



SÃO PAULO

03 Vara Cível
Fórum de Santo André

41212-47

Processo: 554.01.2007.041212-1/000000-000



Foro de Santo André / 3ª Vara Cível



0041212-47.2007.8.26.0554/01

Classe	: Cumprimento de sentença
Assunto principal	: Despesas Condominiais
Competência	: Cível
Volume	: 1/2
Exeqte	: <u>Condomínio Edifício Umuarama Brás Cubas</u>
Exectdo	: <u>Espólio de José Henrique Gomes e outro</u>
Advogada	: Ana Lúcia da Conceição Gomes (OAB: 179383/SP)
Reprtate	: Maria Arminda da Conceição Gomes
Recebimento	: 02/12/2015

Vara C

que s

Eu,

-2091/07

REG. SOB nº

72

1213383/06



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

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

[Handwritten signature]

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Físico nº: 0041212-47.2007.8.26.0554/01
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Edifício Umuarama Brás Cubas
Executado: Espólio de José Henrique Gomes e outro

Em Santo André, aos 12 de dezembro de 2017, no Cartório da 3ª Vara Cível, do Foro de Santo André, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente **TERMO DE PENHORA** do(s) seguinte(s) bem(ns): "**O APARTAMENTO**, nº 61, localizado no 6º andar, ou 8º pavimento do Edifício Umuarama, Braz Cubas, situado na Rua Braz Cubas, 117, nesta cidade, contendo sala de estar e jantar conjugados, três dormitórios, sendo um com banheiro privativo, corredor de circulação, banheiro privativo, lavabo social, cozinha, wc; quarto de despejo, lavanderia e área de serviço, tem uma área construída inclusive área comuns de 210,627ms², a ela cabendo uma quota parte ideal de terreno de 0,037379ms, confronta na frente com a Rua Braz Cubas, do lado direito de quem da citada rua olha para o Edifício, com a unidade 60, hall e poço de elevadores; do lado esquerdo com propriedade do Banco de São Paulo S/A ou sucessores; e, nos fundos com hall de serviço e propriedade de Miguel Martinaci ou sucessores, e uma vaga na garagem que tem sua entrada pela Rua Braz Cubas, a qual dá acesso até a sobre loja, onde se localiza a garagem; referido Edifício se assenta em terreno que assim se descreve: mede 20,00ms; de frente para a Rua General Glicério, do lado direito de quem, da rua olha para o terreno mede 40,00ms; onde confina com o prédio 475, da Rua General Glicério de propriedade de Luiz Corazzari e outros: do lado esquerdo mede 30,00ms; confinando com a Rua Braz Cubas, com a qual faz esquina; e, nos fundos em três seguimentos mede 10,00ms; partindo da Rua Braz Cubas, daí deflete à esquerda e segue na extensão de 10,00ms daí deflete à esquerda e segue na extensão de 10,00ms, até atingir a lateral direita, confinando com os prédios 135,105n e 75 da Rua Braz Cubas; encerrando uma área de 700,00ms². Matrícula nº 25.277 do 1º CRI da Comarca de Santo André/SP; do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Espólio de José Henrique Gomes e Maria Arminda da Conceição Gomes, CPF nº 146.292.058-61, RG nº 2080180. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0041212-47.2007.8.26.0554 e o código FE00000060D2B.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FLAVIO PINELLA HELAEHIL. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0041212-47.2007.8.26.0554 e o código FE00000060D2B.

FÁBIO GOULART FERREIRA
ADVOGADOEXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA MM. VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SANTO ANDRÉ/SP.02
M

TJSP 200710221642 554.01.2007.041212-10

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO UMUARAMA BRÁS

CUBAS, entidade associativa sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 67.178.475/0001-43, situado na Rua Brás Cubas, 135, CENTRO – município de Santo André/SP - CEP: 09015-210, neste ato representado pela Síndica em exercício **KÁTIA BROMBERG BRAWERMAN**, brasileira, solteira, bióloga, portadora da cédula de identidade RG n.º 22.969.412-3 e inscrita no CPF/MF sob n.º 192.274.958-35, residente e domiciliado no endereço retro mencionado, apto. 10, através de seu advogado e procurador infra-assinado, já qualificado na inclusa procuração (doc. 01), com escritório situado na Rua General Glicério, 45, 9º andar, sala 94, Centro - Santo André/SP, CEP: 09015-190, onde receberá as devidas intimações e notificações, vem, respeitosamente, perante V. Exa., com fulcro na Lei n.º 4.591/64, com alterações dadas pela Lei n.º 10.406/2002, Código Civil a ser processada pelo **RITO SUMÁRIO**, nos termos do art. 275, inciso II do Código de Processo Civil, propor a presente

AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL

em face de **ESPÓLIO DE JOSÉ HENRIQUE GOMES**, representado por **MARIA ARMINDA DA CONCEIÇÃO GOMES**, portuguesa, viúva, portadora da cédula de identidade RG. n.º 2.080.180 e inscrita no CPF/MF sob n.º 146.292.058-61 residentes e domiciliados na Rua Brás Cubas, 135, apto. 111 - Centro – município de Santo André/SP, CEP: 09015-210 e, em face da pessoa da co-proprietária **MARIA ARMINDA DA CONCEIÇÃO GOMES**, já qualificada, pelos motivos de fatos e fundamentos jurídicos que passa a expor.

A
03
M

FÁBIO GOULART FERREIRA
ADVOGADO

DOS FATOS E FUNDAMENTOS

Em virtude do falecimento de **JOSÉ HENRIQUE GOMES**, a parte que lhe cabia no imóvel, objeto de inventário ou arrolamento, passou a ser administrada pelo Espólio, representado por **MARIA ARMINDA DA CONCEIÇÃO GOMES**, cônjuge do *de cuius* e co-proprietária do apartamento de n.º 61, localizado no 6º andar, o Edifício Umuarama Brás Cubas.

Ocorre que os requeridos não vêm cumprindo com suas obrigações de condôminos, deixando de efetuar os pagamentos das despesas condominiais vencidas em: 07/02/2007, 07/03/2007, 09/04/2007, 08/05/2007, 08/06/2007, 08/07/2007, 07/08/2007, 10/09/2007 e 05/10/2007.

Ressalte-se que o Condomínio não é uma entidade com fins lucrativos, mas é mantido tão somente com o pagamento mensal das despesas condominiais pelos seus condôminos. Portanto, a inadimplência dos Requeridos vem causando enormes prejuízos ao orçamento condominial.

Frise-se, que referidas despesas condominiais, são tidas como um dos deveres legais dos requeridos na qualidade de condôminos, nos termos do art. 1.336 do Código Civil, vejamos:

“Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;”

seguinte:

Já o Art. 12 da Lei nº 4.591/64, traz em seu bojo o

“ Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.”

Antônio José Ferreira Carvalho, em trecho transcrito, *in verbis*:

”De se lembrar ainda que a obrigação do condômino pagar as contribuições condominiais é de natureza *portable*, isto é, a contribuição regularmente aprovada é devida, e deve a obrigação ser satisfeita nos prazos determinados, independentemente da remessa dos avisos de cobrança por parte do síndico ou administradora.”
(In Condomínio na Prática - 5ª ed.)

