

# PODER JUDICIÁRIO



SÃO PAULO

# 815/09

JUIZ

Vara Cível

CAR

Foro de São Vicente / 4ª Vara Cível

ESC



4-8/000000-000

0014514-22.2009.8.26.0590

Classe : Procedimento Ordinário  
Assunto principal : Despesas Condominiais  
Competência : Cível  
Valor da ação : R\$ 8.158,22  
Volume : 1/2  
Reqte : **Condominio Edificio Lady Laura**  
Advogado : Marcelo Pablo Olmedo (OAB: 150246/SP) e outro  
Reprtate : Ricardo Roberto de Souza  
Reqdo : **Ana Maria Nunes de Ramos e outro**  
Advogada : Adriana Takahashi de Andrade (OAB: 254220/SP) e outra  
Observação : Ação: 31031 - Procedimento Ordinário

Distribuição : Livre - 20/07/2009 15:27:19

Em

aut

que

Eu,

2009/000815  
Titular 01

4  
Cível

REG. SOB nº 815/2009

LIVRO nº \_\_\_\_\_ - Fls. \_\_\_\_\_

*Lucia*



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

VARA CÍVEL DA

02  
[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

11SP 200907151839 590.01.2009.014514-80

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LADY LAURA**, situado à Rua Cuiabá nº 439, Município de São Vicente / SP, CEP 11385-295, inscrito no C.N.P.J. (M.F) sob o nº 02.343.681/0001-16, por seu advogado, que este subscreve, regularmente constituído nos termos do instrumento de mandato anexo ( doc. 1 ), regularmente outorgado ( doc. 2 ), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, ajuizar a presente

**AÇÃO DE COBRANÇA PELO RITO SUMÁRIO**

em face de **JOSÉ CARLOS MARINS**, brasileiro, funcionário público, portador da cédula de identidade sob o nº 14.950.531 SSP/SP, inscrito no CPF(MF) sob o nº 058.166.608/96 e **ELIDA REGINA CATARINO MARINS**, brasileira, comerciária, portadora da cédula de identidade sob o nº 20.955.805-2 SSP/SP, inscrita no CPF(MF) sob o nº 108.343.378/43, residentes e domiciliados na Av. Manoel de Abreu nº 560 – Cidade Náutica, São Vicente /SP – CEP11355-400, com fundamento no artigo 275, inciso II, letra “b” do Código de Processo Civil, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

1- O Autor é composto de 12 apartamentos residenciais, do qual os Réus são condôminos e proprietários do apartamento nº 23, Matrícula nº 72.535 do Registro de Imóveis de São Vicente (doc. 3). Embora exista o condomínio edilício de fato, estando as unidades autônomas registradas na Serventia Imobiliária e o condomínio regularmente inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ( doc. 4 ); não há notícia da existência de Convenção Condominial

2- Por força do artigo 1315 do Código Civil, os Réus são obrigados a contribuir com valor equivalente à sua cota-parte no rateio para conservação e manutenção do condomínio, por ser não só de seus interesses como também dos outros condôminos.



03  
*[Handwritten signature]*

3- Ocorre que , nos meses de agosto/02 a junho/03 ; agosto/03 a outubro/03 ; dezembro/03 a julho/04 ; agosto/07 ; outubro/07 a janeiro/08 ; julho/08 a outubro/08 , os Réus deixaram de pagar os encargos relativos às despesas comuns a todos os condôminos ( docs. 5 a 12 ) , encontrando-se , pois , em débito , num montante de R\$ 4.309,00 ( Quatro Mil Trezentos e Nove Reais ) tomando-se como base de cálculo o valor principal devido até o mês de outubro/2008 , conforme quadro demonstrativo anexo ( doc. 13 ).

4- Por terem sido esgotados todos os esforços para a percepção amigável da quantia ora questionada e os Réus não terem liquidado suas dívidas até a presente data ( doc. 14 e 15 ) , o Autor viu-se obrigado a recorrer ao Judiciário.

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

6- Diante o exposto, requer a Vossa Excelência:

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

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

c) a produção da prova documental e da testemunhal , em audiência de instrução , conciliação e julgamento , a ser designada ;

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

e) No mais , requer a **intimação** do ocupante do imóvel supra referenciado , Sr. **Adnilson Torres de Oliveira** , residente na Rua Cuiabá nº 439 , apto 23 , Município de São Vicente / SP , CEP 11385-295 , que vinha , ultimamente , efetuando o pagamento das despesas condominiais da referida unidade autônoma , para que tenha ciência da presente demanda ; visando a este poder manifestar seu eventual interesse na solução da lide e eventual salvaguarda de direitos que possua sobre o imóvel .

7- Dá-se à causa o valor de R\$ 8.158,22 ( Oito Mil e Cento e Cincoenta e Oito Reais e Vinte e Dois Centavos ) , nos termos do demonstrativo em anexo ( doc. 16 ) .

Termos em que,

Pede deferimento.

São Vicente, 15 de julho de 2009.

*[Handwritten signature]*  
**Cid Ribeiro Jr.**  
OAB/SP nº 155.690





228

270  
R

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO VICENTE  
FORO DE SÃO VICENTE  
4ª VARA CÍVEL  
RUA JACOB EMERICH, 1367, São Vicente - SP - CEP 11310-906

**SENTENÇA**

Processo nº: 0014514-22.2009.8.26.0590  
Classe - Assunto: Procedimento Ordinário - Despesas Condominiais  
Requerente: Condomínio Edifício Lady Laura  
Requerido: Ana Maria Nunes de Ramos e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Renato Santiago Garcez

Vistos.

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LADY LAURA** move **AÇÃO DE COBRANÇA** contra **AGUINALDO DE RAMOS** e **ANA MARIA NUNES DE RAMOS**, que foram incluídos no pólo passivo da ação às fls. 92, em substituição a **JOSÉ CARLOS MARINS** e **ÉLIDA REGINA CATARINO MARINS**.

Em petição inicial, o autor afirma que os réus são compromissários compradores da unidade condominial de número 23, mas que se encontra inadimplente com o pagamento das quotas de despesas condominiais referentes aos meses de agosto de 2002 a junho de 2003, agosto de 2003 a outubro de 2003, dezembro de 2003 a julho de 2004, agosto de 2007, outubro de 2007 a janeiro de 2008 e julho de 2008 a outubro de 2008. Por tais razões, requer a sua condenação ao pagamento do débito.

Juntou documentos às fls. 4/29 e 32/55.

Decisão de alteração do rito sumário para o rito ordinário foi proferida às fls. 169.

Os réus não foram encontrados para citação pessoal, conforme demonstram as certidões de fls. 97v, 144/148, 194/222, 234, 237 e 240. Deste modo, foram citados por edital (fls. 253/255), com nomeação de Curador Especial às fls. 258, que apresentou contestação por negativa geral às fls. 263/264.

**É O RELATÓRIO.**

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

A presente ação de conhecimento versa sobre questão de direito e de fato na qual não há necessidade de produção de prova em audiência.

