

0765/96

PODER JUDICIÁRIO

1 VOL



SÃO PAULO

JUIZO DE DIREITO DA

3ª Vara Cível da Comarca de Diadema

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO

Cível da Comarca de Diadema

ESCRIVÃO(A) DIRETOR(A)

OFÍCIO CÍVEL Nº 005
de Diadema - SP
Tribuna Acórdão
Fundada em 1975
Lei nº 097/53

Procedimento Sumário

A: CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA

R: NILTON GODDI BUENO

SOBRE CAPA

AUTUAÇÃO

Em 05 SET. 2003 de de

autuo neste Ofício (1º VOLUME)

que segue(m) e layro este termo.

Eu, *W.* (), Escr., subscr.

REG. SOB nº 765/96 -

LIVRO nº - Fls.

1 VOL

02
✓

ESCRITORIO DE ADVOCACIA
Dra. GILDETE BELO RAMOS
OAB/SP 83.901
Rua Topázio, no. 250, Jd. Donini - Diadema - S.P.
Fone: 456-4599 - Fax: 456-4095

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE
DIREITO DA a. VARA CÍVEL DO FORUM DA
COMARCA DE DIADEMA - SP

005434

**CONDOMÍNIO DO CONJUNTO
RESIDENCIAL DIADEMA**, sito a Rua Tiradentes no. 110,
nesta cidade, neste ato representado pela Síndica **MARIA
APPARECIDA DE CARVALHO**, brasileira, divorciada,
advogada, portadora da Cart. de Ident. RG no. 3.156.642-
SSP/SP e, CPF/MF no. 049.244.608-34, residente e
domiciliada a Rua Tiradentes, no. 110, Bloco A-01 apto 23,
Centro - Diadema - S.P, por intermédio de sua advogada e,
procuradora que esta subscreve, nomeada através do
Instrumento Particular de Mandato, anexo (doc. 01), com
escritório à Rua Topázio, no. 250, Jardim Donini -
Diadema - S.P, para onde deverão ser dirigidas as
notificações e intimações, vem, mui respeitosamente a
presença de Vossa Excelência, propor a **AÇÃO DE
COBRANÇA CONDOMINIAL - PROCEDIMENTO
SUMÁRIO**, nos exatos termos do Artigo 275, II, letra c do
C.P.C, combina-lo com o Art. 566 do C.P.C, e com
fundamento na Lei especial sobre condomínio, a propor
contra

03/

NILTON GODOI BUENO, brasileiro, solteiro, industrial, portador da Cart. de Ident. RG-SSP/SP no. 5.833.651, e do CPF/MF no. 519.372.208/34, residente e domiciliado, à Rua B, no. 53, Pq. Rony - S.P, pelos motivos a seguir expostos, requerendo o que se segue:

O Suplicado, é titular da unidade 53 do Bloco B-08, do **CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA**, sito à Rua Tiradentes, no. 110, Centro - Diadema - S.P, e, nessa qualidade, na forma da Lei e da Convenção do Condomínio, é obrigado a contribuir para as despesas gerais.

Sucedo, que o mesmo acha-se em atraso, quanto ao pagamento de suas contribuições, referentes aos meses, discriminados abaixo:

MÊS	VENCIMENTO	VALOR
Fevereiro/93	07/03/93	CR\$ 755,00
Junho/93	07/06/93	CR\$ 2.450,00
Julho/93	07/07/93	CR\$ 3.530,00
Setembro/93	07/09/93	CR\$ 6.000,00
Novembro/93	07/11/93	CR\$ 10.400,00
Dezembro/93	07/12/93	CR\$ 19.330,00
Janeiro/94	07/01/94	CR\$ 27.450,00
Fevereiro/94	07/02/94	CR\$ 35.380,00
Março/94	07/03/94	CR\$ 49.170,00
Abril/94	07/04/94	CR\$ 70.805,00
Mai/94	07/05/94	CR\$ 103.380,00
Junho/94	07/06/94	R\$ 54,88
Setembro/94	07/09/94	R\$ 70,00
Outubro/94	07/10/94	R\$ 60,00
Novembro/94	07/11/94	R\$ 70,00
Dezembro/94	07/12/94	R\$ 70,00

Adete Melo Ramos
 11.058-49

04
7

<i>Janeiro/95</i>	<i>07/01/95</i>	<i>R\$</i>	<i>80,00</i>
<i>Fevereiro/95</i>	<i>07/02/95</i>	<i>R\$</i>	<i>80,00</i>
<i>Março/95</i>	<i>07/03/95</i>	<i>R\$</i>	<i>80,00</i>
<i>Abril/95</i>	<i>07/04/95</i>	<i>R\$</i>	<i>105,00</i>
<i>Maio/95</i>	<i>07/05/95</i>	<i>R\$</i>	<i>105,00</i>
<i>Junho/95</i>	<i>07/06/95</i>	<i>R\$</i>	<i>105,00</i>
<i>Julho/95</i>	<i>07/07/95</i>	<i>R\$</i>	<i>135,00</i>
<i>Agosto/95</i>	<i>07/08/95</i>	<i>R\$</i>	<i>95,00</i>
<i>Setembro/95</i>	<i>07/09/95</i>	<i>R\$</i>	<i>104,00</i>
<i>Outubro/95</i>	<i>07/10/95</i>	<i>R\$</i>	<i>114,00</i>
<i>Novembro/95</i>	<i>07/11/95</i>	<i>R\$</i>	<i>114,00</i>
<i>Dezembro/95</i>	<i>07/12/95</i>	<i>R\$</i>	<i>134,00</i>
<i>Janeiro/96</i>	<i>07/01/96</i>	<i>R\$</i>	<i>134,00</i>
<i>Fevereiro/96</i>	<i>07/02/96</i>	<i>R\$</i>	<i>130,00</i>
<i>Março/96</i>	<i>07/03/96</i>	<i>R\$</i>	<i>130,00</i>
<i>Abril/96</i>	<i>07/04/96</i>	<i>R\$</i>	<i>130,00</i>

Perfazendo o seu débito, o total de R\$ 2.212,37 (Dois mil, duzentos e doze reais, e trinta e sete centavos).

- II -

Que, o Suplicado é proprietário do Imóvel já descrito, porém, não vem cumprindo suas obrigações condominiais, não restando ao Autor outra medida, a não ser a propositura da presente Ação, exercendo assim o direito de ver realizada a pretensão, à recuperação de um crédito devido inamistosamente, e não pago pelo Suplicado, acarretando prejuízos sobremaneira aos demais moradores.

Consoante o Artigo 614, II do Código de Processo Civil, o Autor junta o demonstrativo do débito atualizado:



ÍNDICE DE CORREÇÃO: TR

Mês/Ano: FEVEREIRO/93
 Valor do Condomínio: CR\$ 755,00
 Valor Corrigido: R\$ 72,32
 Multa 20%: R\$ 14,46
 Juros 1% a.m (38%): R\$ 27,48

Total: R\$ 114,26

Mês/Ano: JUNHO/93
 Valor do Condomínio: CR\$ 2.450,00
 Valor Corrigido: R\$ 92,36
 Multa 20%: R\$ 18,47
 Juros 1% a.m (34%): R\$ 31,40

Total: R\$ 142,23

Mês/Ano: JULHO/93
 Valor do Condomínio: CR\$ 3.530,00
 Valor Corrigido: R\$ 103,13
 Multa 20%: R\$ 20,63
 Juros 1% a.m (33%): R\$ 34,03

Total: R\$ 157,79

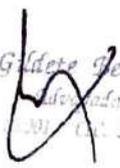
Mês/Ano: SETEMBRO/93
 Valor do Condomínio: CR\$ 6.000,00
 Valor do Corrigido: R\$ 100,39
 Multa 20%: R\$ 20,08
 Juros 1% a.m (31%): R\$ 31,12

Total: R\$ 151,59

Mês/Ano: NOVEMBRO/93
 Valor do Condomínio: CR\$ 10.400,00
 Valor Corrigido: R\$ 94,41
 Multa 20%: R\$ 18,88
 Juros 1% a.m (29%): R\$ 27,38

Total: R\$ 140,67

Dra. Gildete Felo Ramos
 Advogada
 OAB/SP 118321/058-19



06/

Mês/Ano: DEZEMBRO/93

Valor do Condomínio: CR\$ 19.330,00

Valor Corrigido: R\$ 130,13

Multa 20%: R\$ 26,03

Juros 1% a.m (28%): R\$ 36,44

Total: R\$ 192,60

Mês/Ano: JANEIRO/94

Valor do Condomínio: CR\$ 27.450,00

Valor Corrigido: R\$ 133,63

Multa 20%: R\$ 26,73

Juros 1% a.m (27%): R\$ 36,08

Total: R\$ 196,44

Mês/Ano: FEVEREIRO/94

Valor do Condomínio: CR\$ 35.380,00

Valor Corrigido: R\$ 120,82

Multa 20%: R\$ 24,16

Juros 1% a.m (26%): R\$ 31,41

Total: R\$ 176,39

Mês/Ano: MARÇO/94

Valor do Condomínio: CR\$ 49.170,00

Valor Corrigido: R\$ 121,79

Multa 20%: R\$ 24,36

Juros 1% a.m (25%): R\$ 30,45

Total: R\$ 176,60

Mês/Ano: ABRIL/94

Valor do Condomínio: CR\$ 70.805,00

Valor Corrigido: R\$ 123,99

Multa 20%: R\$ 24,80

Juros 1% a.m (24%): R\$ 29,76

Total: R\$ 178,55

04
7

Mês/Ano: MAIO/94

Valor do Condomínio: CR\$ 103,380,00

Valor Corrigido: R\$ 121,00

Multa 20%: R\$ 24,20

Juros 1% a.m (23%) R\$ 27,83

Total: R\$ 173,03

Mês/ano: JUNHO/94

Valor do Condomínio: R\$ 54,88

Valor Corrigido: R\$ 122,79

Multa 20%: R\$ 24,56

Juros 1% a.m (22%): R\$ 27,01

Total: R\$ 174,36

Mês/Ano: SETEMBRO/94

Valor do Condomínio: R\$ 70,00

Valor Corrigido: R\$ 108,15

Multa 20%: R\$ 21,63

Juros 1% a.m (20%): R\$ 21,63

Total: R\$ 151,41

Mês/Ano: OUTUBRO/94

Valor do Condomínio: R\$ 60,00

Valor Corrigido: R\$ 90,41

Multa 20%: R\$ 18,08

Juros 1% a.m (19%): R\$ 17,18

Total: R\$ 125,57

Mês/Ano: NOVEMBRO/94

Valor do Condomínio: R\$ 70,00

Valor Corrigido: R\$ 102,94

Multa 20%: R\$ 20,59

Juros 1% a.m (18%): R\$ 18,53

Total: R\$ 142,06

08/

Mês/Ano: DEZEMBRO/94

Valor do Condomínio: R\$ 70,00

Valor Corrigido: R\$ 99,80

Multa 20%: R\$ 19,96

Juros 1% a.m (17%): R\$ 16,97

Total: R\$ 136,73

Mês/Ano: JANEIRO/95

Valor do Condomínio: R\$ 80,00

Valor Corrigido: R\$ 111,23

Multa 20%: R\$ 22,25

Juros 1% a.m (16%): R\$ 17,80

Total: R\$ 151,28

Mês/Ano: FEVEREIRO/95

Valor do Condomínio: R\$ 80,00

Valor Corrigido: R\$ 108,90

Multa 20%: R\$ 21,78

Juros 1% a.m (15%): R\$ 16,34

Total: R\$ 147,02

Mês/Ano: MARÇO/95

Valor do Condomínio: R\$ 80,00

Valor Corrigido: R\$ 107,08

Multa 20%: R\$ 21,42

Juros 1% a.m (14%): R\$ 14,99

Total: R\$ 143,49

Mês/Ano: ABRIL/95

Valor do Condomínio: R\$ 105,00

Valor Corrigido: R\$ 136,81

Multa 20%: R\$ 27,36

Juros 1% a.m (13%): R\$ 17,79

Total: R\$ 181,96

 *Belô Ramos*

09/

Mês/Ano: MAIO/95
Valor do Condomínio: R\$ 105,00
Valor Corrigido: R\$ 132,74
Multa 20%: R\$ 26,55
Juros 1% a.m (12%): R\$ 15,93

Total: R\$ 175,22

Mês/Ano: JUNHO/95
Valor do Condomínio: R\$ 105,00
Valor Corrigido: R\$ 128,56
Multa 20%: R\$ 25,71
Juros 1% a.m (11%): R\$ 14,14

Total: R\$ 168,41

Mês/Ano: JULHO/95
Valor do Condomínio: R\$ 135,00
Valor Corrigido: R\$ 160,55
Multa 20%: R\$ 32,11
Juros 1% a.m(10%): R\$ 16,06

Total: R\$ 208,72

Mês/Ano: AGOSTO/95
Valor do Condomínio: R\$ 95,00
Valor Corrigido: R\$ 109,83
Multa 20%: R\$ 21,97
Juros 1% a.m (09%): R\$ 9,88

Total: R\$ 141,68

Mês/Ano: SETEMBRO/95
Valor do Condomínio: R\$ 104,00
Valor Corrigido: R\$ 117,43
Multa 20%: R\$ 23,49
Juros 1% a.m (08%): R\$ 9,39

Total: R\$ 150,31

10/7

Mês/Ano: OUTUBRO/95

Valor do Condomínio: R\$ 114,00

Valor Corrigido: R\$ 126,29

Multa 20%: R\$ 25,26

Juros 1% a.m (07%): R\$ 8,84

Total: R\$ 160,39

Mês/Ano: NOVEMBRO/95

Valor do Condomínio: R\$ 114,00

Valor Corrigido: R\$ 124,56

Multa 20%: R\$ 24,91

Juros 1% a.m (06%): R\$ 7,47

Total: R\$ 156,94

Mês/Ano: DEZEMBRO/95

Valor do Condomínio: R\$ 134,00

Valor Corrigido: R\$ 144,17

Multa 20%: R\$ 28,83

Juros 1% a.m (05%): R\$ 7,21

Total: R\$ 180,21

Mês/Ano: JANEIRO/96

Valor do Condomínio: R\$ 134,00

Valor Corrigido: R\$ 142,37

Multa 20%: R\$ 28,47

Juros 1% a.m (04%): R\$ 5,69

Total: R\$ 176,53

Mês/Ano: FEVEREIRO/95

Valor do Condomínio: R\$ 130,00

Valor Corrigido: R\$ 136,46

Multa 20%: R\$ 27,29

Juros 1% a.m (3%) R\$ 4,09

Total: R\$ 167,84

11

Mês/Ano: MARÇO/95
Valor do Condomínio: R\$ 130,00
Valor Corrigido: R\$ 135,27
Multa 20%: R\$ 27,05
Juros 1% a.m (2%): R\$ 2,71

Total: R\$ 165,03

Mês/Ano: ABRIL/96
Valor do Condomínio: R\$ 130,00
Valor Corrigido: R\$ 134,29
Multa 20%: R\$ 26,86
Juros 1% a.m (1%): R\$ 1,34

Total: R\$ 162,49

SUB-TOTAL: R\$ 5.167,90

20% HONORARIOS: R\$ 1.033,58
ADVOCATICIOS

TOTAL GERAL: R\$ 6.201,48 (Seis mil, duzentos e um reais, e quarenta e oito centavos).

