que se encontram em sua propriedade e/ou posse, pois é a loteadora, incorporadora e

<sup>15</sup> TJSP. Ap. n. 1013578-25.2016.8.26.0625. Des. Rel. HERTHA HELENA DE OLIVEIRA. 02ª Câmara de Direito Privado. Data de Julgamento: 10/01/2019.

<sup>16</sup> TJSP. Ap.n. 0136370-60.2012.8.26.0100. Des. Rel. MARCOS GOZZO. 27ª Câmara de Direito Privado. Data do Julgamento: 18/07/2018.

<sup>17</sup> TJSP. Ap. n. 1062959-30.2013.8.26.0100. Des. Rel. RÔMOLO RUSSO. 07ª Câmara de Direito Privado.



Este documento é cópia não autêntica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001966-68.2020.8.26.0101 e código 9EE03AZZ.



criadora do Estatuto Social do Loteamento sob jurisdição da Demandante, além das taxas serem devidamente aprovadas em assembleias para suprir as despesas e avaliar futuros investimentos no Loteamento de modo a manter e ofertar os serviços básicos externados no artigo 3 e artigo 46, parágrafo primeiro, bem como para a consecução dos direitos estabelecidos no artigo 6 do Estatuto Social.

### **2.3. DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA**

Difundido pelo País o modelo de Loteamento fechado, tendo como representante uma Associação de Moradores, expunge-se qualquer incerteza daquele que adquire um lote em sua jurisdição, para se afastar das responsabilidades provenientes do imóvel sob a escusa de falta de conhecimento.

Inclinar-se com eventuais alegações de proprietários ou adquirentes de lotes dentro de um loteamento fechado regido por uma Associação de Moradores por meio de um Estatuto Social previamente aprovado, seria nitidamente um enriquecimento sem causa.

Assim, qualquer alegação de desconhecimento sobre os serviços ofertados por uma Associação de moradores, ora Autora, como segurança, manutenção, embelezamento e todos os serviços necessários, incidiria em nítida locupletação, similar ao parasitismo, pois se estaria diante de imposição de desvantagem exagerada aos adquirentes de alguns lotes em face de uma minoria que utiliza de artifícios para se furtar a contribuir com as taxas ordinárias e extraordinárias.

Ademais, no presente caso, ocorre um aspecto ímpar, a Ré – SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS Ltda., é a loteadora e instituidora do loteamento e do Estatuto Social que o rege, tendo dentre as normas existentes, a obrigatoriedade de todos responderem para com as taxas associativas/condominiais.



Este documento foi criado por meio de uma ferramenta de assinatura digital. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001986-68.2020.8.26.0101 e código 9EE03AZZ.



Nesta inclinação, *data vênia* colacionar trecho do Acórdão do Preclaro Desembargador RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, sobre a matéria:

**“Isso porque não se coaduna com a boa-fé o comportamento daquele que, podendo optar por outro local, adquire um imóvel em loteamento fechado e se recusa a contribuir com o pagamento das despesas para custeio dos serviços prestados àquela coletividade, mas que o beneficia diretamente. Ademais, à luz dos princípios da socialidade e da proporcionalidade, é razoável que o adquirente de imóvel em loteamento fechado, com associação de moradores já constituída e com plena ciência das despesas correspondentes aos serviços prestados à coletividade participe do rateio mensal para manutenção do ‘condomínio de fato’.”**<sup>18</sup> (grifo nosso)

Nesta mesma entonação, transcreve-se ementa de Acórdão quanto ao tema guerreado:

***Associação – Loteamento residencial – Ação de cobrança – Procedência em parte – Inconformismo do réu – Não acolhimento – Discussão que abrange diversos fundamentos constitucionais – Princípio da socialidade, da função da propriedade, vista sob o aspecto coletivo, estímulo ao associativismo e diretrizes da ordem econômica e social que confrontam com a garantia de liberdade de associação – Julgador que não pode estar alheio à realidade social (art. 5º, da LINDB) – Benefícios auferidos pelos moradores e pela comunidade ao entorno que não podem ser olvidados – Quando o réu adquiriu o lote, a associação já existia – Viola a boa-fé e a igualdade o réu se eximir da obrigação de pagar a sua parte nas despesas que permitem a existência do local em que adquiriu o imóvel - INTERESSE COLETIVO DEVE PREVALECER - Sentença mantida – Recurso desprovido.***<sup>19</sup> (grifo nosso)

<sup>18</sup> STJ. REsp. n. 1439163/SP. Min. Rel. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA. Segunda Seção.

<sup>19</sup> TJSP. Ap. n. 0000737-30.2013.8.26.0654. 8ª Câmara de Direito Privado.



Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de gestão de processos. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001966-68.2020.8.26.0101 e código 9E073AZZ.





É irrefragável e de amplo conhecimento que a Demandante, associação análoga a um “condomínio”, ofertou aos seus Associados, dentre o qual se inclui a Ré, melhorias advindas da Administração da Autora, em razão das contribuições mensais e suplementares dos demais adquirentes e associados, bonificando-se a Ré com inegável valorização econômica de seu patrimônio, além de usufruir direta ou indiretamente de todos os serviços prestados.

Portanto, dispor de forma oposta ao pagamento por parte da Ré das contribuições ordinárias e extraordinárias seria notória afronta ao enriquecimento ilícito (*artigo 884 do Código Civil*), o que é vedado, além de afrontar diretamente o princípio constitucional da isonomia, pois beneficiaria a malícia de alguns em detrimento do aporte financeiro dos demais associados.

### **3. DA RESPONSABILIDADE PELAS TAXAS ASSOCIATIVAS/CONDOMINIAIS INDEPENDENTEMENTE DA ADESÃO**

Perquirindo os argumentos da presente exordial que encaminham para o desfecho inevitável quanto a responsabilidade da Ré aos pagamentos das taxas associativas/condominiais, tem-se como impositivo resplandecer posicionamento do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, bem como dos i. Tribunais Superiores, haja vista que veem admitindo a cobrança das taxas associativas/condominiais, independentemente da efetiva adesão à associação.

Nesta ambiência, oportuno colacionar Julgado recente acerca do tema (*juízo datado de 30.07.2019*):

*Loteamento fechado ou "condomínio fechado". Cobrança de taxa associativa. Improcedência. Irresignação da autora. I- Cerceamento de defesa. Não acolhimento. II-Cobrança das taxas associativas que é devida. **Evolução do entendimento dos Tribunais Superiores, admitindo a cobrança das taxas associativas, independentemente da efetiva adesão à associação.** Serviços de melhoria, infraestrutura e valorização do loteamento que foram demonstrados pela autora. Inovação legislativa. Análise da questão*







\*000101-06.2020\*

que, em relação às prestações vencidas após o início da vigência da novel legislação, deve ser realizada à luz do direito obrigacional. Exegese do artigo 1.358-A do Código Civil e artigos 2º, §8; 4º, §4º e 36-A da Lei 6.766/79, inseridos pela Lei nº 13.465/2017. Restabelecimento do Enunciado 12 desta C. 3ª Câmara de Direito Privado. III- Ainda que supere a aplicação da Lei 13.465/2017, e artigo 1.358-A do Código Civil, os apelados adquiriram o imóvel em 2009 e vinham efetuando o pagamento das taxas nos anos anteriores, tende deixado de pagar a partir de 2014. Esta circunstância demonstra a anuência dos réus quanto à associação e o dever de pagar taxas associativas. Inadmissibilidade de comportamento contraditório - venire contra factum proprium (precedente do STJ). Ademais, **Estatuto Social da associação está registrado no Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas** de Nova Odesa, desde o ano de 1993. Procedência do pedido. Condenação dos réus ao pagamento das prestações vencidas em março/2014 e entre agosto/2014 e abril/2016, além das prestações que se venceram no processo e não foram igualmente pagas, com o acréscimo de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês a partir de seus respectivos vencimentos (mora ex re). Sucumbência que deverá ser arcada pelos réus. Sentença reformada. Dado provimento ao recurso.<sup>20</sup> (grifo nosso)

Portanto, além do registro do Estatuto Social em Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, tem-se registrado todas as Atas de Assembléia, não havendo apoio no direito quaisquer argumentos porventura arguidos pela Ré de que não possui obrigação quanto as taxas associativas/condominiais, até porque, todos os associados usufruem – direta ou indiretamente dos serviços ofertados pela Associação/Autora, como por exemplo, *contratação de empresa de segurança, roçada de todos os lotes*, dentre diversos outros serviços.

#### 4. DOS VALORES

Com efeito, necessário salientar que os valores não adimplidos pela Requerida detêm lastro nas Atas das Assembléias

<sup>20</sup> TJSP. Ap. n. 1001048-03.2016.8.26.0394. Des. Rel. NILTON SANTOS OLIVEIRA. 03ª Câmara de Direito Privado. **Data do Julgamento: 30.07.2019.**



Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de gestão de processos. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001986-68.2020.8.26.0101 e código 9EE03AZZ.



realizadas, em sintonia com o artigo 389 e artigo 1.336, §1º, ambos do Diploma Civil, recaindo-se assim, aos valores em aberto devidamente corrigidos, juros moratórios de 1% (*um por cento*) ao mês, multa no importe de 2% (*dois por cento*) do débito ao mês, além de honorários de advogado (*ainda não incluídos*). Os valores discriminados estão anexos a exordial.

## 5. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, ancorando-se em dispositivos fáticos, legais e jurisprudenciais, além das demais fontes do Direito, Requer-se à Vossa Excelência o quanto adiante se argui:

(i) Alicerçado em todo o material probatório apensado a esta exordial, que se coaduna com à **anuência expressa** e **tácita** da Ré às obrigações decorrentes do Estatuto Social da Autora, especialmente pelo fato de ser a pessoa jurídica loteadora e incorporadora do Loteamento sob jurisdição territorial da Demandante, sendo ainda a pessoa jurídica que elaborou o seu Estatuto Social, dentre as quais, criou a norma da obrigatoriedade das taxas associativas/condominiais, atrai a responsabilidade pelas contribuições dos lotes sob sua propriedade e posse conforme externado nesta exordial. Desta forma, REQUER-SE a CONDENAÇÃO da Requerida ao pagamento das contribuições ordinárias e extraordinárias vencidas e vincendas no decorrer deste processo, acrescidos de juros de 1% (*um por cento*), multa de 2% (*dois por cento*) e honorários advocatícios, tendo-se, atualmente, em aberto o valor de R\$ 8.005,42 – débito atualizado até 19.06.2020;

(ii) Seja a Demandada/SANTO ANDRÉ **citada pelos correios – AR/Aviso de Recebimento**, nos termos do artigo 246, inciso II, e s.s. do Diploma Processual Civil, no endereço declinado na qualificação desta exordial, para que, querendo, apresente defesa no prazo legal, sob pena de revelia (*artigo 344 e s.s. do CPC*), conforme exarado no artigo 335 e s.s. do Código de Processo Civil.



Este documento não contém informações sigilosas. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001986-68.2020.8.26.0101 e código 9EE03AZZ.



\*000101-06.2020\*

(iii) Seja a Ré condenada aos ônus sucumbenciais, em especial, ao arbitramento dos honorários advocatícios, conforme preceituado pelo artigo 85 do Diploma Processual;

(iv) As intimações sejam realizadas, exclusivamente, em nome dos patronos, Dr. Marcelo Vinicius Andrade Affonso – OAB/SP n. 319.034, e Dra. Érika Éttori – OAB/SP n. 311.395.

Protubera-se provar o alegado por todos os meios de provas necessários e pertinentes admitidos.

Dá-se a causa o valor de alçada o importe de R\$ 8.005,42 (*oito mil e cinco reais e quarenta e dois centavos*).

Nestes Termos,  
Pede e Espera Deferimento.  
Taubaté – SP, junho – 22 de 2020.

**MARCELO V. ANDRADE AFFONSO**  
ADVOGADO – SECÇÃO SÃO PAULO  
OAB/SP Nº 319.034

**ÉRIKA ÉTTORI**  
ADVOGADA – SECÇÃO SÃO PAULO  
OAB/SP Nº 311.395



Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de gestão de processos da OAB/SP. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001966-68.2020.8.26.0101 e código 9EE03AZZ.



\*000101-06.2020\*

Unidade	Mês Ref	Vencimento	Valor	Juros	Multa	Correção	Proj. Rec.
<b>A1-B08</b>							
TAXA ASSOCIATIVA	12/2017	15/01/2018	170,00	54,29	3,68	13,83	241,80
TAXA ASSOCIATIVA	01/2018	15/02/2018	170,00	52,27	3,67	13,40	239,34
TAXA ASSOCIATIVA	02/2018	15/03/2018	170,00	50,47	3,66	13,08	237,21
FUNDO DE RESERVA	03/2018	15/04/2018	11,88	3,39	0,26	0,90	16,43
TAXA ASSOCIATIVA	03/2018	15/04/2018	178,19	50,88	3,84	13,57	246,48
FUNDO DE RESERVA	04/2018	15/05/2018	11,88	3,26	0,26	0,88	16,28
TAXA ASSOCIATIVA	04/2018	15/05/2018	178,19	48,86	3,83	13,17	244,05
FUNDO DE RESERVA	05/2018	15/06/2018	11,88	3,11	0,25	0,82	16,06
TAXA ASSOCIATIVA	05/2018	15/06/2018	178,19	46,68	3,81	12,35	241,03
FUNDO DE RESERVA	06/2018	15/07/2018	11,88	2,94	0,25	0,64	15,71
TAXA ASSOCIATIVA	06/2018	15/07/2018	178,19	44,14	3,76	9,66	235,75
FUNDO DE RESERVA	07/2018	15/08/2018	11,88	2,81	0,25	0,61	15,55
TAXA ASSOCIATIVA	07/2018	15/08/2018	178,19	42,10	3,75	9,19	233,23
FUNDO DE RESERVA	08/2018	15/09/2018	11,88	2,68	0,25	0,61	15,42
TAXA ASSOCIATIVA	08/2018	15/09/2018	178,19	40,16	3,75	9,19	231,29
FUNDO DE RESERVA	09/2018	15/10/2018	11,88	2,55	0,25	0,58	15,26
TAXA ASSOCIATIVA	09/2018	15/10/2018	178,19	38,17	3,74	8,63	228,73
FUNDO DE RESERVA	10/2018	15/11/2018	11,88	2,41	0,25	0,53	15,07
TAXA ASSOCIATIVA	10/2018	15/11/2018	178,19	36,10	3,72	7,89	225,90
FUNDO DE RESERVA	11/2018	15/12/2018	11,88	2,29	0,25	0,56	14,98
TAXA ASSOCIATIVA	11/2018	15/12/2018	178,19	34,33	3,73	8,36	224,61
FUNDO DE RESERVA	12/2018	15/01/2019	11,88	2,16	0,25	0,54	14,83
TAXA ASSOCIATIVA	12/2018	15/01/2019	178,19	32,35	3,73	8,10	222,37
FUNDO DE RESERVA	01/2019	15/02/2019	11,88	2,02	0,25	0,50	14,65
TAXA ASSOCIATIVA	01/2019	15/02/2019	178,19	30,32	3,71	7,43	219,65
FUNDO DE RESERVA	02/2019	15/03/2019	11,88	1,90	0,25	0,43	14,46
TAXA ASSOCIATIVA	02/2019	15/03/2019	178,19	28,43	3,68	6,43	216,74
FUNDO DE RESERVA	03/2019	15/04/2019	14,12	2,09	0,29	0,40	16,90
TAXA EXTRA - FIBRA OTICA	03/2019	15/04/2019	50,29	7,43	1,03	1,42	60,17
TAXA ASSOCIATIVA	03/2019	15/04/2019	229,51	33,90	4,72	6,47	274,60
FUNDO DE RESERVA	04/2019	15/05/2019	14,12	1,93	0,29	0,31	16,65
TAXA EXTRA - FIBRA OTICA	04/2019	15/05/2019	50,29	6,87	1,03	1,11	59,30
TAXA ASSOCIATIVA	04/2019	15/05/2019	229,51	31,35	4,68	5,06	270,61
FUNDO DE RESERVA	05/2019	15/06/2019	14,12	1,78	0,29	0,29	16,48
TAXA EXTRA - FIBRA OTICA	05/2019	15/06/2019	50,29	6,33	1,03	1,03	58,68
TAXA ASSOCIATIVA	05/2019	15/06/2019	229,51	28,89	4,68	4,71	267,79
FUNDO DE RESERVA	06/2019	15/07/2019	14,12	1,63	0,29	0,29	16,33
TAXA EXTRA - FIBRA OTICA	06/2019	15/07/2019	50,29	5,82	1,03	1,03	58,17
TAXA ASSOCIATIVA	06/2019	15/07/2019	229,51	26,54	4,68	4,68	265,41
FUNDO DE RESERVA	07/2019	15/08/2019	14,12	1,48	0,29	0,27	16,16
TAXA EXTRA - FIBRA OTICA	07/2019	15/08/2019	50,29	5,28	1,03	0,97	57,57
TAXA ASSOCIATIVA	07/2019	15/08/2019	229,51	24,10	4,68	4,45	262,74
FUNDO DE RESERVA	08/2019	15/09/2019	14,12	1,33	0,29	0,26	16,00
TAXA ASSOCIATIVA	08/2019	15/09/2019	229,51	21,65	4,67	4,17	260,00
FUNDO DE RESERVA	09/2019	15/10/2019	14,12	1,19	0,29	0,26	15,86
TAXA ASSOCIATIVA	09/2019	15/10/2019	229,51	19,33	4,68	4,29	257,81
FUNDO DE RESERVA	10/2019	15/11/2019	14,12	1,04	0,29	0,26	15,71
TAXA ASSOCIATIVA	10/2019	15/11/2019	229,51	16,90	4,67	4,19	255,27
FUNDO DE RESERVA	11/2019	15/12/2019	14,12	0,89	0,29	0,18	15,48
TAXA ASSOCIATIVA	11/2019	15/12/2019	229,51	14,49	4,65	2,94	251,59
FUNDO DE RESERVA	12/2019	15/01/2020	14,12	0,73	0,28	0,01	15,14
TAXA ASSOCIATIVA	12/2019	15/01/2020	229,51	11,94	4,58	0,14	246,18
FUNDO DE RESERVA	01/2020	15/02/2020	14,12	0,59	0,28	(0,02)	14,97
TAXA ASSOCIATIVA	01/2020	15/02/2020	229,51	9,55	4,58	(0,30)	243,34
FUNDO DE RESERVA	02/2020	15/03/2020	14,12	0,45	0,28	(0,04)	14,81
TAXA ASSOCIATIVA	02/2020	15/03/2020	229,51	7,32	4,58	(0,69)	240,72
FUNDO DE RESERVA	03/2020	15/04/2020	14,12	0,30	0,28	(0,07)	14,63
TAXA ASSOCIATIVA	03/2020	15/04/2020	229,51	4,95	4,57	(1,10)	237,93
FUNDO DE RESERVA	04/2020	15/05/2020	14,12	0,16	0,28	(0,04)	14,52
TAXA ASSOCIATIVA	04/2020	15/05/2020	229,51	2,67	4,58	(0,57)	236,19
FUNDO DE RESERVA	05/2020	15/06/2020	14,12	0,02	0,28	0,00	14,42
TAXA ASSOCIATIVA	05/2020	15/06/2020	229,51	0,31	4,58	0,00	234,41
Total 'A1-B08':			6.696,74	962,30	138,14	208,24	8.005,42
Total:			6.696,74	962,30	138,14	208,24	8.005,42



Este documento é cópia de uma imagem digitalizada e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001966-68.2020.8.26.0101 e código 9E03AZZ.





**Affonso & Ettori**  
ADVOGADOS E CONSULTORES LEGAIS



\*000110-04.2017\*

**PROCURAÇÃO "AD JUDICIA E EXTRA"**

**OUTORGANTE**

ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTO RESERVA DO VALE, sede na Estrada Municipal Professora Olivia Alegre, s/n, bairro Campo Grande, CEP n. 12283-516, cidade de Caçapava/SP, neste ato representada pela Direto Presidente LUCIANA VALENTIM NOGUEIRA COBRA, brasileira, casada, Portadora do Registro de Identidade/RG n. 22.382.060-X, inscrita no CPF sob n. 152.966.748-80, residente e domiciliada à Av. Marechal Castelo Branco, n. 1.300, casa 39, Vila Paraiso, cidade de Caçapava – SP e pelo seu Diretor Tesoureiro, EVANDRO DE TOLEDO, brasileiro, inscrito no CPF sob n. 277.790.198-88. residente e domiciliado à Estrada Prof. Oliveira Alegre, 800, Lote A-6, cidade de Caçapava/SP.