Desta forma, os Requeridos tornaram-se devedores, da quantia de **R\$ 5.703,36 (cinco mil setecentos e três reais e trinta e seis centavos)**, correspondente ao principal, acrescido de multa de 2%, juros de mora de 1% a.m. (Art. 1336, § 1º do Código Civil), e correção monetária, atualizada até a data de 10/10/07, conforme inclusa “ PLANILHA DE ATUALIZAÇÃO DE DÉBITOS”.

FÁBIO GOULART FERREIRA
ADVOGADO

Foram esgotadas as tentativas e meios amigáveis para recebimento do crédito, o que já ensejou considerável decurso de tempo e, conseqüentemente, grande perda patrimonial para o requerente, outra alternativa não lhe resta se não socorrer-se do judiciário, mediante a propositura da presente ação, com o objetivo de satisfação do mesmo, atualizado e corrigido monetariamente, além das custas e despesas processuais.

DO PEDIDO

Diante do exposto, requer, a V. Exa.:

- a) seja julgada totalmente procedente a presente ação, a fim de condenar os Requeridos no pagamento de **R\$ 5.703,36 (cinco mil setecentos e três reais e trinta e seis centavos)**, correspondentes às despesas condominiais referentes aos meses acima descritos, bem como daquelas que vencerem no curso do processo, caso não sejam pagas, com o acréscimo de multa de 2%, juros de mora de 1% a.m. (Art. 1.336, § 1º do Código Civil), e correção monetária.
- b) a condenação dos requeridos nas despesas e custas processuais, bem como honorários advocatícios à razão de 20% (vinte por cento).
- c) a citação dos requeridos nos termos do art. 277 do Código de Processo Civil, no endereço declinado no preâmbulo, para que, querendo apresentem defesa.

Protesta o requerente por todos os meios de provas em direito admitidos; especialmente o depoimento pessoal dos requeridos, oitiva de testemunhas, perícias contábeis e juntada de novos documentos.

Dá-se à causa, o valor de R\$ 5.703,36 (cinco mil setecentos e três reais e trinta e seis centavos).

Termos em que,
P. Deferimento.

Santo André, 22 de outubro de 2007.

FÁBIO GOULART FERREIRA
OAB/SP 171.123

280
e

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0552/2017, foi disponibilizado na página 902/903 do Diário da Justiça Eletrônico em 11/08/2017. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Fábio Goulart Ferreira (OAB 171123/SP)
Ana Lúcia da Conceição Gomes (OAB 179383/SP)

Teor do ato: "Vistos. Para apreciação do pedido de constrição sobre o imóvel objeto do débito condominial, providencie o exequente a vinda aos autos da cópia da matrícula do imóvel em questão, devidamente atualizada, em 10 dias. Silenciando, aguarde-se provocação no arquivo. Int."

Santo André, 11 de agosto de 2017.

Aparecida Maciel Gomes Maciente
Escrevente Técnico Judiciário

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

VRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRICULA
25.277

FICHA
1

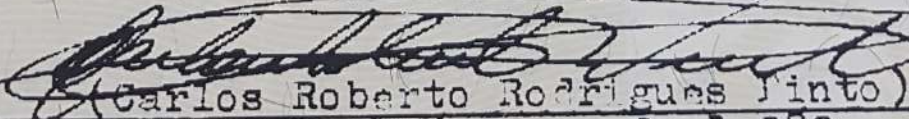
Santo André, 14 de outubro de 1980.

IMÓVEL: O APARTAMENTO, nº 61, localizado no 6º andar, ou 8º pavimento do Edifício Umuarama, Braz Cubas, situado na Rua Braz Cubas, nº 117, nesta cidade, contendo sala de estar e jantar conjugados, três dormitórios, sendo um com banheiro privativo, corredor de circulação, banheiro privativo, lavabo social, cozinha, W.C., quarto de despejo, lavanderia e área de serviço, tem uma área construída inclusive área comuns de 210,6272ms². a ela cabendo uma quota parte ideal de terreno de 0,037379ms. confronta na frente com a Rua Braz Cubas, do lado direito de quem da citada rua olha para o Edifício, com a unidade 60, Hall e poço de elevadores; do lado esquerdo com propriedade do Banco de São Paulo S/A ou sucessores; e, nos fundos com hall de serviço e propriedade de Miguel Martinaci ou sucessores, e uma vaga na garagem que tem sua entrada pela Rua Braz Cubas, a qual dá acesso até a sobreloja, onde se localiza a garagem; referido Edifício se assenta em terreno que assim se descreve: mede 20,00ms. de frente para a Rua General Glicério, do lado direito de quem a rua olha para o terreno mede 40,00ms. onde confina com o prédio 475, da Rua General Glicério de propriedade de Luiz Corazzari e outros; do lado esquerdo mede 30,00ms. confinando com a Rua Braz Cubas, com a qual faz esquina; e, nos fundos em três seguimentos mede 10,00ms. partindo da rua Braz Cubas, daí deflete à esquerda e segue na extensão de 10,00ms até deflete à direita e segue na extensão de 10,00ms. até atingir a lateral direita, confinando com os prédios 135, 105 e 75 da Rua Braz Cubas; encerrando uma área de 700,00ms². - Classificado na FMS André, sob nº 05.009.038. -

PROPRIETÁRIOS: JORGE FELIX, comerciante, portador da R.G. nº 1.229.672, e s/mr. THEREZINHA CESTARI FELIX, de prendas domésticas, portadora da Rg. nº 3.370.596, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, antes do advento da Lei 6515/77, titulares do cic. nº 228.347.968-15, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Campos Salles. nº 400, 2º andar, apartamento 21. -

Registro Anterior: Transcrições nºs. 37.566- 37.567 e 55.093 todas deste registro. (matrícula nº 6.869).

O Oficial:


(Carlos Roberto Rodrigues Pinto)

R.1/M. 25.277, em 14 de outubro de 1.980. -

Por escritura de 30 de Abril de 1.980, lavrada no 3º Cartório de notas desta cidade, (12152-fis.189), os proprietários acima referidos e qualificados, alienaram por venda feita pa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
3ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11)
4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3ev@tjstj.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

288
M

DECISÃO

Processo Físico nº: 0041212-47.2007.8.26.0554/01
Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Edifício Umuarama Brás Cubas
Executado: Espólio de José Henrique Gomes e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Flávio Pinella Helaeuil

Processo nº 2091/2007.

VISTOS.

Defiro a penhora sobre o imóvel indicado pelo credor a fls. 283/286, lavrando-se o competente termo, conforme art. 838, CPC.

Uma vez que o executado (espólio) encontra-se devidamente representado nos autos por advogado, fica devidamente intimado desta constrição judicial através da publicação no Diário da Justiça Eletrônico (DJE), bem como de que foi constituído depositário do referido bem imóvel.

Averbe-se a penhora através do sistema ARISP.

Intime-se.

Santo André, 21 de novembro de 2017.

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

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FLAVIO PINELLA HELAEUIL. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0041212-47.2007.8.26.0554 e o código FE0000005110.

FÁBIO GOULART FERREIRA
MEIRE M. M. FERREIRA
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE
SANTO ANDRÉ/SP.