*Ante o exposto, vem o Autor, com o devido respeito requerer a Vossa Excelência, com amparo nos dispositivos legais acima indicados, se digne determinar a citação do Suplicado, para comparecer à audiência de Instrução e Julgamento, que for designada, e, nela apresentar defesa e produzir prova, sob as penas da Lei, devendo a Ação, ao final ser julgada totalmente **PROCEDENTE**, com a condenação do Suplicado, às custas processuais, e honorários advocatícios, bem como os débitos devidamente corrigido, assim os débitos que vierem a vencer, acrescidos com juros e correção monetária, conforme disposição na Lei condominial.*

12

*Requer ainda, seja dado ciência aos **LOCATÁRIOS** e, demais ocupantes do imóvel.*

Requerendo, que o Sr. Oficial de Justiça, para as diligências a serem realizadas, faça uso dos benefícios do Artigo 172, parágrafos, do Código de Processo Civil.

Protesta-se, por todos os meios de provas, em direitos admitidos, especialmente pelo depoimento do Suplicado, sob pena de revelia, e demais cominações de estilo.

Dando a presente, o valor de R\$ 6.201,48 (Seis mil, duzentos e um reais, e quarenta e oito centavos).

*Termos em que,
Pede Deferimento.*

Diadema, 23 de Maio de 1.996.

Dra. Gildete Belo Ramos
Advogada
OAB-SP 83.901 C/C. 318.321.058-49

GILDETE BELO RAMOS
OAB-SP 83.901

148
147
145

**ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA
GILDETE BELO RAMOS
OAB/SP 83.901**

Rua Topázio, no 250, Jd. Donini - Diadema - S.P. - CEP:09920-600 - Fone: 456-4599 - Fax: 456-4095

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
3a. VARA CÍVEL DO FORUM DA COMARCA DE
DIADEMA - S.P**

30 JAN 1998
PROTICOCOLO
005306
FORUM DIADEMA
COMARCA DE

Proc. : 765/96
Ação : COBRANÇA CONDOMINIAL - SUMÁRIO
Autor : COND. DO CONJ. RES. DIADEMA
Réu : NILTON GODOI BUENO

CONDOMÍNIO DO CONJ. RES.

DIADEMA, já devidamente qualificado, nos autos epígrafados cujo feito se processa perante esse E.Juízo e respectivo Cartório, que move contra **NILTON GODOI BUENO**, vem, por intermédio de sua advogada, que esta a final subscreve, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao r.despacho de fls.139, tendo em vista a devolução da carta de citação, requerer se digne determinar o **SOBRESTAMENTO DO FEITO pelo prazo de 30 dias**, afim de localizar o endereço atual do Réu.

Isto posto, pelo prosseguimento do feito, com as formalidades de estilo.

Termos em que,
Pede e Aguarda
Deferimento.

Diadema, 30 de Janeiro de 1.998.

Dra. Gillete Belo Ramos
Advogada
OAB/SP-83.901-CIC.318.321.058-40

**GILDETE BELO RAMOS
OAB/SP 83.901**

165/0

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
DIADEMA - ESTADO DE SÃO PAULO.

165/0

FORN... DA COMARCA DE
DIADEMA
- 311 7403 046296
PROTÓCOLO

PROCESSO Nº 765/96

CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA,

por sua advogada que esta subscreve, nos autos do **PROC. SUMÁRIO** que tramita perante este R. Juízo e respectivo Cartório, proposto contra **NILTON GODOI BUENO**, vem, mui respeitosamente, à presença de V.Exa., requerer se digne determinar a juntada aos autos dos anexos comprovantes da publicação do edital.

Termos em que,
P. Deferimento.
Diadema, 07 de maio de 1.998.

GILDETE BELO RAMOS - Adv.
OAB - 83.901
Dra. **Gildete Belo Ramos**
Advogada
OAB SP/83901 - CIC 318.321.058-49

...a forma da lei. NADA...
 ...Estado de São Paulo, aos seis (06) ...
 ...do ano de mil novecentos e ...
 ... (1998)

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
 Prazo 30 dias. Proc. nº 1000/96. O Dr. Celso Alves ...
 ...Estado de São Paulo, aos seis (06) ...
 ...do ano de mil novecentos e ...
 ... (1998)

1ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo
 Leilão de bens móveis e para intimação dos ...
 ...Estado de São Paulo, aos seis (06) ...
 ...do ano de mil novecentos e ...
 ... (1998)

2ª Praça de bem imóvel e p'intimação da executada
 GREGÓRIO FERREIRA, expedido nos autos da Ação de Execução ...
 ...Estado de São Paulo, aos seis (06) ...
 ...do ano de mil novecentos e ...
 ... (1998)

Citação Prazo 30 dias. Proc. 1177/96. O Dr. Gersino Dozine da Cruz,
 MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível Comarca de São Bernardo do Campo/SP, na forma da lei, etc. FAZ SABER que no dia 03/04/98, às 15,00 h, no Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, à Al. Justiça nº 50, o leiloeiro oficial levará em 1ª PRAÇA o bem abaixo descrito a quem mais der acima da avaliação, ficando designado o executado das designações supra, caso não seja possível a intimação e executado do terreno designado como sendo parte do lote nº 01 da quadra nº 01 sito à Rua Candido José Casa, antiga Rua B, no Jardim Cláudia, medindo 5,50ms de frente p/a referida rua, do lado direito de quem da referida rua olha p/o imóvel, confronta c/o prédio nº 268 da mesma rua, de propriedade de Amilton Gonçalves e mede 18,50ms, do lado esquerdo mede 16,00ms e confronta c/parte do lote nº 01, de propriedade de José Ferreira Soares, e nos fundos mede 5,50ms e confronta c/uma laixa não edificada, encerrando a área de 94,88m², sendo todos os lotes confrontantes da mesma quadra 01 do Jardim Cláudia, inscr. munic. 031.045.053.000, objeto da matr. nº 30.548 do 2º CRI/SB Campo/SP TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 40.500,00, cujo valor deverá ser atualizado por ocasião do preceito. Dos autos não consta recurso pendente de decisão. Será este edital, afixado na forma da lei. São Bernardo do Campo, 21 de maio de 1998.

Diadema

3ª VARA CÍVEL DE DIADEMA/SP - 3º OFÍCIO - Edital de citação e intimação de Nilton Godoi Bueno - Processo nº 765/95. Ação: Cobrança. Rito Sumário. Prazo: 20 dias. O Doutor ANTONIO SILVEIRA BIBERO DOS SANTOS, MM. Juiz de Direito da Terceira Vara Cível da Comarca de Diadema, Estado de São Paulo, na forma da lei, etc. FAZ SABER a NILTON GODOI BUENO que CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA lhe move uma AÇÃO DE COBRANÇA (SUMÁRIO) visando a condenação no pagamento da quantia de R\$6.201,48 (mai/96), devidamente atualizada e acrescida das cominações legais, referente a despesas condominiais relativas a unidade 53 do bloco B-06 do condomínio sito à R. Tiradentes, 110, Diadema/SP. Encontrando-se o régo, em lugar incerto e não sabido, foi determinada a citação e intimação por edital, designado o dia 15/07/1998, às 14,00 hs., para a audiência de conciliação, sob pena de presumir-se verdadeiros os fatos alegados. Será o presente, lido e publicado na forma da lei. Diadema, 11 de maio de 1.998.

Santo André

Edital de citação. Prazo 30 dias. Proc. nº 1346/97. O Dr. João Antunes dos Santos Neto, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP, na forma da lei. FAZ SABER a IVAN GONZALO AGULHO FERREING que nos autos da Ação de Depósito responde por VIANIA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/C LTDA foi deferida a citação e intimação do régo, que se encontra em lugar incerto e não sabido, para

Equivalente em dinheiro acrescido das cominações legais, bem como multa de 10% do valor da causa, a ser paga em favor do autor, na forma da lei. Santo André, 07 de abril de 1998

Edital para Citação e Intimação. Prazo de 20 dias. Proc. nº 2413/96
 A Dra. Ana Cristina Ramos, Juza de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Santo André-SP, na forma da lei, etc. FAZ SABER a Alexandre Dimitrova e s/m Rogéria Perez Mala Dimitrova e Ivan Dimitrova, e s/m Roseli Stabelini Dimitrova, que Banco Bradesco S/A, lhes ajuizou uma Execução p/cobrança que Banco Financ (Capital de Giro), referente Instr Part de Contr de Mercal XV Ltda, em decorrência do qual, foi emitida uma N.P. avaliada pelos régos estando a mesma vendida e impaga. Para garantia da dívida foi arrematado o apto nº 23, situado no 2º andar do Ed Torremolinos, sito à Pça Pompas, nº 07, Sto André-SP, caracterizado na matrícula 51.676, adquirido conforme R 5/M 63.785 do 1º Cart Reg Imóveis local e o Box de Garagem nº 10, situado no sub-solo do edifício caracterizado na matr 51.676, adquirido conforme R 5/M 63.820 do 1º Cart Reg Imóveis local. Estando os executados em lugar ignorado, foi deferida a citação por edital, p/que no prazo de 10 dias, a partir da publicação supra, paguem o quantum reclamado acrescido das cominações legais, sob pena de não o fazendo, operar-se automaticamente a conversão do Arresto efetuado em Penhora, passando a fluir independentemente de outra formalidade ou intimação o prazo de 10 dias p/operarem Embargos à Execução, na ausência dos quais, prosseguirá a ação até final arrematação. Será o presente edital, lido e publicado na forma da lei. Santo André, 07/abril/1998

Citação e Intimação. Prazo de 20 dias. Proc. 1898/95. O Dr. João Antunes dos Santos Neto, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Santo André-SP, na forma da lei, etc. FAZ SABER a ALCINO GUEDES FILHO e ROSA MARIA GOMES GUEDES que BANCO BRADESCO S/A, lhes ajuizou ação de EXECUÇÃO figurando como devedor principal a empresa DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS SULANDRE LTDA, p/cobrança de R\$ 399.900,51 (10/95), decorrente de Contrato de Crédito por Prazo Determinado celebrado em 02/03/95 vendida e impago e a N.P. dele decorrente, emitida pelo ré e avaliada pelos co-executados Arrematado p/garantia da dívida os seguintes imóveis: lote 162, c/frente p/a Av.das Perucas, c/área de 1.200m2, matrícula 15.028; lote 152, c/frente p/a Av.das Coníferas, c/área de 1.000m2, matrícula 14.226; lote 153, c/frente p/a Av.das Coníferas, c/área de 1.270m2, matrícula 14.227; lote 149, c/frente p/a Av.das Coníferas, c/área de 1.330m2, matrícula 14.228; lote 150, c/frente p/a Av.das Coníferas, c/área de 1.310m2, matrícula 14.229; lote 151, c/frente p/a Av.das Coníferas, c/área de 1.000m2, matrícula 14.230; lote 164, c/frente p/a Av.das Coníferas, c/área de 1.026m2, matrícula 15.030; lote 165, c/frente p/a Av.das Coníferas, c/área de 1.220m2, matrícula 14.902. Todos os lotes acima descritos, fazem parte do Loteamento denominado "Colinas de Capivari" e estão matriculados no Cart. de Reg. de Imóveis de Campos de Jordão-SP. Estando os co-executados em lugar ignorado, foi deferida a citação por edital, p/que no prazo de 24 horas a fluir após os 20 dias do edital supra, paguem o quantum reclamado acrescido das cominações legais, sob pena de não o fazendo, operar-se automaticamente a conversão do Arresto efetuado em Penhora, passando a fluir independentemente de outra formalidade ou intimação o prazo de 10 dias p/operarem Embargos à Execução, na ausência dos quais, prosseguirá a ação até final arrematação. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

GAZETA DO ABCD

FONES:

451-0420

270-4811

279-6254

279-8392

Diadema

3ª VARA CÍVEL DE DIADEMA/SP - 3º OFÍCIO - Edital de citação e intimação de Nilton Godoi Bueno - Processo nº 765/95. Ação: Cobrança. Rito Sumário. Prazo: 20 dias. O Doutor **ANTONIO SILVEIRA RIBEIRO DOS SANTOS, MM.** Juiz de Direito da Terceir Vara Cível da Comarca de Diadema, Estado de São Paulo, na forma da lei, etc. **FAZ SABER** a **NILTON GODOI BUENO** que **CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA** lhe move uma **AÇÃO DE COBRANÇA (SUMÁRIO)** visando a condenação no pagamento da quantia de R\$6.201,48 (mai/96), devidamente atualizada e acrescida das cominações legais, referente a despesas condominiais relativas a unidade 53 do bloco B-08 do condomínio sito à R. Tiradentes, 110, Diadema/SP. Encontrando-se o reqdo. em lugar incerto e não sabido, foi determinada a citação e intimação por edital, designado o dia 15/07/1998, às 14:00 hs., para a audiência de conciliação, devendo nela comparecer, oferecendo defesa, se não houver conciliação, sob pena de presumirem-se verdadeiros os fatos alegados. Será o presente, afixado e publicado na forma da lei. Diadema, 11 de maio de 1.998.

Escritório de Advocacia
Gildete Belo Ramos
OAB/SP 83.901

Rua Topázio, no. 250 - Jd. Domini, Diadema - SP - Cep: 09920-600 - Fone: 456-4599 - Fax: 456-4095 - Email: gbramos@uol.com.br

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DO FORUM DA COMARCA DE DIADEMA - SP**

PROT. 1648
25/11/13
COMARCA DE DIADEMA
PROTÓCOLO GERAL
ADMINISTRAÇÃO
017113

PROC. : 765/96

AÇÃO : COBRANÇA CONDOMINIAL – Rito Sumário

Expte. : COND. DO CONJ. RES. DIADEMA

Excdo. : NILTON GODOI BUENO

COND. DO CONJ. RES. DIADEMA, já devidamente qualificado nos autos em epígrafe, cujo feito se processa perante esse E. Juízo e respectivo Cartório, que move contra **NILTON GODOI BUENO**, vem, por intermédio de sua advogada e procuradora que esta a final subscreve, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao r. despacho de fls..., requerer se digne determinar a juntada da **CONTA DE LIQUIDAÇÃO** anexa.

Considerando, que o Executado encontra-se em local incerto e não sabido, requer se digne determinar a nomeação de perito judicial, afim de promover a avaliação do imóvel, para a qual carrea Certidão de Propriedade (doc.01) anexo, após o que aguarda a determinação de data para realização de Praça.

Cíntia Belo Ramos
OAB/SP 79.322-E

Dra. Gildete Belo Ramos
Advogada
OAB SP-83901 - CIC 312327058-49

isto, com as formalidades e cautelas de estilo. Isto posto, pelo prosseguimento do

*Termos em que,
Pede e Aguarda,
Deferimento.*

Diadema, 23 de Fevereiro de 1999.

Dra. Gildete Belo Ramos
Advogada
OAB/SP 83901 - CC 318.321.058-49

GILDETE BELO RAMOS
OAB/SP 83.901


Cintia Belo Ramos
OAB/SP 79.322-E

CÍNTIA BELO RAMOS
OAB/SP 79.322-E

VARA CÍVEL DO FORUM DA COMARCA DE DIADEMA - SP
Proc. : 765/96
Ação : Cobrança Condominial- Rito Sumário.
Autor : COND. DO CONJ. RES. DIADEMA
Réu : NILTON GODOY



CÁLCULO DE LIQUIDAÇÃO

Principal (23/05/96)	: R\$ 6.201,48
20% Honorários Advocatícios	: (R\$ 1.240,30)
Correção monetária	: R\$ 5.638,16
Juros de mora 1% a.m.	: R\$ 1.860,59
Custas Processuais	: R\$ 81,61
Correção monetária	: R\$ 92,75
Edital	: R\$ 670,00
Correção monetária	: R\$ 675,84
Condomínios (março/96 à Fev/99)	: R\$ 7.350,00
Correção monetária	: R\$ 8.455,08
Juros de mora 1% a.m.	: R\$ 2.099,28
10% Honorários Advocatícios	: R\$ 2.657,42
TOTAL GERAL	: R\$ 21.479,12

Obs.: Valor atualizado conforme Tabela Prática para Cálculo de Débitos Judiciais - Boletim 2.088 - AASP

Diadema, 23 de Fevereiro de 1.999.