**OUTORGADOS**

MARCELO VINICIUS ANDRADE AFFONSO, brasileiro, solteiro, advogado, OAB/SP n. 319.034; THÉO JOSÉ ARMAND ALLIRAND AFFONSO, brasileiro, solteiro, advogado, OAB/SP n. 335.205; ÉRIKA ÉTTORI, brasileira, solteira, advogada, inscrito na OAB/SP n. 311.395; todos com escritório profissional – Taubaté/SP – a Rua Dr. Souza Alves, n. 384, 1ª andar, cj. 109, Ed. Office Way, bairro centro, cel (12) 97870901 – (12) 982825102 – CEP 12020-030, endereço eletrônico: marceloaffonso\_adv@yahoo.com.

**PODERES GERAIS**

a quem conferem amplos poderes para o foro em geral, para representar judicialmente ou extrajudicialmente, com os poderes das cláusulas "ad judicium", em qualquer juízo, instância ou tribunal, bem como quaisquer órgãos da Administração Pública Direta e Indireta, para agir em conjunto ou separadamente, para propor contra quem de direito as ações competentes, e defender nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, podendo ainda em seu nome, desistir, transigir, receber e dar quitações, habilitar crédito ou pedir falência, firmar quaisquer compromissos, inclusive como depositário ou inventariante, prestar as primeiras e últimas declarações, proceder levantamentos de depósitos ou caução e substabelecer os poderes ora conferidos, total ou parcialmente, podendo para tanto praticar todo e qualquer ato necessário para o total cumprimento deste presente mandato, ressalvado ao estagiário a prática unicamente dos atos previstos no artigo 29 do Regulamento Geral do EAOAB.

Propor Demanda Judicial – Cobrança de contribuições ordinárias e extraordinárias em face de proprietário de Lote do Loteamento Alta Vista – Foro Cível de Caçapava (CPV) - SP

Taubaté - SP, abril - 24 de 2017.

\_\_\_\_\_  
Luciana V. Nogueira Cobra  
Diretora Presidente

\_\_\_\_\_  
Evandro de Toledo  
Diretor Tesoureiro



Este documento é cópia digitalizada e assinada digitalmente. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001966-68.2020.8.26.0101 e código 9E672838.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAÇAPAVA**  
**FORO DE CAÇAPAVA**  
**1ª VARA CIVEL**  
 Praça da Bandeira, 177, . - Centro  
 CEP: 12281-630 - Caçapava - SP  
 Telefone: (12) 3653-5600 - E-mail: cacapava1@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Valério Sbruzzi**

**Vistos.**

Em 15 dias, sob pena de indeferimento, **EMENDE** o pólo ativo a **PETIÇÃO INICIAL** (art. 321 do CPC): para juntar cópia da certidão de trânsito em julgado do título judicial.

Int.

Caçapava, 26 de novembro de 2020.

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



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1043/2020, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Em 15 dias, sob pena de indeferimento, EMENDE o pólo ativo a PETIÇÃO INICIAL (art. 321 do CPC): para juntar cópia da certidão de trânsito em julgado do título judicial. Int."

Do que dou fé.  
Caçapava, 2 de dezembro de 2020.

Mônica de Oliveira Campos

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1043/2020, foi disponibilizado na página 1728/1736 do Diário da Justiça Eletrônico em 03/12/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.  
07/12/2020 à 07/12/2020 - Emenda de feriado - Provimento CSM 2.538/2019 - Suspensão  
08/12/2020 - Dia da Justiça - Prorrogação

Advogado  
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)

Teor do ato: "Vistos. Em 15 dias, sob pena de indeferimento, EMENDE o pólo ativo a PETIÇÃO INICIAL (art. 321 do CPC): para juntar cópia da certidão de trânsito em julgado do título judicial. Int."

Caçapava, 3 de dezembro de 2020.

Mônica de Oliveira Campos  
Chefe de Seção Judiciário



\*000105-01.2021\*

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM<sup>a</sup> 1<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAÇAPAVA (CPV) – ESTADO DE SÃO PAULO**

**Cumprimento de Sentença**



\*00019356820208260101\*

Processo n. **0001935-68.2020.8.26.0101**  
Exequente **ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE**  
Executada **SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  
Cartório **01<sup>a</sup> Vara Cível**  
Foro **Comarca de Caçapava (CPV)**

ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE, já devidamente qualificada na Ação de Cobrança que move em face de SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., igualmente qualificada, *processo marginado sob n. 0001935-68.2020.8.26.0101*, em tramite nesta MM<sup>a</sup> 01<sup>a</sup> Vara Cível, por meio de seus patronos, é presente a Vossa Excelência, com fundamento no artigo 513 e s.s. do Diploma Processual Civil, em atenção a r. decisão de fls. 32, fazer juntar a certidão de trânsito em julgado, bem como apresentar a atualização dos valores provenientes da condenação, oportunidade em que **Requer** que seja **Deferido o início do cumprimento de sentença**, nas diretrizes a seguir arguidas.

- Custas Processuais:

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATÓRIOS 0,00% a.m.	MULTA 0,00%	TOTAL
1	Custas Iniciais	22/6/2020	138,05	145,48	0,00	0,00	0,00	145,48
2	Citação AR	22/6/2020	23,55	24,82	0,00	0,00	0,00	24,82
3	Taxa de Mandato	22/6/2020	23,28	24,53	0,00	0,00	0,00	24,53
Sub-Total								<b>R\$ 194,83</b>
TOTAL GERAL								<b>R\$ 194,83</b>





\*000105-01.2021\*

- Condenação do principal

Lote A1-B08 – R\$ 10.543,21 (discriminações dos valores em anexo).

- **Valor Total:**

	Condenação
Valor	R\$ 10.543,21
Honorários de Sucumbência	R\$ 1.054,32
Custas Processuais	R\$ 194,83
<b>Total</b>	<b>R\$ 11.792,36</b>

Ponto, finalizando, a Exequente **Requer** ao Nobre Magistrado, diante da preclusão temporal para interposição de instrumentos recursais que seja dado início à fase de Cumprimento de Sentença/Execução, oportunidade em que requer a intimação da Executada – Endereço: Rua Clovis Bevilacqua, n. 365, CEP n. 12242-790, cidade de São José dos Campos-SP, para que, no prazo de 15 (quinze) dias - em razão da Condenação – proceda ao recolhimento do numerário proveniente de sua condenação no importe de **R\$ 11.792,36** (onze mil, setecentos e noventa e dois reais e trinta e seis centavos), sob pena de recair multa de 10% (dez por cento) e, honorários advocatícios de 10% (dez por cento), conforme artigo 523, §1º, CPC.

Nestes Termos,  
Pede e Espera Deferimento.  
Taubaté – SP, janeiro – 14 de 2021.

**MARCELO V. ANDRADE AFFONSO**  
ADVOGADO – SECÇÃO SÃO PAULO  
OAB/SP Nº 319.034

**ÉRIKA ÉTTORI**  
ADVOGADA – SECÇÃO SÃO PAULO  
OAB/SP Nº 311.395





\*000105-01.2021\*

Unidade	Mês Ref	Vencimento	Valor	Juros	Multa	Correção	Proj. Rec.
<b>A1-B08</b>							
TAXA ASSOCIATIVA	12/2017	15/01/2018	170,00	70,71	3,87	23,73	268,31
TAXA ASSOCIATIVA	01/2018	15/02/2018	170,00	68,55	3,87	23,28	265,70
TAXA ASSOCIATIVA	02/2018	15/03/2018	170,00	66,63	3,86	22,93	263,42
FUNDO DE RESERVA	03/2018	15/04/2018	11,88	4,51	0,27	1,59	18,25
TAXA ASSOCIATIVA	03/2018	15/04/2018	178,19	67,70	4,04	23,90	273,83
FUNDO DE RESERVA	04/2018	15/05/2018	11,88	4,37	0,27	1,56	18,08
TAXA ASSOCIATIVA	04/2018	15/05/2018	178,19	65,54	4,03	23,47	271,23
FUNDO DE RESERVA	05/2018	15/06/2018	11,88	4,21	0,27	1,51	17,87
TAXA ASSOCIATIVA	05/2018	15/06/2018	178,19	63,19	4,02	22,61	268,01
FUNDO DE RESERVA	06/2018	15/07/2018	11,88	4,02	0,26	1,32	17,48
TAXA ASSOCIATIVA	06/2018	15/07/2018	178,19	60,31	3,96	19,78	262,24
FUNDO DE RESERVA	07/2018	15/08/2018	11,88	3,88	0,26	1,29	17,31
TAXA ASSOCIATIVA	07/2018	15/08/2018	178,19	58,12	3,95	19,29	259,55
FUNDO DE RESERVA	08/2018	15/09/2018	11,88	3,74	0,26	1,29	17,17
TAXA ASSOCIATIVA	08/2018	15/09/2018	178,19	56,08	3,95	19,29	257,51
FUNDO DE RESERVA	09/2018	15/10/2018	11,88	3,60	0,26	1,25	16,99
TAXA ASSOCIATIVA	09/2018	15/10/2018	178,19	53,95	3,94	18,70	254,78
FUNDO DE RESERVA	10/2018	15/11/2018	11,88	3,45	0,26	1,19	16,78
TAXA ASSOCIATIVA	10/2018	15/11/2018	178,19	51,71	3,92	17,91	251,73
FUNDO DE RESERVA	11/2018	15/12/2018	11,88	3,33	0,26	1,23	16,70
TAXA ASSOCIATIVA	11/2018	15/12/2018	178,19	49,87	3,93	18,40	250,39
FUNDO DE RESERVA	12/2018	15/01/2019	11,88	3,19	0,26	1,21	16,54
TAXA ASSOCIATIVA	12/2018	15/01/2019	178,19	47,77	3,93	18,13	248,02
FUNDO DE RESERVA	01/2019	15/02/2019	11,88	3,04	0,26	1,16	16,34
TAXA ASSOCIATIVA	01/2019	15/02/2019	178,19	45,58	3,91	17,42	245,10
FUNDO DE RESERVA	02/2019	15/03/2019	11,88	2,90	0,26	1,09	16,13
TAXA ASSOCIATIVA	02/2019	15/03/2019	178,19	43,52	3,89	16,37	241,97
FUNDO DE RESERVA	03/2019	15/04/2019	14,12	3,26	0,31	1,18	18,87
TAXA EXTRA - FIBRA OTICA	03/2019	15/04/2019	50,29	11,62	1,09	4,20	67,20
TAXA ASSOCIATIVA	03/2019	15/04/2019	229,51	53,05	4,97	19,17	306,70
FUNDO DE RESERVA	04/2019	15/05/2019	14,12	3,09	0,30	1,09	18,60
TAXA EXTRA - FIBRA OTICA	04/2019	15/05/2019	50,29	11,01	1,08	3,88	66,26
TAXA ASSOCIATIVA	04/2019	15/05/2019	229,51	50,26	4,94	17,69	302,40
FUNDO DE RESERVA	05/2019	15/06/2019	14,12	2,93	0,30	1,07	18,42
TAXA EXTRA - FIBRA OTICA	05/2019	15/06/2019	50,29	10,44	1,08	3,80	65,61
TAXA ASSOCIATIVA	05/2019	15/06/2019	229,51	47,64	4,94	17,32	299,41
FUNDO DE RESERVA	06/2019	15/07/2019	14,12	2,78	0,30	1,06	18,26
TAXA EXTRA - FIBRA OTICA	06/2019	15/07/2019	50,29	9,90	1,08	3,79	65,06
TAXA ASSOCIATIVA	06/2019	15/07/2019	229,51	45,16	4,94	17,29	296,90
FUNDO DE RESERVA	07/2019	15/08/2019	14,12	2,62	0,30	1,05	18,09
TAXA EXTRA - FIBRA OTICA	07/2019	15/08/2019	50,29	9,33	1,08	3,74	64,44
TAXA ASSOCIATIVA	07/2019	15/08/2019	229,51	42,57	4,93	17,05	294,06
FUNDO DE RESERVA	08/2019	15/09/2019	14,12	2,46	0,30	1,03	17,91
TAXA ASSOCIATIVA	08/2019	15/09/2019	229,51	39,98	4,93	16,75	291,17
FUNDO DE RESERVA	09/2019	15/10/2019	14,12	2,31	0,30	1,04	17,77
TAXA ASSOCIATIVA	09/2019	15/10/2019	229,51	37,53	4,93	16,88	288,85
FUNDO DE RESERVA	10/2019	15/11/2019	14,12	2,15	0,30	1,03	17,60
TAXA ASSOCIATIVA	10/2019	15/11/2019	229,51	34,97	4,93	16,78	286,19
FUNDO DE RESERVA	11/2019	15/12/2019	14,12	1,99	0,30	0,95	17,36
TAXA ASSOCIATIVA	11/2019	15/12/2019	229,51	32,33	4,90	15,45	282,19
FUNDO DE RESERVA	12/2019	15/01/2020	14,12	1,81	0,30	0,77	17,00
TAXA ASSOCIATIVA	12/2019	15/01/2020	229,51	29,44	4,84	12,50	276,29
FUNDO DE RESERVA	01/2020	15/02/2020	14,12	1,65	0,30	0,74	16,81
TAXA ASSOCIATIVA	01/2020	15/02/2020	229,51	26,89	4,83	12,04	273,27
FUNDO DE RESERVA	02/2020	15/03/2020	14,12	1,51	0,30	0,72	16,65
TAXA ASSOCIATIVA	02/2020	15/03/2020	229,51	24,52	4,82	11,63	270,48
FUNDO DE RESERVA	03/2020	15/04/2020	14,12	1,35	0,30	0,69	16,46
TAXA ASSOCIATIVA	03/2020	15/04/2020	229,51	21,98	4,81	11,20	267,50
FUNDO DE RESERVA	04/2020	15/05/2020	14,12	1,21	0,30	0,72	16,35
TAXA ASSOCIATIVA	04/2020	15/05/2020	229,51	19,62	4,83	11,75	265,71
FUNDO DE RESERVA	05/2020	15/06/2020	14,12	1,06	0,30	0,76	16,24
TAXA ASSOCIATIVA	05/2020	15/06/2020	229,51	17,17	4,84	12,36	263,88
FUNDO DE RESERVA	06/2020	15/07/2020	14,12	0,91	0,30	0,72	16,05
TAXA ASSOCIATIVA	06/2020	15/07/2020	229,51	14,71	4,82	11,64	260,68
FUNDO DE RESERVA	07/2020	15/08/2020	14,12	0,75	0,30	0,65	15,82
TAXA ASSOCIATIVA	07/2020	15/08/2020	229,51	12,16	4,80	10,58	257,05
FUNDO DE RESERVA	08/2020	15/09/2020	14,12	0,59	0,29	0,60	15,60
TAXA ASSOCIATIVA	08/2020	15/09/2020	229,51	9,65	4,78	9,72	253,66
FUNDO DE RESERVA	09/2020	15/10/2020	14,12	0,44	0,29	0,47	15,32
TAXA ASSOCIATIVA	09/2020	15/10/2020	229,51	7,19	4,74	7,66	249,10
FUNDO DE RESERVA	10/2020	15/11/2020	14,12	0,29	0,29	0,34	15,04





\*000105-01.2021\*

Unidade	Mês Ref	Vencimento	Valor	Juros	Multa	Correção	Proj. Rec.
TAXA ASSOCIATIVA	10/2020	15/11/2020	229,51	4,70	4,70	5,56	244,47
FUNDO DE RESERVA	11/2020	15/12/2020	15,37	0,16	0,31	0,22	16,06
TAXA ASSOCIATIVA	11/2020	15/12/2020	230,58	2,34	4,68	3,37	240,97
Total 'A1-B08':			8.160,84	1.574,95	175,82	631,60	10.543,21
Total:			8.160,84	1.574,95	175,82	631,60	10.543,21





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAÇAPAVA

FORO DE CAÇAPAVA

1ª VARA CÍVEL

Praça da Bandeira, 177, ., Centro - CEP 12281-630, Fone: (12)

3653-5600, Caçapava-SP - E-mail: cacapava1@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1001566-57.2020.8.26.0101**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Requerente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Requerido: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

**CERTIDÃO - TRÂNSITO EM JULGADO**

Certifico e dou fé que a r. sentença de fls. 139/140 transitou em julgado em 18/11/2020. Nada Mais. Caçapava, 16 de dezembro de 2020. Eu, \_\_\_\_, Daniela Coelho Macedo, Escrevente Técnico Judiciário.

**CERTIDÃO - TAXA JUDICIÁRIA**

Certifico e dou fé que:

- ( ) há taxa judiciária em aberto, no valor de R\$\_\_\_\_\_.
- ( X ) não há taxa judiciária a ser recolhida.

Nada Mais. Caçapava, 16 de dezembro de 2020. Eu, \_\_\_\_, Daniela Coelho Macedo, Escrevente Técnico Judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAÇAPAVA

FORO DE CAÇAPAVA

1ª VARA CÍVEL

Praca da Bandeira, 177, ., Centro - CEP 12281-630, Fone: (12) 3653-5600, Caçapava-SP - E-mail: cacapava1@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Valério Sbruzzi**

**Vistos.**

**Fls. 35/38:** recebo a título de emenda. Atente-se e anote-se.

Observando que na fase de conhecimento a parte requerida foi citada pessoalmente e revel (não se trata de revelia com citação por edital, caso que exigiria intimação editalícia nesta fase executiva - art. 513, §2º, inc. IV, CPC) e certificado a fls. 39 o trânsito em julgado do título judicial de fls. 06/07, INTIME-SE a parte executada apenas com a publicação pela Imprensa Oficial (i) para em 15 dias **PAGAR O DÉBITO** indicado no demonstrativo discriminado e atualizado de fls. 36 (art. 524 do CPC), acrescido de custas se houver, sob pena de multa de 10% e mais honorários advocatícios também de 10% (art. 523, §§1º e 2º, do CPC), bem como, **(ii)** para tomar ciência que, transcorridos os 15 dias acima de pagamento, terá outros 15 dias para **APRESENTAR IMPUGNAÇÃO** se quiser, independentemente de nova intimação e de garantia do Juízo, com penhora ou outra coisa que o valha (art. 525 do CPC).

Não realizado o pagamento voluntário na quinzena inicial, poderá a parte exequente, sem necessidade de nova intimação do pólo executado, (i) requerer as ROTINAS ELETRÔNICAS para localização, bloqueio e penhora de bens, comprovando antes, porém, o recolhimento das taxas do art. 2º, inc. XI, da Lei Estadual n. 11.608/03, calculadas por diligência a ser realizada, bem como, **(ii) INDICAR**, desde logo, de modo individualizado, determinado(s) **BEM(NS)** passível(eis) de constrição pertencente(s) à parte executada, com prova idônea de sua propriedade, requestando a respectiva penhora e avaliação, sempre observando-se o art. 523, §3º, e no que couber os §§1º e 2º do art. 829 e o art. 830 e seguintes, todos do CPC (penhora, arresto, depósito, avaliação, procedimentos, intimações etc.).

Sem prejuízo, com o trânsito em julgado da “decisão judicial”, devidamente certificado, e transcorrido em branco o prazo legal de quitação, sob responsabilidades e também mediante o recolhimento das respectivas taxas, a parte exequente poderá, ainda, se quiser, se já não tomou as providências antes nos autos com a efetivação da medida, requerer expressa e diretamente à Serventia a expedição de **CERTIDÃO ESPECÍFICA** que servirá para os fins do art. 517 do CPC (**PROTESTO** do título judicial) e/ou para os fins do art. 782, §§ 3º a 5º, CPC (**NEGATIVAÇÃO DO NOME** em cadastros de inadimplentes).

Int.

