

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP.

Processo nº 1000430-32.2018.8.26.0477

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS, já qualificado, por seu advogado que esta subscreve, nos autos da AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS, que move em face de ELIAS VIEIRA PINHEIRO, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar a EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL, pelas razões a seguir expostas:

Em 30 de julho de 2018, as partes celebraram acordo extrajudicial, o qual foi juntado aos autos.

Foi acordado, que o executado pagaria a dívida total de **R\$ 9.154,33 (nove mil cento e cinquenta e quatro reais e trinta e três centavos)**, em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas no valor de **R\$ 762,87 (setecentos e sessenta e dois reais e oitenta e sete centavos)**, com vencimento da primeira para 10/08/2018 e as demais para o mesmo dia dos meses subsequentes.

Contudo, após a celebração do aludido termo de acordo, o executado **NÃO PAGOU DUAS PARCELAS DO ACORDO**, conforme verificamos na planilha de débitos da Administradora do Condomínio em anexo (doc. 1).

Não obstante, nos termos do art. 323 do CPC e súmula 13 do TJ/SP, conforme item 3 do referido acordo, o executado se comprometeu a pagar em dia as cotas condominiais mensais, não previstas no acordo, sob pena de caracterização de quebra e rescisão da composição.

Conforme previsão no acordo, o não pagamento de qualquer parcela acarretará no vencimento antecipado das demais parcelas, e pagamento de multa no importe de **20% (vinte por cento)** sobre o saldo remanescente, inclusive com o acréscimo de **20 % (vinte por cento)** de honorários advocatícios.

Desta forma, o valor devido acrescido de multa de **20% (vinte por cento)** e **20% (vinte por cento)** referentes aos honorários advocatícios corresponde ao montante de **R\$ 7.728,66 (sete mil setecentos e vinte e oito reais e sessenta e seis centavos)**, conforme planilha em anexo (doc. 02).

Diante de todo exposto, requer a Vossa Excelência, a penhora dos ativos financeiros em contas bancárias do executado, abaixo qualificado:

ELIAS VIEIRA PINHEIRO, inscrito no CPF/MF nº 267.756.938-85.

Requer, ainda, caso haja necessidade de indicação de bens a **PENHORA**, que recaia sobre o imóvel de propriedade do executado.



Requer, finalmente, na forma do artigo 828 do NCPC, expedição da certidão de distribuição com identificação das partes e o valor da causa, para averbação premonitória junto ao Cartório de Registro de Imóveis da existência da presente ação.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 19 de setembro de 2019.

Rodrigo Karpát
OAB/SP nº 211.136

Marcelo José da Silva Fonseca
OAB/SP nº 286.650

Marcelo Hissashi Sato
OAB/SP nº 299.943

Salvar o cálculo:

Para salvar **essa página** em seu computador, utilize a opção "**Arquivo/Salvar como**" do seu navegador.

Para recuperar a planilha salva, clique duas vezes no arquivo que foi salvo, e o cálculo será apresentado.

[Imprimir](#)[Alterar/Atualizar](#)[Voltar](#)**PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS**

Data de atualização dos valores: setembro/2019

Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)

Juros moratórios simples de 1,00% ao mês

Acréscimo de 20,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 20,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATÓRIOS 1,00% a.m.	MULTA 20,00%	TOTAL
1	2 PARCELAS DE ACORDO NÃO PAGAS	13/2/2019	1.525,74	1.560,98	0,00	109,27	312,20	1.982,45
2		10/11/2018	585,00	600,00	0,00	60,00	120,00	780,00
3		10/1/2019	585,00	600,67	0,00	48,05	120,13	768,85
4		10/2/2019	585,00	598,51	0,00	41,90	119,70	760,11
5		10/4/2019	585,00	590,75	0,00	29,54	118,15	738,44
6		10/8/2019	585,00	585,70	0,00	5,86	117,14	708,70
7		10/9/2019	585,00	585,00	0,00	0,00	117,00	702,00
			Sub-Total				R\$ 6.440,55	
			Honorários advocatícios (20,00%) (+)				R\$ 1.288,11	
			Sub-Total				R\$ 1.288,11	
			TOTAL GERAL				R\$ 7.728,66	



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ____ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS

VEGAS, inscrito no C.N.P.J./M.F. sob número 23.162.112/0001-44, com sede na Rua Mario de Andrade, n.º 128, Ocian, São Paulo/SP, CEP: 11704-120, representado por seu síndico, Sr. EDILSON ANESIO DE JESUS GATTI, inscrito no CPF/MF nº 027.139.578-85, residente e domiciliado no endereço supra, vem, respeitosamente, através de seu advogado que esta subscreve (conj. de docs. 1), propor a presente

AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS

Em face de ELIAS VIEIRA PINHEIRO, inscrito no CPF/MF nº 267.756.938-85, portador da cédula de identidade RG nº 30.445.778-4, residente e domiciliado na rua Mario de Andrade, nº 128, Apartamento 152, Ocian, Praia Grande/SP - CEP: 11704-120, nos termos dos arts. 783; 784, X; 786; 789; 824; 831 e seguintes Código de Processo Civil, e consoante as razões fáticas e jurídicas a seguir aduzidas.



1. Primeiramente cumpre salientar que o requerido é possuidor e titular dos direitos reais de aquisição do apartamento nº 152, localizado no Condomínio requerente.

2. O referido imóvel foi adquirido da empresa L.I. LITORAL EMPREENDIMENTOSIMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica constante na Certidão Imobiliária, sendo que este foi transferido para o requerido ELIAS VIEIRA PINHEIRO.

3. Trata-se de contrato de compra e venda que não foi devidamente registrado no Cartório Imobiliário. Nesse sentido, o Condomínio autor tem plena ciência de que o requerido é o proprietário e o possuidor do apartamento objeto da presente cobrança.

4. Insta ressaltar que para a propositura da presente demanda é dispensado à prova da propriedade ou da titularidade do bem. Conforme orientação jurisprudencial pertinente ao caso:

“É desnecessária a exibição de prova da propriedade da unidade condominial, para efeito de admissão da petição inicial de cobrança de cotas de rateio” (Ap. s/Ver. 783.425-00/4 - 9ª Cam. -Rel Juiz Luiz Eurico).

5. É cediço para o Condomínio Autor, quanto para a própria administradora do referido Condomínio que o requerido é o real proprietário do imóvel, e na qualidade de condômino deve concorrer nas despesas do condomínio requerente.

6. Partindo no narrado acima, temos a seguinte orientação jurisprudencial:



“Tendo o administrador do condomínio pleno conhecimento de haver o condômino compromissado à venda unidade condominiais e reconhecendo a legitimidade da transação, passando até a emitir os recibos das despesas em nome dos compromissários compradores e dando-lhes quitação, vendendo lhe é cobrar despesas condominiais aos promitentes vendedores, sendo irrelevante que em nome destes esteja a titularidade dominial das unides.” (RT 594/124)

7. Não obstante, o requerido deixou de arcar com suas despesas condominiais, totalizando o montante de **R\$ 6.278,36 (seis mil, duzentos setenta e oito reais e trinta e seis centavos)**, conforme demonstrativo de valores e débitos anexos (doc. 06), estando em mora perante o requerente.

8. Nesse diapasão, vale destacar os ensinamentos dos ilustres juristas Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery¹:

“Mora do condômino. As dívidas de condomínio são positivas e líquidas, de tal sorte que o seu termo constitui de pleno direito em mora o devedor .Aplicação da regra “dies interpellat pro homine”. Incidência dos juros de mora a partir da citação. Impossibilidade. Os juros de mora incidentes sobre o débito têm, como tremo inicial, o vencimento de cada parcela, e não a citação. Trata-se de mora ex-re. Penalidades que decorrem da mora.”

9. Ocorre que apesar de todas as tentativas do requerente em perceber os valores supra descritos, o requerido se nega a efetua-los, sem qualquer justificativa que possa motivar tal conduta, não restando alternativa ao requerente, senão valer-se do meio Judiciário a fim de obter sua pretensão.

¹ In Código Civil Comentado, 4ª edição, Editora Revista dos Tribunais, São Paulo, 2006, fls. 804.



10. Por fim, declara que os documentos anexados a presente demanda são autênticos, nos termos do artigo 424, do Novo Código de Processo Civil.

Diante o exposto, requer-se:

- Determinar a citação postal do requerido, no seguinte endereço: rua Mario de Andrade, nº 128, Apartamento 152, Ocian, Praia Grande/SP - CEP: 11704-120, para que responda a presente demanda no prazo legal, sob pena de revelia:

- A procedência da presente demanda, condenando-se o requerido ao pagamento dos respectivos débitos relativos às despesas condominiais, assim como eventuais prestações vincendas que não venham a serem adimplidas nos termos do artigo 323 do NCPC;

- Seja o requerido condenado a pagar as custas e despesas processuais, bem como os honorários advocatícios no montante de 20%;

- Protesta-se pela produção de todas as provas admitidas em lei.

Por oportuno, requer que todas as publicações ou intimações sejam efetuadas em nome de **RODRIGO KARPAT**, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 211.136, sob pena de nulidade, em atenção aos artigos 272 e 280, ambos do Novo Código de Processo Civil.



Nos termos dos arts. 319, VII e 772, I do NCPC, o exequente informa que não possui interesse em audiência de conciliação, visto que as partes podem se compor extrajudicialmente a qualquer momento.

QUALIFICAÇÃO E ENDEREÇO DO PATRONO DO REQUERENTE:

Dr. Rodrigo Karpát, inscrito na OAB/SP sob o nº 211.136 - rodrigo@karpat.adv.br e

Dr. Marcelo José da Silva Fonseca, inscrito na OAB/SP sob o nº 286.650 - marcelo@karpat.adv.br

Ambos com escritório localizado na Av. Brig. Faria Lima, 2413, 6º andar- Jd. Paulistano- São Paulo - SP - CEP. 01451-001 - Fone: 11 - 3892-6035.

Dá-se a causa o valor de **R\$ 6.278,36 (seis mil, duzentos setenta e oito reais e trinta e seis centavos).**

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 16 de janeiro de 2018.

Rodrigo Karpát
OAB/SP nº 211.136

Marcelo José da Silva Fonseca
OAB/SP nº 286.650



PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS, inscrito no CNPJ sob o nº 23.162.112/0001-44, com sede na Rua Mario de Andrade, nº 128, Ocian, Praia Grande/SP, CEP 11704-120, neste ato representado por seu síndico, eleito em Assembléia Geral, Sr. **EDILSON ANESIO DE JESUS GATTI**, portador da cédula de identidade R.G nº 15.493.792-7, inscrito no CPF/MF sob o nº 027.139.578-85,, residente e domiciliado no endereço supra, por este **INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO**, nomeia e constitui seu bastante procurador **RODRIGO KARPAT**, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Secção São Paulo, sob o nº 211.136, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2413, 6º andar, Jd. Paulistano, São Paulo, ao qual confere os mais amplos e gerais poderes da cláusula *ad judicium*, para representar o Outorgante em qualquer juízo ou grau de jurisdição, podendo praticar todos os atos necessários para o fiel e cabal cumprimento do presente mandato, inclusive receber e dar quitação, transigir e substabelecer, sendo o presente para o fim especial de tomar todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis especificamente para **ação de cobrança/execução de cotas condominiais em face das unidades inadimplentes do Condomínio outorgante.**

São Paulo, 10 de Maio de 2017.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Edilson Anesio de Jesus Gatti", is written over a horizontal line.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS



SUBSTABELECIMENTO

Substabeleço, com reservas de iguais poderes, aqueles que me foram outorgados por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS**, aos seguintes procuradores: ALFREDO MAURIZIO PASANISI, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção São Paulo, sob o nº 154.846, MARCELO JOSÉ DA SILVA FONSECA, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção São Paulo, sob o nº 286.650, ALESSANDRA DE SOUSA DIAS CALDARA inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção São Paulo, sob o nº 247.337, VANESSA DIAS DE OLIVEIRA inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção São Paulo, sob o nº 297.983, DEBORAH FERREIRA DE ARAUJO, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção São Paulo, sob o nº 382.644, MARCUS WAGNER CRESPI, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção São Paulo, sob o nº 257.043, LUIS FERNANDO TEIXEIRA DE ANDRADE, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção São Paulo, sob o nº 242.626, CRISTIANE DE MENEZES PRADO, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção São Paulo, sob o nº 374.959, GABRIELA SIROTSKY GERSHENSON, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção Rio Grande do Sul, sob o nº 78.497, THIAGO VINICIUS DOS SANTOS, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção São Paulo, sob o nº 329.676, MARCELO HISSASHI SATO, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção São Paulo, sob o nº 299.943, ELAINE CRISTINA GADANI DE LUCA, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção São Paulo, sob o nº 258.690, RODRIGO FELIPE REGINALDO, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção São Paulo, sob o nº 357.697, VALÉRIA CRISTINA FARIA, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção São Paulo, sob o nº 212.458, CELIA CRISTINA DOURADO, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção São Paulo, sob o nº 285.242, ANDRÉ FERNANDO DONDÉRI, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção São Paulo, sob o nº 311.333, CARLOS AUGUSTO FIMENI GERMANO, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção São Paulo, sob o nº 387.255, BRUNA MARTINS DE CAMARGO, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção São Paulo, sob o nº 393.175, NAYARA DOS SANTOS ZALESKI, portadora da cédula de identidade RG nº 47.838.967-X e



inscrita no CPF/MF sob nº 372.721.088-51, NAYARA RAMOS FIORINDO na Ordem dos Advogados do Brasil, Secção São Paulo, sob o nº 219306-E, todos com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.413, 6º andar, Jd. Paulistano, São Paulo, sendo o presente para o fim especial de tomar todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para especificamente defender seus interesses nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS** que move em face de **ELIAS VIEIRA PINHEIRO - Unidade 152**.

São Paulo, 16 de janeiro de 2018.

RODRIGO KARPAT

OAB/SP 211.136



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

1

Registro: 2018.0000160867

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2031573-95.2018.8.26.0000, da Comarca de Praia Grande, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS, é agravado ELIAS VIEIRA PINHEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO AYROSA (Presidente sem voto), CARLOS NUNES E FRANCISCO CASCONI.

São Paulo, 12 de março de 2018.

ADILSON DE ARAUJO
RELATOR
Assinatura Eletrônica

13

Este documento é cópia de original; assinado digitalmente por ADILSON DE ARAUJO, T.º 1157844-0/SP, em 12/03/2018 às 10:12, sob o número WPGE19701916336. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 20094282-98.2018.8.26.0000 e código 7653539.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

fls. 98

2

Agravo de Instrumento nº 2031573-95.2018.8.26.0000 (Digital)
Comarca: Praia Grande – 2ª Vara Cível
Juiz(a): Renato Zanela Pandin e Cruz Gandini
Agravante: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS
(autor)
Agravado: ELIAS VIEIRA PINHEIRO (réu-não citado)

Voto nº 25.845

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS (EXECUÇÃO). DETERMINAÇÃO DE JUNTADA DO RATEIO DAS DESPESAS DOS MESES COBRADOS, SOB PENA DE INDEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL. DOCUMENTO NÃO ESSENCIAL. RECURSO PROVIDO. *Consta dos autos que, na petição inicial, o autor cobra as quotas condominiais vencidas nos meses de janeiro, fevereiro, e abril a novembro/2017. Juntou a ata da assembleia geral extraordinária realizada em 22/10/2016, o registro imobiliário da unidade condominial, a convenção de condomínio e a planilha de cálculo das quotas condominiais devidas pelo condômino. Esses documentos já são suficientes para embasar a ação de cobrança proposta pelo condomínio. O proprietário de imóvel em condomínio tem obrigação de participar do rateio das despesas ordinárias, assim como das extraordinárias. A cobrança das despesas ordinárias é amparada na própria convenção do condomínio, ou, em caso de ausência, na existência de fato da propriedade condominial.*

Cuida-se de agravo de instrumento, interposto por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS** contra as decisões de fls. 57 e 63, proferida nos autos da ação de cobrança de despesas condominiais (execução), ajuizada em face de **ELIAS VIEIRA PINHEIRO**, que determinou a juntada de demonstrativo de despesa mensal do período objeto da cobrança, sob pena de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

fls. 95

3

indeferimento da petição inicial.