Dra. Gildete Belo Ramos
Advogada
OAB SP 83901 - CC 318.321.754/4

GILDETE BELO RAMOS
OAB/SP 83.901

CONCLUSÃO

Em 22 de abril de 1999

Esc. subscr. _____

Dr. ANTONIO SILVEIRA RIBEIRO DOS SANTOS

Eu, _____ Esc. subscr. _____

Proc. nº 765/96-Sumaríssimo.-

Antes do início da execução e o arresto pretendido, providencie o exequente o atual endereço do executado, para fins de citação e oferecimento de bens à penhora.

Int.

Diadema, data supra.-

ANTONIO SILVEIRA RIBEIRO DOS SANTOS
JUIZ DE DIREITO

DATA

Em 22 de abril de 1999

recebi estes autos em cartório

Eu, _____ Esc. subscr. _____

CERTIDÃO

Certifico e dou fé haver enviado o r. despacho de fls. 193, ao Diário Oficial do Estado para publicação, aos 13 de maio de 1999

Eu, _____ Esc. subscr. _____

JUNTADA

Em 29 de maio de 1999

Eu, _____ Esc. subscr. _____

195
7

CONCLUSÃO

Em 28 de maio de 1999
faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito,
Dr. ANTONIO SILVEIRA RIBEIRO DOS SANTOS
Eu, Escr. subscr.

Processo nº 765/96

Proceda-se o arresto do imóvel descrito na matrícula constante de fls. 191/192, uma vez que o réu foi citado por edital (fls. 166), devendo o exequente providenciar a diligência do Oficial de Justiça.

Int.

Diadema, d.e.

ANTONIO SILVEIRA RIBEIRO DOS SANTOS
Juiz de Direito

DATA

Em 28 de maio de 1999

recebi estes autos em cartório

Eu, Escr. subscr.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé haver enviado o r. despacho de fls. 195, ao Diário Oficial do Estado para publicação, aos 01 de 06 de 99

Eu, Escr. subscr.

CERTIDÃO

Certifico que o(a) 1 - despacho de fls. 193 foi publicado(a) no Diário Oficial da Justiça de 21 maio 1999 às pág. 280.

O referido é verdade e dou fé.

Em 22 de julho de 1999

Eu, Escr. subscr.

TERCEIRA VARA CIVEL DA COMARCA DE DIADEMA / SP
TERCEIRO OFICIO CIVEL

Processo nº 765/96 - Cobrança rito Sumário

MANDADO DE ARRESTO

A DOUTORA LUCIANA BIAGIO LAQUIMIA, M.M. JUIZA SUBSTITUTA DA TERCEIRA VARA CIVEL DA COMARCA DE DIADEMA, ESTADO DE SÃO PAULO, NA FORMA DA LEI, ETC.

M A N D A a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento deste, expedido nos autos da ação de Cobrança rito Sumário, movida por CONDOMINIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA

CONTRA NILTON GODOI BUENO

Dirija-se o Sr. Oficial de Justiça à Rua Tiradentes, 110, Diadema, São Paulo, e aí sendo PROCEDA O ARRESTO de um apartamento residencial sob nº 53, do 5º andar, do edifício bloco B-8, do Conjunto Residencial Diadema, e sua correspondente fração ideal de terreno, apartamento esse que possui a área útil de 60,40m², área comum de 12,657266m², perfazendo uma área total de 73,057266m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,2003% no respectivo terreno e nas coisas comuns; confrontando pela frente com áreas comuns do condomínio; do lado direito com os apartamentos de finais 4 do Bloco B-9; do lado esquerdo com os apartamentos de finais 4 do Bloco B-8; fundos com hall de circulação; e uma vaga individual e indeterminada na garagem coletiva do Conjunto, que tem a área total de 14,426174m² correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0396% no respectivo terreno, situada no pátio do terreno descoberto.

Cumpra-se, na forma e sob as penas da Lei. Dado e passado nesta Cidade de Diadema, em 05 de julho de 1999

Eu, _____, (Dora Nara de Souza), digitei.

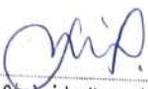
Eu, _____, (Bel. Antonio Henrique Orbite), Diretor de Serviço, subscrevi.

LUCIANA BIAGIO LAQUIMIA
Juíza Substituta

Oficial: Marlene
carga: 1563

C O N C L U S Ã O

Em 27 de março de 2.002
faço conclusos os presentes autos
ao MM. Juiz de Direito Dr. **CLAUDIO**
ANTONIO MARQUES DA SILVA.

Eu, , subscrevi.

Gisleide Merenda
Escrevente-Chefe

Processo nº 765/96

Desentranhe-se e adite-se o mandado para
que o Sr. Oficial de Justiça proceda à nomeação do
depositário do bem arrestado, ao Sr. Antonio Helcio
Rotta, representante legal do condomínio autor, no
endereço declinado a fls. 227.

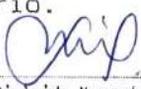
Int.

Diadema, d.s

CLAUDIO ANTONIO MARQUES DA SILVA
JUIZ DE DIREITO

D A T A

Em, 27 de março de 2.002
recebi os presentes autos em
Cartório.

Eu, , subscrevi.

Gisleide Merenda
Escrevente-Chefe



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

201
233
[Handwritten signature]

TERCEIRA VARA CIVEL DA COMARCA DE DIADEMA / SP
TERCEIRO OFICIO CIVEL

Processo nº 765/96 - Cobrança rito Sumário

MANDADO DE ARRESTO

A DOUTORA LUCIANA BIAGIO LAQUIMIA, M.M. JUIZA SUBSTITUTA DA TERCEIRA VARA CIVEL DA COMARCA DE DIADEMA, ESTADO DE SÃO PAULO, NA FORMA DA LEI, ETC.

M A N D A a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento deste, expedido nos autos da ação de Cobrança rito Sumário, movida por CONDOMINIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA

CONTRA NILTON GODOI BUENO

Dirija-se o Sr. Oficial de Justiça à Rua Tiradentes, 110, Diadema, São Paulo, e aí sendo PROCEDA O ARRESTO de um apartamento residencial sob nº 53, do 5º andar, do edificio bloco B-8, do Conjunto Residencial Diadema, e sua correspondente fração ideal de terreno, apartamento esse que possui a área útil de 60,40m², área comum de 12,657266m², perfazendo uma área total de 73,057266m², correspondendo-lhe uma fração uma ideal de 0,2003% no respectivo terreno e nas coisas comuns; confrontando pela frente com áreas comuns do condomínio; do lado direito com os apartamentos de finais 4 do Bloco B-9; do lado esquerdo com os apartamentos de finais 4 do Bloco B-8; fundos com hall de circulação; e uma vaga individual e indeterminada na garagem coletiva do Conjunto, que tem a área total de 14,426174m² correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0396% no respectivo terreno, situada no pátio do terreno descoberto.

Cumpra-se, na forma e sob as penas da Lei. Dado e passado nesta Cidade de Diadema, em 05 de julho de 1999

Eu, [Handwritten Signature] (Dora Nara de Souza), digitei.

Eu, [Handwritten Signature] (Bel. Antonio Henrique Orbite), Diretor de Serviço, subscrevi.

LUCIANA BIAGIO LAQUIMIA
Juíza Substituta

Oficial: Marlene
carga:



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

2343
2347

AUTO DE ARRESTO

Processo n.º 765 / 96 3ª VARA CÍVEL

Aos 12 dias do mês de AGOSTO do ano de um mil novecentos e 99, nesta COMARCA DE DIADEMA, RUA TIRADENTES 110, onde em diligência me encontrava,

eu, Oficial de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao Respeitável mandado junto, expedido na ação de COBRANÇA LITO SUMÁRIO que CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA move a NILTON GODOI BUENO

pela qual procedemos O ARRESTO de bens abaixo descritos:
1(UM) APARTAMENTO RESIDENCIAL SOB Nº 53, DO 5º ANDAR, DO EDIFÍCIO BLOCO B-8, DO CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA, E SUA CORRESPONDENTE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO, APARTAMENTO ESSE QUE POSSUI A ÁREA ÚTIL DE 60,40m² ÁREA COMUM DE 12,657266m², PERFAZENDO UMA ÁREA TOTAL DE 73,057266m², CORRESPONDENDO-LHE UMA FRAÇÃO IDEAL DE 0,2003% NO RESPECTIVO TERRENO E NAS COISAS COMUNS; CONFRONTANDO PELA FRENTE COM ÁREAS COMUNS DO CONDÔMÍNIO; DO LADO DIREITO COM OS APARTAMENTOS DE FINAIS 4 DO BLOCO B-9; DO LADO ESQUERDO COM OS APARTAMENTOS DE FINAIS 4 DO BLOCO B-8; FUNDO COM MALL DE CIRCULAÇÃO; E UMA VAGA INDIVIDUAL E INDETERMINADA NA GARAGEM COLETIVA DO CONJUNTO, QUE TEM A ÁREA TOTAL DE 14,426174m² CORRESPONDENDO-LHE UMA FRAÇÃO IDEAL DE 0,0396% NO RESPECTIVO TERRENO, SITUADO NO PÁTIO DO TERRENO DESCOBERTO

Feito(a) O ARRESTO nomeei como fiel depositário(a) Antonio Helcio Rotta RG 2815758 SSP/SP

_____ ; que aceitando o encargo, bem e fielmente prometeu cumpri-lo, cientificando-o eu, Oficial de Justiça, que não deverá abrir mão do depósito, sem prévia autorização do MM. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DESTA COMARCA, na forma e sob as penas da lei. Em seguida lavrei este auto, que lido e achado conforme, é assinado por mim, Oficial de Justiça e pelo depositário, que recebeu a cópia.

O OFICIAL DE JUSTIÇA [Assinatura]
DEPOSITÁRIO [Assinatura]

Carga Nº 842
Retirada 08/04/02
Devolução 18/04/02

237

235
[Handwritten signature]

DESENTRANHAMENTO:

Certifico e dou fé, haver desentranhado o mandado dos referidos autos, a fim de que o sr. Oficial de Justiça dê integral cumprimento ao mesmo, nomeando depositário do bem arrestado, o representante legal do Condomínio autor, Sr. Antonio Helcio Rotta, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. nº 2.815.758SSP/SP, CPF. nº 122.322.208-00, residente e domiciliado no Condomínio do Conjunto Residencial Diadema, Rua Tiradentes, nº 110, Bloco A2, Aptº 64- DIADEMA/SP.

Diadema, 08 de abril de 2.002.

Escrevente:

[Large handwritten signature]

CLAUDIO ANTONIO MARQUES DA SILVA
Juiz de Direito

TESTEMUNHAÇÃO

Eu, Oficial de Justiça desta Comarca infra assinado, que em cumprimento ao presente mandado, expedido pelo MM. Juiz de Direito desta Vara, dirigi-me ao endereço indicado, ONDE PRO-
CEDI A NOMEAÇÃO DO DEPOSITÁRIO DO BEM ARRESTADO
CONFORME AUTO ANEXO. O REFERIDO É VERDADE E DOU
FÉ. DIADEMA 16.04.02

[Handwritten signature]

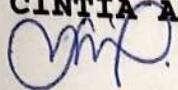
DILIG. DEPOSITADA EM 10.00 (10 HORAS)

266
9

C O N C L U S Ã O

Aos 24 de novembro de 2004, faço
Estes autos conclusos a MM. Juíza de Direito

DRA. CÍNTIA ADAS ABIB

Eu, , escrevente, subscrevi.

Proc.nº 765/96

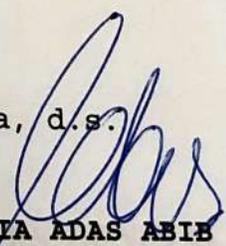
Converto o arresto em penhora.

Lavre-se o auto de penhora, nos termos do art. 659, § 5º, do Código de Processo Civil, servindo este para fins de registro no Cartório Imobiliário, providenciando o exequente o necessário.

Após, intimem-se os executados da penhora, pessoalmente ou na pessoa de seu patrono, constituindo-se por este ato, depositários (art. 659, § 5º, CPC), providenciando o exequente as diligências do Oficial de Justiça, bem como a retirada e distribuição da precatória, se for o caso, comprovando-se em 10 dias.

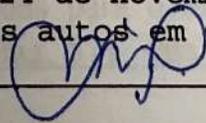
Int.

Diadema, d.s.


CÍNTIA ADAS ABIB
Juíza de Direito

D A T A

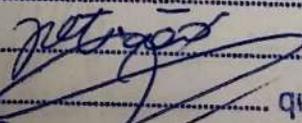
Em 24 de novembro de 2004, recebi
Estes autos em Cartório.

Eu, , escrev. subscr.

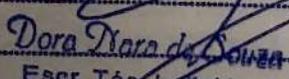
JUNTADA

22 DEZ 2004

Em de de

junto a estes autos 

que segue(m)

Eu,  Escrev. subscr

Dora Nara de Souza
Escrev. Tóp. Judiciário
Matr 518 602-0

281
7



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

JUIZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE DIADEMA
Av. Sete de Setembro nº 409/413, Vila Concelção, CEP: 09912-010 – Fone: 4056-6600

PROCESSO: 765/96

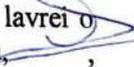
AÇÃO: Cobrança rito Sumário em fase de Execução

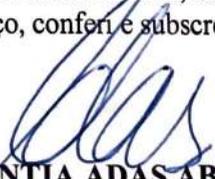
EXEQUENTE: CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA

EXECUTADO: NILTON GODOI BUENO, brasileiro, portador do RG nº 5.833.651, inscrito no CPF/MF sob nº 519.372.208-34, residente e domiciliado em lugar incerto e não sabido

TERMO DE PENHORA

Aos doze (12) dias do mês de maio do ano de dois mil e seis (2006), no Edifício do Fórum "OSCAR PEDROSO HORTA", situado na Av. Sete de Setembro, 409/413, sala de audiências da Terceira Vara Cível, onde presente se encontrava a Excelentíssima Senhora Doutora CINTIA ADAS ABIB, Meritíssima Juíza de Direito Titular, comigo escrevente de seu cargo ao final assinado, lavrou-se o presente termo de penhora do seguinte bem imóvel: um apartamento residencial sob nº 53, do 5º andar, do edifício bloco B-8, do Conjunto Residencial Diadema, e sua correspondente fração ideal de terreno, apartamento esse que possui a área útil de 60,40m2, área comum de 12,657266m2, perfazendo uma área total de 73,057266m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,2003% no respectivo terreno e nas coisas comuns; confrontando pela frente com áreas comuns do condomínio; do lado direito com os apartamentos de finais 4 do bloco B-9; do lado esquerdo com os apartamentos de finais 4 do bloco B-8; fundos com hall de circulação; e uma vaga individual e indeterminada na garagem coletiva do Conjunto, que tem a área total de 14,426174m2 correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0396% no respectivo terreno, situada no pátio do terreno descoberto. Matrícula nº 8.327, folha 02, livro 02, Cartório de Registro de Imóveis de Diadema.