Trata-se de nítida hipótese na qual é possível o julgamento antecipado, na forma do artigo 330, inciso I, segunda parte, do Código de Processo Civil.

0014514-22.2009.8.26.0590 - lauda 1





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO VICENTE  
FORO DE SÃO VICENTE  
4ª VARA CÍVEL  
RUA JACOB EMERICH, 1367, São Vicente - SP - CEP 11310-906

271

Na verdade, o juiz pode limitar ou excluir as provas que considerar excessivas, impertinentes ou protelatórias.

Portanto, no caso a ser julgado, considero excessiva a produção de prova testemunhal, pois os fatos constitutivos do direito das partes podem ser provados exclusivamente através de provas documentais.

Por tais fundamentos, **EXCLUSO A PROVA TESTEMUNHAL** e deixo de designar audiência de instrução e julgamento.

Tratando-se de questão de direito e de fato, mas sem necessidade de produção de prova em audiência, **JULGO ANTECIPADAMENTE A LIDE**, com fulcro no artigo 330, inciso I, segunda parte, do Código de Processo Civil.

A ação merece deferimento.

Vejamos:

O autor não produziu qualquer prova sobre o adimplemento das quotas de despesas condominiais mencionadas na petição inicial.

Portanto, não se desincumbiu do seu ônus processual.

Neste sentido, cumpre ressaltar que "*incumbe ao réu o ônus da prova dos fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor*", conforme preceitua o artigo 333, inciso II, do Código de Processo Civil.

Aliás, disciplina o artigo 1.136, inciso I, do Código Civil que "*São deveres do condômino: ... contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais*".

Inclusive, disciplina o § 1º do referido dispositivo legal que "*O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito*".

Ademais, embora os réus não constem do registro imobiliário como os proprietários do imóvel, ressalto que o contrato de compromisso de compra e venda de fls. 77/79 comprova que eles são os adquirentes e atuais possuidores do bem, tendo direito real à aquisição do imóvel, desde que preenchidos os requisitos do artigo 1.417 do Código Civil.

Igualmente, o artigo 1.342 do Código Civil disciplina que "*O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios*".

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RENATO SANTIAGO GARCEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0014514-22.2009.8.26.0590 e o código GE00000024MXV.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO VICENTE

FORO DE SÃO VICENTE

4ª VARA CÍVEL

RUA JACOB EMERICH, 1367, São Vicente - SP - CEP 11310-906

228  
272  
R

Aliás, outro não é o entendimento da jurisprudência pátria:

*"Apelação. Ação de cobrança. Quotas de condomínio. Legitimidade passiva do compromissário comprador reconhecida. Obrigação propter rem. Adquirente que responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio (art. 1.345 do Código Civil). Recurso não provido"* (TJPR, 8ª Câmara Cível, AC 6344045 PR 0634404-5, Relator Desembargador Jorge de Oliveira Vargas, julgamento 22/04/2010).

*"Ação de cobrança. Despesas condominiais. Obrigação propter rem. Responsabilidade do compromissário comprador, ainda que não registrado o contrato no cartório competente. Condomínio cientificado do negócio. Circunstância peculiar. Imóvel abandonado. Afastamento da carência para vincular o imóvel ao pagamento da dívida. Apelação parcialmente provida" (TJSP, Apelação nº 0005701-45.2005.8.26.0590, Relator Desembargador Nestor Duarte, julgamento em 08/04/2013).*

Inclusive, como acima já ventilado, é importante ressaltar que quotas mensais de despesas condominiais são conceituadas como **OBRIGAÇÕES "PROPTER REM"**, ou seja, aquelas relações obrigacionais que se caracterizam por sua vinculação à coisa.

Tratam-se de obrigações em que o devedor, por ser titular de um direito real, fica sujeito a uma determinada prestação que não derivou da manifestação expressa ou tácita de sua vontade.

Logo, é devido o pagamento pelo réu do débito existente para com o Condomínio Edifício.

Portanto, de rigor que a presente ação seja julgada procedente.

#### DO DISPOSITIVO

Por tais fundamentos, nos termos do artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTE A AÇÃO** para condenar o réu ao pagamento ao autor das **QUOTAS DE DESPESAS CONDOMINIAIS** referente aos meses de agosto de 2002 a junho de 2003, agosto de 2003 a outubro de 2003, dezembro de 2003 a julho de 2004, agosto de 2007, outubro de 2007 a janeiro de 2008 e julho de 2008 a outubro de 2008, bem como de todas as quotas condominiais vencidas e não pagas durante o curso do processo e até o trânsito em julgado desta sentença, nos termos do artigo 290 do Código de Processo Civil, cujos valores deverão ser apurados mediante liquidação por cálculos. Tais valores deverão ser corrigidos monetariamente pela tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, bem como incidindo multa de 2% (salvo percentual "menor" previsto em Convenção Condominial) e juros de 1% ao mês (salvo percentual "maior" previsto em Convenção Condominial), ambos a iniciar da data do vencimento de cada quota mensal inadimplida, tudo nos termos do artigo 1.136, §









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

359

CONCLUSÃO

Em 14 de março de 2016, faço a conclusão dos autos ao Dr. FERNANDO EDUARDO DIEGUES DINIZ, MM. Juiz de Direito desta Vara. Eu (Andrea Aparecida de Souza), Escrevente Técnico Judiciário, subscrevo.

Processo nº: 0014514-22.2009.8.26.0590  
Classe - Assunto: Procedimento Ordinário - Despesas Condominiais  
Requerente: Condomínio Edifício Lady Laura  
Requerido: Ana Maria Nunes de Ramos e outro

Processo nº 2009/000815

Vistos.  
Fls. 301: expeça-se o termo de penhora sobre os direitos do imóvel penhorado.  
Intime-se o depositário.  
Intimem-se.  
São Vicente, 14 de março de 2016.

Fernando Eduardo Diegues Diniz  
Juiz(a) de Direito

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

CERTIDÃO - REMESSA AO DJE

Certifico e dou fé que remeti ao Diário da Justiça Eletrônico o r. despacho acima em 17/03/16. Relação nº 602/2016.  
Eu, Andrea Aparecida de Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO EDUARDO DIEGUES DINIZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/essaj>, informe o processo 0014514-22.2009.8.26.0590 e o código GE0000002QLOK.