Caçapava, 15 de janeiro de 2021.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0041/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 35/38: recebo a título de emenda. Atente-se e anote-se. Observando que na fase de conhecimento a parte requerida foi citada pessoalmente e revel (não se trata de revelia com citação por edital, caso que exigiria intimação editalícia nesta fase executiva - art. 513, §2º, inc. IV, CPC) e certificado a fls. 39 o trânsito em julgado do título judicial de fls. 06/07, INTIME-SE a parte executada apenas com a publicação pela Imprensa Oficial (i) para em 15 dias PAGAR O DÉBITO indicado no demonstrativo discriminado e atualizado de fls. 36 (art. 524 do CPC), acrescido de custas se houver, sob pena de multa de 10% e mais honorários advocatícios também de 10% (art. 523, §§1º e 2º, do CPC), bem como, (ii) para tomar ciência que, transcorridos os 15 dias acima de pagamento, terá outros 15 dias para APRESENTAR IMPUGNAÇÃO se quiser, independentemente de nova intimação e de garantia do Juízo, com penhora ou outra coisa que o valha (art. 525 do CPC). Não realizado o pagamento voluntário na quinzena inicial, poderá a parte exequente, sem necessidade de nova intimação do pólo executado, (i) requerer as ROTINAS ELETRÔNICAS para localização, bloqueio e penhora de bens, comprovando antes, porém, o recolhimento das taxas do art. 2º, inc. XI, da Lei Estadual n. 11.608/03, calculadas por diligência a ser realizada, bem como, (ii) INDICAR, desde logo, de modo individualizado, determinado(s) BEM(NS) passível(eis) de constrição pertencente(s) à parte executada, com prova idônea de sua propriedade, requestando a respectiva penhora e avaliação, sempre observando-se o art. 523, §3º, e no que couber os §§1º e 2º do art. 829 e o art. 830 e seguintes, todos do CPC (penhora, arresto, depósito, avaliação, procedimentos, intimações etc.). Sem prejuízo, com o trânsito em julgado da decisão judicial, devidamente certificado, e transcorrido em branco o prazo legal de quitação, sob responsabilidades e também mediante o recolhimento das respectivas taxas, a parte exequente poderá, ainda, se quiser, se já não tomou as providências antes nos autos com a efetivação da medida, requerer expressa e diretamente à Serventia a expedição de CERTIDÃO ESPECÍFICA que servirá para os fins do art. 517 do CPC (PROTESTO do título judicial) e/ou para os fins do art. 782, §§ 3º a 5º, CPC (NEGATIVAÇÃO DO NOME em cadastros de inadimplentes). Int. Caçapava, 15 de janeiro de 2021."

Do que dou fé.  
Caçapava, 1 de fevereiro de 2021.

Mônica de Oliveira Campos

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0041/2021, foi disponibilizado na página 1878/1885 do Diário de Justiça Eletrônico em 02/02/2021. Considera-se a data de publicação em 03/02/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 35/38: recebo a título de emenda. Atente-se e anote-se. Observando que na fase de conhecimento a parte requerida foi citada pessoalmente e revel (não se trata de revelia com citação por edital, caso que exigiria intimação editalícia nesta fase executiva - art. 513, §2º, inc. IV, CPC) e certificado a fls. 39 o trânsito em julgado do título judicial de fls. 06/07, INTIME-SE a parte executada apenas com a publicação pela Imprensa Oficial (i) para em 15 dias PAGAR O DÉBITO indicado no demonstrativo discriminado e atualizado de fls. 36 (art. 524 do CPC), acrescido de custas se houver, sob pena de multa de 10% e mais honorários advocatícios também de 10% (art. 523, §§1º e 2º, do CPC), bem como, (ii) para tomar ciência que, transcorridos os 15 dias acima de pagamento, terá outros 15 dias para APRESENTAR IMPUGNAÇÃO se quiser, independentemente de nova intimação e de garantia do Juízo, com penhora ou outra coisa que o valha (art. 525 do CPC). Não realizado o pagamento voluntário na quinzena inicial, poderá a parte exequente, sem necessidade de nova intimação do pólo executado, (i) requerer as ROTINAS ELETRÔNICAS para localização, bloqueio e penhora de bens, comprovando antes, porém, o recolhimento das taxas do art. 2º, inc. XI, da Lei Estadual n. 11.608/03, calculadas por diligência a ser realizada, bem como, (ii) INDICAR, desde logo, de modo individualizado, determinado(s) BEM(NS) passível(eis) de constrição pertencente(s) à parte executada, com prova idônea de sua propriedade, requestando a respectiva penhora e avaliação, sempre observando-se o art. 523, §3º, e no que couber os §§1º e 2º do art. 829 e o art. 830 e seguintes, todos do CPC (penhora, arresto, depósito, avaliação, procedimentos, intimações etc.). Sem prejuízo, com o trânsito em julgado da decisão judicial, devidamente certificado, e transcorrido em branco o prazo legal de quitação, sob responsabilidades e também mediante o recolhimento das respectivas taxas, a parte exequente poderá, ainda, se quiser, se já não tomou as providências antes nos autos com a efetivação da medida, requerer expressa e diretamente à Serventia a expedição de CERTIDÃO ESPECÍFICA que servirá para os fins do art. 517 do CPC (PROTESTO do título judicial) e/ou para os fins do art. 782, §§ 3º a 5º, CPC (NEGATIVAÇÃO DO NOME em cadastros de inadimplentes). Int. Caçapava, 15 de janeiro de 2021."

Caçapava, 2 de fevereiro de 2021.

Mônica de Oliveira Campos  
Chefe de Seção Judiciário



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAÇAPAVA**  
**FORO DE CAÇAPAVA**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**PRACA DA BANDEIRA, 177, Caçapava-SP - CEP 12281-630**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Valério Sbruzzi**

**Vistos.**

**CERTIFIQUE** a **SERVENTIA** eventual decorso de prazo para apresentação de **RESPOSTA/PAGAMENTO** do pólo passivo.

Após, venham conclusos.

Int.

Caçapava, 18 de março de 2021.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0236/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. CERTIFIQUE a SERVENTIA eventual decurso de prazo para apresentação de RESPOSTA/PAGAMENTO do pólo passivo. Após, venham conclusos. Int. Caçapava, 18 de março de 2021."

Do que dou fé.  
Caçapava, 22 de março de 2021.

Mônica de Oliveira Campos



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0236/2021, foi disponibilizado na página 1921/1927 do Diário de Justiça Eletrônico em 23/03/2021. Considera-se a data de publicação em 24/03/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)

Teor do ato: "Vistos. CERTIFIQUE a SERVENTIA eventual decurso de prazo para apresentação de RESPOSTA/PAGAMENTO do pólo passivo. Após, venham conclusos. Int. Caçapava, 18 de março de 2021."

Caçapava, 23 de março de 2021.

Mônica de Oliveira Campos  
Chefe de Seção Judiciário

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

Praça da Bandeira, 177, ., Centro - CEP 12281-630, Fone: (12)

3653-5600, Caçapava-SP - E-mail: cacapava1@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que decorreu em branco o prazo para a parte executada se manifestar conforme determinado à fls. 40. Nada Mais. Caçapava, 26 de março de 2021. Eu, \_\_\_\_, Daniela Coelho Macedo, Escrevente Técnico Judiciário.

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



\*000106-03.2021\*

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM<sup>a</sup> 1<sup>a</sup> VARA  
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAÇAPAVA (CPV) – ESTADO DE SÃO  
PAULO**

**Cumprimento de Sentença**



\*00019356820208260101\*

Processo n. **0001935-68.2020.8.26.0101**  
Exequente **ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE**  
Executada **SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  
Cartório **01<sup>a</sup> Vara Cível**  
Foro **Comarca de Caçapava (CPV)**

ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE, já devidamente qualificada na Ação de Cobrança que move em face de SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., igualmente qualificada, *processo marginado sob n. 0001935-68.2020.8.26.0101*, em tramite nesta MM<sup>a</sup> 01<sup>a</sup> Vara Cível, por meio de seus patronos, é presente a Vossa Excelência, com fundamento no artigo 513 e s.s. do Diploma Processual Civil, em atenção a preclusão para o pagamento voluntário assentada na r. decisão de fls. 40, apresentar as atualizações dos valores com a inclusão dos ônus advindos do não pagamento voluntário dentro do prazo legal – *artigo 523 do CPC*, bem como a guia - devidamente recolhida - para o bloqueio/penhora dos valores em aberto pelo sistema SISBAJUD.





\*000106-03.2021\*

- Custas Processuais:

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATÓRIOS 0,00% a.m.	MULTA 0,00%	TOTAL
1	Custas Iniciais	22/06/2020	138,05	147,07	0,00	0,00	0,00	147,07
2	Citação AR	22/06/2020	23,55	25,09	0,00	0,00	0,00	25,09
3	Taxa de Mandato	22/06/2020	23,28	24,80	0,00	0,00	0,00	24,80
4	Pesquisas 02	17/03/2021	16,00	16,00	0,00	0,00	0,00	16,00
<b>Sub-Total</b>								<b>R\$ 212,96</b>
<b>TOTAL GERAL</b>								<b>R\$ 212,96</b>

- Condenação do principal

**Lote A1-B08 – R\$ 11.607,17** (discriminações dos valores em anexo).

- **Valor Total:**

	Condenação
<b>Valor</b>	R\$ 11.607,17
<b>Honorários de Sucumbência</b>	R\$ 1.160,72
<b>Custas Processuais</b>	R\$ 212,96
<b>Total</b>	<b>R\$ 12.980,85</b>

Assim, diante da inércia da Executada em promover o pagamento voluntário do débito do prazo legal e estabelecido pela Nobre Magistrada às fls. 40, deve-se incidir a multa de 10%, bem como os honorários de advogado da fase de execução de 10%, conforme artigo 523, §§ 1º e 2º, do Diploma Processual Civil. Nesta inclinação seguem os valores discriminados:





\*000106-03.2021\*

	Valores
Condenação	R\$ 12.980,85
Multa 10% Artigo 523, §1º, CPC	R\$ 1.298,08
Honorários de Advogado 10% Artigo 523, §1º, CPC	R\$ 1.298,08
<b>Total</b>	<b>R\$ 15.577,02</b>

Desta forma, a Exequente **Requer** a Nobre Magistrada que seja dado continuidade ao tramite processual, oportunidade em que **Requer** a realização do bloqueio e da penhora online pelo **sistema SISBAJUD** – em nome do Executado - no importe de **R\$ 15.577,02** (quinze mil, quinhentos e setenta e sete reais, e dois centavos) (atualização até 17.03.2021).

Dados da Executada: Santo André WM Empreendimentos Imobiliários Ltda. – CNPJ n. 02.556.966/0001-35.

Nestes Termos,  
Pede e Espera Deferimento.  
Taubaté – SP, março – 17 de 2021.

**MARCELO V. ANDRADE AFFONSO**  
ADVOGADO – SEÇÃO SÃO PAULO  
OAB/SP Nº 319.034

**ÉRIKA ÉTTORI**  
ADVOGADA – SEÇÃO SÃO PAULO  
OAB/SP Nº 311.395







\*000106-03.2021\*

Unidade	Mês Ref	Vencimento	Valor	Juros	Multa	Correção	Proj. Rec.
<b>A1-B08</b>							
TAXA ASSOCIATIVA	12/2017	15/01/2018	170,00	75,53	3,92	25,84	275,29
TAXA ASSOCIATIVA	01/2018	15/02/2018	170,00	73,34	3,91	25,39	272,64
TAXA ASSOCIATIVA	02/2018	15/03/2018	170,00	71,38	3,90	25,04	270,32
FUNDO DE RESERVA	03/2018	15/04/2018	11,88	4,84	0,27	1,74	18,73
TAXA ASSOCIATIVA	03/2018	15/04/2018	178,19	72,66	4,09	26,10	281,04
FUNDO DE RESERVA	04/2018	15/05/2018	11,88	4,70	0,27	1,71	18,56
TAXA ASSOCIATIVA	04/2018	15/05/2018	178,19	70,47	4,08	25,68	278,42
FUNDO DE RESERVA	05/2018	15/06/2018	11,88	4,54	0,27	1,65	18,34
TAXA ASSOCIATIVA	05/2018	15/06/2018	178,19	68,07	4,06	24,80	275,12
FUNDO DE RESERVA	06/2018	15/07/2018	11,88	4,34	0,27	1,46	17,95
TAXA ASSOCIATIVA	06/2018	15/07/2018	178,19	65,11	4,00	21,94	269,24
FUNDO DE RESERVA	07/2018	15/08/2018	11,88	4,19	0,27	1,43	17,77
TAXA ASSOCIATIVA	07/2018	15/08/2018	178,19	62,88	3,99	21,44	266,50
FUNDO DE RESERVA	08/2018	15/09/2018	11,88	4,06	0,27	1,43	17,64
TAXA ASSOCIATIVA	08/2018	15/09/2018	178,19	60,82	3,99	21,44	264,44
FUNDO DE RESERVA	09/2018	15/10/2018	11,88	3,91	0,27	1,39	17,45
TAXA ASSOCIATIVA	09/2018	15/10/2018	178,19	58,65	3,98	20,85	261,67
FUNDO DE RESERVA	10/2018	15/11/2018	11,88	3,76	0,26	1,34	17,24
TAXA ASSOCIATIVA	10/2018	15/11/2018	178,19	56,37	3,96	20,05	258,57
FUNDO DE RESERVA	11/2018	15/12/2018	11,88	3,63	0,26	1,37	17,14
TAXA ASSOCIATIVA	11/2018	15/12/2018	178,19	54,52	3,97	20,55	257,23
FUNDO DE RESERVA	12/2018	15/01/2019	11,88	3,49	0,26	1,35	16,98
TAXA ASSOCIATIVA	12/2018	15/01/2019	178,19	52,39	3,97	20,27	254,82
FUNDO DE RESERVA	01/2019	15/02/2019	11,88	3,34	0,26	1,30	16,78
TAXA ASSOCIATIVA	01/2019	15/02/2019	178,19	50,16	3,96	19,56	251,87
FUNDO DE RESERVA	02/2019	15/03/2019	11,88	3,20	0,26	1,23	16,57
TAXA ASSOCIATIVA	02/2019	15/03/2019	178,19	48,06	3,93	18,50	248,68
FUNDO DE RESERVA	03/2019	15/04/2019	14,12	3,62	0,31	1,35	19,40
TAXA EXTRA - FIBRA OTICA	03/2019	15/04/2019	50,29	12,89	1,10	4,80	69,08
TAXA ASSOCIATIVA	03/2019	15/04/2019	229,51	58,83	5,03	21,89	315,26
FUNDO DE RESERVA	04/2019	15/05/2019	14,12	3,44	0,31	1,25	19,12
TAXA EXTRA - FIBRA OTICA	04/2019	15/05/2019	50,29	12,27	1,10	4,47	68,13
TAXA ASSOCIATIVA	04/2019	15/05/2019	229,51	55,98	5,00	20,39	310,88
FUNDO DE RESERVA	05/2019	15/06/2019	14,12	3,28	0,31	1,23	18,94
TAXA EXTRA - FIBRA OTICA	05/2019	15/06/2019	50,29	11,68	1,09	4,39	67,45
TAXA ASSOCIATIVA	05/2019	15/06/2019	229,51	53,32	4,99	20,02	307,84
FUNDO DE RESERVA	06/2019	15/07/2019	14,12	3,13	0,31	1,23	18,79
TAXA EXTRA - FIBRA OTICA	06/2019	15/07/2019	50,29	11,13	1,09	4,38	66,89
TAXA ASSOCIATIVA	06/2019	15/07/2019	229,51	50,81	4,99	19,99	305,30
FUNDO DE RESERVA	07/2019	15/08/2019	14,12	2,96	0,31	1,21	18,60
TAXA EXTRA - FIBRA OTICA	07/2019	15/08/2019	50,29	10,56	1,09	4,33	66,27
TAXA ASSOCIATIVA	07/2019	15/08/2019	229,51	48,19	4,99	19,74	302,43
FUNDO DE RESERVA	08/2019	15/09/2019	14,12	2,80	0,31	1,20	18,43
TAXA ASSOCIATIVA	08/2019	15/09/2019	229,51	45,56	4,98	19,44	299,49
FUNDO DE RESERVA	09/2019	15/10/2019	14,12	2,65	0,31	1,20	18,28
TAXA ASSOCIATIVA	09/2019	15/10/2019	229,51	43,09	4,98	19,57	297,15
FUNDO DE RESERVA	10/2019	15/11/2019	14,12	2,49	0,31	1,20	18,12
TAXA ASSOCIATIVA	10/2019	15/11/2019	229,51	40,50	4,98	19,47	294,46
FUNDO DE RESERVA	11/2019	15/12/2019	14,12	2,33	0,30	1,12	17,87
TAXA ASSOCIATIVA	11/2019	15/12/2019	229,51	37,81	4,95	18,13	290,40
FUNDO DE RESERVA	12/2019	15/01/2020	14,12	2,14	0,30	0,93	17,49
TAXA ASSOCIATIVA	12/2019	15/01/2020	229,51	34,82	4,89	15,15	284,37
FUNDO DE RESERVA	01/2020	15/02/2020	14,12	1,98	0,30	0,90	17,30
TAXA ASSOCIATIVA	01/2020	15/02/2020	229,51	32,23	4,88	14,68	281,30
FUNDO DE RESERVA	02/2020	15/03/2020	14,12	1,83	0,30	0,88	17,13
TAXA ASSOCIATIVA	02/2020	15/03/2020	229,51	29,82	4,88	14,27	278,48
FUNDO DE RESERVA	03/2020	15/04/2020	14,12	1,68	0,30	0,85	16,95
TAXA ASSOCIATIVA	03/2020	15/04/2020	229,51	27,25	4,87	13,83	275,46
FUNDO DE RESERVA	04/2020	15/05/2020	14,12	1,53	0,30	0,89	16,84
TAXA ASSOCIATIVA	04/2020	15/05/2020	229,51	24,88	4,88	14,39	273,66
FUNDO DE RESERVA	05/2020	15/06/2020	14,12	1,38	0,30	0,92	16,72
TAXA ASSOCIATIVA	05/2020	15/06/2020	229,51	22,41	4,89	15,00	271,81
FUNDO DE RESERVA	06/2020	15/07/2020	14,12	1,23	0,30	0,88	16,53
TAXA ASSOCIATIVA	06/2020	15/07/2020	229,51	19,91	4,88	14,27	268,57
FUNDO DE RESERVA	07/2020	15/08/2020	14,12	1,07	0,30	0,81	16,30
TAXA ASSOCIATIVA	07/2020	15/08/2020	229,51	17,31	4,85	13,20	264,87
FUNDO DE RESERVA	08/2020	15/09/2020	14,12	0,91	0,30	0,76	16,09
TAXA ASSOCIATIVA	08/2020	15/09/2020	229,51	14,75	4,84	12,33	261,43
FUNDO DE RESERVA	09/2020	15/10/2020	14,12	0,75	0,30	0,63	15,80
TAXA ASSOCIATIVA	09/2020	15/10/2020	229,51	12,23	4,80	10,25	256,79
FUNDO DE RESERVA	10/2020	15/11/2020	14,12	0,59	0,29	0,50	15,50







\*000106-03.2021\*

Unidade	Mês Ref	Vencimento	Valor	Juros	Multa	Correção	Proj. Rec.
TAXA ASSOCIATIVA	10/2020	15/11/2020	229,51	9,66	4,75	8,13	252,05
FUNDO DE RESERVA	11/2020	15/12/2020	15,37	0,48	0,32	0,39	16,56
TAXA ASSOCIATIVA	11/2020	15/12/2020	230,58	7,25	4,73	5,92	248,48
FUNDO DE RESERVA	12/2020	15/01/2021	15,37	0,32	0,31	0,17	16,17
TAXA ASSOCIATIVA	12/2020	15/01/2021	230,58	4,74	4,66	2,52	242,50
FUNDO DE RESERVA	01/2021	15/02/2021	15,37	0,16	0,31	0,13	15,97
TAXA ASSOCIATIVA	01/2021	15/02/2021	230,58	2,32	4,65	1,89	239,44
FUNDO DE RESERVA	02/2021	15/03/2021	15,37	0,01	0,31	0,00	15,69
TAXA ASSOCIATIVA	02/2021	15/03/2021	230,58	0,15	4,61	0,00	235,34
Total 'A1-B08':			8.898,69	1.783,52	192,64	732,32	11.607,17
Total:			8.898,69	1.783,52	192,64	732,32	11.607,17



3/17/2021

Guia de Recolhimento



**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2021031710014308**  
 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça  
 Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Associação de Melhoramentos Reserva do Vale			18.135.213/0001-96
Nº do processo	Unidade	CEP	
00019356820208260101	1 Vara Cível	12283-516	
Endereço	Código		
Estrada Municipal Prof. Olivia Alegre, 800	434-1		
Histórico	Valor		
C. S. n. 0001935-68.2020.8.26.0101 Exequente: Associação de Melhoramentos Reserva do Vale Executada: Santo André WM Empreendimentos Imobiliários Ltda. Custas - Bacen			16,00
	Total		16,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.  
 Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.  
 Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - Ifs  
 1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868900000007 | 160051174006 | 143411813528 | 130001963080



Corte aqui.



**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2021031710014308**  
 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça  
 Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Associação de Melhoramentos Reserva do Vale			18.135.213/0001-96
Nº do processo	Unidade	CEP	
00019356820208260101	1 Vara Cível	12283-516	
Endereço	Código		
Estrada Municipal Prof. Olivia Alegre, 800	434-1		
Histórico	Valor		
C. S. n. 0001935-68.2020.8.26.0101 Exequente: Associação de Melhoramentos Reserva do Vale Executada: Santo André WM Empreendimentos Imobiliários Ltda. Custas - Bacen			16,00
	Total		16,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.  
 Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.  
 Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - Ifs  
 1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868900000007 | 160051174006 | 143411813528 | 130001963080



Corte aqui.