283
/

06 OUT 2017

Ref.: Processo n.º 0041212-47.2007.8.26.0554/01

AUTOS DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Exequente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO UMUARAMA BRÁS CUBAS**

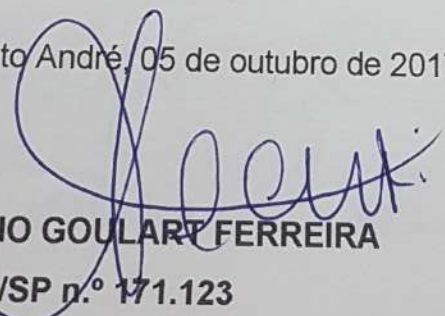
Executados: **ESPÓLIO DE JOSÉ HENRIQUE GOMES E OUTRA**

A Exequente, por seu advogado e procurador que a esta
subscrive, nos autos do processo em referência, vem, mui respeitosamente à
presença de V. Excelência, requerer o quanto segue:

- a) o desarquivamento do referido processo; e
- b) a juntada da inclusa certidão de matrícula atualizada
referente ao bem imóvel que se pretende a penhora;
prossequindo-se o feito em seus ulteriores termos.

Termos em que,
Pede deferimento.

Santo André, 05 de outubro de 2017.


FÁBIO GOULART FERREIRA
OAB/SP n.º 171.123



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

VRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SANTO ANDRÉ

Santo André, 14 de outubro de 19 80.

MATRICULA 25.277

FICHA 1

IMÓVEL: O APARTAMENTO, nº 61, localizado no 6º andar, ou 82 - pavimento do Edifício Umuarama, Braz Cubas, situado na Rua - Braz Cubas, nº 117, nesta cidade, contendo sala de estar e - privativo, corredor de circulação, banheiro privativo, lava - bo social, cozinha, W.C., quarto de despejo, lavanderia e - área de serviço, tem uma área construída inclusive área co - muns de 210,6272ms². a ela cabendo uma quota parte ideal de - terreno de 0,037379ms². confrontando na frente com a Rua Braz Cu - bas, do lado direito de quem da citada rua olha para o Edifi - cio, com a unidade de quem da citada rua olha para o Edifi - guerdo com propriedade do Banco de São Paulo S/A ou sucessor - res; e, nos fundos com hall e poço de elevadores; do lado es - quel Martinaci ou sucessores, e uma vaga na garagem que tem - sua entrada pela Rua Braz Cubas, a qual dá acesso até a so - bre loja, onde se localiza a garagem; referido Edifício se - assenta em terreno que assim se descreve: mede 20,00ms. de - frente para a Rua General Glicério, do lado direito de quem - a rua olha para o terreno mede 40,00ms. de - prédio 475, da Rua General Glicério de propriedade de Luiz - Corazzari e outros; do lado esquerdo de propriedade de Luiz - io com a Rua Braz Cubas, com a qual faz esquina; e, nos fun - dos em três seguimentos mede 10,00ms. partindo da rua Braz - cubas, sai deflete à esquerda e segue na extensão de 10,00ms - ai deflete à direita e segue na extensão de 10,00ms. até - atingir a lateral direita, confinando com os prédios 135,105 - 75 da Rua Braz Cubas; encerrando uma área de 700,00ms². - - classificada na PMS André, sob nº 05.009.038.-

PROPRIETÁRIOS: JORGE FELIX, comerciante, portador da R.G. nº 29.672, e s/mr. **THEREZINHA CESTARI FELIX,** de prendas do - cas, portadora da Rg. nº 3.370.596, ambos brasileiros, - dos pelo regime de comunhão de bens, antes do advento da - 6515/77, titulares do cic, nº 228.347.968-15, residentes - domiciliados nesta cidade, a Rua Campos Salles, nº 400, 2º - e, apartamento 21.-

Anterior: Transcrições nºs. 37.566- 37.567 e 55.093 - deste registro. (matrícula nº 6.869).

Assinatura:
(Handwritten signature of Carlos Roberto Rodrigues Pinto)
Carlos Roberto Rodrigues Pinto
25.277, em 14 de outubro de 1.980.-

matrícula de 30 de Abril de 1.980, lavrada no 3º Cartó - rio desta cidade, (19152-fis:189), os proprietários - referidos e qualificados, alienaram por venda feita pa -

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Santo André - SP

11100-5-AA 414444

11100-5-395001-415000-0617



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
3ª VARA CÍVEL
PRAÇA IV CENTENÁRIO, Nº 03, Santo André-SP - CEP 09015-080

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

395
m

O credor será cientificado através de seu advogado, mediante publicação no DJE, zelando a Serventia para que tal publicação seja efetivada em tempo hábil para a mencionada ciência.

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

No caso de pagamento ou acordo que venha por fim à execução antes da realização do certame eletrônico, fixo a comissão do leiloeiro em 1%, a fim de reembolsar as despesas gastas com a preparação da hasta, porém, desde que devidamente comprovadas.

Nos termos do Provimento CSM nº 2152/14, disponibilizado no DJE de 11/02/2014, a comissão do leiloeiro deverá ser depositada nos autos e o mandado de levantamento, quando expedido, deverá ser arquivado em classificar próprio.

Int.

Santo André, 14 de outubro de 2019.

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

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo digitalmente por FLAVIO PINELLA HELAETHIL. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo



394
m.

Processo Físico nº:
Classe – Assunto:
Exequente:
Executado:

0041212-47.2007.8.26.0554/01
Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais
Condomínio Edifício Umuarama Brás Cubas
Espólio de José Henrique Gomes

DESPACHO

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávio Pinella Helachil**

Proc 2091/2007

Vistos.

1) Fls.386/393: Ciência aos interessados acerca do agravo de instrumento interposto pela parte executada contra a decisão de fl.379.

2) Consta no processo penhora havida sobre bem imóvel onde originado o débito (fls.288/290). Intimou-se a parte executada (fl.291).

Nomeado avaliador oficial (fl.310), veio o laudo de fls.323/333, retificado à fl.370 e homologado pela decisão de fl.379.

O exequente agora pede hasta pública para venda (fls.382/383).

Defiro. Determino a realização da(s) hasta(s) pública(s) por meio de **LEILÃO ELETRÔNICO**, na forma estabelecida pelo art. 882, §§ 1º e 2º do CPC e Provimento CSM nº 1625/2009.

Para tanto, nomeio a empresa "**LANCE JUDICIAL**" - *Lance Consultoria em Aliações Judiciais Eletrônicas Ltda.* (www.lancejudicial.com.br), telefone (11) 3522-9004, regularmente cadastrada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo a proceder a realização de leilões / praças no formato eletrônico.

Intime-se a nomeada, preferencialmente por e-mail (contato@lancejudicial.com.br), para que providencie **o que for necessário à realização do certame eletrônico**, especialmente, a publicação de editais, a intimação do devedor (salvo se tiver advogado constituído nos autos), a intimação do senhorio direto, credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada - CPC, art. 889 do CPC, **dentre outras providências**.

O procedimento do leilão eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deverá observar o disposto nos artigos 886 e 887 do Código de Processo Civil, bem como o Provimento CSM nº 1625/2009, que disciplina o leilão eletrônico tal como determinado pelo art. 882, do CPC.