Sustenta o agravante, em síntese, a inexistência da necessidade de se comprovar a aprovação de contas dos débitos cobrados antes de mandar citar o agravado. No sentido de dar celeridade ao andamento judicial para a satisfação da obrigação, que é prejudicial à massa condominial, juntou, as fls. 53/55, ata de previsão orçamentária do período cobrado. Não há obrigatoriedade do condomínio de comprovar a aprovação dos débitos cobrados, pois milita em seu favor presunção de licitude das cotas condominiais cobradas, conforme entendimento pacífico deste Egrégio Tribunal, que não exige prova de aprovação das despesas condominiais para admissão da petição inicial e propositura de ação de cobrança. O relatório de débitos juntado com a petição inicial mostra, de forma clara, o *quantum* cobrado e devido pelo réu. Caberá ao réu, em impugnação específica, refutar a cobrança apresentada, sendo que, para o caso em tela, com base na experiência comum, é cediço que os demonstrativos são encaminhados mensalmente aos condôminos, que têm livre acesso para a consulta da documentação ou possibilidade de exigi-los judicialmente.

Pugna pela concessão de efeito suspensivo.

É o relatório.

CONDOMÍNIO **EDIFÍCIO**
RESIDENCIAL LAS VEGAS ajuizou ação de cobrança de despesas condominiais em face de **ELIAS VIEIRA PINHEIRO**.

Primeiramente, o Magistrado “a quo” determinou que o autor regularizasse sua representação processual, trazendo aos autos ata de eleição do síndico (fls. 51).

Cumprida a determinação (fls. 53/55) o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

fls. 98

4

douto Juiz considerou necessária nova emenda e determinou que o autor providenciasse, no prazo de quinze dias, sob pena de indeferimento da petição inicial, demonstrativo de despesa mensal do período objeto da cobrança (fls. 57).

O autor juntou ata da assembleia geral extraordinária realizada no dia 29/07/2017 (fls. 59/61). Todavia, o Magistrado apontou que consta da ata apresentada o valor cobrado a título de condomínio, somente a prestação das contas de exercícios anteriores e o percentual de reajuste aprovado para as cotas condominiais. Assim, determinou que se aguardasse o decurso de prazo para integral cumprimento quanto ao determinado às fls. 57 (fls. 63).

O condomínio não se conforma com esta última decisão.

Assiste razão ao agravante. Consta dos autos que, na petição inicial, o autor cobra as quotas condominiais vencidas nos meses de janeiro, fevereiro, e abril a novembro/2017. Juntou a ata da assembleia geral extraordinária realizada em 22/10/2016 (fs. 09/15), o registro imobiliário da unidade condominial (fs. 46), a convenção de condomínio (fs. 16/46) e a planilha de cálculo das quotas condominiais devidas pelo condômino (fs. 47).

Entretanto, esses documentos já são suficientes para embasar a ação de cobrança proposta pelo condomínio.

As despesas condominiais constituem-se em obrigação *propter rem*, isto é, exigíveis em razão da coisa, independentemente do fato de quem o ocupa ser proprietário, cessionário, ou compromissário comprador. Isto porque a dívida de despesas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Fl. 93

5

condominiais fica atrelada ao imóvel (*propter rem*), de modo que o responsável pela sua quitação é aquele que tem a propriedade ou posse do bem quando do ajuizamento da demanda.

O proprietário de imóvel em condomínio tem obrigação de participar do rateio das despesas ordinárias, assim como das extraordinárias. A cobrança das despesas ordinárias é amparada na própria convenção do condomínio, ou em caso de ausência, **na existência de fato da propriedade condominial**. Nesse sentido:

“APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESA CONDOMINIAL. PRELIMINAR. Inépcia da inicial não configurada. Ausência de documento essencial para propositura da demanda. Inocorrência. Comprovante de rateio de despesas condominiais dispensável, frente aos demais documentos juntados pelo autor. MÉRITO. Excesso de cobrança não demonstrado. Sentença mantida. Recurso improvido.” (Apelação nº 0208828-80.2009.8.26.0100 – Relator Desembargador HAMID BDINE – Julgado em 29/01/2015).

“AÇÃO DE COBRANÇA DESPESAS DE CONDOMÍNIO JUNTADA DE COMPROVANTE DE RATEIO DOS MESES COBRADOS DESNECESSIDADE DOCUMENTO NÃO ESSENCIAL AO AJUIZAMENTO DA AÇÃO” (Agravo de Instrumento nº 0176972-05.2012.8.26.0000 - Relator Desembargador ANDRADE NETO – Julgado em 05/09/2012).

“Agravo de instrumento contra decisão que, em ação de cobrança de prestações condominiais pelo rito sumário, determinou a juntada da cópia de comprovante de rateio dos meses cobrados, sob pena de extinção. Desnecessidade. Documentos suficientes para a cobrança juntados com a inicial. O comprovante de rateio dos meses cobrados não é documento essencial à propositura da ação de cobrança, sendo suficiente a discriminação dos débitos, a ata da assembleia condominial e a convenção do condomínio, documentos que foram acostados aos autos. Recurso provido” (Agravo de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

6

Instrumento nº 990.10.258429-1 – Relator
Desembargador CARLOS ALBERTO GARBI –
Julgado em 06/07/2010)

“Despesas de Condomínio Cobrança - Instrução da inicial - Determinação de juntada do comprovante de rateio dos meses cobrados, sob pena de extinção - Desnecessidade - Documentos suficientes que instruem a inicial Decisão reformada. - O comprovante de rateio dos meses não é documento essencial à propositura da ação de cobrança de despesas condominiais, nos termos do art. 283 do CPC, sendo suficiente a discriminação dos débitos, ata de assembleia (condomínial e convenção do condomínio, documentos que estão acostados aos autos. A prova do fato é matéria que apenas poderá ser decidida em sentença de mérito, momento no qual deverão ser sopesados os documentos existentes nos autos, quanto à força probatória” (Agravo de Instrumento nº 990.09.239094-5 – Relator Desembargador MANOEL JUSTINO BEZERRA FILHO – Julgado em 05/10/2009).

É importante ressaltar que o interesse a ser protegido, e prevalecer, é o da coletividade. O condomínio deve receber o quanto antes os recursos para pagamento das despesas imprescindíveis.

Ante o exposto, pelo meu voto, **dou provimento** ao agravo de instrumento.

ADILSON DE ARAUJO
Relator



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE – SP.

Processo nº 1000430-32.2018.8.26.0477

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS

VEGAS, já qualificado, por seu advogado que esta subscreve, nos autos da AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS, que move em face de ELIAS VIEIRA PINHEIRO, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, assinando a presente petição em conjunto com o executado, informar que as partes se compuseram extra – autos, nos seguintes termos:

1 - O executado confessa, para todos fins de direito, ser devedor da importância de R\$ 9.154,33 (nove mil cento e cinquenta e quatro reais e trinta e três centavos), valor este, devidamente atualizado, já computados as custas judiciais e honorários advocatícios, referente ao débito condominial da unidade 152 (imóvel objeto da presente cobrança).

Esse valor é composto da seguinte forma: R\$ 8.057,76 (oito mil e cinquenta e sete reais e setenta e seis centavos) referentes as cotas condominiais, com seus encargos e rateios, dos meses de Abril/2017 à Janeiro/2018, e de Março/2018 e abril/2018; R\$ 286,69 (duzentos e oitenta e seis reais e sessenta e nove centavos) referente às custas judiciais; e R\$ 805,78 (oitocentos e cinco reais e setenta e oito centavos) referente aos honorários advocatícios.

São Paulo:
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.417
6º Andar - Jd. Paulistano São Paulo - SP
CEP: 01451-001
Tel: (11) 3095 - 6665

Florianópolis:
Rua Eilers - Adm. Cí, nº 1.369, c/c 502
Ins. Aut. - Florianópolis - SC
CEP: 88065-060
Tel: (48) 3364-1381

Maceió:
Rua Engenheiro Maria de Góes, 988
Condomínio Record Offices, sala 310
Ponta Verde - Maceió - AL
CEP: 57215-003
Tel: (82) 3337 - 5767

São Luís:
Av. Côrtes Moreira, 1
Ed. Office Tower - Sala 214
Jardim Renaissance - São Luís - MA
CEP: 65075-441
Tel: (98) 3196-1386 / (98) 3199-0030



2 - O executado pagará a quantia de R\$ 9.154,33 (nove mil cento e cinquenta e quatro reais e trinta e três centavos), em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 762,87 (setecentos e sessenta e dois reais e oitenta e sete centavos), com vencimento da primeira para 10/08/2018 e as demais para o mesmo dia dos meses subsequentes. Todas as parcelas deverão ser pagas mediante boletos bancários entregues ao executado no ato de assinatura do presente acordo.

3 - Durante a vigência do presente acordo, nos termos do art. 323 do NCPC e sumula 13 do TJ/SP, o executado se compromete a pagar em dia as cotas condominiais mensais, sob pena de quebra e rescisão do presente acordo.

4 - O inadimplemento do presente instrumento, em qualquer de suas cláusulas, inclusive com o não pagamento de qualquer cota condominial vincenda, descrita no parágrafo anterior, implicará multa de 20% (vinte por cento) e vencimento antecipado de todas as parcelas ainda em aberto, inclusive o acréscimo de 20% de honorários advocatícios, independente de notificação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo da aplicação de juros legais de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária sobre o total em aberto, na ocasião da mora.

5. Todas as demais despesas e custas processuais pendidas até o presente momento serão suportadas pelo executado, assim como eventuais custas e despesas remanescentes.

6 - A presente TRANSAÇÃO é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, valendo para as partes, seus herdeiros e sucessores.

7 - Diante do exposto, considerando-se que a conciliação interessa a todos e, ainda, que as partes têm ciência de todo o processado, é a

São Paulo
 Av. Itaquera Lina Lima, 2117
 07º Andar - Jd. Paulistano - São Paulo - SP
 CEP: 04481-001
 Tel: (11) 3097-0099

Florianópolis
 Rua Filinto Müller, nº 1.799, et. 502
 Fátima - Florianópolis - SC
 CEP: 88075-000
 Tel: (48) 3364-1181

Maceió
 Rua Engenheiro Manoel Gusmão, 988
 Condomínio Record Offices, sala 310
 Ponta Verde - Maceió - AL
 CEP: 57035-000
 Tel: (32) 2117-5707

São Luís
 Av. Colares Moreira, 1
 Ed. Office Tower - Sala 214
 Jardim Renaissance - São Luís - MA
 CEP: 65075-441
 Tel: (98) 3199-1386 / (98) 3199-0049

KARPAT

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

presente para, respeitosamente, requerer a Vossa Excelência a homologação do presente acordo, suspendendo-se o processo até o efetivo cumprimento da obrigação assumida pelo executado.


8 - As partes também renunciam ao prazo para a interposição de qualquer recurso contra a decisão homologatória do acordo, passando o mesmo a produzir seus efeitos legais tão logo receba a chancela do Poder Judiciário.


Termos em que,

Pede deferimento.

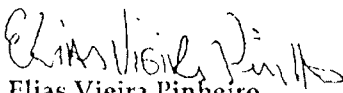
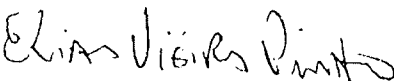
São Paulo, 30 de julho de 2018

Pelo autor


Rodrigo Karpat
OAB/SP nº 211.136


Marcelo José da Silva Fonseca
OAB/SP nº 286.650

Executado


Elias Vieira Pinheiro
RG nº 30.445.778-4 SSP/SP
CPE/MF nº 267.756.938-85




São Paulo
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.117
6º Andar - Jd. Paulistano - São Paulo - SP
CEP: 01451-000
Tel: (11) 3062-1600

Flamengo
Rua Friburgo, Adm. 01, nº 1360 - 302
Estreito - Flamengo - RJ
CEP: 22051-000
Tel: (21) 2562-1181

Maceió
Rua Francisco Mano de Gusmão, 988
Condomínio Record Offices, sala 310
Ponta Verde - Maceió - AL
CEP: 57035-000
Tel: (33) 3331-5700

São Luís
Av. Côlones Matern, 1
Eli Office Tower - Sala 214
Jardim Renascença - São Luís - MA
CEP: 65075-441
Tel: (98) 3159-1386 - (98) 3199-0039

-----CNPJ.00.393.441.0001.09-----
 CARTORIO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS
 NATURAIS DE CAMPINAS 3 SUBDISTRITO
 AV DAS AMOREIRAS, 1859 CAMPINAS,SP.
 -1ER 07/08/18- 15:19:47--Seq 0559
 Qto Descrição Unit Tot.
 1 REC.FIR.C.VA 9,31 9,31
 Conta
 Dinheiro 100,00
 Troco 90,69
 Atendente: B
 AGRADECENOS A PREFERENCIA
 CAMPINAS - SP
 REGISTRO CIVIL
 30
 -Loja01-Maq01-Dp1-A--Ver-5.30-

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - 3.º SUBDISTRITO
 Av. das Amoreiras, 1859 - CEP 13031-435 - Campinas - SP - Tel./Fax: (13) 3272-7052 / 3272-3759



Reconheço por semelhança (doc. 174 econ) a firma 1001/545 de100551224607131 25
 ELIAS VIEIRA FIANO

que contém o padrão reg. desta serventia, Dou. M.
 Campinas, / de agosto de 2019.

Em testemunho da verdade
 Lucas Vinicius da Silva Escrevente

Valor: R\$ 5,46 Total R\$ 5,46 Total R\$ 5,46

OFICIAL - BEL ALVARO ERNESTO DE MORAES SILVA - VÁLIDO SOMENTE COM O SELLO DE AUTENTICAÇÃO SEM EMENDAS OU RASURAS



REGISTRO CIVIL DAS
 PESSOAS NATURAIS
 CAMPINAS - SP
 Lucas Vinicius da Silva
 Escrevente
 Av. das Amoreiras, 1838 - Tel.: 3272-2052





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL
AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande-SP -
CEP 11705-090

SENTENÇA

Processo nº: **1000430-32.2018.8.26.0477**
Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**
Requerente: **Condomínio Edifício Las Vegas**
Requerido: **Elias Vieira Pinheiro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI**

Vistos.

Fls. 103/104: prejudicado.

Fls. 105/108: HOMOLOGO o acordo celebrado entre as partes e JULGO EXTINTO o presente feito, com apreciação do mérito, nos termos do art. 487, inciso III, alínea 'b' do CPC.

HOMOLOGO a desistência ao prazo recursal.

Certifique-se o trânsito em julgado.

Após, aguarde-se por trinta dias nos termos do Provimento CG nº 16/2016 e, nada mais sendo requerido, arquivem-se os autos, com as formalidades legais.

P. R. I. C.

Praia Grande, 09 de outubro de 2018.

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 PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande-SP -
CEP 11705-090

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

DESPACHO

Processo Digital nº: **0014262-18.2019.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condomínio Edifício Las Vegas**
 Executado: **Elias Vieira Pinheiro**

CONCLUSÃO

Em 17/12/2019, faço os presentes autos conclusos A Exma. Sra. **Dra. MARIAH CALIXTO SAMPAIO MARCHETTI**, MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP. Eu, _____ (Katia Regina Ottenio Kimura) Escrevente, digitei e subscrevi.