**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2021031710014308**  
 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça  
 Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Associação de Melhoramentos Reserva do Vale			18.135.213/0001-96
Nº do processo	Unidade	CEP	
00019356820208260101	1 Vara Cível	12283-516	
Endereço	Código		
Estrada Municipal Prof. Olivia Alegre, 800	434-1		
Histórico	Valor		
C. S. n. 0001935-68.2020.8.26.0101 Exequente: Associação de Melhoramentos Reserva do Vale Executada: Santo André WM Empreendimentos Imobiliários Ltda. Custas - Bacen			16,00
	Total		16,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.  
 Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.  
 Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - Ifs  
 1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868900000007 | 160051174006 | 143411813528 | 130001963080



17/03/2021 - BANCO DO BRASIL - 13:08:06  
 784314104 0135

COMPROVANTE DE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ  
 Codigo de Barras 8689000000-7 16005117400-6  
 14341181352-8 13000196308-0  
 Data do pagamento 17/03/2021  
 Valor Total 16,00

NR. AUTENTICACAO C.271.C00.B6B.11F.925



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAÇAPAVA

FORO DE CAÇAPAVA

1ª VARA CÍVEL

Praca da Bandeira, 177, ., Centro - CEP 12281-630, Fone: (12) 3653-5600,  
Caçapava-SP - E-mail: cacapava1@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Valério Sbruzzi**

**Vistos.**

**Fls. 01/05 (peças sigilosas):** baseada na última planilha de cálculo/mais recente que estiver juntada aos autos até a presente decisão, proceda a Serventia às **ROTINAS ELETRÔNICAS** de **LOCALIZAÇÃO DE BENS** (no mínimo, via **BACENJUD**) em nome da parte passiva ou executada, ficando desde já **DEFERIDO** apenas o **BLOQUEIO** em caso de saldo positivo ou outros bens localizados.

Primeiro, porém, verifique a Serventia se a parte interessada está isenta ou já recolheu todas as taxas, calculadas para cada diligência/rotina a ser realizada e para cada CPF/CNPJ diferente expressamente indicado, intimando-se por ato ordinatório para que recolha em 05 dias se necessário (art. 2º, inc. XI, da Lei Estadual n. 11.608/03).

SOMENTE com todas as respostas/rotinas eletrônicas de localização de bens juntadas aos autos, intime-se por ato ordinatório a parte exequente ou autora para se manifestar com brevidade em 05 dias sobre os resultados das mesmas, positivas e/ou negativas, requerendo, sob pena de suspensão ou extinção, o que de direito, de modo fundamentado, com adequação e pertinência, para que efetivamente então a execução prossiga com sucesso, ou seja, obtenha-se o adimplemento da obrigação, sem eternizar o feito e/ou gerar mais custos com seu andamento que o próprio crédito a receber (ineficiência da atividade processual), sem gerar "indisponibilidades exacerbadas", com as quais, frise-se, este Juízo não quer compactuar e sim obviamente evitar, sem sobrecarregar e sem imputar culpa pela demora e/ou insucesso ao Poder Judiciário.

Decorrido o prazo, com ou sem a manifestação acima do pólo credor/requerente, venham conclusos, com brevidade, para decisão sobre eventual desbloqueio, penhora, transferência de valores, intimação da parte executada ou passiva e eventuais terceiros quando a Lei assim exigir para impugnar ou embargar a constrição, extinção, suspensão da execução por ausência de bens etc.

Int.

Caçapava, 26 de março de 2021.

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

**RECIBO DE PROTOCOLAMENTO DE BLOQUEIO DE VALORES**
**Dados do Bloqueio**
**Situação da solicitação: Ordem judicial ainda não disponibilizada para as instituições financeiras**

As ordens judiciais protocoladas até as 19h00min dos dias úteis serão consolidadas, transformadas em arquivos de remessa e disponibilizadas simultaneamente para todas as instituições financeiras até as 23h00min do mesmo dia. As ordens judiciais protocoladas após as 19h00min ou em dias não úteis serão tratadas e disponibilizadas às instituições financeiras no arquivo de remessa do dia útil imediatamente posterior.

**Número do protocolo:** 20210001491725  
**Data/hora de protocolamento:** 26/04/2021 15:26  
**Número do processo:** 0001935-68.2020.8.26.0101  
**Juiz solicitante do bloqueio:** RODRIGO VALERIO SBRUZZI  
**Tipo/natureza da ação:** Ação Cível  
**CPF/CNPJ do autor/exequente da ação:**  
**Nome do autor/exequente da ação:** Associação de Melhoramentos Reserva do Vale  
**Bloqueio agendado para envio?** Não  
**Repetição programada?** Não

**Relação dos Réus/Executados**
**Réu/Executado**

 02556966000135: SANTO ANDRE WM EMPREENDIMENTOS  
 IMOBILIARIOS LTDA

**Relação de Contas e Aplicações Financeiras Atingidas**

 07341 - ITAÚ UNIBANCO S.A.  
 /

**Valor a Bloquear**

R\$ 15.577,02 (quinze mil e quinhentos e setenta e sete reais e dois centavos)

**Bloquear Conta-Salário?** Não

**DETALHAMENTO DA ORDEM JUDICIAL DE BLOQUEIO DE VALORES**
**Dados do Bloqueio**
**Situação da solicitação: Respostas recebidas, processadas e disponibilizadas para consulta**

As ordens judiciais protocoladas até as 19h00min dos dias úteis serão consolidadas, transformadas em arquivos de remessa e disponibilizadas simultaneamente para todas as instituições financeiras até as 23h00min do mesmo dia. As ordens judiciais protocoladas após as 19h00min ou em dias não úteis serão tratadas e disponibilizadas às instituições financeiras no arquivo de remessa do dia útil imediatamente posterior.

**Número do protocolo:** 20210001491725  
**Data/hora de protocolamento:** 26/04/2021 15:26  
**Número do processo:** 0001935-68.2020.8.26.0101  
**Juiz solicitante do bloqueio:** RODRIGO VALERIO SBRUZZI  
**Tipo/natureza da ação:** Ação Cível  
**CPF/CNPJ do autor/exequente da ação:**  
**Nome do autor/exequente da ação:** Associação de Melhoramentos Reserva do Vale  
**Bloqueio agendado para envio?** Não  
**Repetição programada?** Não

**Relação dos Réus/Executados**

<b>Réu/Executado</b> 02556966000135: SANTO ANDRE WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	<b>Total bloqueado pelo bloqueio original e reiteraões</b> R\$ 0,00
---	--

**Respostas**
**ITAÚ UNIBANCO S.A.**

<b>Data/hora protocolo</b>	<b>Tipo de ordem</b>	<b>Juiz solicitante</b>	<b>Valor</b>	<b>Resultado</b>	<b>Saldo bloqueado remanescente</b>	<b>Data/hora resultado</b>
26 ABR 2021 15:26	Bloqueio de Valores	RODRIGO VALERIO SBRUZZI protocolado por (MONICA DE OLIVEIRA CAMPOS)	R\$ 15.577,02	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	27 ABR 2021 20:39





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAÇAPAVA

FORO DE CAÇAPAVA

1ª VARA CÍVEL

Praca da Bandeira, 177, ., Centro - CEP 12281-630, Fone: (12) 3653-5600,  
Caçapava-SP - E-mail: cacapava1@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, por determinação judicial, nos termos do art. 203 do CPC e das NSCGJ/TJSP, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Já **juntadas** as fls. retro **todas as respostas/rotinas eletrônicas de localização de bens**, conforme determinação judicial anterior, **manifeste** a parte autora, exequente ou inventariante, em 05 dias sobre os **resultados das mesmas, positivas ou negativas**, requerendo, sob pena de suspensão ou extinção, o que de direito, **de modo fundamentado, com adequação e pertinência**, para que efetivamente então a execução prossiga com sucesso, ou seja, obtenha-se o adimplemento da obrigação, sem eternizar o feito e/ou gerar mais custos com seu andamento que o próprio crédito a receber (ineficiência da atividade processual), sobrecarregando e imputando culpa pela demora e/ou insucesso ao Poder Judiciário, sem razão. Decorrido o prazo, com ou sem manifestação do pólo credor/requerente, será aberta **conclusão** ao Juiz para decisão sobre eventual penhora, transferência de valores, intimação da parte executada ou passiva e eventuais terceiros quando a Lei assim exigir para impugnar ou embargar a constrição, extinção, suspensão da execução por ausência de bens etc.

Nada Mais. Caçapava, 28 de abril de 2021. Eu, \_\_\_\_, Mônica de Oliveira Campos, Chefe de Seção Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0368/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Já juntadas as fls. retro todas as respostas/rotinas eletrônicas de localização de bens, conforme determinação judicial anterior, manifeste a parte autora, exequente ou inventariante, em 05 dias sobre os resultados das mesmas, positivas ou negativas, requerendo, sob pena de suspensão ou extinção, o que de direito, de modo fundamentado, com adequação e pertinência, para que efetivamente então a execução prossiga com sucesso, ou seja, obtenha-se o adimplemento da obrigação, sem eternizar o feito e/ou gerar mais custos com seu andamento que o próprio crédito a receber (ineficiência da atividade processual), sobrecarregando e imputando culpa pela demora e/ou insucesso ao Poder Judiciário, sem razão. Decorrido o prazo, com ou sem manifestação do pólo credor/requerente, será aberta conclusão ao Juiz para decisão sobre eventual penhora, transferência de valores, intimação da parte executada ou passiva e eventuais terceiros quando a Lei assim exigir para impugnar ou embargar a constrição, extinção, suspensão da execução por ausência de bens etc."

Do que dou fé.  
Caçapava, 30 de abril de 2021.

Mônica de Oliveira Campos

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0368/2021, foi disponibilizado na página 1667/1674 do Diário de Justiça Eletrônico em 03/05/2021. Considera-se a data de publicação em 04/05/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)

Teor do ato: "Já juntadas as fls. retro todas as respostas/rotinas eletrônicas de localização de bens, conforme determinação judicial anterior, manifeste a parte autora, exequente ou inventariante, em 05 dias sobre os resultados das mesmas, positivas ou negativas, requerendo, sob pena de suspensão ou extinção, o que de direito, de modo fundamentado, com adequação e pertinência, para que efetivamente então a execução prossiga com sucesso, ou seja, obtenha-se o adimplemento da obrigação, sem eternizar o feito e/ou gerar mais custos com seu andamento que o próprio crédito a receber (ineficiência da atividade processual), sobrecarregando e imputando culpa pela demora e/ou insucesso ao Poder Judiciário, sem razão. Decorrido o prazo, com ou sem manifestação do pólo credor/requerente, será aberta conclusão ao Juiz para decisão sobre eventual penhora, transferência de valores, intimação da parte executada ou passiva e eventuais terceiros quando a Lei assim exigir para impugnar ou embargar a constrição, extinção, suspensão da execução por ausência de bens etc."

Caçapava, 3 de maio de 2021.

Mônica de Oliveira Campos  
Chefe de Seção Judiciário



\*000107-04.2021\*

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM<sup>a</sup> 1<sup>a</sup> VARA  
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAÇAPAVA (CPV) – ESTADO DE SÃO  
PAULO

**Cumprimento de Sentença**



\*00019356820208260101\*

Processo n. 0001935-68.2020.8.26.0101  
Exequente ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE  
Executada SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIEMNTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
Cartório 01<sup>a</sup> Vara Cível  
Foro Comarca de Caçapava (CPV)

ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE, já devidamente qualificada na Ação de Cobrança que move em face de SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIEMNTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., igualmente qualificada, *processo marginado sob n. 0001935-68.2020.8.26.0101*, em tramite nesta MM<sup>a</sup> 01<sup>a</sup> Vara Cível, por meio de seus patronos, é presente a Vossa Excelência, em atenção ao r. ato ordinatório de fls. 57, conjuntamente com o bloqueio pelo sistema online – SISBAJUD, ter restado negativo – *fls. 55 à 56*, arguir e requerer o quanto adiante segue.

Denota-se dos autos que o débito proveniente da condenação advêm de taxas associativas/condominiais do lote que a Executada tem em sua propriedade, ou seja, **abarca obrigação de natureza propter rem.**





\*000107-04.2021\*

Desta forma, tem-se como necessários realçar ao v. Juízo, que as obrigações pecuniárias referentes às contribuições ordinárias e extraordinárias - taxas associativas do lote, que por analogia conceitual e prática equivalem às taxas condominiais- - **SÃO OBRIGAÇÕES PROPTER REM.** Assim, quem deve é o objeto do fato gerador (*o Lote*), sendo a pessoa física e/ou jurídica proprietária responsável direta por tais obrigações.

Nesta inclinação colaciona-se julgado:

*EMBARGOS DE TERCEIRO – AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – TAXA DE CONSERVAÇÃO DEVIDA PELA MANUTENÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE LOTEAMENTO RESIDENCIAL* – Demanda inicialmente ajuizada em face do promissário comprador do lote – Promitente vendedora (loteadora) que ajuizou os presentes embargos de terceiro questionando a penhora que recaiu sobre os direitos de aquisição do lote – Loteadora que pretende o levantamento da penhora, sob a alegação de que a obrigação é pessoal, bem como pelo fato de ter rescindido a promessa de compra e venda e retomado o bem – Descabimento – **Dívida ora executada que é oriunda de obrigação "propter rem", instituída pela própria loteadora – Loteamento registrado pela própria Loteadora nos termos da Lei nº 6.766/79, com a averbação do contrato padrão (contendo previsão de cláusula negocial, concernente à obrigação de custeio da taxa de manutenção do loteamento) – Obrigação "propter rem"** que vincula, inclusive, a própria Loteadora – Obtendo a rescisão da promessa de compra e venda e retomando a propriedade do lote, responde a Loteadora pela dívida, dada a natureza da obrigação – Apelante que já postulou em face do promissário comprador o pagamento dos valores devidos à título de taxa de manutenção do loteamento – Necessidade, apenas, de substituição da penhora, para que recaia diretamente sobre o bem – Sentença mantida – RECURSO DESPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.<sup>1</sup> (grifo nosso)

<sup>1</sup> TJSP. Ap. n. 1022254-37.2016.8.26.0309. Des. Rel. ANGELA LOPES. 09ª Câmara de Direito Privado. p. 10. **Data do Julgamento: 15/10/2018.**





AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. 1. **A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que se trata a dívida de condomínio de obrigação propter rem, sendo a pessoa que arrematou o bem e cujo nome consta no registro do imóvel como proprietário responsável pelo pagamento das cotas condominiais vencidas, ainda que anteriores à arrematação, ressalvada a hipótese de omissão do edital quanto aos referidos débitos. 2. Agravo regimental a que se nega provimento.**<sup>2</sup> (grifo nosso)

1. CONDOMÍNIO. Despesas. Ação de cobrança. Legitimidade passiva. - **A ação de cobrança de quotas condominiais pode ser proposta tanto contra o proprietário como contra o promissário comprador, pois o interesse prevalente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher, - entre aqueles que tenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel (proprietário, possuidor, promissário comprador, etc.), - o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ressalvado a este o direito regressivo contra quem entenda responsável. - Ação promovida contra o proprietário.** Recurso conhecido, mas improvido. 2. (...). Recurso conhecido, pelo dissídio, mas improvido.<sup>3</sup> (grifo nosso)

AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO. Sentença que julgou procedente o pedido. Carreado aos requeridos o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios. **INSURGÊNCIA DA DEMANDADA. Dívida decorrente de despesas condominiais não quitadas. Obrigação de adimplemento de despesas de condomínio revestida de caráter propter rem** (a coisa em si

<sup>2</sup> STJ. AgRg no AREsp. N. 227.546/DF. Min. Rel. MARIA ISABEL GALLOTTI. Quarta Turma.

<sup>3</sup> STJ. REsp. n. 223.282/SC. Min. Rel. RUY ROSADO DE AGUIAR. Quarta Turma.







\*000107-04.2021\*

*responde por eventuais débitos). Inexistência de óbice legal para a cobrança ora sub judice em face da apelante, haja vista o fato de figurar como proprietária do bem. Responsabilidade solidária dos coproprietários que permite o acionamento de qualquer deles em juízo. Precedentes do TJSP. Sentença preservada. Recurso improvido.<sup>4</sup> (grifo nosso)*

Desta forma, a Exequente **Requer** ao Notável Magistrado que **promova a penhora** do bem imóvel – fatos gerador do débito – **Lote A1-B08 - Matrícula n. 29.453** (doc. anexo atualizado), arquivada e registrada no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Caçapava-SP, de modo que o respectivo lote seja avaliado pelo auxiliar do v. juízo/Oficial de Justiça – nos moldes do artigo 870 do CPC, e, posteriormente, seja encaminhado para hasta pública ou seja o bem imóvel alienado por meio de leilão judicial ou corretor de imóveis do v. juízo, da forma como disposto no artigo 879 do Diploma Processual Civil.

Acerca da possibilidade da penhora ora invocada já decidiu o Emérito Tribunal de Justiça de São Paulo:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – **DESPESAS CONDOMINIAIS – PENHORA DA UNIDADE CONDOMINIAL DEVEDORA - IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - POSSIBILIDADE DE A PENHORA RECAIR SOBRE A PRÓPRIA UNIDADE NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO.** NECESSIDADE DE CIENTIFICAÇÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO, NA FORMA DO INCISO V, DO ARTIGO 889, DO CPC. RECURSO PROVIDO.<sup>5</sup> (grifo nosso).*

<sup>4</sup> TJSP. Ap.n. 0136370-60.2012.8.26.0100. Des. Rel. MARCOS GOZZO. 27ª Câmara de Direito Privado. Data do Julgamento: 18/07/2018.

<sup>5</sup> TJSP. Agl.n. 212410991.2019.8.26.0000. Des. Rel. LUIZ EURICO. 33ª Câmara de Direito Privado. Data do Julgamento: 1º/07/2019.





\*000107-04.2021\*

Não obstante, **Requer** seja cientificada/intimada da almejada penhora por correio com Aviso de Recebimento/AR a Executada proprietária devedora das obrigações na forma emanada pelo artigo 889 do CPC, no endereço e qualificação a seguir discriminados: **SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica/CNPJ n. 02.556.966/0001-35, NIRE 35222372647, com sede à Rua Clóvis Bevilacqua, n. 365, bairro Jardim Esplanada, CEP n. 12242-790, cidade de São José dos Campos-SP.

Por fim, a Exequente juntará oportunamente os valores atualizados em aberto.

Nestes Termos,  
Pede e Espera Deferimento.  
Taubaté – SP, maio – 03 de 2021.