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

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

310  
*[Handwritten signature]*

### TERMO DE PENHORA

Processo Físico nº: 0014514-22.2009.8.26.0590  
Classe - Assunto: Procedimento Comum - Despesas Condominiais  
Requerente: Condomínio Edifício Lady Laura  
Requerido: Ana Maria Nunes de Ramos e outro

Em São Vicente, aos 27 de julho de 2016, no Cartório da 4ª Vara Cível, do Foro de São Vicente, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA sobre os direitos que os executados possuem sobre o seguinte imóvel: - O APARTAMENTO Nº 23, localizado no segundo andar u terceiro pavimento do EDIFÍCIO "LADY LAURA", situado a Rua Cuiabá, nº 439, nesta cidade e comarca de São Vicente, sendo composto de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, passagem e área de serviço com tanque. Confronta na frente com o segundo hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e espaço da área de recuo lateral esquerda; de um lado com o mesmo hall, escadaria e apartamento número 24; do outro lado com o espaço da área de recuo posterior e nos fundos com o espaço da área de recuo lateral direita, tendo área útil de 52,52ms<sup>2</sup>, área comum de 25,02ms<sup>2</sup> -, no total de 77,54m<sup>2</sup> -, pertencendo-lhe no terreno uma fração ideal equivalente a 32,89ms<sup>2</sup> ou 8,22% do todo. Matrícula 72535 do Cartório de Registro de imóveis de São Vicente-SP. Os devedores serão intimados desta penhora e por aquele ato constituídos depositários. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE CARLOS FERNANDES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0014514-22.2009.8.26.0590 e o código GE000002YANJ.



Norberto Gonçalves Júnior  
Engenheiro Civil

Exmo. Senhor Doutor Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Fórum da Comarca de São Vicente/SP.

815/09.

Processo nº 0014514-22.2009.8.26.0590

**NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR**, engenheiro civil registrado no CREA-SP sob o nº 0601731580/D, Perito Judicial nomeado para servir nos autos do **PROCEDIMENTO ORDINÁRIO (DESPESAS CONDOMINIAIS)** que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LADY LAURA** move contra **ANA MARIA NUNES DE RAMOS e OUTRO**, em curso por esse D. Juízo, tendo realizado às vistorias, pesquisas e estudos pertinentes ao caso em pauta, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no **LAUDO** em anexo.

Nestes termos, pede deferimento.  
São Vicente, 25 de outubro de 2017.

**NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**



## 1. - OBJETIVO

Trata-se de determinar o mais provável valor de mercado de um imóvel, indicado no Termo de Penhora, fls. 310 dos autos, utilizando-se de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra.

O valor encontrado para o imóvel avaliando será aquele que poderá ser alcançado se colocado em mercado livre, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação (comprador ou vendedor), por qualquer circunstância, sejam forçados ao negócio, conforme dispõe a NBR-14653-1, item 3.44, in verbis:

***“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”***

## 2. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e pesquisas obtidos pelo próprio Perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros;

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, assim como do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou técnica, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

Não foram realizadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integrarem com o objetivo deste trabalho.



### 3. METODOLOGIA

O presente trabalho atende às seguintes normas:

NBR – 14.653- ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.  
“Avaliação de Bens”, Parte 1: Procedimentos Gerais, Parte 2:  
Imóveis Urbanos.

“Normas para Avaliação de Imóveis”, do IBAPE - Instituto Brasileiro  
de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Nível de Fundamentação : Grau III

Nível de Precisão : Grau III

### 4. - VISTORIA

Devidamente comprometido nos autos, este perito realizou vistoria no imóvel avaliando, no dia 18/09/17, às 12:00 horas, acompanhado do Sub-Sindico, localizado na Rua Cuiabá, nº 439, apartamento nº 23, 2º andar (3º pavimento) do Edifício “LADY LAURA, Vila Nossa Senhora de Fátima, São Vicente/SP.

Nesta ocasião, foi investigado e constatado tudo o que direta ou indiretamente pudesse colaborar para a avaliação do imóvel em tela.

### 5. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se de avaliar um imóvel residencial situado à na Rua Cuiabá, nº 439, apartamento nº 23, 2º andar (3º pavimento) do Edifício “LADY LAURA, Vila Nossa Senhora de Fátima, São Vicente/SP.

A localização do imóvel encontra-se assinalada na imagem de satélite extraída do sitio Google Earth/2017:

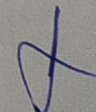






Foto 01 – Imagem aérea da localização do imóvel.

## 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando localiza-se no bairro da Vila Nossa Senhora de Fátima, São Vicente, SP, em Zona de Urbanização Preferencial – UP1 - áreas urbanizadas, loteadas ou parceladas que apresentam diferentes níveis de infraestrutura urbana e de equipamentos urbanos e comunitários.

A Rua Cuiabá, onde se localiza o imóvel, é formada, predominantemente, por imóveis residenciais unifamiliares, com padrão de ocupação normal.

A região tem topografia plana e é dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como rede de água potável, rede de iluminação, distribuição de energia elétrica, pavimentação, telefonia, transportes, etc.



## 7. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial (apartamento) localizado no 2º andar (3º pavimento) de um prédio edificado em estrutura convencional de concreto armado, com 4 (quatro) pavimentos, sendo: térreo, e 3 (três) pavimentos tipo, com 12 (doze) unidades, divididas em 2 (dois) blocos.

O edifício tem revestimento externo (fachadas) frontal em cerâmica e laterais e fundos em pintura, internamente suas paredes estão revestidas com argamassa convencional, massa corrida com pintura, esquadrias de alumínio com vidro.

O prédio não possui elevadores, sendo seu acesso aos pavimentos por escadas.

A unidade avalianda está descrita na matrícula número 72.535 no livro de registro do Cartório do Registro de Imóveis de São Vicente, com as seguintes características:

***“...Apartamento nº 23, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício “Lady Laura”, situado à Rua Cuiabá, nº 439, nesta cidade e comarca de São Vicente, sendo composto de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, passagem e área de serviços com tanque, confronta na frente com o segundo hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e espaço da área de recuo lateral esquerda; de um lado com/ o mesmo hall, escadaria e apartamento 24; do outro com o espaço da área de recuo lateral direita, tendo área útil de 52,52 m², área comum de 25,02 m², no total de 77,54 m², pertencendo-lhe no terreno uma fração ideal equivalente a 32,89 m² ou 8,22% do todo.”***

Trata-se de um apartamento em estado regular de conservação necessitando de reparos simples, composto de sala, 2 (dois) dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviços.



O imóvel tem padrão simples de acabamento, sendo: piso cerâmico comercial em todos os cômodos; paredes e tetos com massa corrida e pintura látex PVA nos dormitórios e sala; azulejos na cozinha, banheiro e área de serviços.

Os Imóveis desta tipologia (Apartamentos Simples), conforme o EVV- Santos – estudo dos valores de venda são aqueles situados em edifícios de 3 (três) pavimentos ou mais, dotados ou não de elevadores (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores de dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria podendo o térreo possuir outras destinações, tais como pequenos salões e lojas. Eventualmente, podem ter garagens.

A seguir apresentamos relatório fotográfico com a situação do imóvel avaliando:



FOTO 02 – Vista parcial da Fachada do imóvel avaliando (Edifício Lady Laura).





FOTO 03 - Vista parcial da Rua Cuiabá onde se situa o imóvel avaliando.



FOTO 04 - Vista parcial externa do pavimento térreo do imóvel avaliando (garagens).





FOTO 05 – Vista parcial do interior do imóvel avaliando (sala).



FOTO 06 – Vista parcial do interior do imóvel avaliando (cozinha).