Vistos.

Providencie o exequente o recolhimento das custas para intimação do executado, por via postal, nos termos do art. 513, § 2º, inciso II do CPC.

Int.

Praia Grande, 17 de dezembro de 2019.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0004/2020, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 14/01/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Rodrigo Karpat (OAB 211136/SP)

Teor do ato: "Vistos. Providencie o exequente o recolhimento das custas para intimação do executado, por via postal, nos termos do art. 513, § 2º, inciso II do CPC. Int."

Praia Grande, 14 de janeiro de 2020.

Márcio Macedo Frome
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP.

Processo nº 0014262-18.2019.8.26.0477

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS
VEGAS, já qualificado, por seu advogado que esta subscreve, nos autos do
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, que move em face de ELIAS VIEIRA PINHEIRO,
vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, requerer a juntada da guia postal
devidamente quitada.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 21 de janeiro 2020.

Rodrigo Karpát
OAB/SP nº 211.136

Marcelo José da Silva Fonseca
OAB/SP nº 286.650

Marcelo Hissashi Sato
OAB/SP nº 299.943



Emissão de comprovantes

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
 20/01/2020 - AUTOATENDIMENTO - 13.07.58
 6998106998 SEGUNDA VIA 0039

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: RODRIGO KARPAT SOCIEDADE
 AGENCIA: 6998-1 CONTA: 11.866-4
 =====
 Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ
 Codigo de Barras 86890000000-7 22505117400-4
 11201231621-0 12000144406-0
 Data do pagamento 20/01/2020
 Valor Total 22,50
 =====
 DOCUMENTO: 012001
 AUTENTICACAO SISBB: C.5C8.DD2.0D4.9D9.E8E

Guia de Recolhimento N° Pedido 2020011410584406
 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
 Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

RG	CPF	CNPJ
		23.162.112/0001-44
Cível Praia Grande		CEP 11704-120
		Código 120-1
9.8.26.0477 - Guia Postal.		Valor 22,50
		Total 22,50

extraída de peça pouco legível.
 danificar o código de barras.

4 | 112012316210 | 120001444060



Corte aqui.

Recolhimento N° Pedido 2020011410584406
 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
 Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS			23.162.112/0001-44
N° do processo 00142621820198260477	Unidade 2ª Vara Cível Praia Grande		CEP 11704-120
Endereço Rua Mario de Andrade, n. ° 128, Ocian, São Paulo/SP			Código 120-1
Histórico Unidade 152 - Cumprimento de Sentença - 0014262-18.2019.8.26.0477 - Guia Postal.			Valor 22,50
			Total 22,50

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

868900000007 | 225051174004 | 112012316210 | 120001444060



Matheus
L52
guia Postal
P. 20/01
 Corte aqui.



Guia de Recolhimento N° Pedido 2020011410584406
 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
 Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS			23.162.112/0001-44
N° do processo 00142621820198260477	Unidade 2ª Vara Cível Praia Grande		CEP 11704-120
Endereço Rua Mario de Andrade, n. ° 128, Ocian, São Paulo/SP			Código 120-1
Histórico Unidade 152 - Cumprimento de Sentença - 0014262-18.2019.8.26.0477 - Guia Postal.			Valor 22,50
			Total 22,50

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

868900000007 | 225051174004 | 112012316210 | 120001444060



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO KARPAT e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/01/2020 às 16:04, sob o número WPGE20700086870. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014262-18.2019.8.26.0477 e código 4B1EB9B.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Praia Grande
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL
Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, . - Vila Mirim
CEP: 11705-090 - Praia Grande - SP
Telefone: (13) 3471-1200 - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0014262-18.2019.8.26.0477**
Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Condomínio**
Exequente: **Condomínio Edifício Las Vegas**
Executado: **Elias Vieira Pinheiro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Thais Cristina Monteiro Costa Namba

Vistos.

Intime-se o executado, por via postal, nos termos do art. 513, § 2º, inciso II do CPC, para cumprimento espontâneo da obrigação R\$ 7.728,66, conforme cálculos apresentados pelo exequente, em 15 (quinze) dias, sob as penas do art. 523 do CPC.

Int.

Praia Grande, 07 de fevereiro de 2020.

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 PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP 11705-090

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

CARTA DE INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **0014262-18.2019.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condomínio Edifício Las Vegas**
 Executado: **Elias Vieira Pinheiro**

Destinatário(a):
 Elias Vieira Pinheiro
 Mario de Andrade, 128, Unidade 152, Ocian
 Praia Grande-SP
 CEP 11704-120

Pela presente carta fica Vossa Senhoria **INTIMADO(A)** para que, no **PRAZO de 15 (quinze) dias úteis**, pague a quantia fixada em sentença disponibilizada na internet, devidamente atualizada, sob pena de multa de 10% sobre o valor do débito, honorários advocatícios de 10% e, a requerimento do credor, expedição de mandado de penhora e avaliação (artigo 523 e parágrafos, do Código de Processo Civil).

ADVERTÊNCIAS/PRAZO: 1- Nos termos do artigo 525 do Código de Processo Civil, transcorrido o período acima indicado sem o pagamento voluntário, inicia-se o **prazo de 15 (quinze) dias úteis** para que o executado, independentemente de penhora ou nova intimação, apresente, nos próprios autos, sua impugnação. **2-** O recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante de que esta intimação se efetivou.

OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo poderá ser visualizada mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Praia Grande, 11 de fevereiro de 2020. Thais Cristina Monteiro Costa Namba, Juiz Substituto.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0082/2020, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 14/02/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Rodrigo Karpát (OAB 211136/SP)

Teor do ato: "Vistos. Intime-se o executado, por via postal, nos termos do art. 513, § 2º, inciso II do CPC, para cumprimento espontâneo da obrigação R\$ 7.728,66, conforme cálculos apresentados pelo exeqüente, em 15 (quinze) dias, sob as penas do art. 523 do CPC. Int."

Praia Grande, 14 de fevereiro de 2020.

José Valdomiro Pereira da Silva
Escrevente Técnico Judiciário

0951.PDF#03b.198791



Digital

14/02/2020
LOTE: 76756

fls. 31

DESTINATÁRIO

Elias Vieira Pinheiro

Mario de Andrade, 128, Unidade 152, Ocian

Praia Grande, SP

11704-120

AR119544228JF



TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª ___/___/___ :___ h

2ª ___/___/___ :___ h

3ª ___/___/___ :___ h

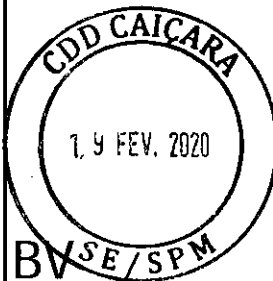
MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

- 1 Mudou-se
- 2 Endereço insuficiente
- 3 Não existe o número
- 4 Desconhecido
- 9 Outros _____
- 5 Recusado
- 6 Não procurado
- 7 Ausente
- 8 Falecido



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

CARIMBO
UNIDADE DE ENTREGA



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

DATA DE ENTREGA

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

[Handwritten signature and number]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por v-postal.correios.com.br, liberado nos autos em 23/02/2020 às 15:04. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/estadistica/pgr/ar/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014282-18.2019.8.26.0477 e código 4036313.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP.

Processo nº 0014262-18.2019.8.26.0477 (Processo principal 1000430-32.2018.8.26.0477)

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS, já qualificado, por seu advogado que esta subscreve, nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, que move em face de ELIAS VIEIRA PINHEIRO, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, tendo em vista que o executado intimado para pagamento não se manifestou, requer a penhora bancária, via BACEJUD, no montante de **R\$ 21.761,12 (vinte e um mil setecentos e sessenta e um reais e doze centavos)**, conforme relatório de débitos anexo.

ELIAS VIEIRA PINHEIRO, inscrito no CPF/MF nº 267.756.938-85.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 13 de maio de 2020.

Rodrigo Karpat
OAB/SP nº 211.136

Marcelo José da Silva Fonseca
OAB/SP nº 286.650

UNIDADE DEVEDORA

Edifício: **0030-RESIDENCIAL LAS VEGAS (OCIAN)**

Unid: 152 -

Proprietário: ELIAS VIEIRA PINHEIRO

Correção calculada até: 05/2020

Período: 01/01/1980 a 13/05/2020

Tipo: LINEAR

PROPRIETÁRIO: ELIAS VIEIRA PINHEIRO

Mes/Ano	Vencimento	Cálculo	Original	Multa	Juros	Correção	Atualizado	Boleto
04/2017	10/04/2017	MENSAL	585,00	11,70	214,51	57,45	868,66	08144448
05/2017	10/05/2017	MENSAL	585,00	11,70	208,81	56,93	862,44	08157166
06/2017	10/06/2017	MENSAL	585,00	11,70	202,92	54,63	854,25	08172069
07/2017	10/07/2017	MENSAL	586,00	11,72	197,22	56,65	851,59	08180663
08/2017	10/08/2017	MENSAL	585,00	11,70	191,33	55,47	843,50	08206010
09/2017	10/09/2017	MENSAL	585,00	11,70	185,44	55,66	837,80	08223416
10/2017	10/10/2017	MENSAL	585,00	11,70	179,74	55,79	832,23	08239145
11/2017	10/11/2017	MENSAL	585,00	11,70	173,85	53,43	823,98	08253015
12/2017	10/12/2017	MENSAL	585,00	11,70	168,15	52,28	817,13	08269086
01/2018	10/01/2018	MENSAL	585,00	11,70	162,26	50,63	809,59	08284119
03/2018	10/03/2018	MENSAL	585,00	11,70	151,05	48,03	795,78	08318203
04/2018	10/04/2018	MENSAL	585,00	11,70	145,16	47,59	789,45	08337070
11/2018	10/11/2018	MENSAL	585,00	11,70	104,50	28,85	730,05	08449328
01/2019	10/01/2019	MENSAL	585,00	11,70	92,91	29,52	719,13	08485441
02/2019	10/02/2019	MENSAL	585,00	11,70	87,02	27,32	711,04	08500247
04/2019	10/04/2019	MENSAL	585,00	11,70	75,81	19,38	691,89	08534401
08/2019	10/08/2019	MENSAL	585,00	11,70	52,63	14,21	663,54	08606139
11/2019	10/11/2019	MENSAL	614,00	12,28	37,00	14,23	677,51	08652050
12/2019	10/12/2019	MENSAL	613,00	12,26	31,00	10,84	667,10	08669460
05/2020	10/05/2020	MENSAL	648,01	12,96	0,63	0,00	661,60	08770326

11.821,01 236,42 2.661,94 788,89 15.508,26

20 cobranças encontradas em aberto

11.821,01 236,42 2.661,94 788,89 15.508,26

11.821,01 15.508,26

Custas judiciais R\$ 49,56
 Multa 20% acordo descumprido R\$ 3.101,65
 Honorários advocatícios R\$ 3.101,65
TOTAL R\$ 21.761,12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO KARPAT e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/05/2020 às 13:36, sob o número WPGGE20700769862. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014262-18.2019.8.26.0477 e código 521905F.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP.

Processo nº 0014262-18.2019.8.26.0477 (Processo principal 1000430-32.2018.8.26.0477)

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS

VEGAS, já qualificado, por seu advogado que esta subscreve, nos autos do
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, que move em face de ELIAS VIEIRA PINHEIRO,
vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, requerer a juntada da guia
BACENJUD, devidamente quitada.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 13 de maio de 2020.

Rodrigo Karpát
OAB/SP nº 211.136

Marcelo José da Silva Fonseca
OAB/SP nº 286.650

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
 19/05/2020 - AUTOATENDIMENTO - 09.07.42
 6998106998 SEGUNDA VIA 0002

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: RODRIGO KARPAT SOCIEDADE
 AGENCIA: 6998-1 CONTA: 11.866-4
 =====
 Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ
 Codigo de Barras 86810000000-2 16005117400-6
 14341231621-8 12000144704-2
 Data do pagamento 18/05/2020
 Valor Total 16,00

 DOCUMENTO: 051806
 AUTENTICACAO SISBB: 1.07E.BC4.473.680.3F7

Guia de Recolhimento

Recolhimento Nº Pedido 2020051310010704
 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
 Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

RG	CPF	CNPJ
		23.162.112/0001-44
CÍVEL DA PRAIA GRANDE		CEP
		11704-120
		Código
		434-1
		Valor
Processo principal 1000430- - PARTES: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO		16,00
		Total
		16,00

raída de peça pouco legível.
 nificar o código de barras.

868100000002 | 160051174006 | 143412316218 | 120001447042



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020051310010704
 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
 Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Corte aqui.

Nome	RG	CPF	CNPJ
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS			23.162.112/0001-44
Nº do processo	Unidade	CEP	
0014262-18.2019.8.26	2ª VARA CÍVEL DA PRAIA GRANDE	11704-120	
Endereço	Rua Mario de Andrade, n.º 128		Código
			434-1
Histórico	UNIDADE 152 - PROCESSO Nº 0014262-18.2019.8.26.0477 (Processo principal 1000430-32.2018.8.26.0477) - 2ª VARA CÍVEL DA PRAIA GRANDE-SP - PARTES: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS X ELIAS VIEIRA PINHEIRO		Valor
			16,00
			Total
			16,00

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

868100000002 | 160051174006 | 143412316218 | 120001447042



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020051310010704
 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
 Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Corte aqui.

Nome	RG	CPF	CNPJ
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS			23.162.112/0001-44
Nº do processo	Unidade	CEP	
0014262-18.2019.8.26	2ª VARA CÍVEL DA PRAIA GRANDE	11704-120	
Endereço	Rua Mario de Andrade, n.º 128		Código
			434-1
Histórico	UNIDADE 152 - PROCESSO Nº 0014262-18.2019.8.26.0477 (Processo principal 1000430-32.2018.8.26.0477) - 2ª VARA CÍVEL DA PRAIA GRANDE-SP - PARTES: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS X ELIAS VIEIRA PINHEIRO		Valor
			16,00
			Total
			16,00

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

868100000002 | 160051174006 | 143412316218 | 120001447042



Unidade 152

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO KARPAT e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2020 às 16:04, sob o número WPGE20700810870. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014262-18.2019.8.26.0477 e código 5283816.

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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP

11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0014262-18.2019.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condomínio Edifício Las Vegas**
 Executado: **Elias Vieira Pinheiro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que decorreu o prazo legal, sem que o(a) executado(a) efetuasse o pagamento do débito ou oferecesse impugnação. Nada Mais. Praia Grande, 15 de julho de 2020. Eu, ____, Ana Beatriz Moschetta, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP 11705-090

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0014262-18.2019.8.26.0477**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condomínio Edifício Las Vegas**
 Executado: **ELIAS VIEIRA PINHEIRO**, Brasileiro, CPF 267.756.938-85, com endereço à Mario de Andrade, 128, Unidade 152, Ocian, CEP 11704-120, Praia Grande - SP

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Thais Cristina Monteiro Costa Namba**

Vistos.


Petição retro: defiro o bloqueio de ativos financeiros em contas da parte executada. Segue minuta.

Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais.

Int.

Praia Grande, 15 de julho de 2020.

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


	BacenJud 2.0 - Sistema de Atendimento ao Poder Judiciário	EJUBP.ANAMOSCHE
		segunda-feira, 03/08/2020
Minutas Afastamento de Sigilo Bancário Ordens judiciais Contatos de I. Financeira Relatórios Gerenciais Ajuda Sair		

Detalhamento de Ordem Judicial de Bloqueio de Valores

O Comitê Gestor do Bacen Jud Informa:

- As corretoras e as distribuidoras de títulos e valores mobiliários (instituições financeiras que custodiam investimentos de devedores) já estão respondendo ordens de bloqueio de valores mobiliários pelo sistema BACENJUD 2.0.