A **intimação do executado** das datas, locais e forma de realização do leilão / praça, **quando não tiver advogado constituído nos autos, ficará a cargo da nomeada**, que se incumbirá de fazê-lo, juntando aos autos, oportunamente, o comprovante da respectiva intimação. **Caso o executado tenha advogado constituído nos autos**, a intimação será efetivada pela Serventia Judicial, mediante publicação no DJE.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://pje.trf3.jus.br/pepl/infomeo>

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FLAVIO PINELLA HELAEHIL. Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://pje.trf3.jus.br/pepl/infomeo>.
0041212-47.2007.8.26.0554/01 e o código FE00000007XHBM



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

319
01

Processo Físico nº:
Classe - Assunto
Exequente:
Executado:

DECISÃO
0041212-47.2007.8.26.0554/01
Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais
Condomínio Edifício Umuarama Brás Cubas
Espólio de José Henrique Gomes

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávio Pinella Helaehil**

Proc 2091/2007

Vistos.

Em face da avaliação do imóvel penhorado, houve apresentação de impugnação pela parte executada, objetivando majoração do valor (fls.349/353).

Manifestou-se o perito, corrigindo erro material constatado, porém, sustentando a avaliação apresentada (fl.370), com o que, novamente irressignou-se a parte executada.

Entretanto, a irressignação demonstrada não se fez acompanhar por trabalho produzido por profissional especializado, contendo vistoria, análise comparativa e valor sugerido para o imóvel em questão. Inexistem subsídios que se mostrem suficientes para desacolhimento da avaliação apresentada pelo perito oficial.

Ademais, no caso presente, o valor da avaliação servirá de parâmetro para venda do imóvel em hasta pública, que pode resultar em majoração do montante em função de eventual concorrência de interessados.

Homologo, nestes termos, o laudo de avaliação apresentado às fls.323/333, porém, com o valor retificado à fl.370 (R\$ 497.500,00 para a data do laudo, 10/07/2018).

Manifeste-se o condomínio exequente, em 10 dias, em termos de prosseguimento da execução.

No silêncio, o processo aguardará no arquivo por provocação de interessado.

Int.

Intime-se.

Santo André, 15 de agosto de 2019.

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE SANTO ANDRÉ/SP.

~~383~~
382

11 OUT 2019

Ref.: Processo n.º 0041212-47.2007.8.26.0554/01

AUTOS DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Exequirente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO UMUARAMA BRÁS CUBAS**

Executada: **ESPÓLIO DE JOSÉ HENRIQUE GOMES**

CSA FONE: (11) 4427-4773

O Exequirente, por seu advogado e procurador, nos autos do processo em referência, vem à presença de V. Excelência, em atenção a r. decisão de fls. , manifestar nos seguintes termos:

Requer a alienação do bem por meio de leilão eletrônico na forma do artigo 879, inciso II, do Código de Processo Civil.

Para tanto, requer, seja o procedimento de alienação judicial eletrônico presidido por Leiloeiro Público, conforme preceituam os artigos 880 e 883 do citado Diploma Legal, bem como a homologação do Leiloeiro Público Oficial, asaber:



383
CLÉCIO OLIVEIRA DE CARVALHO, inscrito na JUCESP sob nº
889, CPF nº 290.205.278-27, com escritório na Alameda
Terracota, n.º 215, conjunto 523 – Network Business Tower FII,
Torre Onion, Espaço Cerâmica, São Caetano do Sul, Telefones:
(11) 3105-2268, e-mails: clecio@leilaooficialonline.com.br e
juridico@leilaooficialonline.com.br, credenciado no portal dos
auxiliares da justiça conforme comunicado conjunto
690/2017, (<http://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/ConsultaPublica/Perfil/5569> - link de acesso).

Por fim, requer, seja fixado o lance mínimo em segundo leilão,
em 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada, nos termos do artigo
891, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Termos em que,

P. Deferimento.

Santo André, 20 de setembro de 2019.



FÁBIO GOULART FERREIRA

OAB/SP 171.123

~~384~~
386

11 OUT 2019

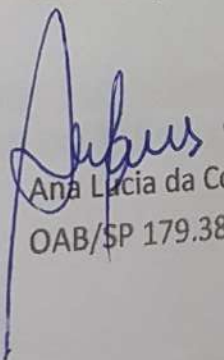
processo nº 00412124720078260554

O ESPOLIO DE JOSÉ HENRIQUES GOMES, por sua advogada
que esta subscreve, nos termos do artigo 1018 do CPC, vem respeitosamente a presença de
Vossa Excelência, requerer a juntada de cópia da petição do agravo de instrumento com o
respectivo comprovante de sua interposição junto ao Tribunal "ad quem", bem como informar
que os documentos que instruíram o presente recurso foram os seguintes:

- procuração das partes
- Decisão agravada
- certidão de publicação da decisão agravada
- Laudo pericial
- Esclarecimentos do Perito
- Laudo em outra unidade

**Termos em que
Pede deferimento**

São Paulo, 30 de setembro de 2019



Ana Lúcia da Conceição Gomes
OAB/SP 179.383

SSA ESNE.19. ANOCHAS-7 JUN19 16:14 PM

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO EGRÉGIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO/SP.

Agravante: Espólio de José Henriques Gomes
Agravado: Condômino do Edifício Umuarama Brás Cubas

O **ESPÓLIO DE JOSÉ HENRIQUES GOMES**, representado por sua inventariante **Maria Arminda da Conceição Gomes**, portuguesa, viúva, pensionista, portadora da cédula de identidade RG nº 2.080.180-4 e do CPF 146.292.058-61 residente e domiciliada na Rua Brás Cubas, 135 apto 61, Centro, Santo André, por intermédio de sua advogada que esta subscreve, nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que lhe move o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO UMUARAMA BRÁS CUBAS**, já qualificado nos autos do processo nº 0041212-47.2007.8.26.0554, em tramite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Santo André SP, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência interpor o competente **RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO**, nos termos dos artigos 1.015 e seguintes do Código de Processo Civil, e demais disposições aplicáveis à espécie, ao EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, pelos motivos de fato e de direito que a seguir passa a expor:

Deixa o Requerente de recolher o preparo à interposição do presente recurso, vez que lhe foi concedido os benefícios da justiça gratuita no acórdão proferido em sede de apelação.

- Nome e o endereço completo dos advogados, constantes do processo:

Do Espólio de José Henriques Gomes (agravante)
Advogada - Ana Lucia da Conceição Gomes OAB/SP 179.383

Peças que acompanham o Agravo:

1. Procuração dos patronos
2. Laudo de avaliação
3. Petição de impugnação a avaliação
4. Cópia de Laudo Pericial elaborado em outra unidade no mesmo edifício
5. Decisão agravada
6. Certidão de publicação

presente agravo.

Nesse ato esta subscritora autêntica todas as peças juntadas ao

do inconformismo.

Assim postas as considerações iniciais passam-se a discutir as razões

O agravante foi intimado do R. decisão agravada no dia 09 de setembro de 2019, considerado publicado no dia 10 de setembro, portanto, tem-se que o presente agravo é tempestivo.