DEPOSITÁRIO: ANTONIO ELCIO ROTTA, brasileiro, casado, aposentado, portador do R.G. nº 2.815.758 SSP/SP, inscrito no C.P.F. nº 122.322.208-00, residente e domiciliado na Rua Tiradentes, 110, bloco A-02, apto. 64, Condomínio do Conjunto Residencial Diadema. Servindo este como certidão de inteiro teor para fins de registro. E, para constar, lavrei o presente que lido e achado conforme, vai devidamente assinado. NADA MAIS. Eu, , Dora Nara de Souza, Escrevente Técnico Judiciário, digitei. Eu, , Rômi Elissa Otoboni Bernardes, Diretora de serviço, conferi e subscrevi.


CINTIA ADAS ABIB
Juíza de Direito

DEPOSITÁRIO

312
276

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
VARA CÍVEL DA COMARCA DE DIADEMA - SP.

J. conclusos.

D, 25/01/08



Processo nº 765/96
ORDINÁRIA

FRANCISCA LOPES CAVALCANTE, Curadora Especial
dos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente à pre-
sença de Vossa Excelência, para expor e requerer o que segue

Conforme publicação de 10/01/2008, essa Cura-
dora Especial, por engano, assinou indevidamente como depositá-
rio, quando deveria ter sido intimado o executado para tal

Assim sendo, essa Curadora Especial requer
de Vossa Excelência desconsiderar a assinatura constante nos au-
tos como depositário por mero engano.

Diadema, 25 de janeiro de 2008.


Francisca Lopes Cavalcante
OAB/SP 89.304

313
Jg

CONCLUSÃO

Aos 25 de janeiro de 2008, faço estes autos conclusos à
MM. Juíza de Direito DRA. CINTIA ADAS ABIB.
Eu, , Escrevente, digitei.

Digitado em 12/05/09

Vistos,

Trata-se de ação de cobrança de condomínio, que se arrasta desde maio/1996, movida por Condomínio do Conjunto Residencial Diadema em face de Nilton Godói Bueno.

Na fase de conhecimento o réu foi citado por edital (fls. 161/162), onde não apresentou resposta, sendo-lhe nomeada a curadora especial indicada à fl. 166, Dra. Francisca Lopes C. Ipóllito, que apresentou defesa por negativa geral. Foi prolatada a sentença de fl. 176, que julgou procedente o pedido inicial e condenou o réu no pagamento dos encargos de condomínio atrasados. Não foram apresentados recursos pelas partes, sendo arbitrado os honorários profissionais da curadora especial (fl. 179), esgotando-se sua atuação processual.

Iniciou-se a ação de execução de título judicial, observando-se as regras processuais que vigoravam naquela ocasião, com a apresentação do cálculo de fls. 182/184.

Efetuada o arresto do imóvel descrito às fls. 191/192 e 195, conforme registrado às fls. 233/234. Em virtude de diligência posterior houve nomeação do Sr. Antônio Hélcio Rotta, representante legal do autor naquela ocasião, como depositário (fl. 235).



314
90

Realizada a citação por edital do executado (fls. 244/245), operando-se a conversão do arresto em penhora (fl. 266). Expedidos os termos de penhora de fls. 281 e 294.

Apresentadas as manifestações de fls. 298/299, relacionadas à nomeação de depositário do bem penhorado e de fl. 312, onde a anterior curadora especial do réu relata o equívoco quanto à sua assinatura no documento de fl. 294.

O processo exige o saneamento das irregularidades constatadas em seu curso e, para esse fim, determino o que segue:

1) Declaro as nulidades das decisões de fls. 266, 274 e 288, bem como dos termos de penhora de fls. 281 e 294, o que também torna ineficaz a assinatura da anterior curadora especial do réu, lançada nesse último documento;

2) Converto o arresto de fls. 234 em penhora, tendo em conta a citação do executado por edital, na presente fase executiva e autorizo a alteração do depositário, conforme requerimento de fl. 286, cessando o encargo conferido ao Sr. Antônio Hélcio Rotta, posto que nomeado em substituição o atual síndico do autor, Sr. Davi Martins Pedro. Providencie o autor, através de intimação pela imprensa oficial e na pessoa de seu atual representante processual (Dr. Flávio César da Cruz Rosa, OAB/SP 160.901), conforme fls. 291 e 302, o comparecimento do atual depositário em Juízo, a fim de ser formalizado o termo de depósito do imóvel penhorado (fls. 185/186 e 234), no prazo de 10 dias;

3) Após o cumprimento do item 2, expeça-se termo de penhora, o qual deverá ser retirado e encaminhado pelo exeqüente para registro perante o Cartório Imobiliário competente, comprovando a respectiva averbação, no prazo de 10 dias, a contar da retirada;

315
90

4) Decorrido o prazo fixado no item 3 e demonstrado o registro do termo de penhora, constata-se que a execução estará garantida e, na seqüência, deverá ser oficiado à OAB local para a nomeação de novo curador especial para exercer a defesa do executado citado por edital, intimando-o para apresentação de embargos à execução;

5) A avaliação do bem será efetuada oportunamente, após o decurso das etapas acima mencionadas.

Int.

Diadema, 14 de janeiro de 2.009.


Cíntia Adas Abib
Juíza de Direito



Cruz Rosa Advocacia

Flávio César C. Rosa e Advogados

Av. Barão de Mauá, 421, Chácara Inglesa, SBC.
PABX: 11 41216910

389
4

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA
DE DIADEMA.

processo nº 765/1996

CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL

DIADEMA, já qualificado nos autos da Ação de Cobrança que move em face
de **NILTON GODOI BUENO**, vem por meio de seu advogado que a presente
subscreve, informar o que segue:

A fim de certificar a titularidade atual do
apartamento sobre o qual recai a presente demanda, o Autor diligenciou
junto ao Registro de Imóveis de Diadema e obteve Certidão Imobiliária
atualizada do Bloco B8, apartamento 53 que ora junta aos Autos.

Excelência, **NILTON GODOI BUENO** é o proprietário
que consta na matrícula do imóvel e em face dele foi proferida a sentença de
folhas 176, sentença essa que transitou em julgado.

Desta forma, melhor revendo os Autos, requer seja
desconsiderada a petição de folhas 374/380 elaborada por este escritório,
uma vez que deverá permanecer no pólo passivo o Réu **NILTON GODOI
BUENO**.

Os contratos de gaveta juntados no processo às
folhas 334/340, referem-se a terceiros que não fizeram parte da relação

FISP 161 004 151020101027 C3 07 01733372-40



Cruz Rosa Advocacia

Flávio César C. Rosa e Advogados

Av. Barão de Mauá, 421, Chácara Inglesa, SBC.
PABX: 11 41216910

390
7

processual, e, portanto, requer que as manifestações realizadas pela Senhora
mima Rodrigues Custódio não sejam acolhidas pelo Juízo.

**Por fim, requer seja determinada a penhora do
imóvel sobre o qual recai a dívida condominial, qual seja: apartamento
3, BS, matrícula 8.327, Diadema, POR TERMO NOS AUTOS conforme
preceitua o artigo 659, §5º do Código de Processo Civil.**

Requer seja expedida Certidão para Registro da
penhora junto ao Cartório de Imóveis, para que posteriormente a este ato
seja providenciada a intimação do Réu NILTON GODOI BUENO acerca da
penhora.

Pede deferimento.

São Bernardo do Campo, 14 de outubro de 2010.

Flávio César da Cruz Rosa
OAB/SP nº 160.901



**PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO**

3º Ofício Cível da Comarca de Diadema/SP
Av. Sete de Setembro, 409/413, Vila Conceição -
Diadema/SP
CEP 09912-010

Processo nº 1477/11

CONCLUSÃO

Em 19.10.11 faço estes autos conclusos à
Exma. Sra. Dra. **CINTIA ADAS ABIB**, MM. Juíza
de Direito Titular da 3ª Vara Cível de
Diadema. Eu, _____
Coordenadora, digitei.

Processo nº 1477/11

Vistos.

Trata-se de embargos à Execução
apresentados por NILTON GODOI BUENO nos autos da Execução que
lhe move CONDOMINIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA,
conforme fls. 02/04.

Juntou documentos (fls. 05/96).

É o relatório.

Fundamento e decido.

O processo não reúne condições de
prosseguimento, visto que Intempestivo (certidão de fls. 102 dos autos
principais).

Assim, os presentes Embargos à
Execução devem ser rejeitados em face da ausência de requisito
essencial ao seu recebimento consistente na tempestividade.

415
J

106

(D)



**PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO**

3º Ofício Cível da Comarca de Diadema/SP
Av. Sete de Setembro, 409/413, Vila Conceição -
Diadema/SP
CEP 09912-010

Processo nº 1477/11

416
J
107
10

Diante do exposto, REJEITO LIMINARMENTE os presentes Embargos à Execução movidos por NILTON GODOI BUENO em face de CONDOMINIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA, nos termos dos artigos 739, inciso I, do Código de Processo Civil.

Autorizo o desentranhamento dos documentos originais ou das cópias autenticadas que instruem a petição inicial pelos embargantes, exceto no tocante à procuração, mediante substituição por cópias simples.

Após o trânsito em julgado, arquivem-se com as anotações necessárias.

Traslade-se cópia da desta decisão para os autos principais (Ação de Execução), certificando-se.

PRI.

Diadema, 21.10.11.


CINTIA ADAS ABIB
Juíza de Direito



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
REGIONAL DO GRANDE ABCD
UNIDADE DE DIADEMA

419
a

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE DIADEMA.

CONTROLE: 0765/96

TJSP 161 004 140320121822 CS 05 0045289-90

NILTON GODOI BUENO, já qualificada nos autos da ação que lhe move CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA, por intermédio da sua Curadora Especial, vem perante Vossa Excelência informar e requerer o que segue:

Diante da falta de maiores elementos, não vislumbra esta defensora nenhuma das hipóteses previstas no art. 475-L, manifestando-se por negativa geral.

No entanto, em relação à nomeação do presente executado como depositário, requer seja esta reconsiderada. Isto porque o executado se encontra em local incerto ou não sabido, assim, impossível exercer referido *munus*.

Sendo assim, impugna por negativa geral, nos termos do art. 302, parágrafo único do Código de Processo Civil. Com relação ao bem objeto de

420
9



**DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
REGIONAL DO GRANDE ABCD
UNIDADE DE DIADEMA**

construção, requer também seja nomeado depositário judicial, sendo reconsiderada a decisão de fls. 395/396.

Diadema, 14 de março de 2012.


**ILKA SAITO MILLAN
DEFENSORA PÚBLICA**



Cruz Rosa Advocacia

Flávio César C. Rosa e Advogados

427

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA E. 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA
COMARCA DE DIADEMA/SP.

TJSP 161 00A 1062012157 C3 07 0106183-30

Autos nº 765/1996
Ação de Cobrança

CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA, já qualificado nos autos da Ação em epígrafe que move em face de **NILTON GODOI BUENO**, por seu procurador que esta subscreve, vem, respeitosamente à presença de V.Exa., manifestar-se acerca do pleito de fls., 419/420, apresentado pela D. Curadora nomeada, pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos:

Em apertada síntese, o Réu apresentou manifestação por negativa geral, acerca de todo o exposto nos autos.

Ex positis, a manifestação apresentada pelo Requerido não tem o condão de modificar o todo exposto, sendo certo que o auto se encontra devidamente amparada pela legislação vigente, razão pela qual requer seja rejeitado o pleito apresentado pelo Réu, para os devidos fins de direito.

Termos em que, espera Deferimento.

São Bernardo do Campo, 13 de junho de 2012.

Weider Franco Pereira
OAB/SP 188.015

424

CONCLUSÃO

Aos 19 de junho de 2012 de 2012, faço estes autos conclusos à Excelentíssima Senhora **Dra. CINTIA ADAS ABIB**, Juíza de Direito da Terceira Vara Cível da Comarca de Diadema/SP.

Eu, _____, Escrevente Téc. Judic. subscrevi.

Eliton Estricanholi
Matriculá 350.100-4

Proc. nº 765/96

Vistos.

1) Fls. 419/420: Anote-se junto à contracapa e sistema a representação processual do executado Nilton Godoi Bueno, tendo em vista a atuação da Curadora Especial na defesa de seus interesses.

2) Mantenho, integralmente, a decisão de fls. 394/396, em especial, no que tange à nomeação do executado como depositário do bem constrito. Observa-se que se encontra intimado da penhora através de seu representante processual, porquanto, a curadora especial manifestou ciência acerca da decisão de fls. 394/396. Outrossim, a nomeação do executado como depositário encontra-se em consonância com o disposto no artigo 659 e parágrafos quarto e quinto do Código de Processo Civil que exige, tão somente sua intimação através de seu representante processual para a validade e eficácia desse ato processual.

3) Para cumprimento da decisão de fl. 396, lavre-se o auto de penhora, nos termos do artigo 659, §5º, do Código de Processo Civil, providenciando-se a Secretaria o necessário à penhora *on line* do imóvel, mediante as providências junto ao sistema Arisp.

Int.

Diadema, 01 de agosto de 2012.


CINTIA ADAS ABIB
Juíza de Direito

DATA

Em 10 / 08 / 12, recebi estes autos em Cartório.

Eu, _____, escrev. subscr.



**PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO**

COMARCA DE DIADEMA
FÓRUM DE DIADEMA

JUÍZO DE DIREITO DA 3.ª VARA CÍVEL DE DIADEMA
CARTÓRIO DO 3.º OFÍCIO CÍVEL

AV SETE DE SETEMBRO, 409 - 1º andar - JARDIM RECANTO- Diadema/SP - CEP: 09912-010 - Telefone: 11-40566600 R. 243 - Fax: 11-40566972

425
P

Processo nº 161.01.1996.005259-6/000000-000

Ordem nº 0765/96 ✓

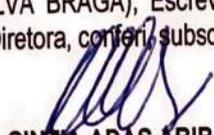
Ação: Procedimento Sumário (em geral)

Requerente: CONDOMINIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA /

Requerido: NILTON GODOI BUENO ✓

TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO

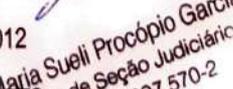
Aos 26 de setembro de 2012, nos autos da ação de Procedimento Sumário – Cobrança de Condomínio, requerida por CONDOMINIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA, inscrito no CNPJ nº 43.314.764/0001-64, situado à Rua Tiradentes, 110, Diadema/SP, em face de NILTON GODOI BUENO, brasileiro, solteiro, maior, industrial, portador do RG 5.833.651, inscrito no CPF nº 519.372.208-34, residente e domiciliado à Rua B nº 53 – Parque Rony – São Paulo/SP, a fim de dar cumprimento ao r. despacho de fls. 424, dos referidos autos, proferido em 01.08.2012, lavrei o presente TERMO DE PENHORA nos termos do artigo 659, § 5º do C.P.C., do(s) seguinte(s) bem(s), de propriedade de NILTON GODOI BUENO, acima qualificado, indicados às fls. 234, dos autos, a saber: UM (01) APARTAMENTO RESIDENCIAL SOB Nº 53, DO 5º ANDAR DO EDIFÍCIO, BLOCO B-8, DO CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA, e sua correspondente fração ideal de terreno, localizado neste distrito, município e comarca de Diadema, neste Estado, à Rua Tiradentes nº 110 e à Rua Marechal Floriano nº 215, apartamento esse que possui a área útil de 60,40m2, área comum de 12,657266m2, perfazendo uma área total de 73,057266m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,2003% no respectivo terreno e nas coisas comuns, confrontando pela frente com áreas comuns do condomínio, do lado direito com os apartamentos de finais 4 do bloco B-9; do lado esquerdo com os apartamentos de finais 4 do Bloco B-8; fundos com hall de circulação; e cabe uma vaga individual e indeterminada na garagem coletiva do conjunto, com auxílio de manobrista, vaga essa que tem a área total de 14,426174m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0396% no respectivo terreno e nas coisas comuns, situado no pátio do estacionamento descoberto. Matrícula Nº 8.327, fls. 02, livro nº 2 – Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema/SP. Fica o co-executado NILTON GODOI BUENO, acima qualificado, nomeado(a)(s) DEPOSITÁRIO do referido(s) bem(s) e, intimado(a)(s) a não abrir(em) mão do bem(ns) em seu poder depositado(s), sem ordem expressa deste Juízo. Para constar, lavrei o presente, que vai devidamente assinado, para a garantia da dívida no importe de R\$6.201,48, atualizada até maio de 1996. NADA MAIS. Eu, ELISSANE DONIZETE SILVA BRAGA, Escrevente, digitei. Eu, ELISSA O. BERNARDES SILVA, Escrivã Diretora, conferi, subscrevi e assino por determinação judicial.