Os valores apresentados podem sofrer alterações devido a oscilações em aplicações financeiras e/ou a incidência de impostos.

 Clique [aqui](#) para obter ajuda na configuração da impressão, e clique [aqui](#) para imprimir.

Dados do bloqueio

Situação da Solicitação:	Respostas recebidas, processadas e disponibilizadas para consulta As respostas recebidas das Instituições Financeiras foram processadas e disponibilizadas para consulta.
Número do Protocolo:	20200008969143
Número do Processo:	0014262-18.2019
Tribunal:	TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAULO
Vara/Juízo:	13063 - 2ª VARA CÍVEL DE PRAIA GRANDE
Juiz Solicitante do Bloqueio:	Thais Cristina Monteiro Costa Namba
Tipo/Natureza da Ação:	Ação Cível
CPF/CNPJ do Autor/Exequente da Ação:	23.162.112/0001-44
Nome do Autor/Exequente da Ação:	Condomínio Edifício Las Vegas
Deseja bloquear conta-salário?	Não

Relação de réus/executados

- Para exibir os detalhes de todos os réus/executados [clique aqui](#).
- Para ocultar os detalhes de todos os réus/executados [clique aqui](#).

-	267.756.938-85 - ELIAS VIEIRA PINHO [Total bloqueado (bloqueio original e reiterações): R\$ 615,14] [Quantidade atual de não respostas: 0]					
Respostas						
CAIXA ECONOMICA FEDERAL/ Todas as Agências / Todas as Contas						
Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
30/07/2020 13:42	Bloq. Valor	Thais Cristina Monteiro Costa Namba	21.761,12	(03) Cumprida parcialmente por insuficiência de saldo. 600,00	600,00	31/07/2020 02:20
Ação				Valor <input type="text"/>		
ITAÚ UNIBANCO S.A. / Todas as Agências / Todas as Contas						
Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
30/07/2020 13:42	Bloq. Valor	Thais Cristina Monteiro Costa Namba	21.761,12	(03) Cumprida parcialmente por insuficiência de saldo. 15,14	15,14	31/07/2020 20:33
Ação				Valor <input type="text"/>		

BANCOSEGURO S.A./ Todas as Agências / Todas as Contas

Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
30/07/2020 13:42	Bloq. Valor	Thais Cristina Monteiro Costa Namba	21.761,12	(00) Resposta negativa: o réu/executado não é cliente (não possui contas) ou possui apenas contas inativas, ou a instituição não é responsável sobre o registro de titularidade, administração ou custódia dos ativos.	-	31/07/2020 09:49
nenhuma ação disponível						

BCO BRADESCO/ Todas as Agências / Todas as Contas

Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
30/07/2020 13:42	Bloq. Valor	Thais Cristina Monteiro Costa Namba	21.761,12	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	30/07/2020 19:59
nenhuma ação disponível						

BCO SAFRA/ Todas as Agências / Todas as Contas

Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
30/07/2020 13:42	Bloq. Valor	Thais Cristina Monteiro Costa Namba	21.761,12	(00) Resposta negativa: o réu/executado não é cliente (não possui contas) ou possui apenas contas inativas, ou a instituição não é responsável sobre o registro de titularidade, administração ou custódia dos ativos.	-	31/07/2020 17:51
nenhuma ação disponível						

BCO SANTANDER/ Todas as Agências / Todas as Contas

Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
30/07/2020 13:42	Bloq. Valor	Thais Cristina Monteiro Costa Namba	21.761,12	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	31/07/2020 04:27
nenhuma ação disponível						

Não Respostas**Não há não-resposta para este réu/executado**

Reiterar Não Respostas

Cancelar Não Respostas

Dados para depósito judicial em caso de transferência		
Instituição Financeira para Depósito Judicial Caso Transferência:	- <input type="text"/>	Usar IF e agência padrão
Agência para Depósito Judicial Caso Transferência:	<input type="text"/>	
Nome do Titular da Conta de Depósito Judicial:	Condomínio Edifício Las Vegas	
CPF/CNPJ do Titular da Conta de Depósito Judicial:	23.162.112/0001-44	
Tipo de Crédito Judicial:	- <input type="text"/>	▼
Código de Depósito Judicial:	- <input type="text"/>	▼

Nome de usuário do juiz solicitante no sistema:	EJUBP. <input type="text"/>
---	-----------------------------



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,

Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **0014262-18.2019.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condomínio Edifício Las Vegas**
 Executado: **Elias Vieira Pinheiro**

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): Ciência às partes do despacho retro, facultada manifestação no prazo de cinco dias. Manifestem-se as partes no prazo de cinco dias quanto ao resultado da pesquisa através do sistema BACEN JUD. Os pedidos de levantamento de valores serão apreciados após o decurso de prazo para impugnação à penhora ou, caso apresentada, no julgamento da impugnação. Nada Mais. Praia Grande, 03 de agosto de 2020. Eu, ____, Ana Beatriz Moschetta, Escrevente Técnico Judiciário.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP.

Processo nº 0014262-18.2019.8.26.0477 (Processo principal 1000430-32.2018.8.26.0477)

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS

VEGAS, já qualificado, por seu advogado que esta subscreve, nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, que move em face de ELIAS VIEIRA PINHEIRO, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, tendo em vista que a tentativa de penhora bancária obteve valor irrisório, requerer seja penhorado o imóvel, ou os direitos reais de aquisição do imóvel objeto da presente cobrança, onde recaem os débitos condominiais, conforme certidão imobiliária que segue em anexo.

Nesse sentido, requer a penhora imobiliária *ON LINE* via ARISP, para averbação/registro da penhora na CRI.

O boleto da ARISP deverá ser enviado a este subscritor:

Marcelo Fonseca: 11-3892-6035 // 11-99815-2186 // marcelo@karpat.adv.br

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 04 de agosto de 2020.

Rodrigo Karpát
OAB/SP nº 211.136

Marcelo José da Silva Fonseca
OAB/SP nº 286.65

Marcelo H. Sato
OAB/SP nº 299.943

www.karpat.adv.br

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

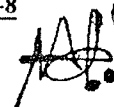
MATRÍCULA

193.597

FICHA

01

Em 07 de novembro de 2.016.



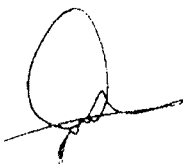
IMÓVEL: Apartamento número 152, localizado no décimo quinto pavimento tipo do **EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS**, situado na Rua Mario de Andrade, número 128, esquina com a Rua Francisco Pettinati, do loteamento denominado Vila Assumpção, nesta cidade, com a área útil de 94,170 m², área de garagem de 20,700 m², área comum de 50,431 m², área total de 165,301 m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,4818%, confrontando pela frente, de quem do hall de circulação do pavimento olha para o imóvel, com o hall de circulação, quadros de luz e gás, escadaria e a área de recuo lateral do edifício, pelo lado esquerdo, na mesma posição de observação, com o apartamento número 151, pelo lado direito, em linhas quebradas, com a área de recuo do edifício, e nos fundos com a área de recuo do edifício; cabendo-lhe o direito ao uso de duas vagas no estacionamento coletivo do edifício, para guarda de veículos de passeio, pela ordem de chegada, em local indeterminado, sujeito à manobrista, já computadas na área do apartamento.

CONTRIBUINTE: Não consta.

PROPRIETÁRIA: L.I. LITORAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Presidente Kennedy, número 6.699, Bairro Ocian, CEP 11704-105, inscrita no CNPJ/MF sob número 04.106.278/0001-07.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/159.392, R.03/159.393, R.03/159.394 e R.03/159.395, de 05 de março de 2.012, matrícula número 169.938, e instituição de condomínio registrada sob número 06/169.938, todos deste Registro.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 450381 de 06/10/2.016



CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0742/2020, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 04/08/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Rodrigo Karpat (OAB 211136/SP)

Teor do ato: "Ciência às partes do despacho retro, facultada manifestação no prazo de cinco dias. Manifestem-se as partes no prazo de cinco dias quanto ao resultado da pesquisa através do sistema BACEN JUD. Os pedidos de levantamento de valores serão apreciados após o decurso de prazo para impugnação à penhora ou, caso apresentada, no julgamento da impugnação."

Praia Grande, 4 de agosto de 2020.

José Valdomiro Pereira da Silva
Escrevente Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL
 Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, . - Vila Mirim
 CEP: 11705-090 - Praia Grande - SP
 Telefone: (13) 3471-1200 - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0014262-18.2019.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condomínio Edifício Las Vegas**
 Executado: **Elias Vieira Pinheiro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Thais Cristina Monteiro Costa Namba**

Vistos.

Fls. 42/43: Defiro o pedido de penhora sobre os direitos de aquisição da unidade condominial devedora. Lavre-se termo.

Nomeio avaliador Márcio Mônaco Fontes. Arbitro os honorários provisórios em R\$ 1.000,00. Depósito em cinco dias.

Com o depósito, à perícia. Laudo em trinta dias.

Sem prejuízo, diga o exequente, no prazo de cinco dias, sobre eventual interesse no levantamento do valor bloqueado às fls. 38/40.

Na mesma oportunidade, o exequente deverá recolher as custas postais para intimar a executada e a proprietária da unidade condominial devedora da penhora ora deferida, sendo que esta deverá ser intimada, outrossim, a apresentar cópia do instrumento de compromisso de compra e venda do imóvel vertente.

Atendida a determinação supra pelo exequente, expeçam-se as respectivas cartas de intimação.

Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais.

Int.

Praia Grande, 11 de novembro de 2020.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1103/2020, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 13/11/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Rodrigo Karpat (OAB 211136/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 42/43: Defiro o pedido de penhora sobre os direitos de aquisição da unidade condominial devedora. Lavre-se termo. Nomeio avaliador Márcio Mônaco Fontes. Arbitro os honorários provisórios em R\$ 1.000,00. Depósito em cinco dias. Com o depósito, à perícia. Laudo em trinta dias. Sem prejuízo, diga o exequente, no prazo de cinco dias, sobre eventual interesse no levantamento do valor bloqueado às fls. 38/40. Na mesma oportunidade, o exequente deverá recolher as custas postais para intimar a executada e a proprietária da unidade condominial devedora da penhora ora deferida, sendo que esta deverá ser intimada, outrossim, a apresentar cópia do instrumento de compromisso de compra e venda do imóvel vertente. Atendida a determinação supra pelo exequente, expeçam-se as respectivas cartas de intimação. Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais. Int."

Praia Grande, 13 de novembro de 2020.

José Valdomiro Pereira da Silva
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP.

Processo nº 0014262-18.2019.8.26.0477 (Processo principal 1000430-32.2018.8.26.0477)

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS, já qualificado, por seu advogado que esta subscreve, nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, que move em face de ELIAS VIEIRA PINHEIRO, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls., requerer a juntada da guia de honorários periciais, devidamente quitada.

Requer, assim, a intimação do Sr. Perito para dar início aos trabalhos.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 13 de novembro de 2020.

Rodrigo Karpat
OAB/SP nº 211.136

Marcelo José da Silva Fonseca
OAB/SP nº 286.65

Marcelo H. Sato
OAB/SP nº 299.943

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO
GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: Condomínio Edifício Las Vegas

Réu: Elias Vieira Pinheiro

Praia Grande Foro De Praia Gra - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Processo: 00142621820198260477 - ID 081020000103411328

GUIA C/ NÚM. CONTA JUDICIAL DISPONÍVEL NO DIA SEGUINTE AO

PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIARIO>GUIA DEP.JUDICIAL

Texto de Responsabilidade do Depositante: UNIDADE 152 - GUIA

PERITO

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 89301.094176 1 84980000100000

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: EDIFICIO RESIDENCIAL LAS VEGAS, CNPJ: 23.162.112/0001-44, TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00142621820198260477 - 51174001000193, Praia Grande Foro De Praia Gra - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Sacador/Avalista

Nosso-Número: 28365850089301094, Nr. Documento: 0, Data de Vencimento: 12/01/2021, Valor do Documento: 1.000,00, (=) Valor Pago: 1.000,00

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço: BANCO DO BRASIL S/A

Agência/Código do Beneficiário: 2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 89301.094176 1 84980000100000

Local de Pagamento: PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO, Data de Vencimento: 12/01/2021

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ: BANCO DO BRASIL S/A, Agência/Código do Beneficiário: 2234 / 99747159-X

Data do Documento: 13/11/2020, Nr. Documento: 0, Espécie DOC: ND, Aceite: N, Data do Processamento: 13/11/2020, Nosso-Número: 28365850089301094

Uso do Banco: 0, Carteira: 17, Espécie: R\$, Quantidade: xValor, (=) Valor do Documento: 1.000,00

Informações de Responsabilidade do Beneficiário: GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000103411328 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(-) Valor Cobrado

1.000,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: EDIFICIO RESIDENCIAL LAS VEGAS, CNPJ: 23.162.112/0001-44, TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00142621820198260477 - 51174001000193, Praia Grande Foro De Praia Gra - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Código de Baixa: Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação

Sacador/Avalista



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO KARPAT e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/11/2020 às 08:54 , sob o número WPGE20702047244 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014262-18.2019.8.26.0477 e código 600433B.



Comprovante de Transação Bancária

Boleto de Cobrança

Data da operação: 18/11/2020

Nº de controle: 515.376.176.422.548.848 | Documento: 0000882

Conta de débito: **Agência: 2029 | Conta: 0022932-6 | Tipo: Conta-Corrente**Empresa: **EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS | CNPJ: 023.162.112/0001-44**Código de barras: **00190 00009 02836 585006 89301 094176 1 84980000100000**Banco destinatário: **001 - BANCO DO BRASIL S.A.**Razao Social **BANCO DO BRASIL S.A. . SETOR PUBLICO RJ**

Beneficiário:

Nome Fantasia **SISTEMA DJO . DEPoSITO JUDICIAL**

Beneficiário:

CPF/CNPJ Beneficiário: **000.000.000/4906-95**Razao Social Sacador **Não informado**

Avalista:

CPF/CNPJ Sacador **Não informado**

Avalista:

Instituição Reecedora: **237 - BANCO BRADESCO S.A.**Nome do Pagador: **SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA**CPF/CNPJ do Pagador: **051.174.001/0001-93**Data de débito: **18/11/2020**Data de vencimento: **12/01/2021**Valor **R\$ 1.000,00**Desconto: **R\$ 0,00**Abatimento: **R\$ 0,00**Bonificação: **R\$ 0,00**Multa: **R\$ 0,00**Juros: **R\$ 0,00**Valor total: **R\$ 1.000,00**Descrição: **HONORARIOS PERICIAIS**

A transação acima foi realizada por meio do Bradesco NET EMPRESA

Autenticação

m@ctnNpK vPdPkKde dNIqmAgu KY#@ZVjn MJy9LHXg nm5an@Af KSFp?ag8 ikG8#Su#
 MO7@Sy3w aDfUP9zQ mQhhwqd4 tr466RD2 X6vzoGAI yNgMXHbr 8ZdD@MYf dc#iyDZO
 heV7KXaw BRGEHxgU iQgMxmyS gO*h#G#M DXJQ@zGF phAR*gc9 08210200 08280101

**SAC - Serviço de
Apoio ao Cliente**

Alô Bradesco
0800 704 8383

Deficiente Auditivo ou de Fala
0800 722 0099

Cancelamentos, Reclamações e
Informações.
Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.

Demais telefones
consulte o site
Fale Conosco.

Ouvidoria **0800 727 9933** Atendimento de segunda a sexta-feira, das 8h às 18h, exceto feriados.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP.