PRELIMINARMENTE

Inicialmente a agravante requer seja concedido efeito suspensivo à decisão atacada, **suspendendo o prosseguimento do incidente de cumprimento de sentença** até julgamento final do presente recurso de agravo de instrumento, visando evitar danos irreparáveis as partes, vez que o valor atribuído ao imóvel pelo ilustre Perito não se encontra em consonância com a realidade atual, bem como não foi elaborado de acordo com as normas da ABNT

MÉRITO.

O r. Juízo *a quo* proferiu a decisão de fls, onde restou indeferida a Impugnação apresentada pelo executado, com pedido de nova avaliação, sob o fundamento de que a executada não nomeou assistente técnico, para acompanhamento da perícia, nos seguintes termos:

Processo Físico nº: 0041212-47.2007.8.26.0554/01
Classe – Assunto Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Edifício Umuarama Brás Cubas
Executado: Espólio de José Henrique Gomes

Juiz(a) de Direito: Dr (a). Flávio Pinella Helaeihil

2091/2007 Vistos. Em face da avaliação do imóvel penhorado, houve apresentação de impugnação pela material constatada, objetivando majoração do valor (fls. 349/353). Manifestou-se o perito, corrigindo erro de cálculo e apresentando avaliação demonstrada (fl.370), como que, novamente trabalhado produzido pelo profissional especializado, contendo vistoria, análise comparativa e valor sugerido para o imóvel em questão. Ademais, no caso presente, o valor da avaliação servirá de parâmetro para venda do imóvel em hasta pública. Homologo, nestes termos, o laudo de avaliação apresentado às fls. 323/333, porém, com o valor retificado à fl.370 (R\$ 497.500,00 para a data do laudo, 10/07/2018). Manifeste-se o condomínio interessado, em 10 dias, em termos de prosseguimento da execução. No silêncio, o processo aguardará no arquivamento por provocação de interessado. Int. Intime-se. Santo André, 15 de agosto de 2019.

Em que pese, o MM. Juízo ter sustentado que o valor atribuído na avaliação servirá apenas como parâmetro para venda do imóvel em hasta pública, e que em função de eventual concorrência de interessados pode ser majorado, os fundamentos elencados na decisão agravada são inadmissíveis e inaceitáveis, vez que, se a venda em hasta pública pode resultar em majoração do valor, pode também ser vendido 60% do valor da avaliação em segunda praça, valor esse demasiadamente inferior ao valor real do imóvel em questão, trazendo imensuráveis prejuízos ao Requerido.

Com todo respeito que temos pelo MM. Juiz *a quo*, sua decisão não deve prevalecer senão vejamos:

O laudo Pericial carreado aos autos não seguiu a metodologia para avaliação de imóveis conforme as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

Antes de mais nada, é bom saber que, para a avaliação de imóvel acontecer de maneira correta, é preciso levar em consideração alguns parâmetros, tais como:

- a sua localização, tamanho e acabamentos (padrão construtivo);
- o seu estado de conservação;
- quais são as áreas comuns;
- a quantidade de elevadores;
- a quantidade de apartamentos por pavimento;
- se existe uma certa proximidade com metrô, shopping e outros pontos de referência;
- como é a vizinhança.

Esses parâmetros definem exatamente quanto vale um imóvel.

No entanto, dos critérios citados, sem dúvida alguma, o que exige maior atenção do profissional responsável pela avaliação de imóveis é o estado de conservação.

A perícia é mais minuciosa, quando se trata de imóveis antigos, sendo observados os seguintes aspectos:

1. Revestimentos-
2. Pinturas
3. Fachada
4. Hidráulica e elétrica
5. Documentação

Todos os critérios elencados acima, e que são verificados pelos engenheiros avaliadores, assim como outros pontos que não estão nessa lista e são avaliados, podem ser encontrados na NBR 14653, da ABNT.

Compulsando os autos, resta patente que o procedimento utilizado pelo Perito para avaliação judicial está incorreto, sendo necessária nova avaliação conforme o artigo 871 e 873 do CPC:

Art. 871 - Não se procederá à avaliação quando:

- I - uma das partes aceitar a estimativa feita pela outra;
 - II - se tratar de títulos ou de mercadorias que tenham cotação em bolsa, comprovada por certidão ou publicação no órgão oficial;
 - III - se tratar de títulos da dívida pública, de ações de sociedades e de títulos de crédito negociáveis em bolsa, cujo valor será o da cotação oficial do dia, comprovada por certidão ou publicação no órgão oficial; IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.
- Parágrafo único. Ocorrendo a hipótese do inciso I deste artigo, a avaliação poderá ser realizada quando houver fundada dúvida do juiz quanto ao real valor do bem.

Art. 873- É admitida nova avaliação quando:

- I - Qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador; (grifo nosso)
 - II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem;
 - III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.
- Parágrafo único. Aplica-se o art. 480 à nova avaliação prevista no inciso III do caput deste artigo.

Tendo em vista que o Agravante não só arguiu fundamentadamente, bem como comprovou a ocorrência de erro na avaliação deve ser admitida nova avaliação conforme dispõe a legislação pertinente à matéria.

É inadmissível que seja fixado o valor da avaliação do imóvel penhorado levando-se em consideração laudo falho e incompleto, onde não foi devidamente avaliada a conservação localização e outros itens indispensáveis a formação de preço.

Portanto, não pode a recorrente ser prejudicada por atos ou fatos que não estejam expressos em lei, é o que está ocorrendo no presente caso.

O agravante utilizou de expedientes legais visando resguardar seus direitos, mas esses direitos estão sendo aviltados, diante da decisão monocrática ora atacada. Devendo ser, nesse momento, aplicada a tão almejada JUSTIÇA, reformando a decisão de primeiro grau determinando-se nova avaliação judicial.

fls. 5

391

Diante de todo debatido, ressalta à evidência que a R. Decisão agravada merece total reforma, para que:

1. Seja determinada nova avaliação do imóvel penhorado a ser realizada ou alternativamente por questões de economia processual sejam consideradas além da avaliação os anúncios publicitários de imóveis similares a venda para composição do valor a ser atribuído ao imóvel.
2. O recebimento do presente agravo nos seus efeitos ativo e suspensivo, nos termos do parágrafo único do Art. 995 do Novo CPC, para fins de suspender o incidente de cumprimento de sentença até que seja julgado o presente agravo;

Por fim, respeitosamente, requer a Vossa Excelência, seja o presente Recurso recebido e processado, intimando-se a agravada na pessoa de seu advogado, para, no prazo legal, ofertar contraminuta ao presente recurso, nos termos da Lei.

Termos em que
Pede e espera deferimento

Santo André, 25 de setembro 2019.

Ana Lucia da Conceição Gomes
OAB/SP 179.38

Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2019 às 21:31, sob o número 22157766120198260000
2015776-61.2019.8.26.0000 e código E6A26AE.