FOTO 07 – Vista parcial do interior do imóvel avaliando (área de serviços).



FOTO 08 – Vista parcial do interior do imóvel avaliando (dormitório 1(um)).





FOTO 09 - Vista parcial do interior do imóvel avaliando (dormitório 2(dois)).

### 8 - AVALIAÇÃO

Para os devidos cálculos este Perito valer-se-á da aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, conforme disposto na NBR-14.653-1, item 8.2.1, in verbis:

*"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."*

Para elaboração deste trabalho foi utilizado como tratamento técnico dos dados ou elementos de pesquisa a regressão linear/ inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR 14.353, partes 1 e 2.

Destarte, foram levantados dados amostrais, todos passíveis de aproveitamento na metodologia aplicada, qual seja, a Inferência Estatística, assim definida na NBR-14.653-1:



**"3.26 - inferência estatística - Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra".**

Para se alcançar à convicção do valor do imóvel, estabelecemos uma função de regressão da Inferência Estatística, mediante aplicação do método dos mínimos quadrados, que foi submetida a testes de hipóteses cujos resultados atenderam às exigências do nível de rigor desejado.

O comportamento do valor de venda do imóvel e as características dos dados obtidos, foram estudados em relação as seguintes variáveis:

**Área Privativa** :Variável quantitativa, contínua, medida em metros quadrados, indicativa da área útil construída dos imóveis.

**Índice Padrão Construtivo Depreciado** :variável proxy, atribuída com base no padrão construtivo (R8N - CUB - SINDUSCON) depreciado (MÉTODO ROSS-HEIDECKE) do imóvel, ajustado à tipologia descrita no EW - Estudo de Valores de Venda do IBAPE/SP.

**Localização**: variável dicotômica, atribuída com base na melhor localização do edifício atribuindo (1) e (0) para melhor ou pior situação.

**Dormitórios** :variável quantitativa correspondente ao número de dormitórios;

**Valor Unitário** :variável explicada (dependente), correspondente ao valor de oferta ou transação dos imóveis, expresso em R\$/M<sup>2</sup> (reais por m<sup>2</sup>).

Número de dados de mercado utilizados: 42 (quarenta e dois) elementos efetivamente utilizados.

Para determinação da regressão Múltipla que melhor explica a variação do valor total do imóvel avaliando em função das variáveis estudadas, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Inferencial, com a utilização de Software Sisren Windows 1.98.

Esc. 02/0  
F. A.  
3/



O modelo inferencial justificado que demonstrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte expressão:

$$\text{Valor Unitário} = +67,63079086 + 3469152,538 / \text{Área Privativa}^2 + 3561,981287 * \ln(\text{Padrão Acabamento}) + 457,759764 * \text{Dormitórios} + 744,609555 * \text{Localização}$$

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se no Anexo I deste Laudo.

Coefficiente de Determinação: O coeficiente de determinação representa o poder de explicação das variáveis independentes (área privativa, setor urbano e estado de conservação) ser a variável dependente (valor). Nos demonstrativos de cálculos extraímos que o coeficiente é igual 0,92 isto é, 92,00 % da variação do valor de mercado em relação aos atributos considerados é explicada pela regressão.

Coefficiente de Correlação : define o grau de relacionamento entre duas ou mais variáveis (-1 e +1). Dos cálculos apresentados no anexo deste laudo verifica-se que o Coeficiente de Correlação é 0,96 o que demonstra uma forte correlação, cuja perfeição seria 1,00.

### Valor Total do imóvel :

Para a determinação dos valores do imóvel, adotou-se os seguintes dados para entrada na equação de regressão:

### Apartamento (Unidade nº 23) :

Área privativa do Imóvel : 52,52 m<sup>2</sup>

Localização : 1

Índice Padrão Construtivo Depreciado: 1,2

Dormitório = 2

Substituindo-se os dados na equação de regressão, temos:



Valor estimado : R\$ 190.903,73

Intervalo de confiança do valor estimado:

Confiança : 80,00 %

Estimativa pela : Moda

Valor mínimo : R\$ 177.029,11

Valor máximo : R\$ 194.884,92

Campo de Arbitrio :

Como todos os dados coletados em nossa amostra referem-se a orientadas e que o mercado encontra-se com a sua liquidez afetada pelas condições de economia e restrição de crédito, e na impossibilidade de contemplar esta variável no modelo estatístico, temos que considerar uma redução no valor estimado dentro do intervalo de confiança, valendo-se do item 3.8 da NBR - 14.653-1 que assim define:

*“Campo de arbitrio - Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.”*

No caso em questão, o campo de arbitrio adotado será de 10,00% (calculado), Logo o valor com arredondamento:

$$V \text{ imóvel} = R\$ 190.903,73 \times 0,9$$

Assim, após os cálculos podemos apontar como mais provável valor de mercado do bem que será penhorado:

**Valor do imóvel (Apartamento nº 23)**

**R\$ 172.000,00**

**(cento e setenta e dois mil reais)**

**DATA DE REFERÊNCIA:- OUTUBRO/2017**



## 9 - CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos efetuados no item 8 deste laudo, conclui-se que o valor de mercado referente ao imóvel, situado à Rua Cuiabá, nº 439, apartamento nº 23 (2º andar/3º pavimento, Edifício "Lady Laura", Vila Nossa Senhora de Fátima, São Vicente/SP, objeto da presente avaliação, descrito na matrícula número 72.535, no livro de registro do Cartório do Registro de Imóveis de São Vicente, é de:

**Valor do imóvel (Apartamento nº 23)**

**R\$ 172.000,00**

**(cento e setenta e dois mil reais)**

**DATA DE REFERÊNCIA:- OUTUBRO/2017**

## 10 - ENCERRAMENTO

Dando os trabalhos por encerrados apresenta-se o respectivo laudo, que vai impresso no anverso de 14 (catorze) folhas, e um anexo com memoriais de cálculos do programa SISREN WINDOWS 1.98, todas rubricadas e a última devidamente assinada.

São Vicente, 26 de outubro de 2017.

**ENG. NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**





Comarca de São Vicente  
Ofício de Distribuição Judicial

Contadoria

Proc.: 0014514-22.2009.8.26.0590 – Controle nº 815/2009  
Ação: Procedimento Comum – Despesas Condominiais

4ª Vara Cível

INFORMAÇÃO

MM. Juiz

Em atendimento ao determinado no r. despacho de fls. 424, informo a Vossa Excelência que esta Contadoria realizou os cálculos indicados a seguir:

a) Planilha 01 – Atualização do débito com multa condominial de 20%, correção e juros moratórios desde a data do vencimento, multa prevista no artigo 523 do CPC e lançamento de parte das custas e despesas judiciais. Valor encontrado: R\$ 7.974,38 (em 30/05/2018).

b) Planilha 02 – Atualização do débito com multa condominial de 2%, correção e juros moratórios desde a data do vencimento, multa prevista no artigo 523 do CPC e lançamento do restante das custas e despesas judiciais. Valor encontrado: R\$ 76.892,43 (em 30/05/2018).

c) Somatória dos itens anteriores:

Descrição	Planilha 01	Planilha 02	Total
Principal	1.957,99	28.814,04	30.772,03
Juros Moratórios	3.640,00	28.147,68	31.787,68
Honorários	839,7	8.544,26	9.383,96
Custas	811,75	4.396,23	5.207,98
Multa	724,94	6.990,22	7.715,16
Total	7.974,38	76.892,43	84.866,81

d) Planilha 03 – Atualização da Avaliação. Valor encontrado: R\$ 174.596,20 (em 30/05/2018).