Processo nº 0014262-18.2019.8.26.0477 (Processo principal 1000430-32.2018.8.26.0477)

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS

VEGAS, já qualificado, por seu advogado que esta subscreve, nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, que move em face de ELIAS VIEIRA PINHEIRO, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls., requerer a intimação do executado sobre a penhora bancária e sobre a penhora do imóvel, devendo a carta de intimação ser enviada para o seguinte endereço:

**RUA MARIO DE ANDRADE, Nº 128,
APARTAMENTO 152, OCIAN, PRAIA GRANDE/SP - CEP: 11704-120.**

Requer, ainda, a intimação postal da proprietária constante na matrícula L.I. LITORAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 04.106.278/0001-07, sobre a penhora do imóvel, e para que apresente o contrato de compra e venda do apartamento 152, localizado no Condomínio Edifício Las Vegas, cito a Rua Mario De Andrade, nº 128, Ocian, Praia Grande/SP - CEP: 11704-120, Registrado no Registro de imóveis de Praia Grande-SP, matrícula nº 193.597. Devendo a carta de intimação ser enviada para o seguinte endereço:

**AV. PRESIDENTE KENNEDY, Nº 6.699, OCIAN,
PRAIA GRANDE/SP - CEP: 11704-100.**



Por fim, requer a juntada da guia postal para a expedição das cartas de intimação.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 13 de novembro de 2020.

Rodrigo Karpat
OAB/SP nº 211.136

Marcelo José da Silva Fonseca
OAB/SP nº 286.65

Marcelo H. Sato
OAB/SP nº 299.943



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020111310150903

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS			23.162.112/0001-44
Nº do processo	Unidade	CEP	
0014262-18.2019.8.26	2ª VARA CÍVEL DA PRAIA GRANDE	11704-120	
Endereço	Código		
Rua Mario de Andrade, n.º 128	120-1		
Histórico	Valor		
UNIDADE 152 - PROCESSO Nº 0014262-18.2019.8.26.0477 (Processo principal 1000430-32.2018.8.26.0477) - 2ª VARA CÍVEL DA PRAIA GRANDE-SP - PARTES: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS X ELIAS VIEIRA PINHEIRO	47,10		
	Total		47,10

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.

Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - Ifs

1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868000000000 471051174000 112012316210 120001449037



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020111310150903

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS			23.162.112/0001-44
Nº do processo	Unidade	CEP	
0014262-18.2019.8.26	2ª VARA CÍVEL DA PRAIA GRANDE	11704-120	
Endereço	Código		
Rua Mario de Andrade, n.º 128	120-1		
Histórico	Valor		
UNIDADE 152 - PROCESSO Nº 0014262-18.2019.8.26.0477 (Processo principal 1000430-32.2018.8.26.0477) - 2ª VARA CÍVEL DA PRAIA GRANDE-SP - PARTES: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS X ELIAS VIEIRA PINHEIRO	47,10		
	Total		47,10

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.

Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - Ifs

1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868000000000 471051174000 112012316210 120001449037



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020111310150903

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS			23.162.112/0001-44
Nº do processo	Unidade	CEP	
0014262-18.2019.8.26	2ª VARA CÍVEL DA PRAIA GRANDE	11704-120	
Endereço	Código		
Rua Mario de Andrade, n.º 128	120-1		
Histórico	Valor		
UNIDADE 152 - PROCESSO Nº 0014262-18.2019.8.26.0477 (Processo principal 1000430-32.2018.8.26.0477) - 2ª VARA CÍVEL DA PRAIA GRANDE-SP - PARTES: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS X ELIAS VIEIRA PINHEIRO	47,10		
	Total		47,10

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.

Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - Ifs

1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
 23/11/2020 - AUTOATENDIMENTO - 10.21.26
 6998106998 SEGUNDA VIA 0002

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: RODRIGO KARPAT SOCIEDADE
 AGENCIA: 6998-1 CONTA: 11.866-4

=====
 Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ
 Codigo de Barras 86800000000-0 47105117400-0
 11201231621-0 12000144903-7
 Data do pagamento 23/11/2020
 Valor Total 47,10

DOCUMENTO: 112303
 AUTENTICACAO SISBB: F.4DA.AB7.94B.9C3.616



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL
 Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, . - Vila Mirim
 CEP: 11705-090 - Praia Grande - SP
 Telefone: (13) 3471-1200 - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0014262-18.2019.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condomínio Edifício Las Vegas**
 Executado: **Elias Vieira Pinheiro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **André Quintela Alves Rodrigues**

Vistos.

Cumpra-se o despacho de fls. 45.

Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais.

Int.

Praia Grande, 01 de março de 2021.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0259/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 03/03/2021. Considera-se a data de publicação em 04/03/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Rodrigo Karpat (OAB 211136/SP)

Teor do ato: "Vistos. Cumpra-se o despacho de fls. 45. Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais. Int."

Praia Grande, 3 de março de 2021.

José Valdomiro Pereira da Silva
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP.

Processo nº 0014262-18.2019.8.26.0477 (Processo principal 1000430-32.2018.8.26.0477)

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS, já qualificado, por seu advogado que esta subscreve, nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, que move em face de ELIAS VIEIRA PINHEIRO, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls., requerer o levantamento dos valores penhorados, conforme formulário MLE anexo.

Informa que os honorários periciais se encontram juntados as fls. 47-49.

Requer, assim, a intimação do Sr. Perito para dar início aos trabalhos.

Por fim, informa que já foram recolhidas as custas e indicados os endereços para intimação do executado e da construtora constante na matrícula do imóvel, conforme se verifica as fls. 50-53.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 03 de março de 2021.

Rodrigo Karpat
OAB/SP nº 211.136

Marcelo José da Silva Fonseca
OAB/SP nº 286.65

Marcelo H. Sato
OAB/SP nº 299.943

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (*padrão CNJ*): 0014262-18.2019.8.26.0477 (Processo principal 1000430-32.2018.8.26.0477)

Nome do beneficiário do levantamento: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS

Advogado: RODRIGO KARPAT

OAB: 211.136

Nº da página do processo onde consta procuração: 76-8

Tipo de levantamento: () Parcial
(x) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 38-40

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 615,14

CPF ou CNPJ: 11.317.840/0001-07

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;
(x) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;
() III – Crédito em conta para outros bancos;
() IV – Recolher GRU;
() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento: Banco do Brasil – agência 6998 – conta corrente 11866-4

Observações: Favorecido: Rodrigo Karpat Sociedade de Advogados, OAB/SP nº 12.048



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP 11705-090

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

CARTA DE INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **0014262-18.2019.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condomínio Edifício Las Vegas**
 Executado: **Elias Vieira Pinheiro**

Destinatário(a):
 L.I. Litoral Empreendimentos Imobiliários Ltda
 Avenida Presidente Kennedy, 6699, Ocian
 Praia Grande-SP
 CEP 11704-105

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

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

OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo poderá ser visualizada mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Praia Grande, 16 de abril de 2021. ANTONIO CARLOS ALARCON RALHADO, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP 11705-090

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

CARTA DE INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **0014262-18.2019.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condomínio Edifício Las Vegas**
 Executado: **Elias Vieira Pinheiro**

Destinatário(a):
 Elias Vieira Pinheiro
 Mario de Andrade, 128, Unidade 152, Ocian
 Praia Grande-SP
 CEP 11704-120

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

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

OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo poderá ser visualizada mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Praia Grande, 16 de abril de 2021. ANTONIO CARLOS ALARCON RALHADO, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP
 11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:
 praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: **0014262-18.2019.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condomínio Edifício Las Vegas**
 Executado: **Elias Vieira Pinheiro**

Em Praia Grande, aos 16 de abril de 2021, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro de Praia Grande, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA sobre os direitos de aquisição, do seguinte bem: **Apartamento número 152, localizado no décimo quinto pavimento tipo do Edifício Residencial Las Vegas, situado à Rua Mário de Andrade, nº 128, esquina com a Rua Francisco Pettinati, do loteamento denominado Vila Assumpção, nesta cidade, com área útil de 94,170 m², área de garagem de 20,700 m², área comum de 50,431 m², área total de 165,301 m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,4818%, matriculado sob o número 193.597, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP, do qual foi nomeado depositário, o Sr. Elias Vieira Pinheiro, CPF nº 267.756.938-85. O depositário não pode abrir mão do bem depositado sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.**

ANDRÉ QUINTELA ALVES RODRIGUES

JUIZ DE DIREITO

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



Tribunal de Justiça de São Paulo Poder Judiciário

Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça

Olá, ANTONIO CARLOS ALARCON RALHADO | Sair

Dados e Documentos dos Auxiliares da Justiça

(/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/Perito/Perfil/795) / Admin



Auxiliar (/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/Perfil/Index/795) / Funções (/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/Funcoes/Index/795) / Perito

Áreas de Atuação Locais de Atuação Nomeações 1ª Instância Nomeações 2ª Instância

Pesquisa por nº de Processo

Pesquisar Exibir nomeações excluídas Nomear

Setor	Nº do Processo	Data da Nomeação	Nome do Juiz	Honorários (R\$)	Status				
2ª Vara Cível Fórum Praia Grande - (Dr. Guilherme Penteados Campos	00142621820198260477	11/11/2020	THAIS CRISTINA MONTEIRO COSTA NAMBA	1000	Nomeado	Alterar Status	Editar	Inserir Intercorrência / Punição	Remover
2ª Vara Cível Fórum Praia Grande - (Dr. Guilherme Penteados Campos	00086319320198260477	03/12/2020	THAIS CRISTINA MONTEIRO COSTA NAMBA	1000	Nomeado	Alterar Status	Editar	Inserir Intercorrência / Punição	Remover
2ª Vara Cível Fórum Praia Grande - (Dr. Guilherme Penteados Campos	00027839120208260477	03/12/2020	THAIS CRISTINA MONTEIRO COSTA NAMBA	1000	Nomeado	Alterar Status	Editar	Inserir Intercorrência / Punição	Remover
1ª Vara Cível Fórum Praia Grande - (Dr. Guilherme Penteados Campos	10005203520218260477	14/04/2021	EDUARDO HIPOLITO HADDAD		Nomeado				
4ª Vara Cível Fórum Lapa I	10100977420168260004	13/04/2021	RENATO GUANAES SIMÕES THOMSEN		Nomeado				
4ª Vara Cível Fórum Guarujá I - CÍVEL/CRIMINAL	10049193020208260223	22/03/2021	MARCELO MACHADO DA SILVA		Nomeado				
2ª Vara Judicial Fórum da Comarca de Monte Mor	10021719720198260372	12/04/2021	RAFAEL IMBRUNTO FLORES	4500	Nomeado				
Ofício Judicial (Único) Fórum "Juiz Eleutério Dutra Filho" - Mongaguá	10023337620208260366	18/03/2021	BRUNO NASCIMENTO TROCCOLI	628	Nomeado				
2ª Vara Cível Fórum Santos II (Cível)	10146943220148260562	05/12/2020	CLAUDIO TEIXEIRA VILLAR	3600	Nomeado				
2ª Vara Cível Fórum Praia Grande - (Dr. Guilherme Penteados Campos	10076144420158260477	09/11/2020	THAIS CRISTINA MONTEIRO COSTA NAMBA	628	Nomeado	Alterar Status	Editar	Inserir Intercorrência / Punição	Remover

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 ... Nomeações 1 até 10 de 1195

Desenvolvido pela Secretaria de Tecnologia da Informação do TJSP - 36

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS ALARCON RALHADO, liberado nos autos em 19/04/2021 às 10:54. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014262-18.2019.8.26.0477 e código 6A2C65A.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande-SP -
CEP 11705-090

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

DESPACHO

Processo Digital nº: **0014262-18.2019.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condomínio Edifício Las Vegas**
 Executado: **Elias Vieira Pinheiro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **André Quintela Alves Rodrigues**

Vistos.

Aguarde-se a devolução das cartas de intimação e o decurso de prazo para eventual impugnação.

Int.

Praia Grande, 29 de abril de 2021.

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



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, Foro de Praia Grande, SP.

Referência :- Informação do Perito – Data de Vistoria
Processo :- 0014262-18.2019.8.26.0477
Autos :- Cumprimento de Sentença
Requerente :- Condomínio Edifício Las Vegas
Requerido :- Elias Vieira Pinheiro

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação em referência, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, vem, respeitosamente, informar ter encaminhado e-mail ao representante legal da Requerente, da data designada para a vistoria, conforme documento anexo, apontando esta como início dos trabalhos. Entretanto, REQUER que seja **PUBLICADA** ainda a intimação das partes, uma vez que o Requerido não possui representante legal constituído nos autos, embora tenha ocorrido sua citação às fls. 31 dos autos.



Endereço :- Rua Mario de Andrade, 128 - Cidade Ocian, Praia Grande - SP (Edifício Residencial Las Vegas, aptoNº 152, 15º pavimento e duas vagas de garagem)

Data :- 25 de Maio de 2021

Horário :- 10:40 Horas

Informa-se ainda que em decorrência do surto de Coronavírus no Brasil, os técnicos responsáveis pela realização das vistorias estarão munidos de todos os equipamentos de proteção necessários, cujas medidas servem tão somente para prevenção, uma vez que, nossos profissionais não apresentaram qualquer tipo de sintoma.

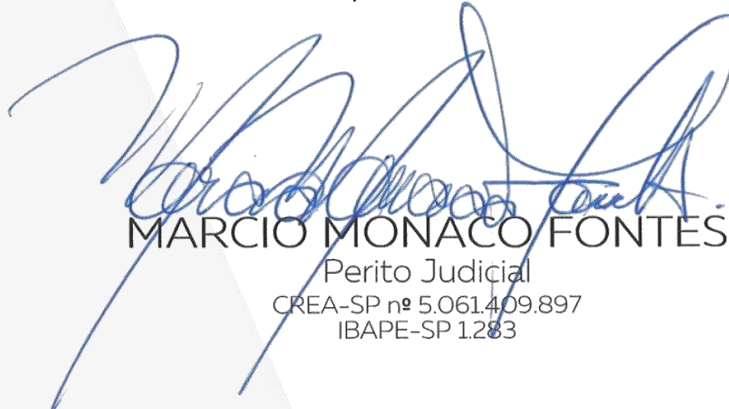
Ressalta-se que já foi realizado um estudo do caso, com obtenção das informações necessárias ao início dos trabalhos periciais, traçando o escopo dos trabalhos em campo, com a coleta de material fotográfico e levantamento de medidas "in loco", sendo que, acaso necessário, serão realizadas posteriormente, novas diligências para o desenvolvimento dos trabalhos, buscando a máxima qualidade, celeridade, com transparência e ética.



Por fim, diante da necessidade de intimação das partes para comparecimento nas vistorias, com base no Art. 474 do Novo Código de Processo Civil, **requer que o prazo concedido para conclusão dos trabalhos seja iniciado na data acima mencionada**, salvaguardando a necessidade de novos documentos e vistorias complementares para a execução dos trabalhos.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 30 de abril de 2021.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code



Perícias | Monaco Fontes

De: Perícias | Monaco Fontes
Enviado em: sexta-feira, 30 de abril de 2021 14:45
Para: marcelo@karp.at.adv.br
Assunto: Agendamento de Vistoria - Processo Nº 0014262-18.2019.8.26.0477
(Condomínio Edifício Las Vegas x Elias Vieira Pinheiro)

Prezado, boa tarde!

Sou assistente do perito Marcio Monaco Fontes, o qual foi nomeado no Processo Nº 0014262-18.2019.8.26.0477 (Condomínio Edifício Las Vegas x Elias Vieira Pinheiro) para a realização da perícia técnica no imóvel. Assim, a vistoria está agendada para o endereço, data e horário, conforme abaixo:

Endereço: Rua Mario de Andrade, 128 - Cidade Ocian, Praia Grande - SP (Edifício Residencial Las Vegas, aptoNº 152, 15º pavimento e duas vagas de garagem)

Data: 25 de Maio de 2021

Horário: 10:40 Horas

Ademais, para que facilite o acesso, **requer ainda, que as partes informem os responsáveis pela abertura do imóvel, bem como a confirmação do recebimento deste.**

Por fim, destaca-se que, em atenção aos cuidados de distanciamento social em razão da pandemia pela COVID-19, a equipe seguirá todas as recomendações determinadas e estará municiada de álcool gel, máscara facial e sapatilha descartável.