13 AGO 2019

PROCESSO nº 0041212-47.2007.8.26.0554

O Espólio de José Henriques Gomes, por intermédio de sua advogada que esta subscreve, nos autos de cumprimento de sentença, processo em epígrafe, apresenta, com o devido respeito, a presença de Vossa Excelência, se manifestar quanto os esclarecimentos solicitados pelo perito nos seguintes termos:

Em que pese os esclarecimentos prestados no sentido de ter havido uma incorreção na digitação, NÃO há como concordar com o valor atribuído ao imóvel, vez que o mesmo foi avaliado em sete mil e quinhentos reais) nem de longe reflete o real valor do imóvel avaliado, visto que outros imóveis similares na mesma região são comercializados por valores muito superiores ao valor atribuído ao imóvel avaliado senão vejamos:

apartamento a venda no Centro, Santo André - Imovelweb

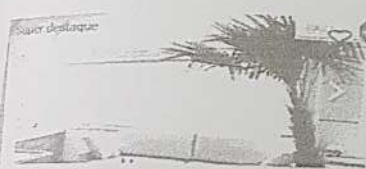


R\$ 949.000
+ R\$ 920 de condomínio

<https://www.imovelweb.com.br/apartamento-venda-ccom-santo-andre>

PROMOÇÃO! Apto. mobiliado e d...
Rua Siqueira Campos 107 - Centro, Sant...
120 m² Útil 2 Quartos 4 Banheiros
Apartamento mobiliado e decorado com 2 suítes, sendo 1 suite master com cama king size, amplo closet, tv, terraço e ar condicionado instalado e banheiro com ducha dupla. Sala com 2 ambientes, papel de parede, mesa de jantar redonda

CONTATAR



R\$ 1.699.000
+ R\$ 1.460 de condomínio

PROMOÇÃO: Cobertura mobiliad...
Rua Siqueira Campos 107 - Centro, Sant...

181 m² Útil 5 Quartos 5 Banheiros
Cobertura mobiliada e decorada, com 5 quartos, sendo 4 suítes com terraço. Andar inferior: sala de jantar com mesa quadrada (tampo de vidro) e 6 cadeiras, sala de estar com espaço gourmet (churrasqueira) fechada com vidro retrátil,

CONTATAR



R\$ 915.000
+ R\$ 795 de condomínio

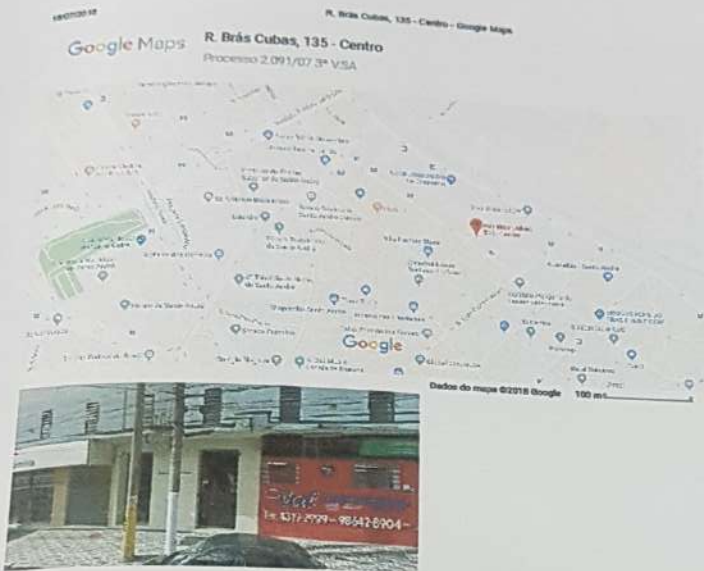
Apartamento residencial mobiliad...
Rua Siqueira Campos 107 - Centro, Sant...

114 m² Útil 3 Quartos 4 Banheiros
Apartamento totalmente mobiliado e decorado, com eletrodomésticos e armários planejados, 3 suítes, todas com terraço, sendo a suite casal com tv, mesas de cabeceira e abajur, armários embutidos, bay window com cadeira e

CONTATAR

Oportuno salientar que em março de 2017, a unidade 21 do mesmo edifício, passou por perícia judicial elaborada pelo perito Evandro Henrique o qual atribuiu

Mapa de Localização do Imóvel



R. Brás Cubas, 135 - Centro
Santo André - SP
09015-210

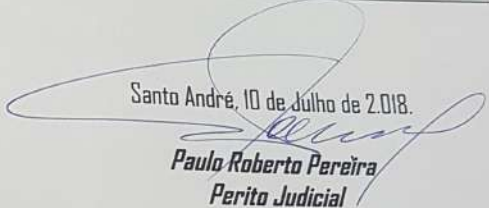


<https://www.google.com.br/maps/place/R.+Brás+Cubas,+135+-+Centro,+Santo+André+SP,+09015-210/@-23.6339224,-46.52...> 1/1

ENCERRAMENTO

Para que se faça cumprir seus devidos e regulares efeitos, eu Paulo Roberto Pereira, Perito Judicial, honrosamente nomeado nestes autos, elaborei o presente Laudo de Avaliação, que segue por mim devidamente assinado e rubricado em seu todo, que consta de fls. 01 a 10, inclusive com as devidas ilustrações.

Santo André, 10 de Julho de 2018.


Paulo Roberto Pereira
Perito Judicial

335
e

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0590/2018, foi disponibilizado na página 774 do Diário da Justiça Eletrônico em 30/07/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Ana Lúcia da Conceição Gomes (OAB 179383/SP)
Fábio Goulart Ferreira (OAB 171123/SP)

Teor do ato: "Processo nº 2091/2007.VISTOS.Em prosseguimento à presente execução, uma vez incidir ao presente caso o contido no art. 870, parágrafo único, do CPC, nomeio perito judicial para avaliar o bem imóvel penhorado, o SR. PAULO ROBERTO PEREIRA; fixo os honorários em R\$1000,00 (um mil reais).Manifestem-se as partes, no prazo de quinze (15) dias, devendo o exequente efetuar o pagamento da verba acima orçada.Com o depósito dos honorários, dê-se vista ao senhor avaliador judicial, para elaboração do laudo técnico. Com a apresentação dos trabalhos periciais, manifestem-se as partes acerca do laudo apresentado pelo expert, no prazo de quinze (15) dias (art. 477, § 1º, CPC).No silêncio, remetam-se os autos ao arquivo onde permanecerão aguardando provocação da parte interessada.Intime-se."

Santo André, 30 de julho de 2018.

Aparecida Maciel Gomes Maciente
Escrevente Técnico Judiciário

EM BRANCO

16 2091 107
349
O REVERENDÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SANTO ANDRÉ ESTADO DE SÃO PAULO.

21 ABR 2018

Processo nº 0041212-47.2007.8.26.0554

O Espólio de José Henriques Gomes, devidamente qualificado nos autos da ação de cobrança de condomínio, ora em fase de cumprimento de sentença, processo em referencia, por sua advogada que esta subscreve vem respeitosamente perante de Vossa Excelência para fins de **APRESENTAR**

IMPUGNAÇÃO AO LAUDO PERICIAL

Se opor ao laudo de avaliação apresentando pelo Ilustre perito a fls, e requerer seja deferida nova avaliação do bem objeto da avaliação nos termos do artigo 873 do CPC, pelos motivos de fato e de direito que a seguir passa a expor:

Trata-se a presente de impugnação ao laudo de avaliação do imóvel situado na Rua Brás Cubas, 135 - apartamento 61, realizada pelo Perito Avaliador Paulo Roberto Pereira, nos autos do processo de cobrança de condomínio, ora em cumprimento de sentença, promovido pelo Edifício Umuarama Brás Cubas.