**MARCELO V. ANDRADE AFFONSO**  
ADVOGADO – SECÇÃO SÃO PAULO  
OAB/SP Nº 319.034

**ÉRIKA ÉTTORI**  
ADVOGADA – SECÇÃO SÃO PAULO  
OAB/SP Nº 311.395







REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS COMARCA DE CAÇAPAVA - ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 65

Anna Expedicta da Costa OFICIAL

Certidão emitida em: 03 de maio de 2021-11:06:20-Protocolo Nº: 136357-Pagina: 1/3

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAÇAPAVA - SP

*[Handwritten signature]*

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA - 29.453 FICHA - 01 22 de novembro de 2010

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO sob nº 08 da Quadra B do loteamento denominado "RESIDENCIAL ALTA VISTA", no Bairro do Campo Grande, nesta Cidade e Comarca de Caçapava, assim descrito: Mede 10,90m, de frente para a Rua 1, do lado esquerdo de quem da Rua 1 olha para o lote mede 23,00m, confrontando com o lote 9, do lado direito mede 23,00m, confrontando com o lote 7, fundos mede 10,90m, confrontando com a Viela Sanitária 2, perfazendo 250,70 metros quadrados.-

PROPRIETÁRIA: SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua Bárbara Heliadora, nº 572, Vila Romana, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.556.966/0001-35.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 29.384 em 26 de outubro de 2010 e Loteamento R.02/29.384, em 22 de novembro de 2010.-

MATRICULADO POR.- *[Signature]*  
ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL

R.01/29.453 em 11 de abril de 2013 - VENDA E COMPRA  
Por instrumento particular de 11 de julho de 2011, arquivado em cartório, SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA já identificada, vendeu o imóvel dessa matrícula a FABRÍCIO RODRIGUES FERRO, brasileiro, motorista, RG. 24.242.960-9-SSP/SP, CPF. 256.216.848-85, e sua mulher PATRÍCIA SOARES SANTOS FERRO, brasileira, auxiliar de enfermagem, RG 34.948.434-X-SSP/SP, CPF 293.484.618-00, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, domiciliados na Rua Rui Barbosa, n. 634, Casa Fundos, Caçapava, pelo preço de R\$ 99.809,22 (noventa e nove mil oitocentos e nove reais e vinte e dois centavos), pagos da seguinte forma: R\$ 2.818,02 com recursos próprios e R\$ 96.991,20 mediante financiamento da SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.-  
Registrado por.- *[Signature]*  
ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL

R.02/29.453 em 11 de abril de 2013 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA  
Por instrumento particular de 11 de julho de 2011, arquivado em cartório, FABRÍCIO RODRIGUES FERRO e sua mulher PATRÍCIA SOARES SANTOS FERRO, já qualificados, deram o imóvel dessa matrícula em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, nos termos da Lei 9514/97, em favor da credora SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já identificada, em garantia de financiamento no valor de R\$ 96.991,20 (noventa e seis mil novecentos e noventa e um reais e vinte centavos), que serão pagos em 144 prestações mensais e sucessivas no valor de R\$ 673,55 cada parcela, vencendo-se a primeira em 10/12/2011 e as demais em igual data dos meses subsequentes, até final liquidação, valor da alienação fiduciária R\$ 99.809,22 e demais condições constantes do título.-  
Registrado por.- *[Signature]*  
ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL

AV.03/29.453 em 11 de abril de 2013 - CADASTRO  
Certifico e dou fé, por instrumento particular de 11 de julho de 2011, arquivado em cartório, que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob n. 07.421.008.000.  
Averbado por.- *[Signature]*  
ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL

continua no verso

Ofício de Reg. Imóveis Tit. e Doc. Civil - Caçapava - Tab. Protesto - CAÇAPAVA - SP - Anna Expedicta da Costa - Oficial Joselma R. S. Silva - Escrevente Diogenes D. Nogueira - Escrevente Adriano S. Coutinho - Escrevente

Rua Comendador João Lopes, 331 - Centro - Caçapava/SP - CEP: 12281-490 Fone: (12) 3653-4677 - Fax: (12) 3655-1771 - e-mail: cricacapava@ig.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é uma cópia digital assinada digitalmente por MARCELO VINÍCIUS ANDRADE AFFONSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/05/2021 às 16:11, sob o número WCPV21700213709 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001935-68.2020.8.26.0101 e código AC552C5.





**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

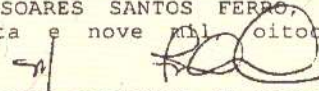
**ÇAÇAPAVA - SP  
REGISTRO GERAL**

**LIVRO 2**

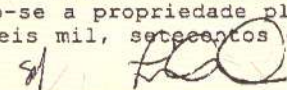
**CNJ 12.201-0**

**MATRÍCULA - 29.453**

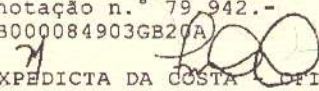
**FICHA - 01**

AV. 04/29.453 em 21 de agosto de 2018 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**  
 Certifico e dou fé, nos termos de instrumento particular de 06/08/2018 e demais documentos apresentados, que nos termos do Art. 26, §7º da Lei 9514/97, foi procedida esta averbação, para constar a Consolidação da Propriedade em nome da credora fiduciária **SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já identificada, em virtude de ter decorrido o prazo para purgação da dívida e constituído em mora os devedores fiduciários **FABRICIO RODRIGUES FERRO** e sua mulher **PATRICIA SOARES SANTOS FERRO**, já qualificados. Valor atribuído: R\$ 99.809,22 (noventa e nove mil, oitocentos e nove reais e vinte e dois centavos).-  
 Averbado por.- 

**ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL**

AV.05/29.453 em 18 de dezembro de 2018 - **EXTINÇÃO DA DÍVIDA**  
 Certifico e dou fé, nos termos de instrumento particular de 29 de outubro de 2018, arquivado em cartório, foi solicitado por **SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já identificada, a averbação da extinção da dívida registrada sob nº 02, em virtude de realização de leilões e não arrematação do bem, conforme determina o artigo 248 da Lei 6015/1973 e artigo 27, §6º da Lei 9514/1997, consolidando-se a propriedade plena. Valor atribuído: R\$ 156.747,17 (cento e cinquenta e seis mil, setecentos e quarenta e sete reais e dezessete centavos).-  
 Averbado por.- 

**ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL**

AV. 06/29.453 em 17 de junho de 2020 - **RENUMERAÇÃO DE MATRÍCULA**  
 Certifico e dou fé, nos termos do Provimento nº 89 de 18 de dezembro de 2019, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que foi instituído o Código Nacional de Matrícula (CNM), passando o imóvel dessa matrícula a ter a seguinte numeração: 12201.2.0029453-00. Prenotação n.º 79.942.-  
 Selo digital 122010331SB000084903GB20A  
 Averbado por.- 

**ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL**

Código Nacional de Matrícula - 12201.2.0029453-00

Oficial de Reg. Imóveis Tit. e Dep.  
 Civil Peq. Jurídicas e Tab. Protesto  
 = CAÇAPAVA - SP =  
 Anna Expedicta da Costa - Oficial  
 José Carlos S. Silva - Escrevente  
 Diógenes S. Mogueira - Escrevente  
 Adriano S. Costinho - Escrevente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO VINICIUS ANDRADE AFFONSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/05/2021 às 16:11, sob o número WCPV21700213709. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001935-68.2020.8.26.0101 e código AC552C5.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

fls. 67

COMARCA DE CAÇAPAVA - ESTADO DE SÃO PAULO

Anna Expedita da Costa

OFICIAL

Certidão emitida em: 03 de maio de 2021-11:06:21-Protocolo Nº: 136357-Pagina: 3/3

OFICIAL DE REG. IMÓVEIS - CAÇAPAVA  
 CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 29453, extraída nos termos do artigo 19. § 1º da Lei 6015/73. CERTIFICO MAIS, que sobre o imóvel objeto da citada matrícula NÃO CONSTAM registros quaisquer de ÔNUS, não tendo sido alienado, não estando gravado com hipoteca, penhora, arresto ou sequestro, citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias até a presente data.

Caçapava, 03 de maio de 2021.

*[Handwritten signature]*

ANNA EXPEDITA DA COSTA  
 OFICIAL

Emol.:R\$ 34,73 - Est.: R\$ 9,87 - SEFAZ:R\$ 6,76  
 Sin.:R\$ 1,83 - T.J.:R\$ 2,38 - ISS.:R\$ 1,04  
 Min. Público.:R\$ 1,67 - Total:R\$ 58,28

\*\*\* Esta certidão é válida por 30 dias \*\*\*

Cód. Nacional de Matrícula - 12201.2.0029453-00

Oficial de Registro de Imóveis Tit. e Doc.  
 Civil de Pessoa Jurídica e Tab. Protesto  
 CAÇAPAVA - SP

Anna Expedita da Costa - Oficial  
 Joceliana Roberto Silva - Escrevente  
 Diogenes D. Nogueira - Escrevente  
 Adriano S. Coutinho - Escrevente



Rua Comendador João Lopes, 331 - Centro - Caçapava/SP - CEP: 12281-490  
Fone: (12) 3653-4677 - Fax: (12) 3655-1771 - e-mail: cricacapava@ig.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCELO VINÍCIUS ANDRADE AFFONSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/05/2021 às 16:11, sob o número WCPV21700213709. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001935-68.2020.8.26.0101 e código AC552C5.

12201-0-155001-160000-1220





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAÇAPAVA

FORO DE CAÇAPAVA

1ª VARA CÍVEL

Praca da Bandeira, 177, ., Centro - CEP 12281-630, Fone: (12) 3653-5600, Caçapava-SP - E-mail: cacapava1@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Valério Sbruzzi**

**Vistos.**

**DEFIRO a PENHORA** do imóvel descrito na Matrícula n. 29.453 do Serviço Registral de Imóveis de Caçapava/SP (fls. 65/67), em nome de Santo André WM Empreendimentos Imobiliários Ltda, servindo a presente decisão, assinada digitalmente, como "termo nos autos/de construção" (art. 845, CPC), não havendo por ora que se falar em avaliação do(s) bem(ns). Outrossim, fica desde já, independentemente de outra formalidade, até discordância da parte credora e/ou nova decisão em sentido contrário, nomeado(a)s o(a)s próprio(a)s devedor(a)(es) como depositário(a)s fiel(eis) do(s) bem(ens).

Tratando-se de imóveis registrados dentro do Estado de São Paulo, desnecessária a expedição, pelo Juízo, da certidão de inteiro teor do ato para a respectiva averbação na matrícula imobiliária, devendo nessa hipótese a própria Serventia, desde logo, providenciar eletronicamente a comunicação/averbação da penhora pelo sistema ARISP se possível, e também, na mesma ocasião, indicar os dados do credor, tais como, e-mail e telefone, para que o respectivo boleto com o valor das custas de emolumento de averbação seja encaminhado ao credor, para que este providencie o pagamento devido, que deverá ser comprovado nos autos, e então seja realizada a averbação. Devidamente averbada a penhora na matrícula imobiliária, o Cartório Extrajudicial de Registro de Imóveis providenciará o envio da respectiva matrícula ao Juízo, com a averbação do ônus em favor do credor, também pela via "on-line", aos cuidados do Cartório Judicial, que deverá receber a via atualizada da matrícula e juntar aos autos. A utilização do sistema "on-line" não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas. Não sendo possível a medida de averbação na matrícula imobiliária pela via eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, mediante o recolhimento das custas, cabendo, porém, nesse caso, à própria parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário (art. 844, CPC), para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, mediante apresentação desta decisão e da certidão de inteiro teor do ato da penhora, que traduzem, basicamente, o "auto ou termo de penhora".

Sem prejuízo, imediatamente, **acerca da penhora**, (i) intime-se a parte executada, na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou postal direcionada ao endereço de citação ou no último endereço cadastrado nos autos, salvo se a penhora foi realizada na presença do pólo executado ou autoral que então se reputa intimado, devendo, também, além de se defender, ao ensejo, informar se possui cônjuge ou companheiro, declinando sua qualificação e endereço, para que seja realizada a respectiva





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAÇAPAVA

FORO DE CAÇAPAVA

1ª VARA CÍVEL

Praca da Bandeira, 177, ., Centro - CEP 12281-630, Fone: (12) 3653-5600, Caçapava-SP - E-mail: cacapava1@tjsp.jus.br

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

intimação pessoal sobre a penhora e avaliação (sendo que o silêncio ou a apresentação de falsa informação implicará em incursão em ato atentatório à dignidade da Justiça, com providências civis ou criminais), bem como, (ii) intimem-se os eventuais terceiros quando a Lei assim o exigir, consignando-se que cabe ao próprio pólo exequente ou ativo requerer expressamente se for o caso (art. 799, 841 e 842 do CPC), e indicando o endereço e recolhendo respectivas despesas, as (iii) intimações de eventual cônjuge ou companheiro tratando-se de bem imóvel ou direito real sobre imóvel, salvo se forem casados em regime de separação absoluta de bens, do coproprietário(s), do credor pignoratício, hipotecário, anticrético ou fiduciário, quando a penhora recair sobre bens gravados por penhor, hipoteca, anticrese ou alienação fiduciária; do titular de usufruto, uso ou habitação, quando a penhora recair sobre bem gravado por usufruto, uso ou habitação; do promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada; do promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada; do superficiário, enfiteuta ou concessionário, em caso de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre imóvel submetido ao regime do direito de superfície, enfiteuse ou concessão; do proprietário de terreno com regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre direitos do superficiário, do enfiteuta ou do concessionário; da sociedade, no caso de penhora de quota social ou de ação de sociedade anônima fechada, para o fim previsto no art. 876, §7º, CPC; do titular da construção-base, bem como, se for o caso, do titular de lajes anteriores, quando a penhora recair sobre o direito real de laje; do titular das lajes, quando a penhora recair sobre a construção-base; da Fazenda Pública, havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora, neste caso mediante intimação/vista pessoal.

Somente oportunamente, **para fins de avaliação**, se mantida a penhora decretada, será aberto prazo para o pólo credor ou ativo apresentar uma cotação do bem no mercado, com declaração de pelo menos três avaliações sérias de corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência, o que poderá eventualmente eliminar a necessidade de avaliação por perito judicial, bem como, pesquisar junto a órgãos administrativos e perante eventual síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

Oportunamente, conclusos.

Int.

Caçapava, 07 de maio de 2021.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0405/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. DEFIRO a PENHORA do imóvel descrito na Matrícula n. 29.453 do Serviço Registral de Imóveis de Caçapava/SP (fls. 65/67), em nome de Santo André WM Empreendimentos Imobiliários Ltda, servindo a presente decisão, assinada digitalmente, como "termo nos autos/de construção" (art. 845, CPC), não havendo por ora que se falar em avaliação do(s) bem(ns). Outrossim, fica desde já, independentemente de outra formalidade, até discordância da parte credora e/ou nova decisão em sentido contrário, nomeado(a)s o(a)s próprio(a)s devedor(a)(es) como depositário(a)(s) fiel(eis) do(s) bem(ens). Tratando-se de imóveis registrados dentro do Estado de São Paulo, desnecessária a expedição, pelo Juízo, da certidão de inteiro teor do ato para a respectiva averbação na matrícula imobiliária, devendo nessa hipótese a própria Serventia, desde logo, providenciar eletronicamente a comunicação/averbação da penhora pelo sistema ARISP se possível, e também, na mesma ocasião, indicar os dados do credor, tais como, e-mail e telefone, para que o respectivo boleto com o valor das custas de emolumento de averbação seja encaminhado ao credor, para que este providencie o pagamento devido, que deverá ser comprovado nos autos, e então seja realizada a averbação. Devidamente averbada a penhora na matrícula imobiliária, o Cartório Extrajudicial de Registro de Imóveis providenciará o envio da respectiva matrícula ao Juízo, com a averbação do ônus em favor do credor, também pela via "on-line", aos cuidados do Cartório Judicial, que deverá receber a via atualizada da matrícula e juntar aos autos. A utilização do sistema "on-line" não exige o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas. Não sendo possível a medida de averbação na matrícula imobiliária pela via eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, mediante o recolhimento das custas, cabendo, porém, nesse caso, à própria parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário (art. 844, CPC), para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, mediante apresentação desta decisão e da certidão de inteiro teor do ato da penhora, que traduzem, basicamente, o "auto ou termo de penhora". Sem prejuízo, imediatamente, acerca da penhora, (i)intime-se a parte executada, na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou postal direcionada ao endereço de citação ou no último endereço cadastrado nos autos, salvo se a penhora foi realizada na presença do pólo executado ou autoral que então se reputa intimado, devendo, também, além de se defender, ao ensejo, informar se possui cônjuge ou companheiro, declinando sua qualificação e endereço, para que seja realizada a respectiva intimação pessoal sobre a penhora e avaliação (sendo que o silêncio ou a apresentação de falsa informação implicará em incursão em ato atentatório à dignidade da Justiça, com providências civis ou criminais), bem como, (ii)intimem-se os eventuais terceiros quando a Lei assim o exigir, consignando-se que cabe ao próprio pólo exequente ou ativo requerer expressamente se for o caso (art. 799, 841 e 842 do CPC), e indicando o endereço e recolhendo respectivas despesas, as (iii)intimações de eventual cônjuge ou companheiro tratando-se de bem imóvel ou direito real sobre imóvel, salvo se forem casados em regime de separação absoluta de bens, do coproprietário(s), do credor pignoratício, hipotecário, anticrético ou fiduciário, quando a penhora recair sobre bens gravados por penhor, hipoteca, anticrese ou alienação fiduciária; do titular de usufruto, uso ou habitação, quando a penhora recair sobre bem gravado por usufruto, uso ou habitação; do promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada; do promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada; do superficiário, enfiteuta ou concessionário, em caso de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre imóvel submetido ao regime do direito de superfície, enfiteuse ou concessão; do proprietário de terreno com regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre direitos do superficiário, do enfiteuta ou do concessionário; da sociedade, no caso de penhora de quota social ou de ação de sociedade anônima fechada, para o fim previsto no art. 876, §7º, CPC; do titular da construção-base, bem como, se for o caso, do titular de lajes anteriores, quando a penhora recair sobre o direito real de laje; do titular das lajes, quando a penhora recair sobre a construção-base; da Fazenda Pública, havendo qualquer registro ou

averbação de arrolamento, garantia ou penhora, neste caso mediante intimação/vista pessoal. Somente oportunamente, para fins de avaliação, se mantida a penhora decretada, será aberto prazo para o pólo credor ou ativo apresentar uma cotação do bem no mercado, com declaração de pelo menos três avaliações sérias de corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência, o que poderá eventualmente eliminar a necessidade de avaliação por perito judicial, bem como, pesquisar junto a órgãos administrativos e perante eventual síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos. Oportunamente, conclusos. Int. Caçapava, 07 de maio de 2021."

Do que dou fé.  
Caçapava, 10 de maio de 2021.

Mônica de Oliveira Campos

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0405/2021, foi disponibilizado na página 1783/1790 do Diário de Justiça Eletrônico em 11/05/2021. Considera-se a data de publicação em 12/05/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)

Teor do ato: "Vistos. DEFIRO a PENHORA do imóvel descrito na Matrícula n. 29.453 do Serviço Registral de Imóveis de Caçapava/SP (fls. 65/67), em nome de Santo André WM Empreendimentos Imobiliários Ltda, servindo a presente decisão, assinada digitalmente, como "termo nos autos/de construção" (art. 845, CPC), não havendo por ora que se falar em avaliação do(s) bem(ns). Outrossim, fica desde já, independentemente de outra formalidade, até discordância da parte credora e/ou nova decisão em sentido contrário, nomeado(a)s o(a)s próprio(a)s devedor(a)(es) como depositário(a)s fiel(eis) do(s) bem(ens). Tratando-se de imóveis registrados dentro do Estado de São Paulo, desnecessária a expedição, pelo Juízo, da certidão de inteiro teor do ato para a respectiva averbação na matrícula imobiliária, devendo nessa hipótese a própria Serventia, desde logo, providenciar eletronicamente a comunicação/averbação da penhora pelo sistema ARISP se possível, e também, na mesma ocasião, indicar os dados do credor, tais como, e-mail e telefone, para que o respectivo boleto com o valor das custas de emolumento de averbação seja encaminhado ao credor, para que este providencie o pagamento devido, que deverá ser comprovado nos autos, e então seja realizada a averbação. Devidamente averbada a penhora na matrícula imobiliária, o Cartório Extrajudicial de Registro de Imóveis providenciará o envio da respectiva matrícula ao Juízo, com a averbação do ônus em favor do credor, também pela via "on-line", aos cuidados do Cartório Judicial, que deverá receber a via atualizada da matrícula e juntar aos autos. A utilização do sistema "on-line" não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas. Não sendo possível a medida de averbação na matrícula imobiliária pela via eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, mediante o recolhimento das custas, cabendo, porém, nesse caso, à própria parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário (art. 844, CPC), para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, mediante apresentação desta decisão e da certidão de inteiro teor do ato da penhora, que traduzem, basicamente, o "auto ou termo de penhora". Sem prejuízo, imediatamente, acerca da penhora, (i)intime-se a parte executada, na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou postal direcionada ao endereço de citação ou no último endereço cadastrado nos autos, salvo se a penhora foi realizada na presença do pólo executado ou autoral que então se reputa intimado, devendo, também, além de se defender, ao ensejo, informar se possui cônjuge ou companheiro, declinando sua qualificação e endereço, para que seja realizada a respectiva intimação pessoal sobre a penhora e avaliação (sendo que o silêncio ou a apresentação de falsa informação implicará em incursão em ato atentatório à dignidade da Justiça, com providências civis ou criminais), bem como, (ii)intimem-se os eventuais terceiros quando a Lei assim o exigir, consignando-se que cabe ao próprio pólo exequente ou ativo requerer expressamente se for o caso (art. 799, 841 e 842 do CPC), e indicando o endereço e recolhendo respectivas despesas, as (iii)intimações de eventual cônjuge ou companheiro tratando-se de bem imóvel ou direito real sobre imóvel, salvo se forem casados em regime de separação absoluta de bens, do coproprietário(s), do credor pignoratício, hipotecário, anticrético ou fiduciário, quando a penhora recair sobre bens gravados por penhor, hipoteca, anticrese ou alienação fiduciária; do titular de usufruto, uso ou habitação, quando a penhora recair sobre bem gravado por usufruto, uso ou habitação; do promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada; do promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada; do superficiário, enfiteuta ou concessionário, em caso de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre imóvel submetido ao regime do direito de superfície, enfiteuse ou concessão; do proprietário de terreno com regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre direitos do superficiário, do enfiteuta ou do concessionário; da sociedade, no caso de penhora de quota social ou de ação de sociedade anônima fechada, para o fim previsto no art. 876, §7º, CPC; do titular da construção-base, bem como, se for o

caso, do titular de lajes anteriores, quando a penhora recair sobre o direito real de laje; do titular das lajes, quando a penhora recair sobre a construção-base; da Fazenda Pública, havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora, neste caso mediante intimação/vista pessoal. Somente oportunamente, para fins de avaliação, se mantida a penhora decretada, será aberto prazo para o pólo credor ou ativo apresentar uma cotação do bem no mercado, com declaração de pelo menos três avaliações sérias de corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência, o que poderá eventualmente eliminar a necessidade de avaliação por perito judicial, bem como, pesquisar junto a órgãos administrativos e perante eventual síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos. Oportunamente, conclusos. Int. Caçapava, 07 de maio de 2021."