Diante do exposto, promovo os autos conclusos para que Vossa Excelência determine o que for de direito.

São Vicente, 18 de junho de 2018.

Francisco Marcelo do Val  
Contadoria

OFÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO  
JUDICIAL DA COMARCA DE  
SÃO VICENTE/SP



## Atualização do Débito

### Liquidação

PLANILHA 01 - PARCELAS DO CONDOMÍNIO COM VENCIMENTO ATÉ 10/01/2003

Proc. n°:	815/2009	4ª Vara Cível - Comarca de São Vicente
-----------	----------	--

Data da Atualização:	30/mal/2018	Honorários...:	15,00%
Índice - data atualiz.:	68,024227	Multa Contratual:	20,00%
Juros Morat. a.a.....:	2		

- 1-Percentual: 0,00%
- 2-Cf.Lei 10.406(até 10/01/03-6%<sup>em</sup>, após 12%<sup>em</sup>)

Juros - Tipo	1	1 - Data da Parcela
		2 - Desde.....
		3 - Data Fixa.....

#### Tabelas Práticas do Tribunal de Justiça de São Paulo para Atualização de Débitos Judiciais

Tabela utilizada:	2	1 - TAB. PRÁTICA CÁLC. FAZENDAS PUBLICAS - vigente de 29/06/09 em diante (Lei nº 11.960/2009-Res. nº 510/2010) - MODULADA a partir de 04/2015 - aplicando-se a TR de Ago/09 a Mar/2015 e IPCA-E de Abr/2015 em diante. 2 - TABELA PRÁTICA ATUAL P/CÁLC. ATUAL. MONETÁRIA - vigente de 17/02/2003 em diante aplicando-se 10,14% em 03/89 (Índice de fev/89) e INPC/IBGE de 08/95 em diante.
-------------------	---	--

Obs.:-	

Data de início do período das parcelas.:

Data do final do período das parcelas....:

**IMPORTANTE: O valor da parcela deve ser digitado na moeda vigente à época, sem qualquer conversão**

Data	\$	Valor da parcela	ÍNDICE	Valor Corrigido	Multa Contrat.	Juros Morat.	Valor a PAGAR
.....	.....	.....	da data da parcela	.....	20,00%	Cf. Lei 10.406	.....
10/08/2002	R\$	100,00	25,649047	265,21	53,04	595,71	913,96
10/09/2002	R\$	100,00	25,869628	262,95	52,59	589,06	904,80
10/10/2002	R\$	100,00	26,084345	260,79	52,16	582,66	895,61
10/11/2002	R\$	107,00	26,493869	274,73	54,95	612,16	941,84
10/12/2002	R\$	107,00	27,392011	265,72	53,14	590,48	909,34
10/01/2003	R\$	125,00	28,131595	302,26	60,45	669,93	1.032,64
	Totais:	639,00		1.631,66	326,33	3.640,00	5.597,99

**Valor Corrigido + Multa: 1.957,99**

**Juros: 3.640,00**

**SUBTOTAL: 5.597,99**

Multa Moratória (art.523, §1º do NCPC): caso devida      0%      0,00

Honorários Advocatícios (art.523, §1º do NCPC): se devido      0%      0,00

**TOTAL-1: 5.597,99**

São Vicente, 15 de Junho de 2018.

Francisco Marcelo do Val  
 Contadoria

**OFÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO  
 JUDICIAL DA COMARCA DE  
 SÃO VICENTE/SP**







## Atualização do Débito

### Liquidação

PLANILHA 02 - PARCELAS DO CONDOMÍNIO COM VENCIMENTO APÓS 10/02/2003

Proc. nº:	815/2009	4ª Vara Cível - Comarca de São Vicente
-----------	----------	--

Data da Atualização:	30/mar/2018	Honorários...:	15,00%
Índice - data atualiz.:	68,024227	Multa Contratual:	2,00%
Juros Morat. a.a.....:	2		

1-Percentual:  
2-Cf.Lei 10.406(até 10/01/03-6%<sup>aa</sup>, após 12%<sup>aa</sup>)

Juros - Tipo	1	1 - Data da Parcela	
		2 - Desde.....	
		3 - Data Fixa.....	

#### Tabelas Práticas do Tribunal de Justiça de São Paulo para Atualização de Débitos Judiciais

Tabela utilizada:	2	1 - TAB. PRÁTICA CÁLC. FAZENDAS PUBLICAS - vigente de 29/06/09 em diante (Lei nº 11.960/2009-Res. nº 510/2010) - MODULADA a partir de 04/2015 - aplicando-se a TR de Ago/09 a Mar/2015 e IPCA-E de Abr/2015 em diante. 2 - TABELA PRÁTICA ATUAL P/CÁLC. ATUAL. MONETÁRIA - vigente de 17/02/2003 em diante aplicando-se 10,14% em 03/89 (Índice de fev/89) e INPC/IBGE de 08/95 em diante.
-------------------	---	---

Obs.:-	Parcelas após 10/02/2003 - Multa 2%

Data de início do período das parcelas.:   
Data do final do período das parcelas...:

**IMPORTANTE: O valor da parcela deve ser digitado na moeda vigente à época, sem qualquer conversão**

Data	S	Valor da parcela	ÍNDICE da data da parcela	Valor Corrigido	Multa Contrat. 2,00%	Juros Morat. Cf. Lei 10.406	Valor a PAGAR
10/02/2003	R\$	125,00	28,826445	294,97	5,90	552,70	853,57
10/03/2003	R\$	125,00	29,247311	290,73	5,81	541,78	838,32
10/04/2003	R\$	125,00	29,647999	286,80	5,74	531,55	824,09
10/05/2003	R\$	125,00	30,057141	282,90	5,66	521,43	809,99
10/06/2003	R\$	125,00	30,354706	280,12	5,60	513,44	799,16
10/08/2003	R\$	125,00	30,348627	280,18	5,60	507,83	793,61
10/09/2003	R\$	125,00	30,403254	279,67	5,59	504,05	789,31
10/10/2003	R\$	125,00	30,652560	277,40	5,55	497,14	780,09
10/12/2003	R\$	140,00	30,885960	308,34	6,17	546,30	860,81
10/01/2004	R\$	140,00	31,052744	306,68	6,13	540,22	853,03
10/02/2004	R\$	140,00	31,310481	304,16	6,08	532,68	842,92
10/03/2004	R\$	140,00	31,432591	302,98	6,06	527,53	836,57
10/04/2004	R\$	140,00	31,611756	301,26	6,03	521,47	828,76
10/05/2004	R\$	140,00	31,741364	300,03	6,00	516,27	822,30
10/06/2004	R\$	140,00	31,868329	298,84	5,98	511,18	816,00
10/07/2004	R\$	140,00	32,027670	297,35	5,95	505,60	808,90
10/08/2007	R\$	150,00	36,494119	279,60	5,59	369,89	655,08
10/10/2007	R\$	150,00	36,801207	277,26	5,55	361,15	643,96
10/11/2007	R\$	150,00	36,911610	276,43	5,53	357,24	639,20
10/12/2007	R\$	150,00	37,070329	275,25	5,51	352,92	633,68
10/01/2008	R\$	150,00	37,429911	272,61	5,45	346,74	624,80
10/07/2008	R\$	200,00	39,025474	348,61	6,97	422,07	777,65
10/08/2008	R\$	200,00	39,251821	346,60	6,93	416,10	769,63
10/10/2008	R\$	200,00	39,393250	345,36	6,91	407,58	759,85
10/11/2008	R\$	200,00	39,590216	343,64	6,87	402,03	752,54
10/12/2008	R\$	200,00	39,740658	342,34	6,85	397,03	746,22
10/01/2009	R\$	200,00	39,855905	341,35	6,83	392,40	740,58
10/02/2009	R\$	200,00	40,110982	339,18	6,78	386,44	732,40
10/03/2009	R\$	200,00	40,235326	338,13	6,76	381,79	726,68

**OFÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO  
JUDICIAL DA COMARCA DE  
SÃO VICENTE/SP**





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
Secretaria da Primeira Instância  
SPI 3.5.4 – Serviço de Desenvolvimento de Sistema de Cálculos Judiciais





10/04/2009	R\$	200,00	40,315796	337,46	6,75	377,60	721,61
10/07/2009	R\$	200,00	40,952036	332,21	6,64	361,55	700,40
10/09/2009	R\$	200,00	41,079061	331,19	6,62	353,69	691,50
10/10/2009	R\$	200,00	41,144787	330,66	6,61	349,75	687,02
10/11/2009	R\$	200,00	41,243534	329,87	6,60	345,55	682,02
10/12/2009	R\$	200,00	41,396135	328,65	6,57	340,92	676,14
10/01/2010	R\$	200,00	41,495485	327,86	6,56	336,76	671,18
10/02/2010	R\$	200,00	41,860645	325,00	6,50	330,51	662,01
10/03/2010	R\$	200,00	42,153669	322,74	6,45	324,91	654,10
10/04/2010	R\$	200,00	42,452960	320,47	6,41	319,36	646,24
10/05/2010	R\$	200,00	42,762866	318,15	6,36	313,80	638,31
10/06/2010	R\$	200,00	42,946746	316,78	6,34	309,23	632,35
10/08/2010	R\$	250,00	42,869474	396,69	7,93	379,13	783,75
10/09/2010	R\$	200,00	42,839465	317,58	6,35	300,28	624,21
10/10/2010	R\$	250,00	43,070798	394,84	7,90	369,31	772,05
10/11/2010	R\$	250,00	43,467049	391,24	7,82	361,95	761,01
10/12/2010	R\$	250,00	43,914759	387,25	7,75	354,32	749,32
10/01/2011	R\$	200,00	44,178247	307,95	6,16	278,62	592,73
10/02/2011	R\$	200,00	44,593522	305,09	6,10	272,91	584,10
10/03/2011	R\$	200,00	44,834327	303,45	6,07	268,35	577,87
10/04/2011	R\$	200,00	45,130233	301,46	6,03	263,52	571,01
10/05/2011	R\$	250,00	45,455170	374,13	7,48	323,22	704,83
10/07/2011	R\$	250,00	45,814835	371,19	7,42	313,11	691,72
10/08/2011	R\$	250,00	45,814835	371,19	7,42	309,32	687,93
10/09/2011	R\$	250,00	46,007257	369,64	7,39	304,26	681,29
10/10/2011	R\$	200,00	46,214289	294,39	5,89	239,32	539,60
10/11/2011	R\$	200,00	46,362174	293,45	5,87	235,56	534,88
10/01/2012	R\$	200,00	46,864232	290,30	5,81	227,12	523,23
10/02/2012	R\$	200,00	47,103239	288,83	5,78	223,02	517,63
10/03/2012	R\$	200,00	47,286941	287,71	5,75	219,21	512,67
10/04/2012	R\$	200,00	47,372057	287,19	5,74	215,89	508,82
10/05/2012	R\$	200,00	47,675238	285,37	5,71	211,62	502,70
10/06/2012	R\$	200,00	47,937451	283,80	5,68	207,56	497,04
10/07/2012	R\$	200,00	48,062088	283,07	5,66	204,13	492,86
10/08/2012	R\$	200,00	48,268754	281,86	5,64	200,39	487,89
10/09/2012	R\$	200,00	48,485963	280,59	5,61	196,62	482,82
10/10/2012	R\$	200,00	48,791424	278,84	5,58	192,55	476,97
10/11/2012	R\$	200,00	49,137843	276,87	5,54	188,37	470,78
10/12/2012	R\$	200,00	49,403187	275,38	5,51	184,54	465,43
10/01/2013	R\$	200,00	49,768770	273,36	5,47	180,40	459,23
10/02/2013	R\$	200,00	50,226642	270,87	5,42	176,00	452,29
10/03/2013	R\$	200,00	50,487820	269,47	5,39	172,34	447,20
10/04/2013	R\$	200,00	50,790746	267,86	5,36	168,58	441,80
10/05/2013	R\$	200,00	51,090411	266,29	5,33	164,87	436,49
10/06/2013	R\$	200,00	51,269227	265,36	5,31	161,59	432,26
10/07/2013	R\$	200,00	51,412780	264,62	5,29	158,44	428,35
10/08/2013	R\$	200,00	51,345943	264,96	5,30	155,94	426,20
10/09/2013	R\$	200,00	51,428096	264,54	5,29	152,99	422,82
10/10/2013	R\$	200,00	51,566951	263,83	5,28	149,89	419,00
10/11/2013	R\$	200,00	51,881509	262,23	5,24	146,31	413,78
10/12/2013	R\$	200,00	52,161669	260,82	5,22	142,86	408,90
10/01/2014	R\$	200,00	52,537233	258,96	5,18	139,20	403,34
10/02/2014	R\$	200,00	52,868217	257,34	5,15	135,71	398,20
10/03/2014	R\$	200,00	53,206573	255,70	5,11	132,23	393,04
10/04/2014	R\$	200,00	53,642866	253,62	5,07	128,57	387,26
10/05/2014	R\$	200,00	54,061280	251,66	5,03	125,01	381,70
10/06/2014	R\$	200,00	54,385647	250,16	5,00	121,71	376,87
10/07/2014	R\$	200,00	54,527049	249,51	4,99	118,85	373,35
10/08/2014	R\$	200,00	54,597934	249,18	4,98	116,15	370,31
10/09/2014	R\$	200,00	54,696210	248,73	4,97	113,40	367,10
10/10/2014	R\$	200,00	54,964221	247,52	4,95	110,33	362,80
10/11/2014	R\$	200,00	55,173085	246,58	4,93	107,39	358,90
10/12/2014	R\$	200,00	55,465502	245,28	4,91	104,33	354,52
10/01/2015	R\$	200,00	55,809388	243,77	4,88	101,20	349,85

OFÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO  
JUDICIAL DA COMARCA DE  
SÃO VICENTE/SP



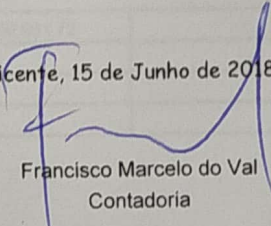
439  
P

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Secretaria da Primeira Instância**  
SPI 3.5.4 – Serviço de Desenvolvimento de Sistema de Cálculos Judiciais 

10/02/2015	R\$	200,00	56,635366	240,22	4,80	97,27	342,29
10/03/2015	R\$	200,00	57,292336	237,46	4,75	93,74	335,95
	Totais:	18.070,00		28.249,06	564,98	28.147,68	56.961,72

Valor Corrigido + Multa: 28.814,04  
Juros: 28.147,68  
SUBTOTAL: 56.961,72  
Multa Moratória (art.523, §1º do NCPC): caso devida 0% 0,00  
Honorários Advocatícios (art.523, §1º do NCPC): se devido 0% 0,00  
TOTAL-1: 56.961,72

São Vicente, 15 de Junho de 2018.

  
Francisco Marcelo do Val  
Contadoria

SPI 3.5.4-Serviço de Desenvolvimento de Sistemas de Cálculos Judiciais - ATUALIZAÇÃO DE DÉBITOS JUDICIAIS-258 PARCELAS - (Débito-Parcelas)

**OFÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO  
JUDICIAL DA COMARCA DE  
SÃO VICENTE/SP**









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

452  
CP

CONCLUSÃO

Em 30 de julho de 2018, faço a conclusão dos autos ao Dr. FERNANDO EDUARDO DIEGUES DINIZ, MM. Juiz de Direito desta Vara. Eu (Claudia Coelho da Silveira), Escrevente Técnico Judiciário, subscrevo.

Processo nº: 0014514-22.2009.8.26.0590  
Classe - Assunto: Procedimento Comum - Despesas Condominiais  
Requerente: Condomínio Edifício Lady Laura  
Requerido: Ana Maria Nunes de Ramos e outro

Processo nº 2009/000815

Vistos.

Nomeio a empresa gestora LANCE JUDICIAL, regularmente cadastrada pelo Tribunal de Justiça para promover a realização das praças, sendo que o procedimento do "Leilão Eletrônico", especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto nos artigos 886 e 887 do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM n.º 1625/2009 que disciplina a matéria tal como determinado pelo artigo 880, § 3º, do CPC.

Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, os lances oferecidos na primeira praça podem ser inferiores àquele da avaliação, desde que não em preço vil, nos termos do art. 891 do CPC.

Para este fim, estabeleço que não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação, sendo que, na ausência de lances no valor ora estabelecido como mínimo, somente eventuais lances acima de 50% poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação.

A alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas.

As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <https://www.lancejudicial.com.br>, no qual serão captados os lances e serão presididas por leiloeiros oficiais autorizados e credenciados pela JUCESP e regularmente habilitados pelo TJ/SP.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do "Leilão Eletrônico" fornecendo todas as informações solicitadas.

Intime-se a empresa gestora pelo e-mail [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br) para adoção das providências necessárias ao cumprimento desta decisão, no prazo de 15 dias, inclusive com designação de datas, locais e forma da realização das praças.

Processo nº 0014514-22.2009.8.26.0590 - p. 1





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

453  
[Handwritten signature]

Expeça-se mandado para intimação do executado quanto às datas, locais e forma designados.

Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago, em acréscimo ao lance vencedor, pelo arrematante, que deve ser objeto de depósito judicial, nos termos do Capítulo II, item 267, parágrafo único, das NSCGJ, com redação dada pelo Provimento 2152/2014, do Conselho Superior da Magistratura, devidamente comprovado nos autos.

Intimem-se.

São Vicente, 30 de julho de 2018.

**FERNANDO EDUARDO DIEGUES DINIZ**  
Juiz de Direito

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

**CERTIDÃO – REMESSA AO DJE**

Certifico e dou fé que remeti ao Diário da Justiça Eletrônico o r. despacho acima em 31/07/18. Relação nº 448/2018. Eu, Cláudia Coelho da Silveira, Escrevente Técnico Judiciário, subscrevo. São Vicente, 31/07/2018.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO EDUARDO DIEGUES DINIZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0014514-22.2009.8.26.0590 e o código GE00000048RH1.



Proc. 0014514-22.2009.8.26.0590  
nº de Ordem 815 / 2009

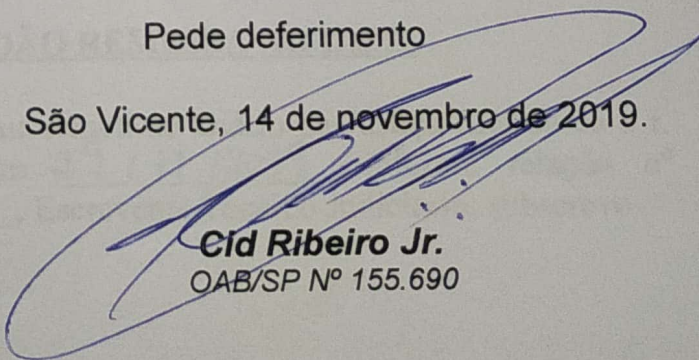
**CONDOMINIO EDIFÍCIO LADY LAURA**, já qualificado nos autos do processo de cobrança em epígrafe, que move em face de **AGUINALDO DE RAMOS e ANA MARIA NUNES DE RAMOS**, em atenção ao Ato Ordinatório de fls. 513 , expor e requerer o que se segue:

Em função do insucesso da intimação dos requeridos, e em consulta realizada através do sistema **INFOJUD/BACENJUD/RENAJUD e SERASAJUD**, foi fornecido endereço às fls. 109, ou seja, **Rua Vivaldo de Almeida Nery nº 78 – apto. 75 – Saboó – Santos/ SP – CEP 11085-090, e Rua Cunha Moreira nº 187 – apto. 13 – Santos/SP; e ambos conforme cientificado as fls. 475 e 485; é o mesmo diligenciado anteriormente que resultou o insucesso das tentativas de citação realizadas, bem como das tentativas de se obter informações sobre o paradeiro dos executados, requer a **INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS POR EDITAL.****

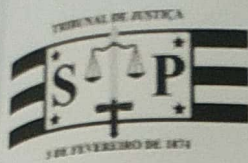
Nestes termos,

Pede deferimento

São Vicente, 14 de novembro de 2019.