Consoante se verifica através de fls 326, o imóvel em questão, restou avaliado em R\$ 397.500,00 (trezentos e noventa e sete mil e quinhentos reais). > v. fl. 370

RAZÕES DA IRRESIGNAÇÃO.

Data vênia o valor apurado sobre o referido imóvel não se encontra em consonância com a realidade atual. O valor atribuído ao imóvel é totalmente infundado e nem de longe demonstra o valor real do imóvel avaliado, conforme podemos observar através dos anúncios anexos e abaixo reproduzidos, imóveis similares na mesma região estão sendo comercializados por valores muito superiores ao valor atribuído ao imóvel avaliado senão vejamos:

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0872/2018, foi disponibilizado na página do Diário da Justiça Eletrônico em 31/10/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.
31/10/2018 - Finados - Prorrogação

Advogado
Lucia da Conceição Gomes (OAB 179383/SP)
Fabio Goulart Ferreira (OAB 171123/SP)

Teor do ato: "Processo nº 2091/2007. VISTOS. Defiro o pedido do exequente constante de fls. retro, expedindo-se mandado de levantamento em seu favor em relação ao depósito efetuado a fls. 340. Após, manifestem-se as partes, no prazo de quinze (15) dias, acerca do laudo pericial apresentado, sob pena de arquivamento até nova provocação. Intime-se."

Santo André, 31 de outubro de 2018.

Aparecida Maciel Gomes Maciente
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE SANTO ANDRÉ/SP.

09 NOV 2018

Processo n.º 0041212-47.2007.8.26.0554/01

AUTOS DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO UMUARAMA BRÁS CUBAS

Executada: ESPÓLIO DE JOSÉ HENRIQUE GOMES

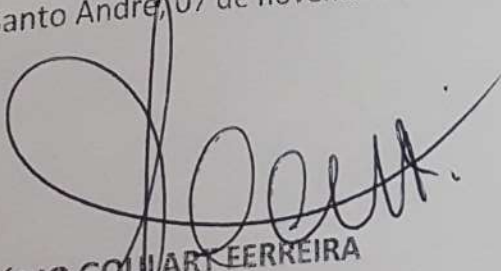
554 FSN.E.18.00098009-4 081118 1734 2-M

O Exequente, por seu advogado e procurador nos autos do processo em referência, vem à presença de V. Excelência, em atenção ao r. despacho de fls. , manifestar nos seguintes termos:

Nada a opor ao laudo pericial de avaliação apresentado.

Termos em que,
P. Deferimento.

Santo André, 07 de novembro de 2018.


FÁBIO GOULART FERREIRA
OAB/SP 171.123



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

PRAÇA IV CENTENÁRIO, Nº 03, Santo André-SP - CEP 09015-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

367

DESPACHO

Processo Físico nº:
Classe – Assunto:
Exequente:
Executado:

0041212-47.2007.8.26.0554/01
Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais
Condomínio Edifício Umuarama Brás Cubas
Espólio de José Henrique Gomes e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávio Pinella Helaeuil**

Processo nº 2091/2007.

VISTOS.

Intime-se o perito avaliador designado para prestar esclarecimentos acerca da impugnação apresentada pelo espólio executado.

Intime-se.

Santo André, 13 de novembro de 2018.

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE SANTO ANDRÉ/ SP.

Processo 0041212-47.2007.8.26.0554
Nº de Ordem 2091/07

18 JUL 2019

nomeado nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, requerida por
Condomínio Edifício Umuarama Brás Cubas, em face de Espólio de José Henrique
Gomes, processo em curso por este r. Juízo, vem respeitosamente à presença de
Vossa Excelência, para, ante a impugnação de fls., expor e requerer o que se segue:

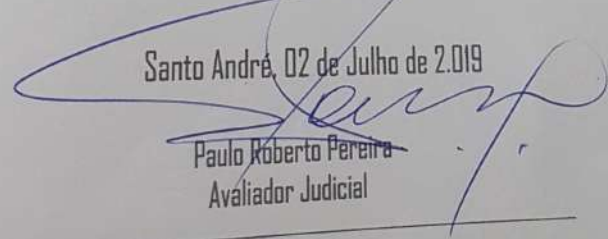
Em revisão ao laudo avaliatório, curva-se este vistor ao erro de grafia cometido,
visto o valor apurado real na época da elaboração do laudo avaliatório, foi de **RS**
497.500,00 (Quatrocentos e Noventa e Sete Mil e Quinhentos Reais), pelo
qual **requer a retificação.**

Contudo, salienta-se, que este vistor, novamente efetuou novas diligências, para
confirmar o valor supra apurado, o que não deixou dúvidas, visto tratar-se de
edificação de mais 30 anos, não oferecendo as novas benfeitorias que os
condomínios atuais oferecem, ou seja, salão de festas, salão de jogos, fitnes,
playground, etc.

Esclarece ainda, que este vistor revisou todos os itens necessários para a
elaboração do laudo avaliatório de fls., inclusive as pesquisas mercadológicas.

Nestes Termos,
P. Deferimento.

Santo André, 02 de Julho de 2.019



Paulo Roberto Pereira
Avaliador Judicial



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
3ª VARA CÍVEL
PRAÇA IV CENTENÁRIO, Nº 03, Santo André-SP - CEP 09015-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

371
m.

DESPACHO

Processo Físico nº:
Classe - Assunto:
Exponente:
Avaliado:

0041212-47.2007.8.26.0554/01
Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais
Condomínio Edifício Umarama Brás Cubas
Espólio de José Henrique Gomes

Advogado(a) de Direito: Dr(a). **Flávio Pinella Helaeuil**

Proc 2091/2007

Vistos.

Fl.370: Manifestem-se as partes, em 10 dias, acerca dos esclarecimentos prestados pelo avaliador judicial.

Int.

Santo André, 23 de julho de 2019.

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

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

Fotos do Imóvel



A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the page number and contact information.

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais / Avaliações

322
8

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.

20 JUL 2018

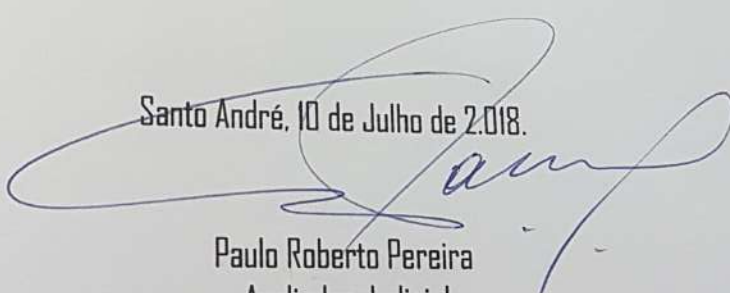
Processo nº 0041212-47.2007.8.26.0554
Nº. Ordem 2.091/07

*deferido
em 19/07/18*

PAULO ROBERTO PEREIRA, (Técnico em Transações Imobiliárias), Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO UMUARAMA BRÁS CUBAS, promove em face de ESPÓLIO DE JOSÉ HENRIQUE GOMES e outro, processo em curso por este Juízo, vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para, tendo em vista a já apresentação do seu trabalho, consistente do laudo de avaliação, requerer o levantamento dos honorários periciais depositados, c.f., guia de fls., dos autos.