Caçapava, 11 de maio de 2021.

Mônica de Oliveira Campos  
Chefe de Seção Judiciário



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAÇAPAVA

FORO DE CAÇAPAVA

1ª VARA CÍVEL

Praca da Bandeira, 177, ., Centro - CEP 12281-630, Fone: (12) 3653-5600,  
Caçapava-SP - E-mail: cacapava1@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Informe a parte exequente o endereço de e-mail para envio do boleto de pagamento da averbação da penhora pelo sistema Arisp.

Nada Mais. Caçapava, 11 de maio de 2021. Eu, \_\_\_\_, Mônica de Oliveira Campos, Chefe de Seção Judiciário.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAÇAPAVA**  
**FORO DE CAÇAPAVA**  
**1ª VARA CÍVEL**  
 Praça da Bandeira, 177 - Caçapava-SP - CEP 12281-630  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**CARTA DE INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Destinatário(a):  
 Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda  
 Rua Barbara Heliadora, 572, Vila Romana  
 São Paulo-SP  
 CEP 05044-040

Pela presente carta fica Vossa Senhoria **INTIMADO(A)** da **PENHORA** que recaiu sobre seu(s) bem(ns), conforme termo/auto de penhora ou certidão da ARISP disponível para consulta na internet. Fica advertido(a) de que poderá oferecer impugnação no **prazo de 15 (quinze) dias úteis** (artigos 513, *caput* e 917, § 1º do CPC).

Esclareço a Vossa Senhoria que o comprovante que acompanha a presente carta vale como recibo que esta intimação se efetivou.

**OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente.** A íntegra do processo poderá ser visualizada mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Caçapava, 11 de maio de 2021. Valéria dos Santos Sbruzzi, Escrevente Técnico Judiciário.

### CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0414/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Informe a parte exequente o endereço de e-mail para envio do boleto de pagamento da averbação da penhora pelo sistema Arisp."

Do que dou fé.  
Caçapava, 12 de maio de 2021.

Mônica de Oliveira Campos

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0414/2021, foi disponibilizado na página 1793/1798 do Diário de Justiça Eletrônico em 13/05/2021. Considera-se a data de publicação em 14/05/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)

Teor do ato: "Informe a parte exequente o endereço de e-mail para envio do boleto de pagamento da averbação da penhora pelo sistema Arisp."

Caçapava, 13 de maio de 2021.

Mônica de Oliveira Campos  
Chefe de Seção Judiciário



\*000108-05.2021\*

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM<sup>a</sup> 1<sup>a</sup> VARA  
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAÇAPAVA (CPV) – ESTADO DE SÃO  
PAULO**

**Cumprimento de Sentença**



\*00019356820208260101\*

Processo n. **0001935-68.2020.8.26.0101**  
Exequente **ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE**  
Executada **SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  
Cartório **01<sup>a</sup> Vara Cível**  
Foro **Comarca de Caçapava (CPV)**

ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE, já devidamente qualificada na Ação de Cobrança que move em face de SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., igualmente qualificada, *processo marginado sob n. 0001935-68.2020.8.26.0101*, em tramite nesta MM<sup>a</sup> 01<sup>a</sup> Vara Cível, por meio de seus patronos, é presente a Vossa Excelência, em atenção ao r. ato ordinatório de fls. 74 dos autos, informar o endereço eletrônico e o contato telefônico: [marceloaffonso\\_adv@yahoo.com](mailto:marceloaffonso_adv@yahoo.com) e 12 997870901.

Nestes Termos,  
Pede e Espera Deferimento.  
Taubaté – SP, maio – 13 de 2021.

**MARCELO V. ANDRADE AFFONSO**  
ADVOGADO – SECÇÃO SÃO PAULO  
OAB/SP Nº 319.034

**ÉRIKA ÉTTORI**  
ADVOGADA – SECÇÃO SÃO PAULO  
OAB/SP Nº 311.395





**DESTINATÁRIO**

Santo Andre Wm Empreendimentos Imobiliarios Ltda

Rua Barbara Heliodora, 572, -, Vila Romana

Sao Paulo, SP

**05044-040**

**AR258387062JF**



**TENTATIVAS DE ENTREGA**

1ª 28/05/21 14:38 h

2ª 28/05/21 14:01 h

3ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

**ATENÇÃO:**  
Posta restante de  
20 (vinte) dias  
corridos.

**MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 1 Mudou-se              | <input type="checkbox"/> 5 Recusado      |
| <input type="checkbox"/> 2 Endereço insuficiente | <input type="checkbox"/> 6 Não procurado |
| <input type="checkbox"/> 3 Não existe o número   | <input type="checkbox"/> 7 Ausente       |
| <input type="checkbox"/> 4 Desconhecido          | <input type="checkbox"/> 8 Falecido      |
| <input type="checkbox"/> 9 Outros _____          |  |



**BV**

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

*ere*

800847

**ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR**

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

*Roberto Altman*

DATA DE ENTREGA

28/05/21

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

4405180-03



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAÇAPAVA

FORO DE CAÇAPAVA

1ª VARA CÍVEL

Praca da Bandeira, 177, ., Centro - CEP 12281-630, Fone: (12) 3653-5600,  
Caçapava-SP - E-mail: cacapava1@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que nesta data encaminhei pelo sistema Arisp o pedido de averbação de penhora nos termos da Decisão de fls. 68/69. Certifico ainda que o boleto para pagamento será enviado pelo Cartório de Registro de Imóveis ao e-mail informado nos autos. Nada Mais. Caçapava, 28 de junho de 2021. Eu, \_\_\_\_, Mônica de Oliveira Campos, Chefe de Seção Judiciário.

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, por determinação judicial, nos termos do art. 203 do CPC e das NSCGJ/TJSP, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Certidão supra: Ciência à parte exequente.

Nada Mais. Caçapava, 28 de junho de 2021. Eu, \_\_\_\_, Mônica de Oliveira Campos, Chefe de Seção Judiciário.



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

Praça da Bandeira, 177, ., Centro - CEP 12281-630, Fone: (12)

3653-5600, Caçapava-SP - E-mail: cacapava1@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, o aviso de recebimento (A.R.) 79, referente à carta de intimação copiada às fls. 75, foi recebido por terceira pessoa. Nada Mais. Caçapava, 29 de junho de 2021. Eu, \_\_\_\_, Claudicéa Fátima dos Santos, Escrevente Técnico Judiciário.

### CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0583/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Certidão supra: Ciência à parte exequente."

Do que dou fé.  
Caçapava, 30 de junho de 2021.

Mônica de Oliveira Campos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAÇAPAVA**  
**FORO DE CAÇAPAVA**  
**1ª VARA CÍVEL**  
 Praça da Bandeira, 177, . - Centro  
 CEP: 12281-630 - Caçapava - SP  
 Telefone: (12) 3653-5600 - E-mail: cacapava1@tjssp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Valério Sbruzzi**

**Vistos.**

**Fls. 81 – certidão:** a fls. 126 (autos principais) consta a citação da executada na fase de conhecimento.

Estatui o caput do art. 841 do CPC:

*"Formalizada a penhora por qualquer dos meios legais, dela será imediatamente intimado o executado".*

*"§ 2º: Se não houver constituído advogado nos autos, o executado será intimado pessoalmente, de preferência por via postal".*

E prossegue no § 4º:

*"Considera-se realizada a intimação a que se refere o § 2º quando o executado houver mudado de endereço sem prévia comunicação ao juízo, observado o disposto no parágrafo único do art. 274".*

Nestes termos dou por intimada a parte executada sobre a penhora de fls. 68/69. Aguarde-se o decurso do prazo para eventual impugnação, certificando-se.

Int.

Caçapava, 30 de junho de 2021.

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



\*000109-06.2021\*

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM<sup>a</sup> 1<sup>a</sup> VARA  
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAÇAPAVA (CPV) – ESTADO DE SÃO  
PAULO**

**Cumprimento de Sentença**



\*00019356820208260101\*

Processo n. **0001935-68.2020.8.26.0101**  
Exequente **ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE**  
Executada **SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  
Cartório **01<sup>a</sup> Vara Cível**  
Foro **Comarca de Caçapava (CPV)**

ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE, já devidamente qualificada na Ação de Cobrança que move em face de SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., igualmente qualificada, *processo marginado sob n. 0001935-68.2020.8.26.0101*, em tramite nesta MM<sup>a</sup> 01<sup>a</sup> Vara Cível, por meio de seus patronos, é presente a Vossa Excelência, fazer juntar a guia referente as despesas com a averbação da penhora do bem imóvel pelo sistema ARISP devidamente recolhida.

Nestes Termos,  
Pede e Espera Deferimento.  
Taubaté – SP, junho – 30 de 2021.

**MARCELO V. ANDRADE AFFONSO**  
ADVOGADO – SECÇÃO SÃO PAULO  
OAB/SP Nº 319.034

**ÉRIKA ÉTTORI**  
ADVOGADA – SECÇÃO SÃO PAULO  
OAB/SP Nº 311.395



**Itaú** Banco Itaú S.A. | 341-7

**RECIBO DO PAGADOR**

Local de Pagamento EM QUALQUER BANCO OU CORRESP. NAO BANCARIO					Vencimento 21/07/2021
Beneficiário REGISTRADORES.ORG.BR CNPJ 69.287.639/0001-04					Agência/Código Beneficiário 0349/01893-7
Endereço Beneficiário / Sacador Avalista AV PAULISTA 1776 ANDAR 15 BELA VISTA SAO PAULO SP 01310-200					
Data do documento 30/06/21	No. Do documento 10144581	Espécie doc. DM	Aceite N	Data Processamento 30/06/21	Nosso Número 176/10144581-2
Uso do Banco	Carteira 176	Espécie R\$	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento 435,36
Instruções de responsabilidade do BENEFICIÁRIO. Qualquer dúvida sobre este boleto contate o beneficiário.  Protoc: PH000373186 Prenotacao: 86172 Pgto: PH000373186 CAIXA: Nao receber o pagamento apos o vencimento.  CLIENTE ITAU:PAGUE NO BANKFONE, BANKLINE OU CAIXAS ELETRONICOS					(-) Descontos/Abatimento
					(+) Mora/Multa
					(=) Valor Cobrado
Pagador: ASSOCIACAO DE MELHORAMENTOS RE CNPJ/CPF - 18135213000196					
Endereço: AV PAULISTA 1776 ANDAR 15, 01310-200 BELA VISTA SAO PAULO SP					
Sacador/Avalista:					

Autenticação mecânica

**Itaú** Banco Itaú S.A. | 341-7 | 34191.76106 14458.120343 90189.370001 7 86880000043536

Local de Pagamento EM QUALQUER BANCO OU CORRESP. NAO BANCARIO					Vencimento 21/07/2021
Beneficiário REGISTRADORES.ORG.BR CNPJ 69.287.639/0001-04					Agência/Código Beneficiário 0349/01893-7
Data do documento 30/06/21	No. Do documento 10144581	Espécie doc. DM	Aceite N	Data Processamento 30/06/21	Nosso Número 176/10144581-2
Uso do Banco	Carteira 176	Espécie R\$	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento 435,36
Instruções de responsabilidade do BENEFICIÁRIO. Qualquer dúvida sobre este boleto contate o beneficiário.  Protoc: PH000373186 Prenotacao: 86172 Pgto: PH000373186 CAIXA: Nao receber o pagamento apos o vencimento.  CLIENTE ITAU:PAGUE NO BANKFONE, BANKLINE OU CAIXAS ELETRONICOS					(-) Descontos/Abatimento
					(+) Mora/Multa
					(=) Valor Cobrado
Pagador: ASSOCIACAO DE MELHORAMENTOS RE CNPJ/CPF - 18135213000196					
Endereço: AV PAULISTA 1776 ANDAR 15, 01310-200 BELA VISTA SAO PAULO SP					
Sacador/Avalista:					

**Ficha de Compensação**  
Autenticação Mecânica



CAIXA ECONOMICA FEDERAL

QUINA: sorteios de segunda-feira a sábado. Ap

181-370232875-2  
30/JUN/2021 HORA DF 18:09:21

LOT. 21.017976-7 TERM 005504  
LOCALIDADE: TAUBATE  
AG. VINCULADA: 4228

COMPROVANTE PAGAMENTO DE  
BOLETO BANCOS

INST. EMISSORA: ITAU UNIBANCO S.A.  
BANCO RECEBEDOR: CAIXA ECONOMICA FEDERAL

LINHA DIGITAVEL DO CODIGO DE BARRAS  
3419176106 14458120343  
90189370001 7 86880000043536

BENEFICIARIO  
NOME FANTASIA: ASSOC REGISTRADORES IMOBI S  
RAZAO SOCIAL: ASSOC REGISTRADORES IMOBI SP  
CNPJ: 69.287.639/0001-04

PAGADOR  
NOME FANTASIA: ASSOCIACAO DE MELHORAMENTOS  
RAZAO SOCIAL: ASSOCIACAO DE MELHORAMENTOS  
CNPJ: 18.135.213/0001-96

DATA DE VENCIMENTO: 21/JUL/2021  
DATA DE PAGAMENTO: 30/JUN/2021  
VALOR NOMINAL: 435,36  
JUROS: 0,00  
IOF: 0,00  
MULTA: 0,00  
DESCONTO: 0,00  
ABATIMENTO: 0,00  
VALOR CALCULADO: 435,36  
VALOR DO PAGAMENTO: 435,36

TIPO DE PAGAMENTO: ESPECIE  
181-370232875-2  
VIA DO CLIENTE



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0583/2021, foi disponibilizado na página 1707/1713 do Diário de Justiça Eletrônico em 01/07/2021. Considera-se a data de publicação em 02/07/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)

Teor do ato: "Certidão supra: Ciência à parte exequente."

Caçapava, 1 de julho de 2021.

Mônica de Oliveira Campos  
Chefe de Seção Judiciário

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0594/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 81 certidão: a fls. 126 (autos principais) consta a citação da executada na fase de conhecimento. Estatuí o caput do art. 841 do CPC: "Formalizada a penhora por qualquer dos meios legais, dela será imediatamente intimado o executado". "§ 2º: Se não houver constituído advogado nos autos, o executado será intimado pessoalmente, de preferência por via postal". E prossegue no § 4º: "Considera-se realizada a intimação a que se refere o § 2º quando o executado houver mudado de endereço sem prévia comunicação ao juízo, observado o disposto no parágrafo único do art. 274". Nestes termos dou por intimada a parte executada sobre a penhora de fls. 68/69. Aguarde-se o decurso do prazo para eventual impugnação, certificando-se. Int."

Do que dou fé.  
Caçapava, 2 de julho de 2021.

Mônica de Oliveira Campos

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0594/2021, foi disponibilizado na página 1615/1622 do Diário de Justiça Eletrônico em 05/07/2021. Considera-se a data de publicação em 06/07/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 81 certidão: a fls. 126 (autos principais) consta a citação da executada na fase de conhecimento. Estatuí o caput do art. 841 do CPC: "Formalizada a penhora por qualquer dos meios legais, dela será imediatamente intimado o executado". "§ 2º: Se não houver constituído advogado nos autos, o executado será intimado pessoalmente, de preferência por via postal". E prossegue no § 4º: "Considera-se realizada a intimação a que se refere o § 2º quando o executado houver mudado de endereço sem prévia comunicação ao juízo, observado o disposto no parágrafo único do art. 274". Nestes termos dou por intimada a parte executada sobre a penhora de fls. 68/69. Aguarde-se o decurso do prazo para eventual impugnação, certificando-se. Int."

Caçapava, 5 de julho de 2021.

Mônica de Oliveira Campos  
Chefe de Seção Judiciário

**Comprovante de Remessa de Penhora**

O seu pedido de penhora foi registrado em nosso sistema.

Data da solicitação:	<b>28/06/2021</b>
Solicitante:	<b>MONICA DE OLIVEIRA CAMPOS</b>
Nº do Processo:	<b>00019356820208260101</b>
Natureza da Execução:	<b>Execução Civil</b>

<b>Protocolo</b>	<b>Cartório</b>
PH000373186	Caçapava - 01º Cartório

Certidão emitida em: 6 de julho de 2021-10:44:15-Protocolo Nº: 86172-Pagina: 1/3

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**CAÇAPAVA - SP**

**LIVRO 2****REGISTRO GERAL****MATRÍCULA - 29.453 FICHA - 01 22 de novembro de 2010**

IMÓVEL: **UM LOTE DE TERRENO** sob nº 08 da Quadra B do loteamento denominado "**RESIDENCIAL ALTA VISTA**", no Bairro do Campo Grande, nesta Cidade e Comarca de Caçapava, assim descrito: Mede 10,90m, de frente para a Rua 1, do lado esquerdo de quem da Rua 1 olha para o lote mede 23,00m, confrontando com o lote 9, do lado direito mede 23,00m, confrontando com o lote 7, fundos mede 10,90m, confrontando com a Viela Sanitária 2, perfazendo 250,70 metros quadrados.-

PROPRIETÁRIA: **SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua Bárbara Heliadora, nº 572, Vila Romana, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.556.966/0001-35.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 29.384 em 26 de outubro de 2010 e Loteamento R.02/29.384, em 22 de novembro de 2010.-

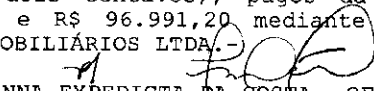
MATRICULADO POR.-

  
ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL

R.01/29.453 em 11 de abril de 2013 - **VENDA E COMPRA**

Por instrumento particular de 11 de julho de 2011, arquivado em cartório, **SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** já identificada, vendeu o imóvel dessa matrícula a **FABRÍCIO RODRIGUES FERRO**, brasileiro, motorista, RG. 24.242.960-9-SSP/SP, CPF. 256.216.848-85, e sua mulher **PATRICIA SOARES SANTOS FERRO**, brasileira, auxiliar de enfermagem, RG 34.948.434-X-SSP/SP, CPF 293.484.618-00, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, domiciliados na Rua Rui Barbosa, n. 634, Casa Fundos, Caçapava, pelo preço de R\$ 99.809,22 (noventa e nove mil oitocentos e nove reais e vinte e dois centavos), pagos da seguinte forma: R\$ 2.818,02 com recursos próprios e R\$ 96.991,20 mediante financiamento da **SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**.-

Registrado por.-

  
ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL

R.02/29.453 em 11 de abril de 2013 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Por instrumento particular de 11 de julho de 2011, arquivado em cartório, **FABRÍCIO RODRIGUES FERRO** e sua mulher **PATRICIA SOARES SANTOS FERRO**, já qualificados, deram o imóvel dessa matrícula em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos da Lei 9514/97, em favor da credora **SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já identificada, em garantia de financiamento no valor de R\$ 96.991,20 (noventa e seis mil novecentos e noventa e um reais e vinte centavos), que serão pagos em 144 prestações mensais e sucessivas no valor de R\$ 673,55 cada parcela, vencendo-se a primeira em 10/12/2011 e as demais em igual data dos meses subsequentes, até final liquidação, valor da alienação fiduciária R\$ 99.809,22 e demais condições constantes do título.-

Registrado por.-

  
ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL

AV.03/29.453 em 11 de abril de 2013 - **CADASTRO**

Certifico e dou fé, por instrumento particular de 11 de julho de 2011, arquivado em cartório, que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob n. 07.421.008.000.