  
**Cid Ribeiro Jr.**  
OAB/SP Nº 155.690





54910

### CONCLUSÃO

Em 04 de março de 2020, faço a conclusão dos autos ao Dr. FERNANDO EDUARDO DIEGUES DINIZ, MM. Juiz de Direito desta Vara. Eu (Ines de Jesus Paladino Carreiro), Escrevente Técnico Judiciário, subscrevo.

Processo nº: 0014514-22.2009.8.26.0590  
Classe - Assunto: Procedimento Comum Cível - Despesas Condominiais  
Requerente: Condomínio Edifício Lady Laura  
Requerido: Ana Maria Nunes de Ramos e outro

Processo nº 2009/000815

Vistos.

Ao Contador para atualização do débito e da avaliação, após intime-se o gestor eletrônico por e-mail.

Nomeio a empresa gestora LANCE JUDICIAL, regularmente cadastrada pelo Tribunal de Justiça para promover a realização das praças, sendo que o procedimento do "Leilão Eletrônico", especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto nos artigos 886 e 887 do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM n.º 1625/2009 que disciplina a matéria tal como determinado pelo artigo 880, § 3º, do CPC.

Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, os lances oferecidos na primeira praça podem ser inferiores àquele da avaliação, desde que não em preço vil, nos termos do art. 891 do CPC.

Para este fim, estabeleço que não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação, sendo que, na ausência de lances no valor ora estabelecido como mínimo, somente eventuais lances acima de 50% poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação.

A alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas.

As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <https://www.lancejudicial.com.br>, no qual serão captados os lances e serão presididas por leiloeiros oficiais autorizados e credenciados pela JUCESP e regularmente habilitados pelo TJ/SP.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do "Leilão Eletrônico" fornecendo todas as informações solicitadas.

Intime-se a empresa gestora pelo e-mail [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br) para

Processo nº 0014514-22.2009.8.26.0590 - p. 1

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO EDUARDO DIEGUES DINIZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0014514-22.2009.8.26.0590 e o código GE00000058MV4.

Autenticado mediante  
Módulo de Autenticação





350/2

adeção das providências necessárias ao cumprimento desta decisão, no prazo de 15 dias, inclusive com designação de datas, locais e forma da realização das praças.

Expeça-se mandado para intimação do executado quanto às datas, locais e forma designados.

Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago, em acréscimo ao lance vencedor, pelo arrematante, que deve ser objeto de depósito judicial, nos termos do Capítulo II, item 267, parágrafo único, das NSCGJ, com redação dada pelo Provimento 2152/2014, do Conselho Superior da Magistratura, devidamente comprovado nos autos.

Intimem-se.

São Vicente, 04 de março de 2020.

**FERNANDO EDUARDO DIEGUES DINIZ**  
Juiz de Direito

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

**CERTIDÃO - REMESSA AO DJE**

Certifico e dou fé que remeti ao Diário da Justiça Eletrônico o r. despacho acima em 06/03/2020, Relação nº 224. Eu, Inês de Jesus Paladino Carreiro, Escrevente Técnico Judiciário, subscrevo. São Vicente,   /  /2018.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO EDUARDO DIEGUES DINIZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0014514-22.2009.8.26.0590 e o código GE00000058MV4.



Contadoria

815/09 (0014514-22.2009.8.26.0590) -  
 Procedimento Comum Cível - Despesas Condominiais

4ª Vara Cível

**INFORMAÇÃO**

MM. Juiz

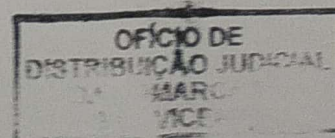
Em atendimento ao determinado no r. despacho às fls. 549/550, informo à Vossa Excelência que, esta Contadoria elaborou o cálculo ora apresentado, apresentando as planilhas com a atualização do débito e da avaliação, conforme planilha expositiva que segue:

Saldo em 29/02/2020	Principal	Juros	Honorários	Despesas	Multa 10%	Hon. Adv. 10%	Total
<b>PLANILHA 01</b> (parcelas do condomínio com vencimento até 10/01/2003)	2.105,44	4.355,54	969,15	872,85	830,30	0,00	9.133,28
<b>PLANILHA 02</b> (parcelas do condomínio com vencimento após 10/01/2003)	30.984,04	36.763,87	10.162,19	4889,61	8.279,97	0,00	91.079,68
<b>TOTAL DO DÉBITO EM 29/02/2020</b>	<b>33.089,48</b>	<b>41.119,41</b>	<b>11.131,34</b>	<b>5.762,46</b>	<b>9.110,27</b>	<b>0,00</b>	<b>100.212,96</b>
<b>LAUDO DE AVALIAÇÃO EM 29/02/2020</b>	187.744,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	187.744,96

Diante do exposto, promovo os autos conclusos para que Vossa Excelência determine o que for de direito.

São Vicente / 11 de março de 2020.

Alessandro C. O. L. Alves  
 Matrícula: 820.039 - Contadoria





EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP.

Proc. 0014514-22.2009.8.26.0590  
nº de Ordem 815 / 2009

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LADY LAURA**, já qualificado nos autos do processo de cobrança em epígrafe, que move em face de **AGUINALDO DE RAMOS e ANA MARIA NUNES DE RAMOS**, por seu advogado, ao final assinado, vem, respeitosamente, perante V. Exa., em atenção ao R. Decisão de fls. 560; manifestar-se sobre o laudo pericial trazido aos autos a fls. 552/590, **concordando com o laudo apresentado e sua conclusão** de ter chegado ao montante atualizado até 03/2020 de R\$ 91.079,68 para o líquido da condenação, referente às parcelas de rateio de 08/2002 à 02/2015 (Transito em Julgado) acrescidas de correção monetária, juros de mora e honorários sucumbenciais, assim como apurou o valor de avaliação do imóvel atualizado em R\$. 187.744,60; havendo a expert efetuado o serviço de apuração contábil com excelência.

Nestes Termos, Pede e Espera Deferimento  
São Vicente, 20 de maio de 2020

*Cid Ribeiro Jr.*  
OAB/SP nº 155.690

550 FSN.20.0000100-3 100020 1459 09

2ª via - ESCRIVÃO



566  
14

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0967/2020, foi disponibilizado na página 2451/2453 do Diário da Justiça Eletrônico em 29/09/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Marcelo Pablo Olmedo (OAB 150246/SP)  
Cid Ribeiro Junior (OAB 155690/SP)  
Sócrates Moura Santos Júnior (OAB 209390/SP)  
Patricia de Araujo Molinos (OAB 220813/SP)

Teor do ato: "Vistos. Reitere-se e-mail ao Gestor Eletrônico. Intimem-se."

São Vicente, 29 de setembro de 2020.

ROSEMEIRE FREIRE RODRIGUES  
Escrevente Técnico Judiciário