Nestes Termos
P. Deferimento

Santo André, 10 de Julho de 2018.



Paulo Roberto Pereira
Avaliador Judicial

PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador
Laudos Periciais / Avaliações

323
e

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.

Processo nº 0041212-47.2007.8.26.0554
Nº. Ordem 2.091/07

manifestem - 19
ou
19/07/18
20 Jul 2018

PAULO ROBERTO PEREIRA, (Técnico em Transações Imobiliárias), Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO UMUARAMA BRÁS CUBAS, promove em face de ESPÓLIO DE JOSÉ HENRIQUE GOMES e outro, processo em curso por este Juízo, vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para, apresentar o seu trabalho, consistente do laudo de avaliação, cuja juntada aos autos neste ato requer.

Nestes Termos
P. Deferimento

Santo André, 10 de Julho de 2018.

Paulo Roberto Pereira
Avaliador Judicial

JUIZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.
Ação de Cumprimento de Sentença
Repte: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AMUARAMA BRÁS CUBAS
Reqdo: ESPÓLIO DE JOSÉ HENRIQUE GOMES e outro
Processo nº 0041212-47.2007.8.26.0554
Nº. Ordem 2.091/07

Lauda

de

Avaliação

Considerações Preliminares:

A Avaliação dos imóveis que fazem parte deste laudo avaliatório e devidamente descritos, foram realizados, com bases no método comparativo de dados e normas, adotando-se o critério do (M2) metro quadrado do terreno e da área construída, ou no todo, quando tratar-se de unidade autônoma.

Para obtenção do valor básico do imóvel, o signatário procedeu à pesquisa, in loco, dentro do setor de localização dos mesmos, baseando-se também em imóveis dentro da mesma região geo - econômica, coletando assim, elementos que foram homogeneizados, segundo às normas para avaliações e laudos, bem como, a **Lei da Oferta e Procura**, que esta predominando atualmente no mercado.

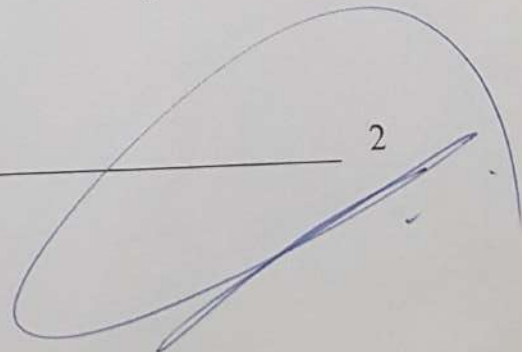
Objetivo:

Proceder a avaliação do imóvel, objeto da determinação de fls., dos autos, referente ao imóvel penhorado, constante de fls., referente "Uma Unidade Autônoma", denominada apartamento de nº. 61, localizado no 6º andar ou 8º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AMUARAMA BRÁS CUBAS situado à Rua Brás Cubas, nº. 117 - Centro do Município de Santo André- SP.

Da Vistoria:

Este vistor procedeu às diligências necessárias, no sentido de vistoriar o imóvel, vindo a ter êxito, vistoriando-os nas suas características, padrões e estado de conservação.

E-mail: paulo.perito@hotmail.com
Cel.(11) 9-7696.81.10



Descrição da Unidade Autônoma
Matrícula 25.277
1º Cartório de Registro de Imóveis de
Santo André

"Uma Unidade Autônoma", denominada apartamento de nº. 61, localizado no 6º andar ou 8º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AMUARAMA situado à Rua Brás Cubas, atual nº. 137 - Centro do Município de Santo André - SP., composto de: Sala de estar e jantar conjugadas, lavabo, hall de circulação interna, 03 dormitórios, sendo um suíte, com banheiro privativo, WC, Social, cozinha, área de serviço, quarto de despejo, sendo o piso com revestimentos, em assoalho nas áreas secas e cerâmica nas áreas molhadas, e nas áreas molhadas as paredes são revestidas de azulejo até o teto, com área privativa de **159, 9226 metros quadrados**; área comum de **50, 7046 metros quadrados**, incluído nesta o direito de uma vaga de garagem do edifício, encerrando uma área construída de **210, 6272 metros quadrados**, a ela cabendo a quota parte ideal de **0, 037379 metros quadrados**, estando o imóvel em questão em **Bom Estado de Conservação**.

Características do Imóvel:

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AMUARAMA, têm as características de residencial de padrão "Médio", havendo no local toda a infra-estrutura necessária como, linha regular de ônibus, rede de água, iluminação pública, esgoto, telefone, pavimentação asfáltica, sendo ainda beneficiado pelo comércio regular nas proximidades, como padaria, farmácia, açougue, armazém, hospitais, lojas, bancos, etc.

Do Logradouro:

O imóvel encontra-se localizado em área Central do Município de Santo André, tendo como principais vias de acesso às Avs. General Glicério e Av. Queiroz dos Santos, sendo ambas as algumas das principais vias de acesso a área central do município.

326
8

Da Avaliação:

Obedecidos aos critérios narrados em todo o corpo do presente Laudo de Avaliação, atribui-se ao referido bem o valor médio de R\$ 397.500,00 (Trezentos e Noventa e Sete Mil e Quinhentos Mil Reais).

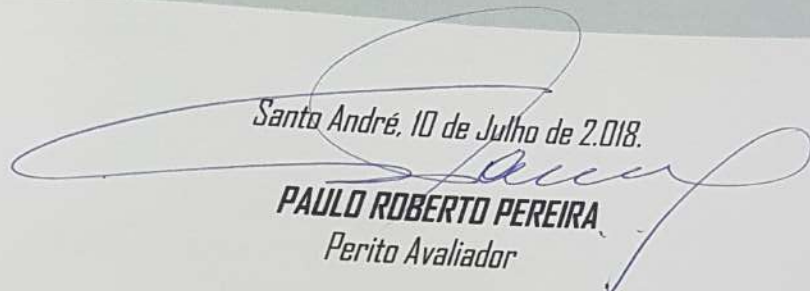
v. fl.
370

Desta forma,

**Importa a presente avaliação o valor médio de R\$ 397.500,00
(Trezentos e noventa e Sete Mil e Quinhentos Reais)**

v. fl.
370

Santa André, 10 de Julho de 2018.



PAULO ROBERTO PEREIRA
Perito Avaliador

Fontes de Pesquisas:

Prefeitura Municipal de Santo André

Jornais

Imóvel & Cia.

Imobiliárias Consultadas In loco

*Donizete Imóveis
Rua das Figueiras, nº. 661 - Bairro Jardim
Santo André*

*Imobiliária Higienópolis
Rua das Figueiras, nº. 661 - Bairro Jardim
Santo André*

*Almeida Ribeiro Imóveis
Av. Santos Dumont, nº. 743 - Bairro Casa Branca
Santo André*

Fotos do Imóvel



Fotos do Imóvel



A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the footer area of the page.

Fotos do Imóvel