CINTIA ADAS ABIB
Juíza de Direito

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé, ser autêntica a assinatura da Exma. Sra. Dra. CINTIA ADAS ABIB, MM. Juíza de Direito da Terceira Vara Cível da Comarca de Diadema.
Diadema, 26 de setembro de 2012


RÔMI ELISSA OTOBONI BERNARDES
Diretora de Serviço


Maria Suelli Procópio Garcia
Chefe de Seção Judiciária
Matrícula 097.570-2

596y

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do
Foro da Comarca de Diadema - SP

Autos nº 0005259-23.1996.8.26.0161

Cassio Bianchi Machado, Engenheiro, CREA-SP nº 0601765173, perito judicial nomeado nos Autos à fl. 567, da ação movida pelo Condomínio do Conjunto Residencial Diadema contra Nilton Godoi Bueno, que se processa perante este r. Juízo, vem à presença de V.Ex.ª, **em atendimento à decisão de fls. 582**, após estudos realizados e exame da matéria vem encaminhar para consideração o presente:

161 FDDA.23.00002753-0 100423 1145 708

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 10 de abril de 2023



Eng.º Cassio Bianchi Machado

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema - SP

Processo: 0005259-23.1996.8.26.0161

Requerente: Condomínio do Conjunto Residencial Diadema

Requerido: Nilton Godoi Bueno

Objetivo: Avaliação de imóvel urbano

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. DESPACHO SANEADOR	4
3. METODOLOGIA	4
4. VISTORIA	5
5. TITULARIDADE DE DOMÍNIO	24
6. AVALIAÇÃO	25
7. CONCLUSÃO	31
8. ENCERRAMENTO	32

ANEXO A: PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO B: RESUMO DA AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO

O objetivo deste Laudo Técnico de Avaliação é determinar o valor de mercado do imóvel denominado apartamento nº 53 localizado no 5º andar do Bloco B-8, integrante do Conjunto Residencial Diadema com acesso pelo nº 110 da Rua Tiradentes e nº 215 da Rua Marechal Floriano – Centro – município de Diadema/SP, objeto da matrícula nº 8.327 do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema/SP e descrito no Termo de Penhora e Depósito de fls. 425 dos autos.

1.2. QUESITOS

- Requerente: Não formulou.
- Requerente: Não formulou.

1.3. ASSISTENTES TÉCNICOS

- Requerente: Não indicou.
- Requerente: Não indicou.

2. DESPACHO SANEADOR

O mérito da causa é a produção de prova pericial de engenharia necessária a determinar o valor do imóvel objeto da matrícula nº 8.327 do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema/SP, conforme Termo de Penhora e Depósito de fls. 425 dos autos.

3. METODOLOGIA

O presente trabalho atende a seguinte norma:

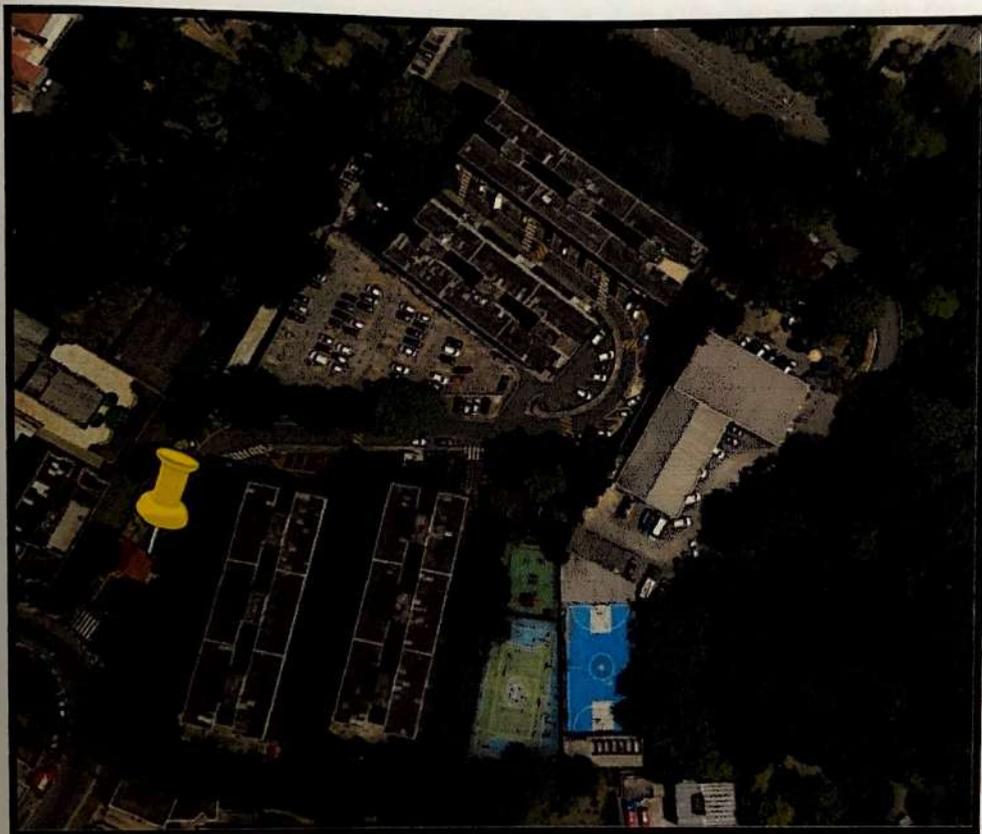
1. Normas para avaliação de imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.
2. Norma Técnica de Avaliação de Imóveis Urbanos – 14.653-2/2019
3. CAJUFA – Comissão de Peritos de São Paulo

4. VISTORIA

No dia 09 do mês de maio do ano de 2023, este signatário procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste laudo, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do Laudo Técnico de Avaliação que ora se apresenta.

4.1. LOCALIZAÇÃO

O Condomínio Conjunto Residencial Diadema possui acesso pelo nº 110 da Rua Tiradentes e nº 215 da Rua Marechal Floriano – Centro – município de Diadema/SP, no local a seguir ilustrado:



4.2. ZONEAMENTO

O imóvel está situado em zona urbana do município de Diadema.

4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Conta o local com todos os melhoramentos públicos principais, tais como pavimentação asfáltica, redes de iluminação pública e domiciliar, redes de água, esgoto e de telefonia, entre outros.

4.4. DO IMÓVEL

O imóvel em questão, apartamento nº 53 localizado no 5º andar do Bloco B-8, integrante do Conjunto Residencial Diadema é composto de 2 dormitórios, banheiro, sala de estar, cozinha e área de serviço.

Na ocasião da diligência este perito esteve presente ao local, juntamente com a Engª Nelma Farias para vistoriar o imóvel em estudo, ocasião em que recebemos a informação de que não havia ninguém no imóvel, e assim sendo a administradora do Condomínio, Sra. Elisângela, viabilizou o acesso à unidade residencial nº 44 semelhante¹ ao imóvel avaliando.

A unidade vistoriada, nº 44 apresenta bom estado de conservação com os seguintes acabamentos construtivos:

- ✓ Pisos: assoalho de madeira,
- ✓ Paredes: pintura látex sobre massa corrida, e áreas frias com cerâmica
- ✓ Instalações hidráulicas: completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade,
- ✓ Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição
- ✓ Esquadrias: alumínio.

¹ A vistoria em unidade semelhante é procedimento previsto em Norma Técnica de Avaliação – BNR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos – item 7.3.5.2 que diz que:

“Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos, tais como:

b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração.

4.5. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Durante vistoria realizada no local objeto deste trabalho obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas, que permitem visualizar a situação de diversos ângulos para que pudéssemos coletar todos os pontos de interesse para o presente feito.

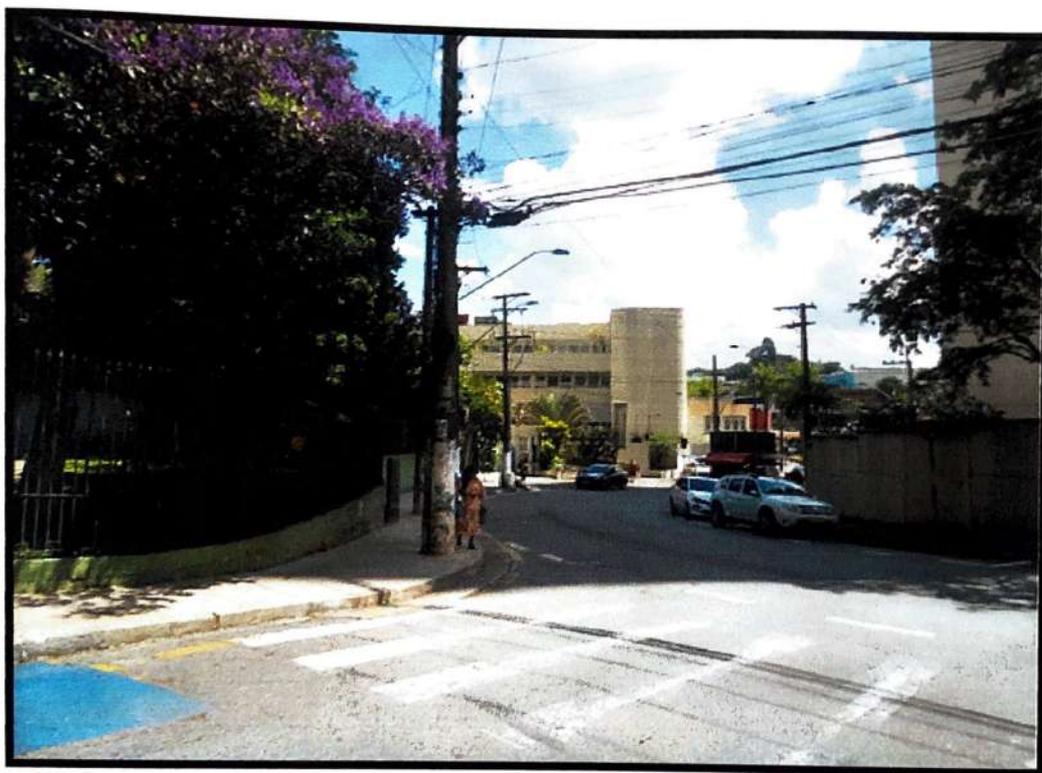


Foto 01 – Vista da Rua Tiradentes por onde se tem acesso ao Conjunto Residencial Diadema.



Foto 02 – Vista da portaria de acesso ao Conjunto Residencial Diadema sob nº 110 da Rua Tiradentes.

604
y

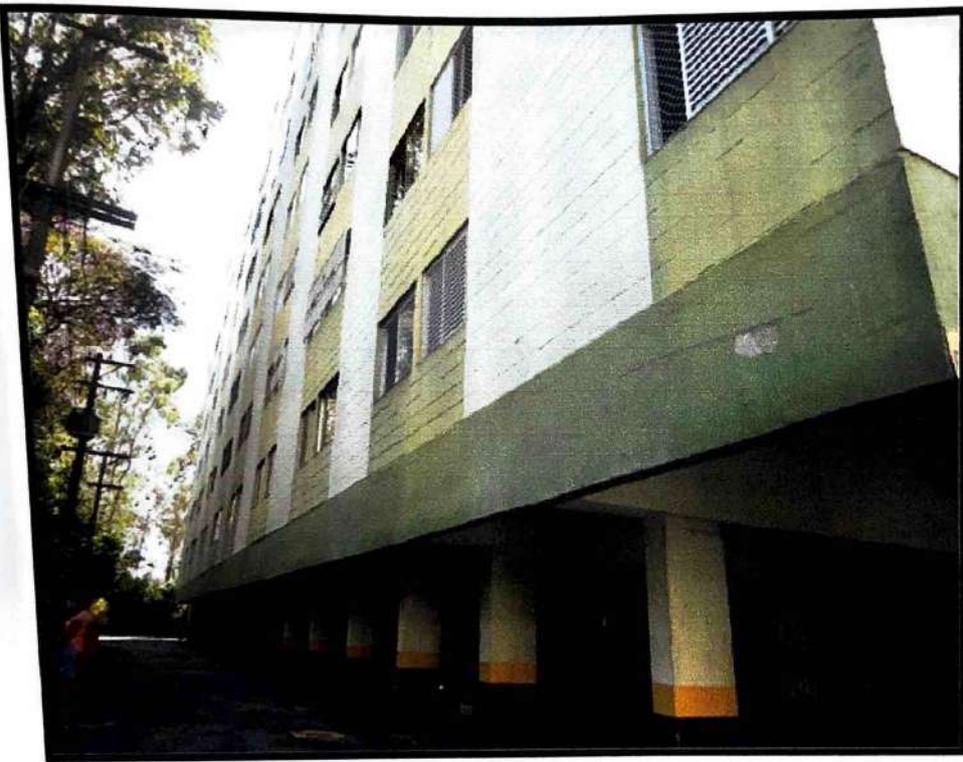


Foto 03 – Vista externa do Bloco 8, onde se localiza a unidade avalianda nº 53.



Foto 04 – Vista geral das garagens cobertas e com vagas demarcadas.



Foto 05 – Vista do quadro de energia da unidade 53 do bloco 8.