Atenciosamente,

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Júlia Olívia Rocha Crespan

Avaliação Patrimonial

Tel.: (11) 3101-2672

www.monacofontes.com.br

Rua Augusta, Nº 1.939, Cj. 91 - 9º Andar | Cerqueira César, São Paulo - SP | CEP: 01413-000



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL
 Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, . - Vila Mirim
 CEP: 11705-090 - Praia Grande - SP
 Telefone: (13) 3471-1200 - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0014262-18.2019.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condomínio Edifício Las Vegas**
 Executado: **Elias Vieira Pinheiro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **André Quintela Alves Rodrigues**

Vistos.

Petição retro: ciência às partes quanto à data e hora designada para perícia/vistoria, devendo ser franqueado o acesso do perito ao imóvel.

No mais, aguarde-se a entrega do laudo.

Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais.

Int.

Praia Grande, 06 de maio de 2021.

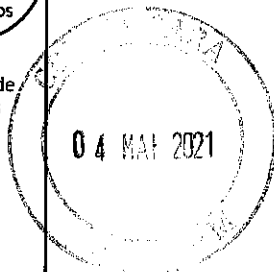
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA



Digital

 20/04/2021
 LOTE: 103670

 CARIMBO
 UNIDADE DE ENTREGA

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

BV

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

DESTINATÁRIO

Elias Vieira Pinheiro

Mario de Andrade, 128, Unidade 152, Ocian

Praia Grande, SP

11704-120
AR279254441JF

TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª ___/___/___ ___:___ h

2ª ___/___/___ ___:___ h

3ª ___/___/___ ___:___ h

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

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

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

Edinezio S. Souza

DATA DE ENTREGA

04/05/21

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

56340119-1

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE – SP

Processo nº 0014262-18.2019.8.26.0477

URGENTE

ELIAS VIEIRA PINHO, brasileiro, mecânico de motos, solteiro, portadora do RG 30.445.778-4 SSP/SP e inscrito no CPF/MF n. 267.756.938-85, residente e domiciliado na avenida Adão Focesi nº 955, Jardim do Lago, Campinas/SP, CEP 13050-000, com endereço eletrônico: contato@leomotoscampinas.com.br; através de seu procurador: Dr Celso Gumiero da Silva, advogado, casado, OAB/SP 382.697 com escritório na avenida Dr Moraes Sales, 637, 5 Andar, Centro, Campinas SP, CEP 13100-000, e-mail gumi1967@yahoo.com.br. vem respeitosamente à presença de V. Exa. demandar

IMPUGNACAO À VISTORIA E/OU VISTORIA DE IMOVEL COM EFEITO SUSPENSIVO

DA DECISAO PROFERIDA

Juiz (a) de Direito: Dr(a). André Quintela Alves Rodrigues.

Vistos. Petição retro: ciência às partes quanto à data e hora designada para perícia/vistoria, devendo ser franqueado o acesso do perito ao imóvel. No mais, aguarde-se a entrega do laudo. Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais.

Int. Praia Grande, 06 de maio de 2021.

DA TEMPESTIVIDADE

Assevera o art. 1.003 § 5º do CPC que é de 15 [quinze] dias o prazo para interposição de recursos, contados em dias úteis, na forma do art. 219 da lei processual civil.

Justifica-se a tempestividade: a publicação da r. decisão agravada ocorreu em 06 de maio de 2021. Logo, o prazo de 15 [quinze] dias úteis para interposição do recurso termina 27 de maio de 2021.

PRELIMINAR

Trata-se de um cumprimento de vistoria/perícia de imóvel para fins de inclusão em hasta pública.

No referido processo judicial consta como terceiro interessado o a empresa: L.I. Litoral Empreendimentos Imobiliários Ltda.; entretanto a mesma não foi concitada a participar dos procedimentos judiciais, fato prejudicial ao executado uma vez que o mesmo tem direitos adquiridos por força de sentença nesta vara civil da comarca de Praia Grande SP:

Processo Digital nº: 1013811-39.2020.8.26.0477

Classe - Assunto Procedimento Comum Cível –

Rescisão do contrato e devolução do dinheiro

Requerente: Elias Vieira Pinho e outro

Requerido: L. I. Litoral Empreendimentos Imobiliários

Esta evidenciado de que desde a data de 24 de novembro de 2020, o imóvel não pertence mais ao Executado, sendo que o mesmo tem créditos junto a LI Litoral Emp Imobiliários, assim compensariam a dívida alvo da presente execução.

Portanto se requer a devida citação da LI Litoral Empreendimentos Imobiliários, para compro o polo passivo da presente ação ,com a sua devida manifestação.

Vossa Excelência a vistoria / pericia está agendada para o dia 25 de Maio de 2021 Horário :- 10:40 Horas, portanto se requer urgência na suspensão de tal ato processual

DA SUSPENSAO DA VISTORIA

Face ao exposto e emergentes fatos novos, inclusive com a necessidade de compor o processo com a verdade real dos fatos, o que se pugna é a devida composição do polo passivo da execução, uma vez que tem-se o entendimento de que o executante opôs a petição erroneamente contra o recorrente. Sendo que a oneração do imóvel, conforme está formulada irá recair sobre pessoa que não tem a devida propriedade do imóvel.

Ademais o referido imóvel se encontra sob propriedade da LI Litoral Empreendimentos Imobiliários; sendo o financiamento com alienação, junto a própria construtora, conforme contrato anexo; e no próprio processo o

executante opôs a matrícula do imóvel onde consta a titularidade do mesmo. Para comprovação se anexa o contrato e seu aditamento.

DOS PEDIDOS

1. Deferimento da suspensão da vistoria / pericia do imóvel até que se comprove a sua real titularidade e por conseguinte se adeque a composição do polo passivo da ação;

2. Citação do terceiro interessado da LI Litoral Empreendimentos Imobiliários, para se manifestar sobre a execução.

Termos em que,

Pede deferimento.

Campinas SP, 14 de maio de 2021.

Celso Gumiero da Silva

OAB SP 382697

PROCURAÇÃO



OUTORGANTE: LEILA CRISTIENE RIBEIRO BATISTA, brasileira, do lar, solteira, portadora do RG 25.448.756 SSP/SP e inscrito no CPF/MF n. 266.354.668-09, residente e domiciliada na avenida Adão Focesi nº 955, Jardim do Lago, Campinas/SP, CEP 13050-000, com endereço eletrônico: contato@leomotoscampinas.com.br

OUTORGANTE: ELIAS VIEIRA PINHO, brasileiro, mecanico de motos, solteiro, portadora do RG 30.445.778-4SSP/SP e inscrito no CPF/MF n. 267.756.938-85, residente e domiciliado na avenida Adão Focesi nº 955, Jardim do Lago, Campinas/SP, CEP 13050-000, com endereço eletrônico: contato@leomotoscampinas.com.br

OUTORGADO(S): Dr. CELSO GUMIERO DA SILVA, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 382.697, com endereço profissional na Avenida Dr Moraes Sales nº 637, 5 Andar, Centro, Campinas SP; CEP 13000-010; e endereço eletrônico: gumi1967@yahoo.com.br.

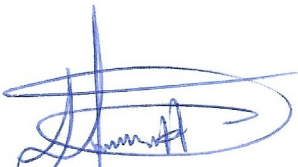
PODERES: por este instrumento particular de procuração, constituo meus bastantes procuradores os outorgados, concedendo-lhes os poderes da cláusula ad judicium et extra, para o foro em geral, e especialmente para: **Poderes Especiais para Representá-la em juízo, bem como usar todos os meios legais para o fiel cumprimento da presente Procuração** ou ainda para defender seus interesses em AÇÃO CIVIL, podendo, portanto, promover quaisquer medidas judiciais ou administrativas, em qualquer instância, assinar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO GUMIERO DA SILVA, Arquivo Digitalmente Assinado. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018862-38.2020.8.26.0477 e código 66687AFA.

termo, substabelecer com ou sem reserva de poderes, e praticar ainda, todos e quaisquer atos necessários e convenientes ao bom e fiel desempenho deste mandato.

PODERES ESPECÍFICOS: A presente procuração outorga ao Advogado acima descrito, os poderes para receber citação, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre o qual se funda a ação, receber, dar quitação, firmar compromisso, pedir a justiça gratuita e assinar declaração de hipossuficiência econômica. Em conformidade com a norma do art. 105 do NCPC15. Os poderes específicos acima outorgados poderão ser substabelecidos.

CAMPINAS/SP, 23 de setembro de 2020.



ELIAS VIEIRA PINHO
RG 30.445.778-4 SSP/SP



LEILA CRISTIENE RIBEIRO BATISTA
RG 25.448.756 SSP/SP


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,

Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1013811-39.2020.8.26.0477**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Elias Vieira Pinho e outro**
 Requerido: **L. I. Litoral Empreendimentos Imobiliários Ltda**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mariah Calixto Sampaio Marchetti**

Vistos.

Cuida-se de "ação de rescisão contratual cumulada com pedido de tutela de urgência" ajuizado por LEILA CRISTIENE RIBEIRO BATISTA e ELIAS VIEIRA PINHO em face L. I. LITORAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Sustentaram, em síntese, que em 05/10/2013 adquiriram o imóvel da parte ré e estão adimplentes com as parcelas. Disseram que foram constatados vícios estruturais no edifício, com risco de queda, através de um laudo apresentado nos autos 1008957-02.2020.8.26.0477. Afirmaram que pretendem rescindir o contrato para adquirir outro imóvel mais seguro, contudo, o percentual retenção a título de multa contratual é de 50% sobre o valor do imóvel. Requereram a concessão da tutela de urgência para que seja declarado rescindido o instrumento particular de venda e compra de unidade residencial, exonerando-os do pagamento das parcelas vincendas. Valorou a causa e acostou documentos (fls. 01/486).

Às fls. 488 determinou-se aos autores que acostassem aos autos documentos que comprovassem a alegada insuficiência de recursos, o que foi realizado às fls. 490/510.

É o relatório. Decido.

Recebo a petição e documentos de fls. 490/510 como emenda à inicial.

Inicialmente, defiro os benefícios da assistência judiciária gratuita à parte autora.

Anote-se.

A antecipação dos efeitos da tutela, no caso de urgência, pressupõe a concomitância de dois requisitos, segundo o artigo 300 do Código de Processo Civil/2015: a) a existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito; e b) a existência de fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

No caso em tela, havendo previsão de rescisão contratual (cláusula décima e parágrafos - fls. 90/101), verifica-se possível a concessão parcial da tutela antecipada, pois

EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS

"INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA

DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE RESIDENCIAL"

APARTAMENTO Nº152

Os **SIGNATÁRIOS** do presente instrumento, de um lado como **PROMITENTE VENDEDORA**, a empresa **L.I. LITORAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, estabelecida, na Avenida Presidente Kennedy nº 6.685 - sala C - Vila Assumpção - Praia Grande - S.P., CEP 11704-100, Tel. (13) 3471-4580, devidamente inscrita na CNPJ sob nº 04.106.278/0001-07, inscrição estadual nº 558.162.620.117, nos termos da cláusula quinta do seu contrato social, registrado na JUCESP sob o nº 411.735/10-0, aos 19 de outubro de 2010, representada por **DOMINGOS MESSIAS DE SANTANA**, brasileiro, comerciante, casado, portador da cédula de identidade de registro geral nº14.317.595 - 6 e inscrito no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda sob nº 018.091.358-18, residente e domiciliado nesta cidade, e de outro lado como **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**, (O)A Sr(A). **ELIAS VIEIRA PINHO** portador da cédula de identidade de registro geral nº 30.445.778-4 SSP/SP, inscrito no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda sob nº 267.756.938-85, empresário, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com a **SRA. LEILA CRISTIENE RIBEIRO BATISTA**, portadora da cédula de identidade de registro geral nº 25.448.756-7 e inscrita no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda sob nº 266.534.668-09, residentes e domiciliados à Av. Adão Focesi,955 Bairro Jardim do Lago- Campinas/SP., cep:13050-000 – tel.: (019) 3269-8636 e (019) 7816-6181, tem entre si, como justo e assentado o seguinte:

1.- TÍTULO DE PROPRIEDADE

A **VENDEDORA** a justo título, é a única e exclusiva senhora e legítima proprietária dos terrenos situados no perímetro urbano da Cidade e Comarca de Praia Grande, deste Estado, consistente em **Lotes de Terreno sob nº 01 (um) e 02 (dois), da Quadra "03", do loteamento denominado Vila Assumpção**, tendo sido adquirido dito imóvel pela outorgante vendedora, de conformidade com a escritura pública de venda e compra, lavrada em 01/06/2011 no Oficial Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do distrito do Solemar nesta Comarca, no Livro 618, fls 131/133, por compra feita de Waldir Genovesi e sua mulher Eleani Cicone Genovesi, devidamente registrada sob **R.03/159.394 e R.03/159.395**, encontram-se melhor descritos e caracterizados, bem como, cadastrados junto a Prefeitura Municipal local, sob contribuintes nsº **1.05.06.003.001.0000-1 e 1.05.06.003.002.0000-6, do Lotes de Terreno sob nº 03 (três) e 04 (quatro), da Quadra "03", do loteamento denominado Vila Assumpção**, tendo sido adquirido dito imóvel pela outorgante vendedora, de conformidade com a escritura pública de venda e compra, lavrada em 01/06/2011 no Oficial Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do distrito do Solemar nesta Comarca no Livro 618, fls 134/136, por compra feita de Gilberto Fiorante e Marcia Regina Vidal Fiorante, devidamente registrada sob **R.03/159.392 e R.03/159.393**, encontram-se melhor descritos e caracterizados, bem como, cadastrados junto a Prefeitura Municipal local, sob contribuintes nsº **1.05.06.003.003.000-1 e 1.05.06.003.004.0000-5, todos os terrenos** nada devem aos cofres públicos até a presente data, portanto, estando inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus;

1

Matalino Gomes Junior
ESCREVENTE

2.-CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO

A **VENDEDORA**, com recursos próprios, sobre os terrenos descrito na cláusula anterior, está construindo um prédio denominado **"EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS"**, sito à Rua: Mário de Andrade, 128, e, de conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Praia Grande, sob processo nº 11266/12, e alvará nº 1495, série B, lavrado no dia 11/12/2012. O **prédio encontra-se devidamente Incorporado, sob o nº de matrícula 169.938** do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande. O empreendimento será composto de 01 (um) só bloco, contendo subsolo, pavimento térreo, pavimento intermediário, 17 pavimentos-tipo, onde conterà **04 (quatro) apartamentos; casa de máquinas e telhado**, assim caracterizados:

3.- PARTE COLETIVA:

* **Subsolo:** conterà rampa de acesso ao estacionamento do subsolo, fossa séptica, filtro anaeróbio, lixeira, tubulação de esgoto pelo teto, caixa d'água inferior, hall, dois elevadores, escadaria, de acesso ao pavimento superior, depósito de material de limpeza, área de circulação de veículos, e o estacionamento coletivo com 04 vagas para motocicletas e 39 vagas para automóveis de passeio, sendo a vaga número 10 destinada para pessoas com necessidades especiais.