Averbado por.-

  
ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL

continua no verso

Certidão emitida em: 6 de julho de 2021-10:44:15-Protocolo Nº: 86172-Pagina: 2/3

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**


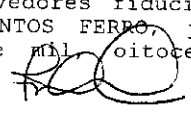
**CAÇAPAVA - SP  
REGISTRO GERAL**

**LIVRO 2**


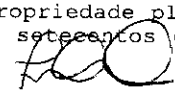
**CNJ 12.201-0**

**MATRÍCULA - 29.453**



**FICHA - 01**

AV. 04/29.453 em 21 de agosto de 2018 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**  
Certifico e dou fé, nos termos de instrumento particular de 06/08/2018 e demais documentos apresentados, que nos termos do Art. 26, §7º da Lei 9514/97, foi procedida esta averbação, para constar a Consolidação da Propriedade em nome da credora fiduciária **SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já identificada, em virtude de ter decorrido o prazo para purgação da dívida e constituído em mora os devedores fiduciários **FABRICIO RODRIGUES FERRO** e sua mulher **PATRICIA SOARES SANTOS FERRO**, já qualificados. Valor atribuído: R\$ 99.809,22 (noventa e nove mil, oitocentos e nove reais e vinte e dois centavos).-  
Averbado por.-  

ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL


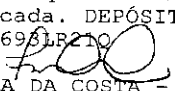
AV.05/29.453 em 18 de dezembro de 2018 - **EXTINÇÃO DA DÍVIDA**  
Certifico e dou fé, nos termos de instrumento particular de 29 de outubro de 2018, arquivado em cartório, foi solicitado por **SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já identificada, a averbação da extinção da dívida registrada sob nº 02, em virtude de realização de leilões e não arrematação do bem, conforme determina o artigo 248 da Lei 6015/1973 e artigo 27, §6º da Lei 9514/1997, consolidando-se a propriedade plena. Valor atribuído: R\$ 156.747,17 (cento e cinquenta e seis mil, setecentos e quarenta e sete reais e dezessete centavos).-  
Averbado por.-  

ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL

AV. 06/29.453 em 17 de junho de 2020 - **RENUMERAÇÃO DE MATRÍCULA**  
Certifico e dou fé, nos termos do Provimento nº 89 de 18 de dezembro de 2019, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que foi instituído o Código Nacional de Matrícula (CNM), passando o imóvel dessa matrícula a ter a seguinte numeração: 12201.2.0029453-00. Prenotação n.º 79.942.-  
Selo digital 122010331SB000084903GB20A  
Averbado por.-  

ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL

Código Nacional de Matrícula - 12201.2.0029453-00

AV.07/29.453 em 02 de julho de 2021 - **PENHORA**  
Por certidão de Penhora de 28 de junho de 2021, emitida por meio eletrônico, Protocolo Penhora Online PH000373186, pelo 1º Ofício Judicial da Comarca de Caçapava, da Ação de Execução Civil, Processo nº 00019356820208260101, **Eexequente: ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE, CNPJ/MF N° 18.135.213/0001-96, Executado: SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF N° 02.556.966/0001-35**, foi determinado a Penhora do imóvel dessa matrícula, em garantia de dívida no valor de R\$ 15.577,02, data do auto ou termo: 07/05/2021, nome do depositário: **SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já identificada. **DEPÓSITO PRÉVIO**. Prenotação n.º 80.244.-  
Selo digital 122010331WP000126696LR210  
Averbado por.-  

ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL

Código Nacional de Matrícula - 12201.2.0029453-00

Certidão emitida em: 6 de julho de 2021-10:44:15-Protocolo Nº: 86172-Pagina

OFICIAL DE REGISTROS DE IMOVEIS  
CERTIFICO e dou fé, (Protocolo nº 86172)  
que a presente cópia é reprodução autên-  
tica da matrícula nº 29453, extraída nos  
termos do Art. 19,§ 1º da Lei nº 6.015/73.  
Caçapava-SP, 6 de julho de 2021.

ANNA EXPEDICTA DA COSTA

OFICIAL

Emol.:R\$ 34,73 - Est.:R\$ 9,87 -

SEFAZ:R\$ 6,76 - Sin.:R\$ 1,83 -

T.J.:R\$ 2,38 - ISS.:R\$ 1,04 -

Min.Público:R\$ 1,67 - Total:R\$ 58,28

\*\*\* Esta certidão é válida por 30 dias \*\*\*

Cód. Nacional de Matrícula - 12201.2.0029453-00





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAÇAPAVA

FORO DE CAÇAPAVA

1ª VARA CIVEL

Praça da Bandeira, 177, ., Centro - CEP 12281-630, Fone: (12)

3653-5600, Caçapava-SP - E-mail: cacapava1@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

Certifico e dou fé que, decorreu o prazo para o executado apresentar impugnação sobre a penhora realizada nos autos. Nada Mais. Caçapava, 12 de agosto de 2021. Eu, \_\_\_\_, Claudicéa Fátima dos Santos, Escrevente Técnico Judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAÇAPAVA**  
**FORO DE CAÇAPAVA**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**PRACA DA BANDEIRA, 177, Caçapava-SP - CEP 12281-630**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Valério Sbruzzi**

**Vistos.**

**Fls. 94 - certidão:** em 15 dias, **manifeste a parte exequente.**

**Int.**

Caçapava, 13 de agosto de 2021.

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



\*000110-08.2021\*

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM<sup>a</sup> 1<sup>a</sup> VARA  
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAÇAPAVA (CPV) – ESTADO DE SÃO  
PAULO

**Cumprimento de Sentença**



\*00019356820208260101\*

Processo n. 0001935-68.2020.8.26.0101  
Exequente ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE  
Executada SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
Cartório 01<sup>a</sup> Vara Cível  
Foro Comarca de Caçapava (CPV)

ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE, já devidamente qualificada na Ação de Cobrança que move em face de SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., igualmente qualificada, *processo marginado sob n. 0001935-68.2020.8.26.0101*, em tramite nesta MM<sup>a</sup> 01<sup>a</sup> Vara Cível, por meio de seus patronos, é presente a Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls. 95, **Requerer** que seja autorizada a juntada, para fins de avaliação do bem imóvel, de 03 imobiliárias/corretoras imobiliárias, para que seja levada a apreciação do v. Juízo com o intuito de homologar os valores para que seja encaminhado o bem imóvel para hasta pública.

Nestes Termos,  
Pede e Espera Deferimento.  
Taubaté – SP, agosto – 16 de 2021.

MARCELO V. ANDRADE AFFONSO  
ADVOGADO – SECÇÃO SÃO PAULO  
OAB/SP Nº 319.034

ÉRIKA ÉTTORI  
ADVOGADA – SECÇÃO SÃO PAULO  
OAB/SP Nº 311.395



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0740/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 94 - certidão: em 15 dias, manifeste a parte exequente. Int. Caçapava, 13 de agosto de 2021."

Do que dou fé.  
Caçapava, 17 de agosto de 2021.

Mônica de Oliveira Campos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAÇAPAVA**  
**FORO DE CAÇAPAVA**  
**1ª VARA CIVEL**  
 Praça da Bandeira, 177, . - Centro  
 CEP: 12281-630 - Caçapava - SP  
 Telefone: (12) 3653-5600 - E-mail: cacapava1@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Valério Sbruzzi**

**Vistos.**

**Fls. 96:** defiro ao pólo credor ou ativo apresentar uma cotação do bem no mercado, com declaração de pelo menos três avaliações sérias de corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência, o que poderá eventualmente eliminar a necessidade de avaliação por perito judicial, bem como, pesquisar junto a órgãos administrativos e perante eventual síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

Faculto tal ato a parte executada. Prazo, 30 dias.

Int.

Caçapava, 17 de agosto de 2021.

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

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0740/2021, foi disponibilizado na página 1824/1828 do Diário de Justiça Eletrônico em 18/08/2021. Considera-se a data de publicação em 19/08/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 94 - certidão: em 15 dias, manifeste a parte exequente. Int. Caçapava, 13 de agosto de 2021."

Caçapava, 18 de agosto de 2021.

Mônica de Oliveira Campos  
Chefe de Seção Judiciário

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0750/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 96: defiro ao pólo credor ou ativo apresentar uma cotação do bem no mercado, com declaração de pelo menos três avaliações sérias de corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência, o que poderá eventualmente eliminar a necessidade de avaliação por perito judicial, bem como, pesquisar junto a órgãos administrativos e perante eventual síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos. Faculto tal ato a parte executada. Prazo, 30 dias. Int."

Do que dou fé.  
Caçapava, 19 de agosto de 2021.

Mônica de Oliveira Campos



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0750/2021, foi disponibilizado na página 1677/1683 do Diário de Justiça Eletrônico em 20/08/2021. Considera-se a data de publicação em 23/08/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 96: defiro ao pólo credor ou ativo apresentar uma cotação do bem no mercado, com declaração de pelo menos três avaliações sérias de corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência, o que poderá eventualmente eliminar a necessidade de avaliação por perito judicial, bem como, pesquisar junto a órgãos administrativos e perante eventual síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos. Faculto tal ato a parte executada. Prazo, 30 dias. Int."

Caçapava, 20 de agosto de 2021.

Mônica de Oliveira Campos  
Chefe de Seção Judiciário



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE CAÇAPAVA**

**FORO DE CAÇAPAVA**

**1ª VARA CÍVEL**

Praca da Bandeira, 177, ., Centro - CEP 12281-630, Fone: (12)

3653-5600, Caçapava-SP - E-mail: cacapava1@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que decorreu em branco o prazo para as partes se manifestarem conforme determinado à fls. 98. Nada Mais. Caçapava, 05 de novembro de 2021. Eu, \_\_\_\_, Daniela Coelho Macedo, Escrevente Técnico Judiciário.

**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 CAÇAPAVA**  
**FORO DE CAÇAPAVA**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**PRACA DA BANDEIRA, 177, Caçapava-SP - CEP 12281-630**

**DESPACHO - MANDADO**

Processo nº: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE, CNPJ**  
 18.135.213/0001-96, Estrada Municipal Professora Olivia Alegri, 800, Cacapava  
 Velha, CEP 12283-516, Caçapava - SP

Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Valério Sbruzzi**

**Vistos.**

Intime-se, pessoalmente, a parte requerente/exequente/inventariante para DAR ANDAMENTO ao feito, em 05 dias, sob **PENA DE EXTINÇÃO** do processo, conforme art. 485, *caput*, incs. II, III, IV, VI, VIII e X, §§1º e 3º, do CPC.

Servirá a presente, por cópia digitada, como mandado. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei, observando-se o art. 212 do CPC.

Int.

Caçapava, 05 de novembro de 2021.

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

ITENS 4 e 5 DO CAPÍTULO VI DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA, TOMO I - Nos termos do Prov. 3/2001 da CGJ, fica constando o seguinte: “4. É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. 4.1. As despesas em caso de transporte e depósito de bens e outras necessárias ao cumprimento de mandados, ressalvadas aquelas relativas à condução, serão adiantadas pela parte mediante depósito do valor indicado pelo oficial de justiça nos autos, em conta corrente à disposição do juízo. 4.2. Vencido o prazo para cumprimento do mandado sem que efetuado o depósito (4.1.), o oficial de justiça o devolverá, certificando a ocorrência. 4.3. Quando o interessado oferecer meios para o cumprimento do mandado (4.1.), deverá desde logo especificá-los, indicando dia, hora e local em que estarão à disposição, não havendo nesta hipótese depósito para tais diligências. 5. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências.” Texto extraído do Cap. VI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça. **Advertência:** Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. “Texto extraído do Código Penal, artigos 329 “caput” e 331.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0967/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 10/11/2021. Considera-se a data de publicação em 11/11/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)

Teor do ato: "Vistos. Intime-se, pessoalmente, a parte requerente/exequente/inventariante para DAR ANDAMENTO ao feito, em 05 dias, sob PENA DE EXTINÇÃO do processo, conforme art. 485, caput, incs. II, III, IV, VI, VIII e X, §§1º e 3º, do CPC. Servirá a presente, por cópia digitada, como mandado. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei, observando-se o art. 212 do CPC. Int."

Caçapava, 10 de novembro de 2021.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAÇAPAVA**  
**FORO DE CAÇAPAVA**  
**1ª VARA CÍVEL**  
 PRACA DA BANDEIRA, 177, Caçapava-SP - CEP 12281-630  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**MANDADO DE INTIMAÇÃO**

Processo Digital nº: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**  
 Oficial de Justiça: **\***  
 Mandado nº: **101.2021/011794-5**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 1ª Vara Cível do Foro de Caçapava, Dr(a). Rodrigo Valério Sbruzzi,

**MANDA** a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, extraído do processo acima indicado, **INTIME ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE**, CNPJ 18.135.213/0001-96, Estrada Municipal Professora Olívia Alegri, 800, Caçapava Velha, CEP 12283-516, Caçapava - SP

, para dar andamento ao processo no **prazo de 5 dias**, sob pena de extinção, com fundamento no § 1º do artigo 485 do CPC: “Art. 485. O juiz não resolverá o mérito quando: II – o processo ficar parado durante mais de 1 (um) ano por negligência das partes; III – por não promover os atos e as diligências que lhe incumbir, o autor abandonar a causa por mais de 30 (trinta) dias; § 1º Nas hipóteses descritas nos incisos II e III, a parte será intimada pessoalmente para suprir a falta no prazo de 5 (cinco) dias. ”

**CUMPRA-SE** na forma e sob as penas da lei. Caçapava, 29 de novembro de 2021. Felipe Nomura, Chefe de Seção Judiciário.

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

DILIGÊNCIA: Diligência do Juízo

**Art. 105, III, das NSCGJ:** “É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências”.

**Advertência:** Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. “Texto extraído do Código Penal, artigos 329 “caput” e 331.

**Art. 212, do CPC:** Os atos processuais serão realizados em dias úteis, das 6 (seis) às 20 (vinte) horas.

§ 2º Independentemente de autorização judicial, as citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, onde as houver, e nos feriados ou dias úteis fora do horário estabelecido neste artigo, observado o disposto no [art. 5º, inciso XI, da Constituição Federal](#).

**Artigo 5º, inciso XI, da CF:** a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial.

**\*10120210117945\***



\*000111-12.2021\*

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM<sup>a</sup> 1<sup>a</sup> VARA  
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAÇAPAVA (CPV) – ESTADO DE SÃO  
PAULO**

**Cumprimento de Sentença**



\*00019356820208260101\*

Processo n. **0001935-68.2020.8.26.0101**  
Exequente **ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE**  
Executada **SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  
Cartório **01<sup>a</sup> Vara Cível**  
Foro **Comarca de Caçapava (CPV)**

ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE, já devidamente qualificada na Ação de Cobrança que move em face de SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., igualmente qualificada, *processo marginado sob n. 0001935-68.2020.8.26.0101*, em tramite nesta MM<sup>a</sup> 01<sup>a</sup> Vara Cível, por meio de seus patronos, é presente a Vossa Excelência, apresentar avaliação imobiliária do bem imóvel, ocasião em que informa ao v. Juízo que será juntado outros dois laudos de avaliação imobiliária no decorrer do prazo de 10 dias.

Nestes Termos,  
Pede e Espera Deferimento.  
Taubaté – SP, dezembro – 03 de 2021.

**MARCELO V. ANDRADE AFFONSO**  
ADVOGADO – SECÇÃO SÃO PAULO  
OAB/SP Nº 319.034

**ÉRIKA ÉTTORI**  
ADVOGADA – SECÇÃO SÃO PAULO  
OAB/SP Nº 311.395



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

À  
Associação de Melhoramentos Reserva do Vale

Conforme solicitado, apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de mercado do imóvel matrícula 29.453, situado na quadra "B", lote nº 08 do loteamento denominado "RESIDENCIAL ALTA VISTA", no Bairro Campo Grande -Caçapava /SP.

Trata-se de um imóvel assim descrito e caracterizado: com frente para a Rua 1, medindo de frente, 10,90 metros; do lado direito de quem da rua olha o imóvel, mede 23,00 metros, confrontando com o lote 07 da mesma quadra; do lado esquerdo, mede 23,00 metros, confrontando com o lote 09 da mesma quadra; nos fundos, mede, 10,90 metros, confrontando com a Viela Sanitária 02; encerrando a área de 250,70 m<sup>2</sup>.



Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, topografia, dimensões, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, e fins de utilização, avaliamos o imóvel quanto ao valor de mercado em:

**R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais).**

Atenciosamente,



*Jorge Tomé Correia Sobrinho*

Jorge Tomé Correia Sobrinho  
accd62bfd04fcc7c65b330d0626e0a97

Jorge Tomé Correia Sobrinho CRECI - 106161

Caçapava, 25 de novembro de 2021.

IMOBILIARIA - JSL RUA COMENDADOR JOÃO LOPES, 216  
CENTRO - CAÇAPAVA - SP  
TEL: 12-3653-3666





## Contrato Avaliação TR Reserva do Vale Qd-B Lt-8 - Dr. Marcelo.pdf

Código do documento #955bd01cf9fc40b997bb826321b53be0c2b8d02fbb1c0e6e948d24faa23ee6eb

### Assinaturas



**Jorge Tomé Correia Sobrinho**  
jorge@imobiliariajs.com  
Assinou

*Jorge Tomé Correia  
Sobrinho*

### Eventos do documento

#### 25/11/2021 14:05:51

Documento número 955bd01cf9fc40b997bb826321b53be0c2b8d02fbb1c0e6e948d24faa23ee6eb **criado** por Letícia Berti Pirotti.  
Email: leticia@imobiliariajs.com

#### 25/11/2021 14:06:45

Assinante Jorge Tomé Correia Sobrinho (Email: jorge@imobiliariajs.com) **foi adicionado** ao documento 955bd01cf9fc40b997bb826321b53be0c2b8d02fbb1c0e6e948d24faa23ee6eb

#### 25/11/2021 14:06:46

O documento 955bd01cf9fc40b997bb826321b53be0c2b8d02fbb1c0e6e948d24faa23ee6eb recebeu o status de **enviado**

#### 25/11/2021 14:09:19

Assinante Jorge Tomé Correia Sobrinho (Email: jorge@imobiliariajs.com) **fez a leitura e assinatura no documento** 955bd01cf9fc40b997bb826321b53be0c2b8d02fbb1c0e6e948d24faa23ee6eb com o IP: 177.94.156.169 / Geolocalização:

#### 25/11/2021 14:09:19

O documento 955bd01cf9fc40b997bb826321b53be0c2b8d02fbb1c0e6e948d24faa23ee6eb recebeu o status de **finalizado**

### Hash do documento original

(SHA256): 955bd01cf9fc40b997bb826321b53be0c2b8d02fbb1c0e6e948d24faa23ee6eb

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAÇAPAVA**  
**FORO DE CAÇAPAVA**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**PRACA DA BANDEIRA, 177, Caçapava-SP - CEP 12281-630**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Valério Sbruzzi**

**Vistos.**

**Fls. 106:** concedo o **sobrestamento** por **15 dias corridos**.

Após, em 15 dias, requeira a parte exequente o que de direito para efetivo **prosseguimento do processo**.

Após, nada mais sendo requestado ou objetado em 15 dias, promova a abertura de nova conclusão.

Int.

Caçapava, 06 de dezembro de 2021.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1039/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 106: concedo o sobrestamento por 15 dias corridos. Após, em 15 dias, requeira a parte exequente o que de direito para efetivo prosseguimento do processo. Após, nada mais sendo requestado ou objetado em 15 dias, promova a abertura de nova conclusão. Int."

Caçapava, 7 de dezembro de 2021.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1039/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 09/12/2021. Considera-se a data de publicação em 10/12/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 106: concedo o sobrestamento por 15 dias corridos. Após, em 15 dias, requeira a parte exequente o que de direito para efetivo prosseguimento do processo. Após, nada mais sendo requestado ou objetado em 15 dias, promova a abertura de nova conclusão. Int."

Caçapava, 7 de dezembro de 2021.



\*000112-12.2021\*

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM<sup>a</sup> 1<sup>a</sup> VARA  
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAÇAPAVA (CPV) – ESTADO DE SÃO  
PAULO**

**Cumprimento de Sentença**



\*00019356820208260101\*

Processo n. **0001935-68.2020.8.26.0101**  
Exequente **ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE**  
Executada **SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  
Cartório **01<sup>a</sup> Vara Cível**  
Foro **Comarca de Caçapava (CPV)**

ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE, já devidamente qualificada na Ação de Cobrança que move em face de SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., igualmente qualificada, *processo marginado sob n. 0001935-68.2020.8.26.0101*, em tramite nesta MM<sup>a</sup> 01<sup>a</sup> Vara Cível, por meio de seus patronos, é presente a Vossa Excelência, apresentar as avaliações imobiliárias pendentes quanto ao bem imóvel, oportunidade em que Requer a continuidade do regular trâmite processual.

Nestes Termos,  
Pede e Espera Deferimento.  
Taubaté – SP, dezembro – 09 de 2021.