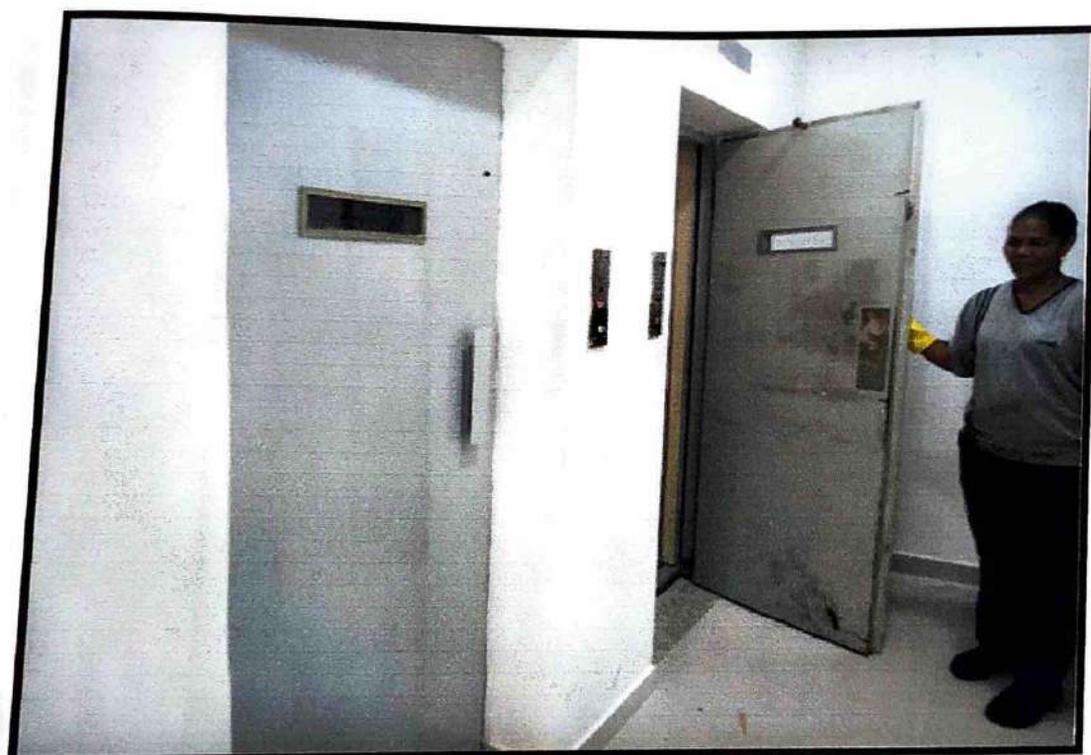


Foto 06 – Vista do hall do pavimento térreo do bloco 8, com 02 elevadores.



Foto 07 – Porta de entrada da unidade avaliada de nº 53 a qual não foi facultado o acesso à perícia.

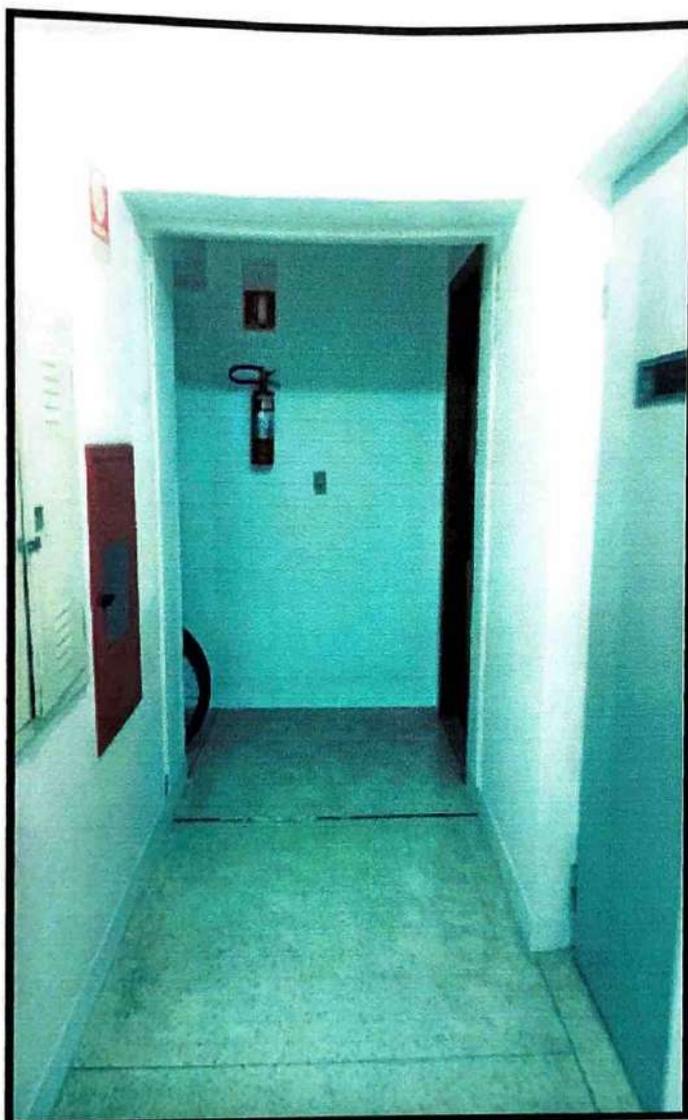


Foto 08 – Hall do 5º andar.

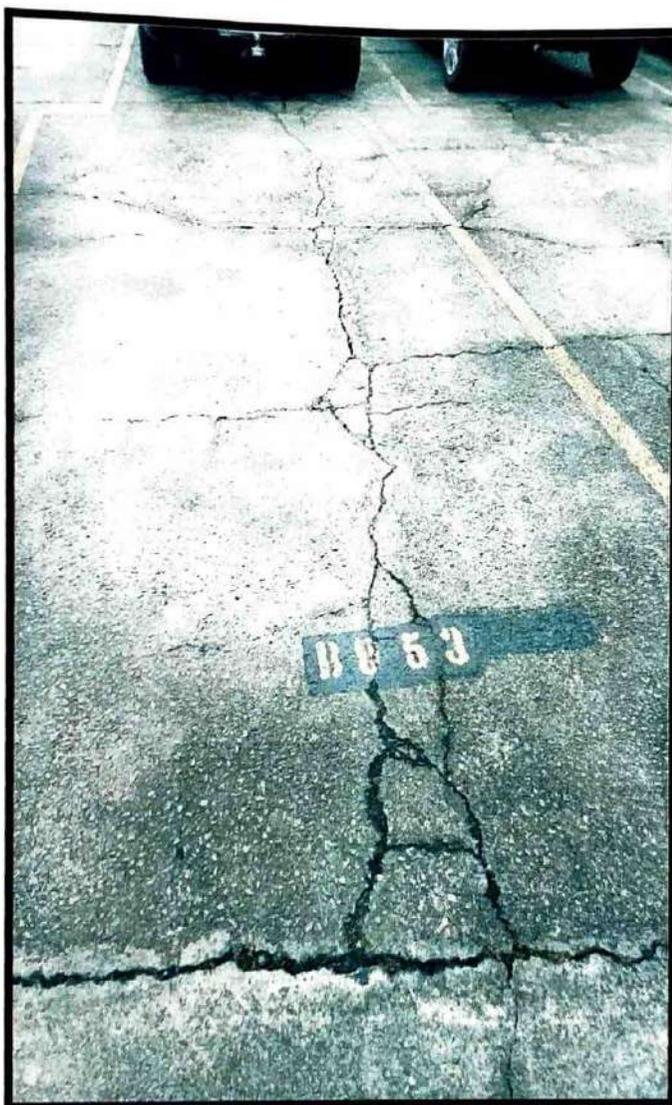


Foto 09 – Vaga da garagem do apartamento 53 do bloco 8. Descoberta e demarcada.

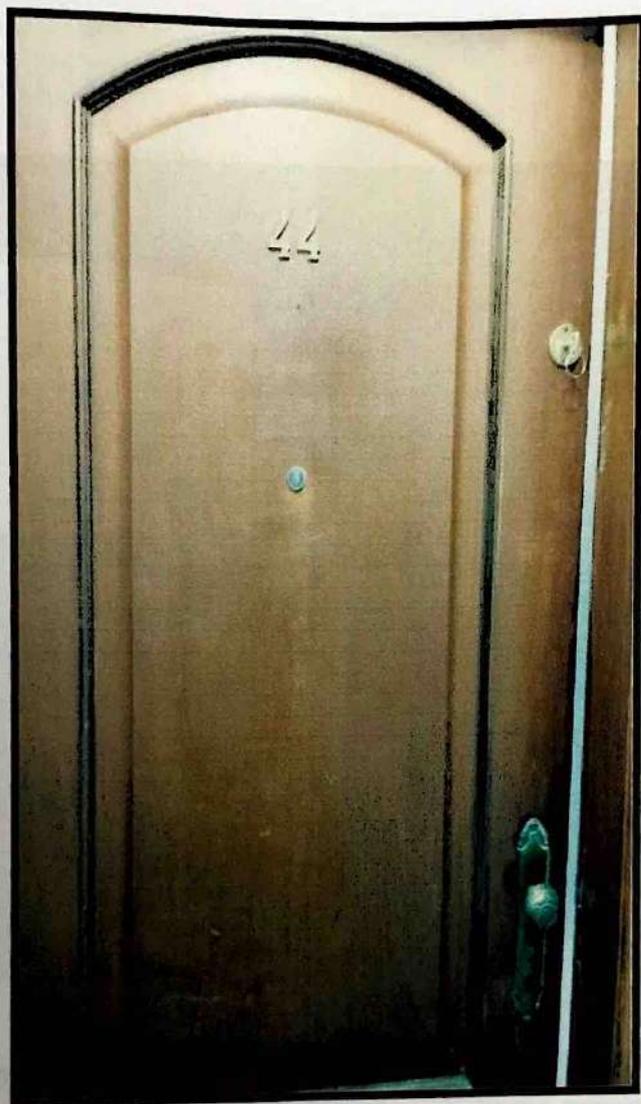


Foto 10 – Porta de entrada da unidade 44 do Bloco 5 (similar), vistoriada por este perito em vista não ter sido facultado o acesso à perícia à unidade avalianda.

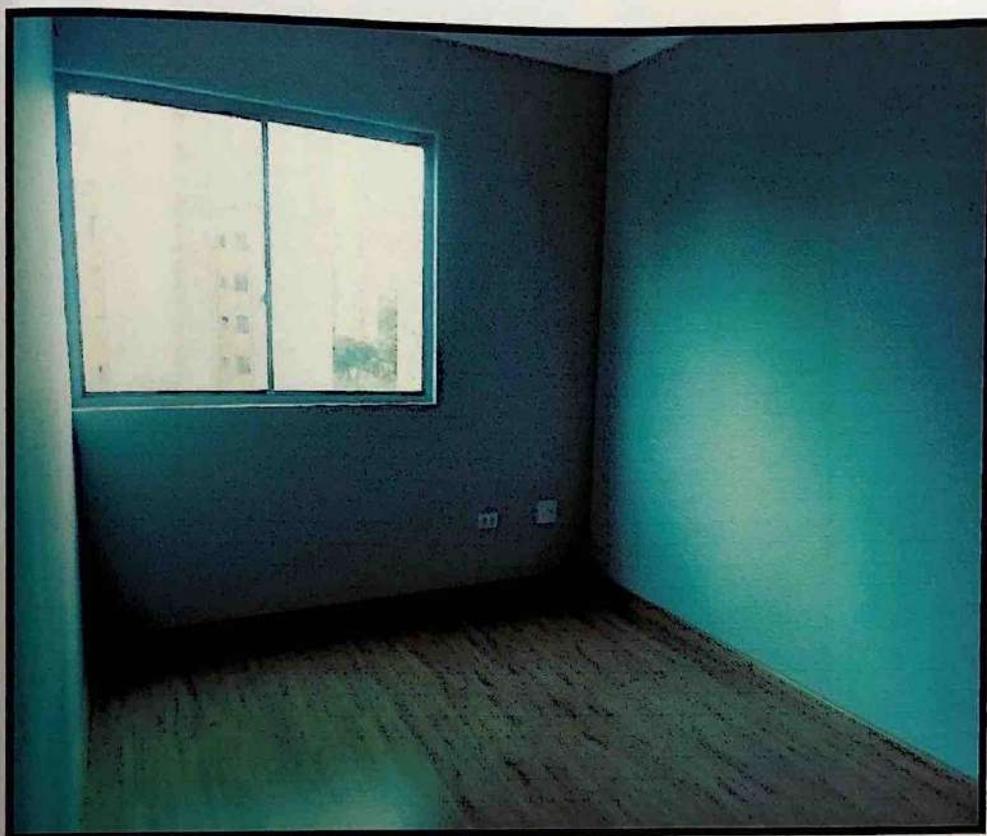


Foto 11 – Vista da sala. Suas principais características construtivas são: piso em assoalho de madeira, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em laje e esquadria de alumínio.

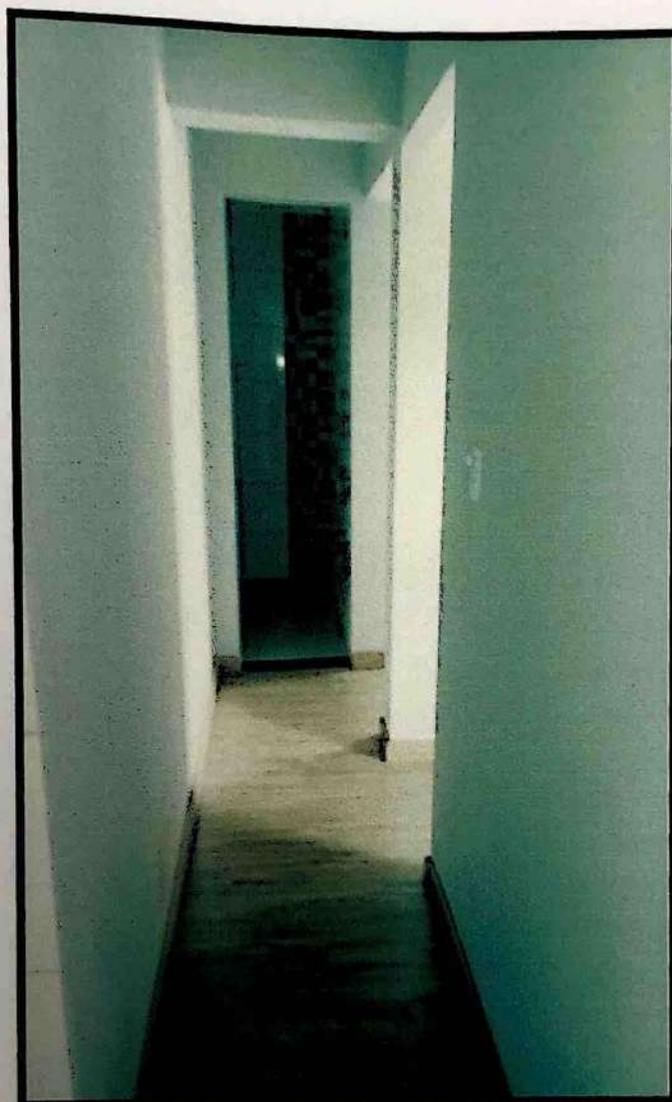


Foto 12 – Corredor de distribuição interna.