* **Pavimento Térreo:** conterà rampa de acesso ao estacionamento do pavimento térreo,, rampa de acesso ao estacionamento do 1º pavimento intermediário, caixa de correspondência, escadaria de entrada do edifício, rampa de acesso ao edifício destinada à pessoas com necessidades especiais, guarita, grelhas para iluminação e ventilação do subsolo, medidores, vestiário com B.W.C., salão de festas com W.C.F. e W.C.M, e jogos com W.C.F. e W.C.M e GMV, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, lava-pés, escada de acesso ao deck, rampa de acesso ao deck destinada para pessoas com necessidades especiais, deck, piscina infantil, área de transferência com barra de apoio destinada para pessoas com necessidades especiais para acesso à piscina adulto, piscina adulto, área de circulação de veículos e o estacionamento coletivo com 13 vagas para veículos de passeio.

* **Primeiro Pavimento Intermediário:** conterà rampa de acesso ao estacionamento do pavimento térreo, rampa de acesso ao estacionamento do 2º pavimento intermediário, escadaria de acesso aos demais pavimentos, hall, dois elevadores, área de circulação de automóveis e o estacionamento coletivo com 04 vagas para motocicletas e 22 vagas para veículos de passeio.

* **Segundo Pavimento Intermediário:** conterà rampa de acesso ao estacionamento do 1º pavimento intermediário, rampa de acesso ao estacionamento do 3º pavimento intermediário, escadaria de acesso aos demais pavimentos, hall, dois elevadores, área de circulação de automóveis e o estacionamento coletivo com 04 vagas para motocicletas e 22 vagas para veículos de passeio.

* **Terceiro Pavimento Intermediário:** conterà rampa de acesso ao estacionamento do 2º pavimento intermediário, escadaria de acesso aos demais pavimentos, hall, dois elevadores, alçapão de limpeza de duto, área de circulação de automóveis e o estacionamento coletivo com 04 vagas para motocicletas e 22 vagas para veículos de passeio.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As partes de propriedade e uso comum são as referidas no artigo 3º. da Lei Federal 4.591/64, insusceptíveis de apropriação, divisão, alienação, destacada ou utilizada por qualquer condômino e serão especialmente o terreno sobre o qual se assentará o empreendimento,

as fundações, os montantes, as colunas, as vigas, os pisos e escadarias, as partes internas e externas, as limitrofes, rampa de acesso ao estacionamento do subsolo, caixa d'água inferior, tubulação de esgoto pelo teto, depósito para material de limpeza, escadaria de acesso aos pavimentos, hall's, dois elevadores, áreas de circulação de veículos, rampa de acesso ao estacionamento do pavimento térreo, rampa de acesso ao estacionamento do 1º pavimento intermediário, caixa de correspondência, escadaria de entrada do edifício, rampa de acesso ao edifício destinada à pessoas com necessidades especiais, guarita, grelhas de iluminação e ventilação do subsolo, vestiário com B.W.C., salão de festas com W.C.F. e W.C.M., hall social, área salão de jogos com W.C.F. e W.C.M., GMV, lava-pés, escada de acesso ao deck, rampa de acesso ao deck destinada para pessoas com necessidades especiais, deck, piscina infantil, área de transferência com barra de apoio destinada para pessoas com necessidades especiais para acesso à piscina adulto, piscina adulto, rampa de acesso ao estacionamento do 2º pavimento intermediário, rampa de acesso ao estacionamento do 3º pavimento intermediário, alçapão para limpeza de duto, duto, quadros de luz, água, telefone, bombeiro e gás, laje, casa de máquinas, escada de acesso à casa de máquinas, calhas, formação do telhado com telhas de barro, escadas tipo marinheiro, laje impermeabilizada e a caixa d'água. Conterá ainda 16 vagas para guarda de motocicletas, pela ordem de chegada, em local indeterminado, sujeito a manobrista, localizadas no subsolo, 1º pavimento intermediário, 2º pavimento intermediário e 3º pavimento intermediário.

O estacionamento coletivo do empreendimento estará localizado parte no subsolo, onde conterà 39 vagas para automóveis de passeio, no pavimento térreo, onde conterà 13 vagas para automóveis de passeio, no 1º pavimento intermediário, onde conterà 22 vagas para automóveis de passeio, no 2º pavimento intermediário, onde conterà 22 vagas para automóveis de passeio, no 3º pavimento intermediário, onde conterà 26 vagas para automóveis de passeio, perfazendo um total de 122 vagas, para guarda de veículos de passeio, pela ordem de chegada, em local indeterminado, sujeito a manobrista, cabendo aos apartamentos 13, 23, 33, 43, 53, 63, 73, 14, 24, 34, 44, 54, 64 e 74 o direito ao uso de uma vaga no estacionamento coletivo, e aos apartamentos 11, 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101, 111, 121, 131, 141, 151, 161, 171, 12, 22, 32, 42, 52, 62, 72, 82, 92, 102, 112, 122, 132, 142, 152, 162, 172, 83, 93, 103, 113, 123, 133, 143, 153, 163, 173, 84, 94, 104, 114, 124, 134, 144, 154, 164 e 174 o direito ao uso de duas vagas no estacionamento coletivo.

4.- ÁREAS INDIVIDUAIS:

PRIMEIRO PAVIMENTO TIPO conterà o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás, e os apartamentos números 11, 12, 13 e 14;

SEGUNDO PAVIMENTO conterà o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 21, 22, 23 e 24;

TERCEIRO PAVIMENTO TIPO conterà o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 31, 32, 33 e 34;

QUARTO PAVIMENTO TIPO conterà o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 41, 42, 43 e 44;

QUINTO PAVIMENTO TIPO conterà o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 51, 52, 53 e 54;

SEXTO PAVIMENTO TIPO conterà o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 61, 62, 63 e 64;

SÉTIMO PAVIMENTO TIPO conterà o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 71, 72, 73 e 74;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO GUMIERO DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/05/2021 às 11:29, sob o número WPGCE21700964950. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014262-18.2019.8.26.0477 e código 6C84AAC.

OITAVO PAVIMENTO TIPO conterà o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 81, 82, 83 e 84;

NONO PAVIMENTO TIPO conterà o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 91, 92, 93 e 94;

DÉCIMO PAVIMENTO TIPO conterà o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 101, 102, 103 e 104;

DÉCIMO PRIMEIRO PAVIMENTO TIPO conterà o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 111, 112, 113 e 114;

DÉCIMO SEGUNDO PAVIMENTO TIPO conterà o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 121, 122, 123 e 124;

DÉCIMO TERCEIRO PAVIMENTO TIPO conterà o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 131, 132, 133 e 134;

DÉCIMO QUARTO PAVIMENTO TIPO conterà o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 141, 142, 143 e 144;

DÉCIMO QUINTO PAVIMENTO TIPO conterà o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 151, 152, 153 e 154;

DÉCIMO SEXTO PAVIMENTO TIPO conterà o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 161, 162, 163 e 164;

DÉCIMO SÉTIMO PAVIMENTO TIPO conterà o hall de circulação, dutos, escadaria de acesso aos demais pavimentos, dois elevadores, quadro de luz, água, telefone, bombeiro, gás e os apartamentos números 171, 172, 173 e 174;

COBERTURA/CASA DE MÁQUINAS conterà o hall da escadaria de acesso aos pavimentos inferiores, escadaria de acesso aos pavimentos inferiores, A.C., hall, terraço, escada para inspeção, lajes impermeabilizadas, dutos, calhas, formação do telhado com telhas de fibrocimento, casa de máquinas e escada de acesso à casa de máquinas, e acima conterà a escada para inspeção, laje impermeabilizada e a caixa d'água com o respectivo tampão de inspeção.

4.1. - As partes de uso exclusivo são aquelas representadas pelas unidades autônomas a seguir caracterizadas:

* **APARTAMENTOS DE FINAL "01"**: Do 1º ao 17º pavimento, designados pelos nºs 11, 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101, 111, 121, 131, 141, 151, 161 e 171; possuindo, cada um, 03 (três) dormitórios, sendo duas suíte, uma suíte com terraço, sala com terraço, cozinha, banheiro social, área de serviço, 02 (duas) vagas de garagem, cada um, a área útil de 114,100 m², área comum de 81,123 m², área total de 195,223 m², com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,4818% do todo.

* **APARTAMENTOS DE FINAL "02"**: Do 1º ao 17º pavimento, designados pelos nºs 12, 22, 32, 42, 52, 62, 72, 82, 92, 102, 112, 122, 132, 142, 152, 162 e 172 possuindo, cada um, 02 (dois) dormitórios, sendo um suíte com terraço, sala com terraço, cozinha, banheiro social, área de serviço, 02 (duas) vagas de garagem, a área útil de 94,170 m², área comum de 71,131 m², área total de 165,301 m², com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente

a 1,4818% do todo.

* **APARTAMENTOS DE FINAL "03"**: Do 1º ao 7º pavimento, designados pelos nºs 13, 23, 33, 43, 53, 63 e 73; possuindo, cada um, 02 (dois) dormitórios sendo um suíte, sala com terraço, cozinha, banheiro social, área de serviço, 01 (uma) vaga de garagem, a área útil de 85,600 m2, área comum de 54,812 m2, área total de 140,412 m2, com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,3064% do todo.

* Apartamentos final 03 do 8º ao 17º pavimento, designados pelos nºs, 83, 93, 103, 113, 123, 133, 143, 153, 163 e 173; possuindo, cada um, 02 (dois) dormitórios sendo um suíte, sala com terraço, cozinha, banheiro social, área de serviço, 01 (uma) vaga de garagem, a área útil de 85,600 m2, área comum de 67,757 m2, área total de 153,357 m2, com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,3826% do todo.

* **APARTAMENTOS DE FINAL "04"**: Do 1º ao 7º pavimento, designados pelos nºs 14, 24, 34, 44, 54, 64 e 74; possuindo, cada um, 02 (dois) dormitórios sendo um suíte com terraço, sala com terraço, cozinha, banheiro social, área de serviço, 01 (uma) vaga de garagem, a área útil de 80,360 m2, área comum de 52,185 m2, área total de 132,545 m2, com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,2292% do todo.

* Apartamentos final 04 do 8º ao 17º pavimento, designados pelos nºs, 84, 94, 104, 114, 124, 134, 144, 154, 164 e 174; possuindo, cada um, 02 (dois) dormitórios sendo um suíte com terraço, sala com terraço, cozinha, banheiro social, área de serviço, 02 (duas) vaga de garagem, a área útil de 80,360 m2, área comum de 65,129 m2, área total de 145,489 m2, com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,3054% do todo.

5.- OBJETO DO CONTRATO:

5.1.- Entre as unidades autônomas que integrarão o edifício, o qual será regido pela disposições da lei federal nº 4.591/64, cujo memorial descritivo o(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** declara(m) conhecer(em) e aprovar(em), figura o **EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS APTO. Nº 152 (CENTO E CINQUENTA E DOIS)**, localizado no **15º PAVIMENTO TIPO**, e **02 (duas) vagas de garagem coletiva**, sendo automóvel de passeio de pequeno ou médio porte em local indeterminado, sujeito a uso de manobrista.

5.2.- A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá substituir quaisquer materiais ou peças mencionadas no memorial descritivo, desde que por outros de custo equivalente ou similar qualidade, bem como adequar as medidas do projeto às exigências técnicas ou legais que surjam no decorrer da obra.

5.3.- Ocorrendo modificações no projeto, poderá ser alterada a fração ideal do terreno e participação em área comum.

5.4.- Não se considera infração, ao projeto de construção e ao memorial descritivo, qualquer diferença para mais ou para menos não excedentes a 5% (cinco por cento) nas medidas dos apartamentos e das partes comuns.

6.- PROMESSA DE VENDA E COMPRA:

6.1.- Pelo presente e na melhor forma de direito a **PROMITENTE VENDEDORA** compromete-se a vender e por sua vez o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** compromete(m)-se a comprar a unidade descrita na cláusula quinta retro, pelo preço global de **R\$ 375.000,00 (TREZENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAIS)**, que será pago pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** da seguinte forma:

A-) **R\$ 30.000,00 (TRINTA MIL REAIS)**, como sinal e principio de pagamento, sendo **R\$ 1.200,00**

através de uma transferência bancária efetuada em 30/08/2013 e R\$1.800,00 através de uma transferência bancária efetuada em 01/10/2013 e R\$ 27.000,00 (VINTE E SETE MIL REIAS) através do cheque nº 000027, da agência 3741, emitido contra o banco Santander, para depósito em 08/10/2013, da qual os **VENDEDORES** darão plena e total quitação da parcela após a compensação do referido cheque.

B-) R\$ 250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS), representado por meio de 120 (CENTO E VINTE) parcelas mensais e consecutivas de R\$ 2.083,34 (DOIS MIL E OITENTA E TRÊS REAIS E TRINTA E QUATRO CENTAVOS), vencendo a 1ª (primeira) parcela em 15/11/2013, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes;

C-) R\$ 60.000,00 (SESSENTA MIL REAIS), representado por meio de 10 (DEZ) parcelas anuais de R\$ 6.000,00 (SEIS MIL REAIS), vencendo a 1ª (primeira) parcela em 05/10/2014, a 2ª (segunda) parcela em 05/10/2015, a 3ª (terceira) parcela em 05/10/2016, a 4ª (quarta) parcela em 05/10/2017, e a 5ª (quinta) parcela em 05/10/2018, a 6ª (sexta) parcela em 05/10/2019 a 7ª (sétima) parcela em 05/10/2020 a 8ª (oitava) parcela em 05/10/2021 a 9ª (nona) parcela em 05/10/2022 e a 10ª (décima) parcela em 05/10/2023, todas contra recibo;

D-) R\$ 35.000,00 (TRINTA E CINCO MIL REIAS), que serão pagos no dia da entrega das chaves do referido apartamento, com previsão para **DEZEMBRO DE 2014**, deverá ser pago também a taxa prevista no item 7.1.5;

6.2.- As partes declaram que o valor determinado e aceito para a presente transação é de **R\$ 375.000,00 (TREZENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAIS)** do imóvel, conforme descrito neste instrumento, sem inclusão de quaisquer valores compensatórios ou expectativas inflacionárias, sendo o parcelamento do preço uma liberalidade da **VENDEDORA** a fim de viabilizar a compra do imóvel objeto da presente, assim sendo, fica estabelecido como condição essencial do presente negócio jurídico, que as parcelas mencionadas nos itens "B, C e D", ora compromissadas será(ão) corrigida(s) monetariamente de acordo com a variação do percentual mensal acumulado, de índice de **POUPANÇA** para qualquer atualização de qualquer parcela do preço prevista neste instrumento, se deverá tomar como índice-base o do mês atual ao do presente contrato e como índice - reajuste aquele do mês atual ao do respectivo pagamento da parcela do preço ou residuais de atualização do preço.

6.3.- Esse preço será atualizado monetariamente sempre no dia "15" de cada mês, ressalvada hipótese de liquidação ou de amortização antecipada ou extraordinária do saldo devedor, caso em que a correção monetária será calculada "pro rata die" entre o quinto dia do mês e o da efetiva liquidação e/ou amortização.

6.4.- Caso venha a ocorrer extinção, pré-fixação, alteração da metodologia de cálculo dos índices de correção previstos neste instrumento, as partes convencionam, desde já, sua substituição pelo I.N.C.C. (Índice Nacional do Custo da Construção Civil), calculado pela F.G.V. (Fundação Getúlio Vargas), (durante a edificação) e, após a obtenção do "auto de conclusão" ou "habite-se", pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - (IGP-DI), calculado e divulgado pela F.G.V. (Fundação Getúlio Vargas).

6.5.- Fica acertado entre as partes aqui contratadas que, apesar das normas legais vigentes, será aplicado correção mensal pela **POUPANÇA**, acumulativamente sobre as prestações vincendas.

6.6.- Para o pagamento das parcelas descritas será enviado ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** documento bancário específico, respondendo ao(a,s) **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** pela taxa de expedição do boleto, bem como todas as informações a respeito das correções havidas, sendo facultado ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** o pagamento na sede da empresa. Fica estabelecido que a falta de recebimento do aviso de vencimento não exime o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** das obrigações de efetuar(em) qualquer dos pagamentos previsto no presente contrato, nem poderá servir de justificativa para o atraso em sua

liquidação.