**MARCELO V. ANDRADE AFFONSO**  
ADVOGADO – SECÇÃO SÃO PAULO  
OAB/SP Nº 319.034

**ÉRIKA ÉTTORI**  
ADVOGADA – SECÇÃO SÃO PAULO  
OAB/SP Nº 311.395







## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

De: AF CONSULTORIA e INTERMEDIÇÃO IMOBILIARIA

Para: ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE

- 1) **LOTE DE TERRENO** sob nº 08, quadra " B", do loteamento denominado, " RESIDENCIAL ALTA VISTA ", no bairro do Campo Grande, nesta cidade e comarca de Caçapava, assim descrito e caracterizado: com frente para Rua 1, medindo de frente, 10,90, do lado esquerdo de quem da rua 1 olha para o lote mede 23,00 metros, confrontando com o lote 9, do lado direito mede 23,00 metros, confrontando com o lote 7, fundos mede 10,90 metros, confrontando com a viela sanitária 2, perfazendo 250,70 metros quadrados, devidamente cadastrado cartório de registro de imóveis da comarca de Caçapava sob o nº 29.453.
- 2) Assim, o objeto da presente avaliação, tomou por base o estudo comparativo do preço de mercado na região, dando por avaliado de **R\$ 92.000,00 ( noventa e dois mil reais).**
- 3) Por ser esta a expressão da verdade, firmo o presente.

Taubaté, 09 de dezembro de 2021

Anderson H Silveira

CRECI: 170.966

CRECI: 22400

AF Consultoria Imobiliária Eireli  
CNPJ: 33.705.422/0001-50



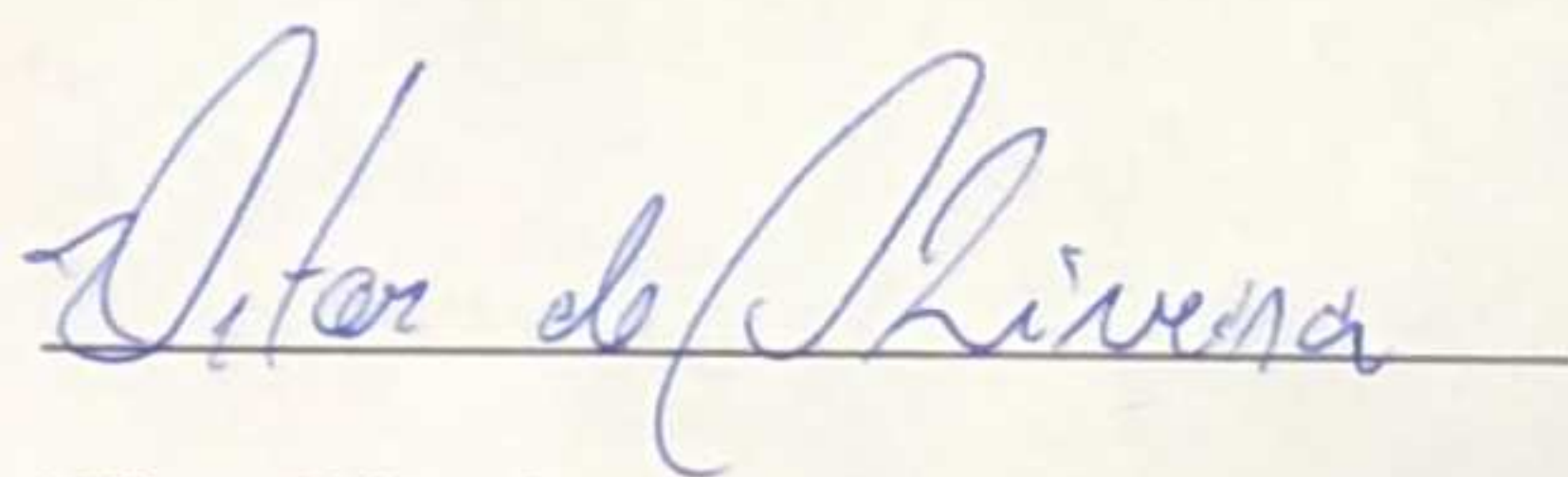
# AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA

Solicitante: ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE

a) **LOTE DE TERRENO** sob nº 08, quadra " B", do loteamento denominado, " **RESIDENCIAL ALTA VISTA** ", no bairro do Campo Grande, nesta cidade e comarca de Caçapava, assim descrito e caracterizado: com frente para Rua 1, medindo de frente, 10,90, do lado esquerdo de quem da rua 1 olha para o lote mede 23,00 metros, confrontando com o lote 9, do lado direito mede 23,00 metros, confrontando com o lote 7, fundos mede 10,90 metros, confrontando com a viela sanitária 2, perfazendo 250,70 metros quadrados, devidamente cadastrado cartório de registro de imóveis da comarca de Caçapava sob o nº 29.453.

b) Baseado em estudos de valor de mercado de imóveis similares na região dou por avaliado o valor de **R\$ 96.000,00** ( **noventa e seis mil reais**).

Taubaté, 13 de dezembro de 2021



Vitor Oliveira

CRECI: 226.060-F





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAÇAPAVA**  
**FORO DE CAÇAPAVA**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**PRACA DA BANDEIRA, 177, Caçapava-SP - CEP 12281-630**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Valério Sbruzzi**

**Vistos.**

Em **15 dias, manifeste(m)** a parte **executada** sobre o(s) **documento(s) juntado(s)** a fls. 113/114 (art. 437 do CPC).

Int.

Caçapava, 10 de dezembro de 2021.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1049/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Em 15 dias, manifeste(m) a parte executada sobre o(s) documento(s) juntado(s) a fls. 113/114 (art. 437 do CPC). Int. Caçapava, 10 de dezembro de 2021."

Caçapava, 10 de dezembro de 2021.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1049/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 13/12/2021. Considera-se a data de publicação em 14/12/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)

Teor do ato: "Vistos. Em 15 dias, manifeste(m) a parte executada sobre o(s) documento(s) juntado(s) a fls. 113/114 (art. 437 do CPC). Int. Caçapava, 10 de dezembro de 2021."

Caçapava, 10 de dezembro de 2021.



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

Praca da Bandeira, 177, ., Centro - CEP 12281-630, Fone: (12)  
 3653-5600, Caçapava-SP - E-mail: cacapava1@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**  
 Situação do Mandado **Cumprido - Ato positivo**  
 Oficial de Justiça **Alexandra Alves Moreira (29014)**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 101.2021/011794-5 dirigi-me à Estrada Municipal Professora Olivia Alegri, nº 800 - Cacapava Velha e não localizei o representante da exequente naquela diligência. Entretanto, obtive seu número de telefone celular para contato.

Sendo assim, por meio de contato via mensagem por aplicativo de celular (12 98232-5100), INTIMEI Associação de Melhoramentos Reserva do Vale, na pessoa de seu representante legal Sr. Valdinei, que bem ciente ficou do inteiro teor deste, cujas cópias foram enviadas pelo mesmo meio na data de 10/12/2021, às 15:43.

O referido é verdade e dou fé.

Caçapava, 21 de dezembro de 2021.

Número de Cotas: 01

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAÇAPAVA

FORO DE CAÇAPAVA

1ª VARA CIVEL

Praça da Bandeira, 177, Centro - CEP 12281-630, Fone: (12) 3221-5660,

Caçapava-SP - E-mail: cacapava1@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

Certifico e dou fé que, decorreu o prazo sem a manifestação da parte executada nos autos. Nada Mais. Caçapava, 23 de fevereiro de 2022.

Eu, \_\_\_\_, Claudicéa Fátima dos Santos, Escrevente Técnico Judiciário.




**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE CAÇAPAVA 1ª VARA CIVEL**

 Praca da Bandeira, 177, Centro - CEP 12281-630, Fone: (12) 3221-5660,  
 Caçapava-SP - E-mail: cacapava1@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe - Assunto **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Rodrigo Valério Sbruzzi

**Vistos.**

**1) Fls. 112 e 119:** não impugnados os documentos de fls. 107/108, 113 e 114, fixo o valor de R\$97.667,00 (média) como referência para fins de avaliação do imóvel pertencente à executada (fls. 91/93).

**2) Nomeio a "FELIPE DOMINGOS PERIGO",** leiloeiro gestor do sistema de alienação judicial eletrônico, para realizar a venda do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos em epígrafe, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do portal da rede internet [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), ferramenta devidamente habilitada perante o E. TJSP.

Serão designadas duas datas, uma para início da 1ª hasta pública e outra para o 2º pregão. Nos termos do artigo 33 do Provimento CSM nº 1625/2009, que disciplina o leilão eletrônico tal como determinado pelo artigo 882, parágrafos 1º e 2º do CPC, no primeiro dia após a publicação do edital serão captados lances a partir do valor da avaliação. Não havendo lance superior à importância da avaliação, nos três dias seguintes ao início da 1ª hasta, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º pregão, que se estenderá por no mínimo 20 dias e se encerrará na data marcada. No 2º pregão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo provimento.

Pela imprensa oficial, ficam as partes intimadas das datas, locais e formas de realização do leilão do seguinte bem:

*"Um lote de terreno sob nº 08 da Quadra B do loteamento denominado 'Residencial Alta Vista', no Bairro do Campo Grande, nesta Cidade e Comarca de Caçapava", compreendendo terras e benfeitorias, sendo a parte ideal avaliada em R\$97.667,00.*

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAÇAPAVA 1ª VARA CIVEL

Praça da Bandeira, 177, Centro - CEP 12281-630, Fone: (12) 3221-5660,  
Caçapava-SP - E-mail: cacapava1@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro, fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

Valendo este despacho como ofício, autorizo os funcionários do Lance Judicial, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópias dos autos e de fotografia(s) do(s) bem(ns) para inseri-lo(s) no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características dos bens, que serão vendidos no estado em que se encontram.

Int.

Caçapava, 23 de fevereiro de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0159/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1) Fls. 112 e 119: não impugnados os documentos de fls. 107/108, 113 e 114, fixo o valor de R\$97.667,00 (média) como referência para fins de avaliação do imóvel pertencente à executada (fls. 91/93). 2) Nomeio a "FELIPE DOMINGOS PERIGO", leiloeiro gestor do sistema de alienação judicial eletrônico, para realizar a venda do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos em epígrafe, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do portal da rede internet [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), ferramenta devidamente habilitada perante o E. TJSP. Serão designadas duas datas, uma para início da 1ª hasta pública e outra para o 2º pregão. Nos termos do artigo 33 do Provimento CSM nº 1625/2009, que disciplina o leilão eletrônico tal como determinado pelo artigo 882, parágrafos 1º e 2º do CPC, no primeiro dia após a publicação do edital serão captados lances a partir do valor da avaliação. Não havendo lance superior à importância da avaliação, nos três dias seguintes ao início da 1ª hasta, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º pregão, que se estenderá por no mínimo 20 dias e se encerrará na data marcada. No 2º pregão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo provimento. Pela imprensa oficial, ficam as partes intimadas das datas, locais e formas de realização do leilão do seguinte bem: "Um lote de terreno sob nº 08 da Quadra B do loteamento denominado 'Residencial Alta Vista', no Bairro do Campo Grande, nesta Cidade e Comarca de Caçapava", compreendendo terras e benfeitorias, sendo a parte ideal avaliada em R\$97.667,00. Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro, fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. Valendo este despacho como ofício, autorizo os funcionários do Lance Judicial, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópias dos autos e de fotografia(s) do(s) bem(ns) para inseri-lo(s) no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características dos bens, que serão vendidos no estado em que se encontram. Int."

Caçapava, 28 de fevereiro de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0159/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 03/03/2022. Considera-se a data de publicação em 04/03/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Fls. 112 e 119: não impugnados os documentos de fls. 107/108, 113 e 114, fixo o valor de R\$97.667,00 (média) como referência para fins de avaliação do imóvel pertencente à executada (fls. 91/93). 2) Nomeio a "FELIPE DOMINGOS PERIGO", leiloeiro gestor do sistema de alienação judicial eletrônico, para realizar a venda do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos em epígrafe, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do portal da rede internet [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), ferramenta devidamente habilitada perante o E. TJSP. Serão designadas duas datas, uma para início da 1ª hasta pública e outra para o 2º pregão. Nos termos do artigo 33 do Provimento CSM nº 1625/2009, que disciplina o leilão eletrônico tal como determinado pelo artigo 882, parágrafos 1º e 2º do CPC, no primeiro dia após a publicação do edital serão captados lances a partir do valor da avaliação. Não havendo lance superior à importância da avaliação, nos três dias seguintes ao início da 1ª hasta, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º pregão, que se estenderá por no mínimo 20 dias e se encerrará na data marcada. No 2º pregão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo provimento. Pela imprensa oficial, ficam as partes intimadas das datas, locais e formas de realização do leilão do seguinte bem: "Um lote de terreno sob nº 08 da Quadra B do loteamento denominado 'Residencial Alta Vista', no Bairro do Campo Grande, nesta Cidade e Comarca de Caçapava", compreendendo terras e benfeitorias, sendo a parte ideal avaliada em R\$97.667,00. Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro, fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. Valendo este despacho como ofício, autorizo os funcionários do Lance Judicial, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópias dos autos e de fotografia(s) do(s) bem(ns) para inseri-lo(s) no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características dos bens, que serão vendidos no estado em que se encontram. Int."

Caçapava, 2 de março de 2022.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE CAÇAPAVA****FORO DE CAÇAPAVA****1ª VARA CÍVEL**Praca da Bandeira, 177, Centro - CEP 12281-630, Fone: (12) 3221-5660,  
Caçapava-SP - E-mail: cacapava1@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que não foi possível intimar o leiloeiro nomeado às fls. 120/121, pois no cadastro do leiloeiro no sistema dos auxiliares da justiça consta a seguinte informação: "Inativado pela Corregedoria". Nada Mais. Caçapava, 18 de março de 2022. Eu, \_\_\_\_, Felipe Nomura, Chefe de Seção Judiciário.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAÇAPAVA

FORO DE CAÇAPAVA

1ª VARA CÍVEL

Praca da Bandeira, 177, Compl. do Endereço da Vara << Informação indisponível >> - Centro

CEP: 12281-630 - Caçapava - SP

Telefone: (12) 3221-5660 - E-mail: cacapava1@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Valério Sbruzzi**

**Vistos.**

**Fls. 124 - certidão:** na esteira da decisão de fls. 120/121, nomeio em substituição à Felipe Domingos Perigo, o Sr. **Daniel Melo Cruz** (daniel@lancejudicial.com.br e/ou adriano@lancejudicial.com.br).

Intime-se-o.

Int.

Caçapava, 24 de março de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0241/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 124 - certidão: na esteira da decisão de fls. 120/121, nomeio em substituição à Felipe Domingos Perigo, o Sr. Daniel Melo Cruz (daniel@lancejudicial.com.br e/ou adriano@lancejudicial.com.br). Intime-se-o. Int."

Caçapava, 25 de março de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0241/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 28/03/2022. Considera-se a data de publicação em 29/03/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 124 - certidão: na esteira da decisão de fls. 120/121, nomeio em substituição à Felipe Domingos Perigo, o Sr. Daniel Melo Cruz (daniel@lancejudicial.com.br e/ou adriano@lancejudicial.com.br). Intime-se-o. Int."

Caçapava, 25 de março de 2022.



## EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ(A) - 1ª Vara Cível- Foro de Caçapava

**Processo nº 0001935-68.2020.8.26.0101**

**DANIEL MELO CRUZ – JUCESP Nº 1125**, LEILOEIRO oficial do **GRUPO LANCE JUDICIAL**, empresa desde 2009 e uma das pioneiras em leilões eletrônicos no TJ/SP, por intermédio do seu advogado abaixo assinado, vem, respeitosamente a Presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

Diante do comunicado emitido pelo tribunal (COMUNICADO CG Nº1082/2021) e, a fim de garantir a devida adequação deste Sistema ao PROVIMENTO, cumpre informar que apenas atuará como leiloeiro a partir do dia 06/11/2022.

Dessa forma, autoriza e requer que a(s) nomeação(ões) à este peticionante seja(m) substituída(s) ao Sr. **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO – JUCESP Nº 550**, profissional na área de leilões desde 1980 no âmbito rural, com inscrição na JUCESP desde 1995 (mais de 27 anos), sendo um dos leiloeiros ativos mais experientes em todo território nacional, de reputação ilibada, economista por mais de 35 anos e associado ao Grupo Lance, com direção de novos projetos em leilões rurais e de artes, bem como, para realização dos leilões judiciais nos Tribunais do Estado de São Paulo, com foco no TJ/SP, sendo este, devidamente habilitado no Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça como Leiloeiro oficial deste Sistema – Lance Judicial, conforme documento abaixo:

### Cadastro no TJ/SP (consulta em 08/04/2022)



**Tribunal de Justiça de São Paulo**  
Poder Judiciário

Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça

Consulta Pública de Auxiliares da Justiça

**DADOS BÁSICOS**

**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO - JUCESP Nº 550 -**  
(www.lancejudicial.com.br) - Sistema LANCE JUDICIAL

Código:  
66914



**FORMAÇÕES ACADÊMICAS**

Ensino Médio (2º grau) ( Concluído )





**Cadastro na JUCESP (consulta em 08/04/2022)**

RELAÇÃO DE LEILOEIROS MATRICULADOS NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, NOS TERMOS DO DECRETO N° 21.981/32 E DA INSTRUÇÃO NORMATIVA DO DEPARTAMENTO DE REGISTRO EMPRESARIAL E INTEGRAÇÃO - DREI N°72/2019

Nome	Matrícula	Pose	Logradouro	Bairro	Cidade	CEP	Telefones	E-Mail	Situação	Preposto	Féris/Licença	Data do D.O.E	Prazo para Publicação - 120 dias	Data do Cancelamento	PDF
GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO	550	21/12/1995	RUA ABILIO SOARES, 989, APTO. 181		SÃO PAULO	04005003	(11) 3885-0387   (11) 9993-1758	gilamaral@uol.com.br	Atuante						

Por fim, em sequência e sem qualquer prejuízo a determinação de realização de hastas, será apresentada **a minuta do edital de leilão**, de acordo com o novo COMUNICADO CG N° 1082/2021 e instrução/normas da corregedoria do TJ/SP, já com leiloeiro devidamente cadastrado/habilitado, acima informado.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, Pede deferimento, sexta-feira, 8 de abril de 2022

  
**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**  
 306.683 OAB/SP





## PROCURAÇÃO

**OUTORGANTE: DANIEL MELO CRUZ – JUCESP Nº 1125**, de nacionalidade brasileira, titular do RG nº 56140409-4 SSP/SP, inscrito sob o CPF 027.601.055-80;

**OUTORGADO: ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, advogado, inscrito na ordem dos advogados sob nº 306.683, de nacionalidade brasileira, titular da cédula de identidade RG 32152427, inscrito sob o CPF 373.755.258-46;

Eu, **DANIEL MELO CRUZ**, por este **Instrumento de Procuração Bastante** nomeio e constituo meu Bastante Procurador **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, a quem confiro amplos, gerais e ilimitados poderes para atuar como em meu nome fosse, confere amplos poderes para o foro em geral à defesa de seus direitos e interesses, com as cláusula *ad judícia* e *et extra*, em qualquer Esfera, Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-la nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe, ainda, poderes especiais para transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, desistir, agindo em conjunto ou separadamente, podendo, ainda, substabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso, especialmente para requerer a substituição dos leilões nomeados para este outorgante para um dos leiloeiros a ser designados pelo Grupo Lance Judicial. Este instrumento não tem prazo de validade.

São Paulo, sexta-feira, 8 de abril de 2022

**DANIEL MELO CRUZ**







**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAÇAPAVA

FORO DE CAÇAPAVA

1ª VARA CÍVEL

Praca da Bandeira, 177, Compl. do Endereço da Vara << Informação indisponível >> - Centro

CEP: 12281-630 - Caçapava - SP

Telefone: (12) 3221-5660 - E-mail: cacapava1@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0001935-68.2020.8.26.0101**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Associação de Melhoramentos Reserva do Vale**  
 Executado: **Santo André Wm Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Valério Sbruzzi**

**Vistos.**

**Fls. 128/130:** na esteira da decisão de fls. 120/121, nomeio em substituição a Daniel Melo Cruz o Sr. Gilberto Fortes do Amaral Filho.

Providencie a Serventia, o necessário.

Int.

Caçapava, 11 de abril de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0296/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 128/130: na esteira da decisão de fls. 120/121, nomeio em substituição a Daniel Melo Cruz o Sr. Gilberto Fortes do Amaral Filho. Providencie a Serventia, o necessário. Int."

Caçapava, 14 de abril de 2022.