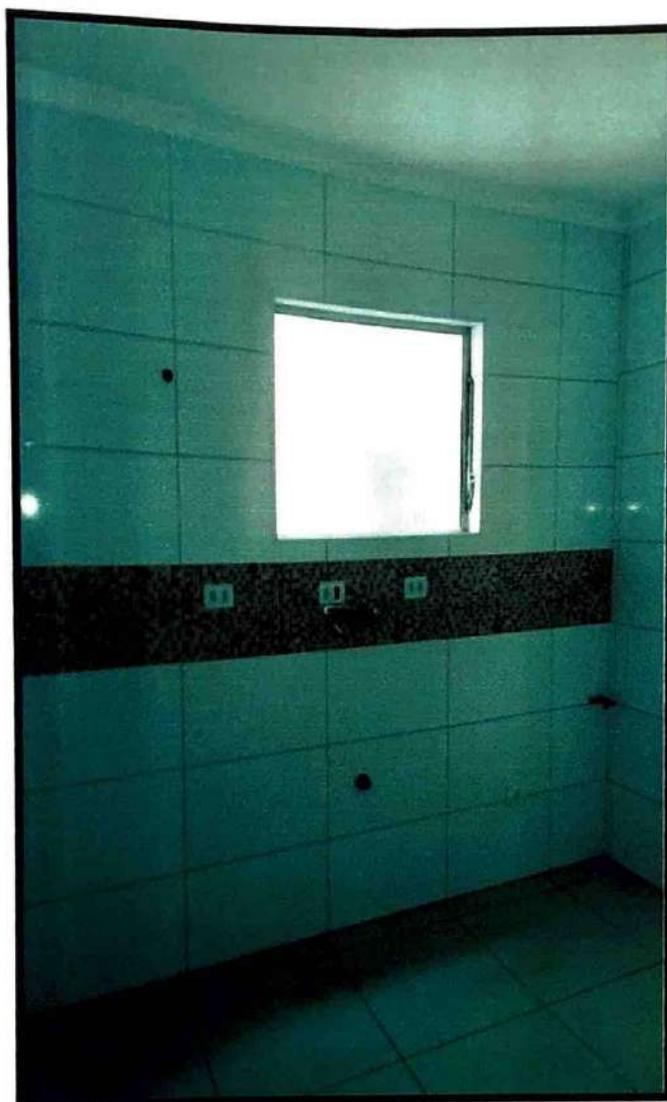


Foto 13 – Vista da cozinha. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadria de alumínio.

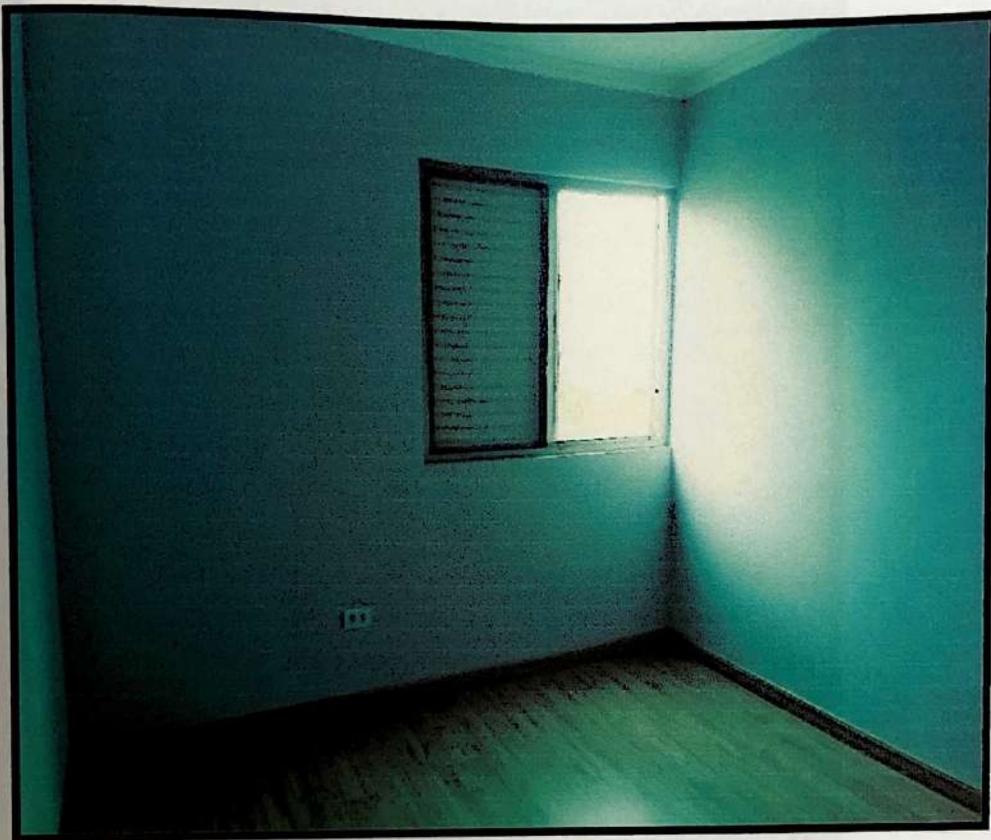


Foto 14 – Vista de um dormitório. Suas principais características construtivas são: piso em assoalho de madeira, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em laje e esquadria de alumínio.

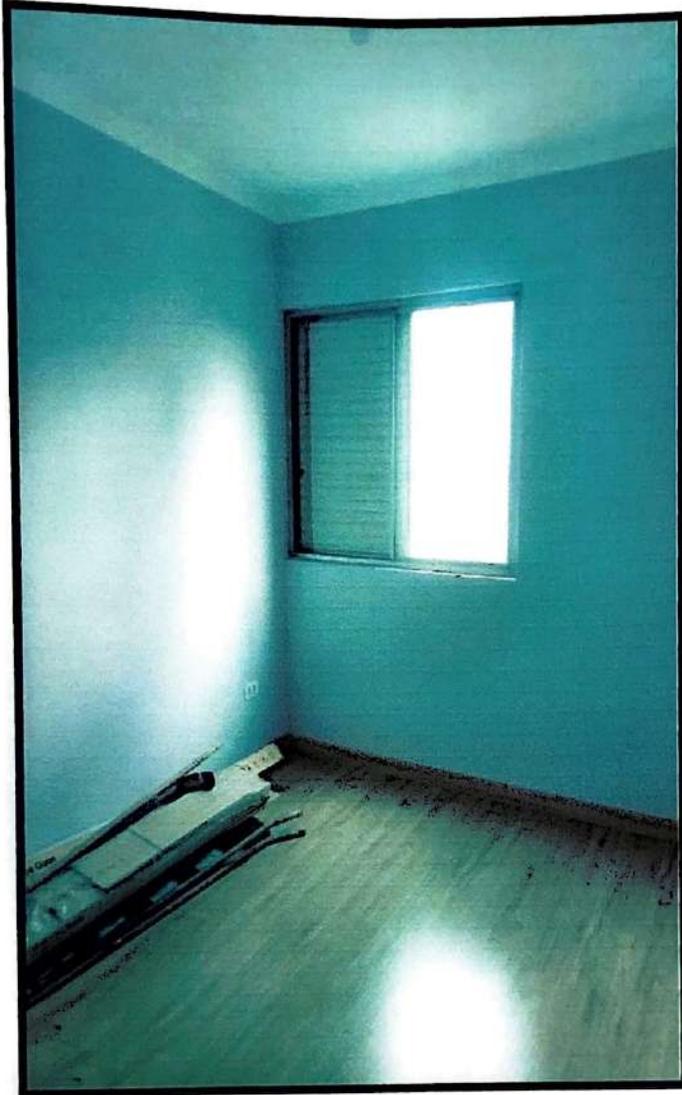


Foto 15 – Vista do outro dormitório com os mesmos acabamentos da foto retratada anteriormente.



Foto 16 – Vista do banheiro dotado de caixa acoplada.

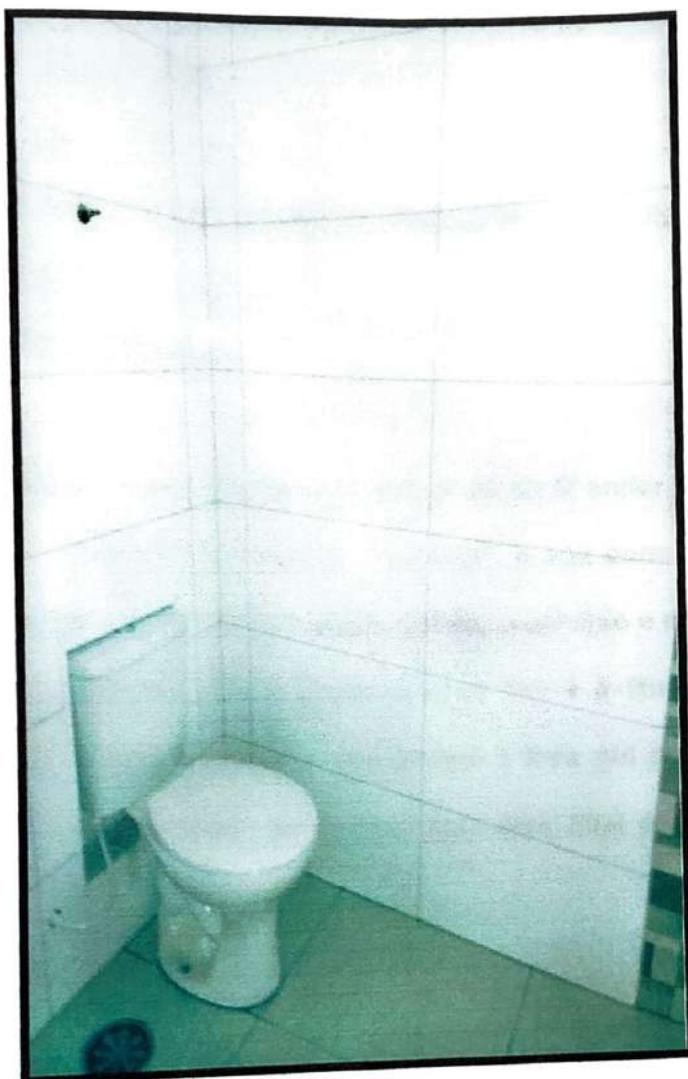


Foto 17 – Detalhe decorativo do banheiro.

5. TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Resumo dos documentos juntados ao processo:

Documento 01

Fonte: fls. 391/393 dos autos.

Data: 09/01/1979

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis da Comarca de Diadema/SP

Matrícula nº 8.327

Proprietário: Nilton Godoi Bueno

Imóvel: "Um apartamento Residencial sob nº 53 do 5º andar do Edifício Bloco B-8 do "Conjunto Residencial Diadema", e sua correspondente fração ideal de terreno localizado neste distrito, município e comarca de Diadema, neste Estado, à Rua Tiradentes, nº 110 e à Rua Marechal Floriano nº 215, apartamento esse que possui a área útil de 60,40 m², área comum de 12,657266m², perfazendo uma área total de 73,057266 m²."

Observação: Trata-se da matrícula onde se insere o apartamento nº 53 localizado no 5º andar do Bloco B-8, integrante do "Conjunto Residencial Diadema".

6. AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

No presente caso, tem-se que a presente avaliação versa sobre a determinação do valor de mercado do imóvel denominado apartamento nº 53 localizado no 5º andar do Bloco B-8, integrante do Conjunto Residencial Diadema, objeto da matrícula nº 8.327 do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema/SP

6.1. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do imóvel valendo-nos de pesquisas realizadas no interior do próprio Conjunto Residencial Diadema onde se localiza o imóvel a ser avaliado e com características próximas ao imóvel em questão.

Sendo assim, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogêneos consoantes critérios descritos no corpo do Anexo A, obteve-se o valor básico unitário médio, devidamente demonstrado no Anexo B deste trabalho de:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 4.339,82/\text{m}^2$$

6.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme determinado pela Norma Técnica ABNT NBR 14.653: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas e é classificada através do Grau de Fundamentação e Precisão, indicadas com grau variando de I a III, sendo o grau I menos fundamentado e menos preciso e grau III fundamentação e precisão completa.

Isto posto, de acordo os dados de mercado disponíveis, temos que os graus obtidos na presente avaliação são:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I	
FORMAÇÃO DOS VALORES	
MÉDIA SANEADA (R\$): 4.339,82	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²): 4.339,82000	
VALOR TOTAL (R\$): 262.125,13	
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	
INTERVALO MÍNIMO: 3.898,76	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avallando
INTERVALO MÁXIMO: 4.780,88	INTERVALO MÍNIMO: 3.898,73
	INTERVALO MÁXIMO: 4.780,89
GRAU DE PRECISÃO	
GRAU DE PRECISÃO: III	

Obs.: Esclarecemos que o Grau de Fundamentação está em função da quantidade de dados de mercado efetivamente utilizados e que o resultado de ordem I se refere ao fato de termos utilizado somente elementos comparativos à venda no próprio Conjunto Residencial Diadema, fato que à medida que evidencia a confiabilidade da amostra, reduz a fundamentação apenas em termos quantitativos, garantindo, no entanto, a qualidade e confiança da avaliação.

6.3. PADRÃO CONSTRUTIVO

Para avaliação do apartamento, este perito realizou o levantamento de todas as características relevantes das benfeitorias e utilizou-se do EVV - Índice de Valores de Edificações fornecido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia que adota como referencial o CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil fornecido pelo SindusCon-SP, sendo analisadas as seguintes características: área construída, padrão construtivo, estado de conservação, idade da edificação e fator de depreciação obtido através da Tabela Ross Heideck, sendo:

“Apartamento Padrão Médio”, sendo adotado o nível médio de valorização do intervalo de índices (Pc).

A seguir descrevemos as características construtivas da edificação ora valorada em conformidade com as referências descritas no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, vide:

INDICE - UNIDADES PADRONIZADAS



1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- Paredes: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- Esquadrias: cabrilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



6.4. DEPRECIÇÃO

De acordo com os índices obtidos em função do estado de conservação e idades aparentes através do Método do Valor Decrescente, considerando-se a razão de depreciação de 2,5% a.a. (Maior a depreciação = Menor a avaliação "Ross- Heideck").

Depreciação pelo obsoleto e pelo estado de conservação:

O fator de adequação ao obsoleto e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R), \text{ onde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

No presente caso a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade aparente estimada de 44 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,7333 ou 73,33 %.

Para o estado de conservação adotar-se-á para o imóvel a classificação "e – Necessitando de Reparos Simples" em face do que se verificou no local.

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Económico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
	Com elevador	60	20%		
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%	

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629

Assim sendo, tem-se o valor da depreciação obtido através da expressão supracitada de:

$$FOC = 0,2 + 0,2917 \times (1-0,2) = 0,433$$

O valor unitário médio apurado assim o foi considerando a depreciação acima demonstrada.

6.5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Isto posto, o valor do imóvel será dado por:

$$V = A_{\text{ÚTIL}} \times v., \text{ onde:}$$

V = Valor do imóvel;

$$A_{\text{ÚTIL}} = \text{Área útil do imóvel} = 60,40 \text{ m}^2$$

$$V = \text{Valor básico unitário, em R\$ / m}^2 = \text{R\$ } 4.339,82/\text{m}^2$$

O valor do imóvel será dado por:

$$V = 60,40 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.339,82/\text{m}^2 = \text{R\$ } 262.125,13$$

Em numeros redondos:

V = R\$ 262.125,00 – (Duzentos e sessenta e dois mil e cento e vinte e cinco reais), valor este calculado para a data base de Abril de 2023.

7. CONCLUSÃO

Conforme Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito avaliador o valor do:

“Apartamento nº 53 localizado no 5º andar do Bloco B-8, integrante do Conjunto Residencial Diadema, com acesso pela Rua Tiradentes, nº 110 e Rua Marechal Floriano, nº 215 – Centro – município de Diadema/SP, objeto da matrícula nº 8.327 do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema/SP”.

VALOR DE MERCADO:

em: R\$ 262.125,00 – (Duzentos e sessenta e dois mil e cento e vinte e cinco reais) – Abril de 2023



647
y

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE DIADEMA
FORO DE DIADEMA
3ª VARA CÍVEL

Avenida Sete de Setembro, 409/413, ., Vila Conceição - CEP 09912-010,
Fone: (11) 4056-6600, Diadema-SP - E-mail: diadema3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Físico nº: 0005259-23.1996.8.26.0161
Classe – Assunto: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais
Requerente: Condomínio do Conjunto Residencial Diadema
Requerido: Nilton Godoi Bueno

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):

Vistas dos autos aos interessados para:

(X) científicá-los acerca do laudo pericial juntado aos autos.

Nada Mais. Diadema, 01 de junho de 2023. Eu, ____, Mauricio Aureliano, Escrevente Técnico Judiciário.

645
J

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0482/2023, foi disponibilizado na página 3298/3317 do Diário de Justiça Eletrônico em 05/06/2023. Considera-se a data de publicação em 06/06/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Antonio Moura Beites (OAB 69787/SP)
Renato Moreira Figueiredo (OAB 229908/SP)

Teor do ato: "Vistas dos autos aos interessados para: (X)cientificá-los acerca do laudo pericial juntado aos autos."

Diadema, 5 de junho de 2023.

Vitor Manoel Simões Lopes
Escrevente Técnico Judiciário

J



TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3 DE FEVEREIRO DE 1974

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE DIADEMA
FORO DE DIADEMA
3ª VARA CÍVEL

Avenida Sete de Setembro, 409/413, Vila Conceição - CEP 09912-010,
Fone: (11) 4056-6600, Diadema-SP - E-mail: diadema3cv@tjstj.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

648

DECISÃO

Processo Físico nº:

Classe - Assunto

Requerente:

Requerido:

0005259-23.1996.8.26.0161

Procedimento Sumário - Despesas Condominiais

Condomínio do Conjunto Residencial Diadema

Nilton Godoi Bueno

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Cintia Adas Abib**

Vistos.

Observo que na publicação de fls. 645 não constou a patrona do executado.

Portanto, torno sem efeito a certidão de fls. 646 e determino a republicação do ato ordinatório de fls. 644 à patrona do executado.

Intime-se.

Diadema, 03 de julho de 2023.

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

649
J

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0597/2023, foi disponibilizado na página 3873/3891 do Diário de Justiça Eletrônico em 06/07/2023. Considera-se a data de publicação em 07/07/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Antonio Moura Beites (OAB 69787/SP)
Renato Moreira Figueiredo (OAB 229908/SP)

Teor do ato: "Vistos. Observo que na publicação de fls. 645 não constou a patrona do executado. Portanto, torno sem efeito a certidão de fls. 646 e determino a republicação do ato ordinatório de fls. 644 à patrona do executado. Intime-se."

Diadema, 6 de julho de 2023.

Vitor Manoel Simões Lopes
Escrevente Técnico Judiciário

J



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE DIADEMA

FORO DE DIADEMA

3ª VARA CÍVEL

Avenida Sete de Setembro, 409/413, Vila Conceição - CEP 09912-010,

Fone: (11) 4056-6600, Diadema-SP - E-mail: diadema3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Físico nº: 0005259-23.1996.8.26.0161
Classe – Assunto: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais
Requerente: Condomínio do Conjunto Residencial Diadema
Requerido: Nilton Godoi Bueno

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que não foi possível a publicação do ato de fls. 644 e da decisão de fls. 648 em nome da Dra. Ilka Saito Millan, (OAB/SP Nº 257.394), advogada do executado, visto que se encontra com a sua OAB com situação inativa-baixada, conforme extrato que segue juntado. Nada Mais.

Diadema, 04 de agosto de 2023.

Eu, ____, Vitor Manoel Simões Lopes, Escrevente Técnico Judiciário.

653
x

x +

www2.oabsp.org.br/asp/consultaInscritos/consulta01.asp

- AGENDAMENTO ONLINE
- PEDIDO DE INSCRIÇÃO
- TRIBUNAL DE ÉTICA
- TRANSFERÊNCIA DE SUBSEÇÃO
- ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA
- REGISTRO-CIVIL PANDEMIA
- RANKING DE ACESSIBILIDADE
- TABELAS

IMPORTANTE:
 O teor desta consulta é meramente informativo, não valendo como certidão.
 Caso seja constatada qualquer divergência de dados, solicitamos a gentileza de entrar em contato com o Departamento de Cadastro (cadastro@oabsp.org.br), ou através do telefone (11) 3291-3777.

Resultado



ILKA SAITO MILLAN
OABSP nº: 257394 - Definitivo
Data Inscrição: 27/04/2007
Subseção: Jabaquara
Situação: Inativo - Baixado

Consulte o endereço no cadastro nacional de advogados

[Nova consulta](#)

Controle sua privacidade AdOpt

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.
[Privacidade e Cookies](#) - [Termos de uso](#)

[CONSULTA DOCUMENTOS](#)

654
J

CONCLUSÃO

Aos 04/08/2023, faço estes autos conclusos à MM. Juíza de
Direito **DRA. CINTIA ADAS ABIB**

Eu, , Vitor Manoel Simões Lopes, Escrevente Técnico
Judiciário, subscrevi.



655
Y

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE DIADEMA

FORO DE DIADEMA

3ª VARA CÍVEL

Avenida Sete de Setembro, 409/413, Vila Conceição - CEP 09912-010,
Fone: (11) 4056-6600, Diadema-SP - E-mail: diadema3cv@tjstj.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Físico nº: 0005259-23.1996.8.26.0161
Classe - Assunto: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais
Requerente: Condomínio do Conjunto Residencial Diadema
Requerido: Nilton Godoi Bueno

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Cintia Adas Abib

Vistos.

Ante a certidão de fls. 652/653, a fim de se evitar futura nulidade processual, determino a intimação do executado, por correio, para que regularize sua representação processual nestes autos, através de novo advogado, no prazo de 10 dias, sob pena da aplicação do disposto no artigo 346 do Código de Processo Civil.

Intime-se.

Diadema, 07 de agosto de 2023.

**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 DIADEMA
FORO DE DIADEMA
3ª VARA CÍVEL

Avenida Sete de Setembro, 409/413, Vila Conceição - CEP 09912-010,
Fone: (11) 4056-6600, Diadema-SP - E-mail: diadema3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

656
m

CERTIDÃO

Processo Físico nº: 0005259-23.1996.8.26.0161
Classe – Assunto: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais
Requerente: Condomínio do Conjunto Residencial Diadema
Requerido: Nilton Godoi Bueno

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, compulsando nos autos, verifiquei que o requerido Nilton Godói Bueno foi citado por edital à fl. 244 e que à fl. 418/420, consta manifestação da curadora especial. Consulto como proceder com relação a regularização processual solicitada na decisão à fl. 655. Nada Mais. Diadema, 11 de agosto de 2023. Eu, ____, Marcio Santos de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE DIADEMA
FORO DE DIADEMA
3ª VARA CÍVEL

Avenida Sete de Setembro, 409/413, Vila Conceição - CEP 09912-010,
Fone: (11) 4056-6600, Diadema-SP - E-mail: diadema3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

658

DECISÃO - OFÍCIO

Processo Físico nº: 0005259-23.1996.8.26.0161
Classe - Assunto: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais
Requerente: Condomínio do Conjunto Residencial Diadema
Requerido: Nilton Godoi Bueno

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Cintia Adas Abib**

Vistos.

Certidão retro: Ante a informação de que a patrona indicada na certidão de fl. 652, Dra. Ilka Saito Millan, figura como curadora especial, nomeada para defender os interesses do executado e que a situação de sua OAB encontra-se como inativa-baixada, solicite à Defensoria Pública do Estado local a indicação de novo patrono para defesa dos interesses do executado Nilton Godói Bueno.

Com a resposta, intime-se pela imprensa oficial o novo curador especial nomeado para manifestar-se nos autos, no prazo legal.

Servirá a presente decisão, por cópia digitada, como OFÍCIO.

Intime-se.

Diadema, 11 de agosto de 2023.

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

A(o)
Ilmo(a). Sr(a). Dr(a) Defensor(a) Público(a) do Estado - Coordenador da Regional do Grande ABCD - Unidade Diadema

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CINTIA ADAS ABIB. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0005259-23.1996.8.26.0161 e o código 4H00000068PCK.



**DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DE SÃO PAULO**

663
J

Autos: 0005259-26.1996.8.26.0161

MM (ª) Juiz (a):

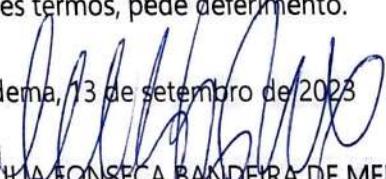
Ciente a DPE da avaliação realizada pelo perito à fl. 596 e ss.

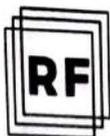
A Defensoria Pública atua como curadora especial do executado Nilton Godoi Bueno, conforme se verifica à fl. 419 e ss.

Reitero, no mais, a impugnação por negativa geral apresentada.

Nestes termos, pede deferimento.

Diadema, 13 de setembro de 2023


CECILIA FONSECA BANDEIRA DE MELO
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



RENATO FIGUEIREDO

SOCIEDADE INDIVIDUAL DA ADVOCACIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DO FORUM DA COMARCA DE DIADEMA/SP**

PROCESSO Nº 0005259-23.1996.8.26.0161

CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA, já qualificado nos autos do cumprimento de sentença em epígrafe, que move contra **NILTON GODOI BUENO**, também qualificado, vem perante Vossa Excelência, por seu advogado que infra-assina, **concordar** com o laudo pericial juntado pelo Expert.

Termos em que,

Pede deferimento.

Diadema, 03 de agosto de 2023.

RENATO MOREIRA FIGUEIREDO

OAB/SP Nº 229.908

**RENATO
MOREIRA
FIGUEIREDO**

Digitally signed by
RENATO MOREIRA
FIGUEIREDO
Date: 2023.08.03
14:44:54 -03'00'



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE DIADEMA
FORO DE DIADEMA
3ª VARA CÍVEL

Avenida Sete de Setembro, 409/413, Vila Conceição - CEP 09912-010,
Fone: (11) 4056-6600, Diadema-SP - E-mail: diadema3cv@tjstj.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Físico nº:
Classe - Assunto
Requerente:
Requerido:

0005259-23.1996.8.26.0161
Procedimento Sumário - Despesas Condominiais
Condomínio do Conjunto Residencial Diadema
Nilton Godoi Bueno

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Cintia Adas Abib**

Vistos.

Deferida a penhora do imóvel de titularidade do executado, conforme decisão fls. 266 e 391/393, houve a apresentação do **laudo pericial** de fls. 596/643.

O executado apresentou impugnação por negativa geral (fls. 663) e o exequente concordou com o laudo pericial (fls. 667). Posto isso, homologo o **laudo pericial** de fls. 596/643 que avaliou o imóvel penhorado nos autos pelo valor de R\$ 262.125,00 (atualizado em abril de 2023).

Defiro a expedição de mandado de levantamento em favor do senhor perito judicial no tocante ao depósito de fls. 557 e 563 (formulário MLE às fls. 593).

Por força dos princípios da celeridade processual e da efetividade da ação, determino a realização da arrematação do imóvel em questão, através do sistema eletrônico, autorizado pelo artigo 881 do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM nº 1625/09 e pelos artigos 246 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Para esse fim determino a nomeação do leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, visto que credenciado perante o Portal de Auxiliares da Justiça, e realizada a conferência prevista no artigo 251ª, *caput*, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, tendo atendido aos critérios previstos em referidas Normas.

O procedimento deverá ser realizado com a integral observância do referido estatuto normativo, providenciando, o exequente e o(a) leiloeiro(a) as medidas que lhe competem,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE DIADEMA
FORO DE DIADEMA
3ª VARA CÍVEL
 Avenida Sete de Setembro, 409/413, Vila Conceição - CEP 09912-010,
 Fone: (11) 4056-6600, Diadema-SP - E-mail: diadema3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

inclusive, a disponibilidade ao Juízo de acesso imediato à alienação para os fins do artigo 23 do Provimento CSM nº 1625/09.

Registre-se que na alienação judicial deverão ser observadas as determinações contidas no Provimento CG 14/2022, com destaque ao artigo 1º, onde consta: "não serão admitidos lanços inferiores a 50% do valor da avaliação, ressalvada determinação judicial diversa e, quando houver incapaz, lanços inferiores a 80%, observado, neste caso, o disposto no art. 896 do CPC".

Fixo a comissão do leiloeiro no percentual de 5% (cinco) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, cujo pagamento deverá ser realizado diretamente pelo arrematante (artigos 17 e 18, parágrafo único do Provimento CSM nº 1625/09), destacando-se a necessidade de oportuna comunicação ao juízo à luz dos artigos 20 e 21 do Provimento CSM nº 1625/09).

Intimem-se as partes representadas processualmente pela Imprensa Oficial, e as não representadas processualmente através de carta de intimação, nos termos do artigo 889 do CPC, bem como o leiloeiro acima nomeado para as providências cabíveis.

No tocante a publicação do edital de leilão no DJE, o artigo 887, parágrafo 2º do Código de Processo Civil estabelece que:

"Art. 887. O leiloeiro público designado adotará providências para a ampla divulgação da alienação.

§ 1º A publicação do edital deverá ocorrer pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão.

§ 2º O edital será publicado na rede mundial de computadores, em sítio designado pelo juízo da execução, e conterà descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens, informando expressamente se o leilão se realizará de forma eletrônica ou presencial.

§ 3º Não sendo possível a publicação na rede mundial de computadores ou considerando o juiz, em atenção às condições da sede do juízo, que esse modo de divulgação é insuficiente ou inadequado, o edital será afixado em local de costume e publicado, em resumo, pelo menos uma vez em jornal de ampla circulação local."

Nesse cenário, é possível aferir que o preceito legal acima destacado é claro ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CINTIA ADAS ABIB. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0005259-23.1996.8.26.0161 e o código 4H0000006AUZA.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE DIADEMA
FORO DE DIADEMA
3ª VARA CÍVEL

Avenida Sete de Setembro, 409/413, Vila Conceição - CEP 09912-010,
Fone: (11) 4056-6600, Diadema-SP - E-mail: diadema3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

671
B

determinar a publicação do edital através da rede mundial de computadores, a qual dispensa as medidas complementares, referentes à afixação do edital em local de costume, sua publicação em jornal de ampla circulação local e através da imprensa oficial (DJE).

Somente na hipótese da impossibilidade de publicação do edital na rede mundial de computadores é que se faz necessária a adoção das duas outras medidas, ou seja, afixação do edital em local de costume, publicação em jornal de ampla circulação local ou através da imprensa oficial (DJE).

Nesse sentido, deverá ser observado o que segue:

A) Intime-se o leiloeiro para apresentar o edital com designação de hastas públicas, observado o prazo mínimo de 90 dias para que a serventia tenha tempo hábil de realizar a conferência do edital, bem como a intimação das partes;

B) Com a juntada do edital, providencie a secretaria a sua conferência, certificando se regular, ou não. No caso de irregularidade, deverá ser certificado o motivo;

C) Estando o edital em termos, intemem-se as partes, via imprensa oficial, para ciência e eventual manifestação, no prazo comum de 05 dias;

D) Decorridos sem apresentação de impugnação, intime-se o leiloeiro para providenciar o necessário à publicação do edital na rede mundial de computadores, com demonstração nos autos, acerca da efetiva publicação, para ciência das partes, observado prazo de 15 dias, anterior à data do 1º leilão/hasta pública.

Intime-se.

Diadema, 18 de setembro de 2023.

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