6.7.- As prestações não pagas nas épocas contratuais estarão sujeitas a multa moratória de 10% (dez por cento) e aos juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês, acrescidos da correção do **POUPANÇA**, no período, ou a correção adotada em caso de substituição do índice estipulado, independentemente de qualquer aviso ou notificação. Qualquer recebimento sem aplicação dos encargos de mora, será sempre considerado mera liberalidade da **PROMITENTE VENDEDORA**, não podendo, em hipótese alguma, ser invocado pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** como novação ou alterações contratual.

O disposto no presente inciso, esgotados os recursos amigáveis para o recebimento das prestações atrasadas, sem que essas sejam satisfeita, não prejudica o exercício pela **PROMITENTE VENDEDORA** do direito à rescisão na forma contratual.

6.8.- Fica assegurado ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** o direito de liquidar antecipadamente o débito, total e parcial, mediante prévio entendimento com a **PROMITENTE VENDEDORA**.

6.9.- Quando da antecipação parcial, o valor pago será para amortizar as últimas prestações, reduzidas conseqüentemente, do prazo inicial.

6.10.- O(A,S) **COMPRADOR(A,ES)** poderá(ão) liquidar antecipadamente o débito, total ou parcialmente, desde que:

- A) Notifique(m) a **VENDEDORA**, por escrito, com a antecedência de, no mínimo 15 (quinze) dias úteis;
- B) A liquidação não seja inferior a, pelo menos, o valor de uma parcela ou múltiplos de parcela;
- C) O saldo devedor a ser antecipado seja reajustado na data da antecipação, pelos critérios de reajuste estipulados neste contrato;
- D) O reajustamento das parcelas seja calculado "pro-rata" até o dia do efetivo pagamento, aplicando-se o disposto neste contrato.

6.11.- A quitação de qualquer pagamento relacionado com o presente compromisso, através de documento bancário, somente se efetivará após a devida compensação do mesmo.

6.12.- O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** não poderá(ão) pagar qualquer parcela do saldo do preço, enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estiverem vencidas anteriormente. Nos meses em que se verificarem vencidos simultâneos de parcelas do saldo do preço, fica assegurado à **VENDEDORA** o direito de recusar o recebimento de qualquer delas sem que se verifique concomitantemente o pagamento da outra.

6.13.- O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** se obriga(m), durante o prazo de pagamento do preço contratado, a comunicar por escrito a **VENDEDORA**, a eventual mudança de seu endereço.

7.- DEMAIS DESPESAS:

7.1.- Não consideram incluídos no preço convencionado na cláusula sexta, e serão pagos em apartado pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** nas épocas oportunas:

7.1.1.- As despesas com a outorga, a favor do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, da escritura definitiva de compra e venda relativa à unidade autônoma compromissada, inclusive de certidões, impostos de transmissão "inter-vivos", despesas de registros e emolumentos de cartório.

7.1.2.- As despesas cobradas pelas respectivas empresas concessionárias do poder público, devido a serviços externos, para integração da unidade autônoma a rede de energia elétrica, água, gás

telefone, etc.

7.1.3.- As despesas com a instituição, especificação e convenção do regime jurídico do condomínio, incluindo os emolumentos cartorários.

7.1.4.- Os impostos, taxas, seguros e demais encargos legais que, a partir da entrega das chaves, na proporção da fração ideal, gravarem a construção, e também as despesas de condomínio.

7.1.5.- Instalação da antena parabólica, antena coletiva, automatização dos portões, controle remoto e tubulação de gás encanado;

7.2.- No prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar do recebimento das chaves, deverá(ão) o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, ter(em) providenciado a transferência para o(s) seu(s) nome(s), das taxas de condomínio, e conta de luz, lançados em nome da **PROMITENTE VENDEDORA**, enviando cópia, já com a alteração, à mesma. O não cumprimento dessa obrigação dará direito à **VENDEDORA** a contratar um advogado para executar esse serviço e, cobrar do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, todas as despesas decorrentes deste processo.

8.- PRAZO DE ENTREGA DA UNIDADE AUTÔNOMA:

8.1.- A unidade ora compromissada será entregue durante o mês de **DEZEMBRO/2.014**, ocasião em que será feita a comunicação à prefeitura municipal de Praia Grande para obtenção do competente "**habite-se**".

8.2.- O prazo ora fixado admitirá, sem qualquer encargo para a **PROMITENTE VENDEDORA** e sem prejuízo do que adiante se dispõe, uma prorrogação de até **180** (cento e oitenta) dias.

8.3.- O decurso do prazo previsto na presente cláusula ficará suspenso na eventualidade de ocorrência de caso fortuito ou força maior, como tal consideramos escassez comprovada de material essencial à construção, chuvas prolongadas, movimento grevista de operários da construção civil, guerras, revoluções e outros motivos imprevisíveis e de igual relevância; interrompido, por qualquer das causas ora apontadas, o prazo será recomeçado após a eliminação ou cessação dos respectivos efeitos.

8.4.- O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** declara(m) que: a **VENDEDORA** poderá empreitar e sub-empregar serviços para execução a construção e adquirir materiais a serem utilizados na obra, ajustando com os contratantes que a responsabilidade por eventuais defeitos que porventura surgirem na execução das obras após a concessão do respectivo "**habite-se**", quer ocasionadas na execução dos serviços, quer motivados por defeitos da fabricação dos materiais empregados, deverão ser atribuídos não só aos sub-empregadores contratados, como aos fornecedores dos materiais, conforme o caso, adstrita a responsabilidade da **VENDEDORA** aos preceitos legais que regulam a execução das obras desde que comprovada a ocorrência de culpa grave na direção técnica dos trabalhos da construção.

9.- IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE:

9.1.- O presente compromisso é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, renunciando as partes, expressamente, ao direito de arrependimento concedido pelo artigo 420 do Código Civil.

10.- RESCISÃO DO COMPROMISSO:

10.1.- Fica o comprador **sujeito à multa contratual de 50% sobre o valor total do imóvel objeto**

da venda e compra, devidamente atualizado, caso venha a pleitear a rescisão por motivos particulares, assumindo o comprador a obrigação de reembolsar a vendedora pela comissão do corretor de imóveis e encargos indicados no item 10.5.

10.2.- Em caso de inadimplemento do presente compromisso, é facultado a parte adimplente optar pela execução compulsória do contrato, ou pela respectiva rescisão.

10.3.- A rescisão, todavia, só poderá ser demandada se não houver cumprimento da obrigação, ou purgação de mora no prazo de 15 (quinze) dias da interpelação a ser promovida extrajudicialmente pela parte interessada.

10.4.- A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá demandar a rescisão dos ajustes se o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** faltar(em) ao pagamento de qualquer dos encargos previstos na cláusula sexta, ou ainda, ao não cumprimento de qualquer obrigação contratual.

10.5.- Se a **VENDEDORA** pleitear a rescisão do contrato e a retomada do imóvel alienado, em razão de inadimplemento do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, quanto ao pagamento do preço de aquisição da unidade autônoma, ser-lhe(s)-á restituído o percentual de 50% (cinquenta por cento), a ser calculado sobre o valor das parcelas pagas a este título, feitas as seguintes deduções:

- A) Juros moratórias e multa de mora, pagos quando da eventual purga de mora;
- B) Despesas de venda no valor de 6% (seis por cento) do preço total da alienação;
- C) Contribuição ao pis, COFINS, e imposto de renda, sobre o preço de venda corrigido;
- D) Luz e água, iptu, condomínios e demais encargos que recaiam sobre a unidade, sendo os valores devidos à data da desocupação;
- E) Reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi ao(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, à menos que ele(s) já o tenha(m) devolvido à **VENDEDORA** em tais condições;
- F) Taxa mensal de ocupação, ora fixada em um por cento, sobre o preço de venda, corrigido pelos índices aqui pactuados, e devida desde da assinatura do contrato até a efetiva devolução do imóvel, se os **COMPRADOR(A,ES)** já se encontrar na posse à época de sua mora.
- G) Todos os tributos e leis sociais pagos em decorrência do recebimento das parcelas do preço;
- H) Honorários de advogado, na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, se houver ação judicial.

10.6.- A devolução será efetuada em tantas parcelas mensais quantas tiverem sido as parcelas pagas, assim como o critério para correção corresponderá àquele adotado neste contrato.

10.7.- Se, no entanto, a **VENDEDORA** tiver que proceder judicialmente a rescisão do contrato, os pagamentos somente serão efetuados após o trânsito em julgado da decisão que decretar a rescisão do contrato.

10.8.- O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** receberá(ão) a referida devolução, se couber, desde que o imóvel tenha sido restituído à **VENDEDORA**, livre e desocupado de pessoas e coisas, e repostado ao idêntico estado de quando lhe(s) foi entregue.

10.9.- O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, perderão em favor da pessoa a quem se operar a rescisão, todas as melhorias e benfeitorias acrescidos ao imóvel, tudo sem direito a qualquer restituição, compensação ou retenção.

11.- INSTITUIÇÃO DO REGIME JURÍDICO DO CONDOMÍNIO:

A **PROMITENTE VENDEDORA** fica, desde já, uma vez concluída a obra do edifício: **EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS**, autorizada a promover junto ao registro imobiliário competente, a instituição do regime jurídico do condomínio, com o qual O(A,S) **PROPRIETÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** nomeia(m) e constitui(m) a **PROMITENTE VENDEDORA** com poderes de, substalecimento, sua(s) bastante procuradora, em caráter irrevogável e irretroatável, podendo estabelecer os direitos e deveres dos condôminos, elaborando e assinando estatutos, convenção e especificação de condomínio, quando for oportuno.

12.- TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO:

12.1.- Terminada a edificação, instituído o regime jurídico do condomínio e paga a totalidade do preço contratado, a **PROMITENTE VENDEDORA** providenciará a outorga, em favor do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** ou a quem por ele(s) for indicado, do título de aquisição definitivo do domínio, posse, direito e ação referentes a unidade compromissada.

13.- CESSÃO E TRANSFERÊNCIA:

13.1.- Desde que esteja(m) em dia com as obrigações contratuais e permaneça(m) solidário(s) com a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá(ão) o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, ceder(em) e transferir(em) a terceiros os direitos e obrigações que por ventura forem decorrentes deste ajuste.

13.2.- A anuência da **PROMITENTE VENDEDORA** somente ocorrerá com a prévia satisfação dos encargos contratuais e ao pagamento de uma taxa de expediente de 3% (três por cento) sobre o valor atualizado do contrato.

14.- ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO:

14.1.- A **PROMITENTE VENDEDORA** tem por direito designar o síndico e administrador, que terão ao seu cargo a administração do condomínio nos 02 (dois) primeiros anos de funcionamento, com representação nas assembléias do condomínio, e será exercida pelos condôminos que estiverem em dia com suas obrigações contratuais.

15.- OUTRAS CONDIÇÕES:

15.1.- O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** declara(m) expressamente, ter pleno conhecimento da planta da unidade autônoma, que ora está(ão) adquirindo, o projeto de construção e o memorial descritivo substituem e renovam quaisquer papéis, cartas e documentos que acaso tenham sido assinados, emitidos ou simplesmente divulgados, nada podendo, conseqüentemente, ser invocado contra o pactuado neste instrumento.

15.2.- É norma da **VENDEDORA**, proceder a uma rigorosa vistoria em cada unidade comprometida antes de sua entrega ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, para correção de quaisquer defeitos que se apresentem. Não obstante isso, caso venha parecer, no prazo previsto no art. 117, parágrafo 5º (quinto), inciso IV, do código civil - 06 (seis) meses da data de entrega, qualquer vício ou defeito que não tenha sido possível constatar anteriormente, a **VENDEDORA**, ficará responsável pelo(s) reparo(s), desde que o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** o(s) denuncie(m) dentro daquele prazo. A **VENDEDORA** se responsabiliza, ainda, pela solidez e segurança do trabalho, assim como em razão dos materiais e do solo, durante o prazo de 05 (cinco) anos, após a entrega do Edifício.

15.3.- Fica facultado à **PROMITENTE VENDEDORA** manter, no edifício: **EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS**, placas, materiais de publicidade, bem como a permanência de corretores de planta para a comercialização das unidades disponíveis do prédio, até a venda da última unidade do

...MIES Junior
VENTE

edifício;

15.4 – Enquanto houver unidades da **PROMITENTE VENDEDORA**, as partes desde já concordam que a **VENDEDORA** contribuirá com apenas 30 % do valor da quota condominial das unidades que não foram vendidas, independente de convenção de condomínio ou assembléia geral dos condôminos que estipulem outro percentual. Depois de vendidas à unidade, será pago a quota condominial integrada.

15.5- Considerando que este contrato está sendo assinado fora de seu domicílio, ao(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, não é facultada a desistência prevista no código de defesa do consumidor, sendo vedado, pois, seu arrependimento.


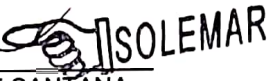
16.- FORO DE CONTRATO:

Para dirimir qualquer dúvida ou litígio decorrente deste ajuste, será competente o foro da comarca de Praia Grande- S.P., com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que possa vir a ser.

E, por assim estarem justas e assentadas, firmam as partes o presente em duas vias de igual teor e um só efeito, juntamente com duas testemunhas, obrigando-se a respeitá-lo e cumpri-lo.

Praia Grande 05 de outubro de 2013.

Vendedora: **L. I. LITORAL EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.:**




Sr. DOMINGOS MESSÍAS DE SANTANA

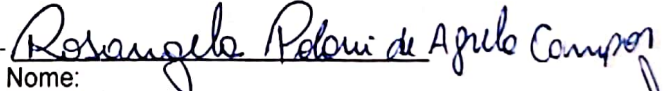
Comprador(A,Es):


Sr. ELIAS VIEIRA PINHO


Sra. LEILA CRISTIE NE RIBEIRO BATISTA


Testemunhas:

1- 
Nome: DENIS G. BRITO
RG: 42.580.780.0
CPF: 352.930.778.56

2- 
Nome: ROSÂNGELA POLONI DE AGUIAR CAMPOS
RG: 24.485.612-1
CPF: 281.375.378-56



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO GUMIERO DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/05/2021 às 11:29, sob o número WPGCE21700964950. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014262-18.2019.8.26.0477 e código 6C84AAC.

FLS. Nº	30
PROC.	1266/17
ASS.	

MEMORIAL DESCRITIVO

Empreendimento: Construção de um edifício residencial – Edif. Resid. Las Vegas
Local: Vila Assumpção – Quadra 3 – Lotes 1 ao 4 Unif. – Praia Grande – SP.
Proprietário: L. I. Litoral Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Autor e Responsável Técnico: Engº Antonio Carlos Olimpio da Silva

SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS

Serão executados tapumes destinados ao fechamento de todo o canteiro de obra, bem como barracões destinados a almoxarifado.

FUNDAÇÕES

As fundações serão com sapatas (fundação direta) de concreto armado, sendo também os baldrame de concreto armado. O concreto utilizado deverá obedecer as especificações do projeto.

ALVENARIA

A alvenaria será de blocos de concreto ou de tijolos maciços de barro, assentados com argamassa de areia e cimento.

ESQUADRIAS

As janelas da sala, dormitórios, banho e cozinhas, serão de alumínio, sendo os vidros de banheiros e cozinhas tipo fantasia ou transparente, e os demais serão de vidros lisos e transparentes.




FLS. N°	36
PROC.	11266/12
ASS.	<i>[assinatura]</i>

COBERTURA

A cobertura será em telhas de barro ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira de primeira qualidade.

IMPERMEABILIZAÇÕES

Serão impermeabilizadas as caixas d'água, banheiros e alvenaria de embassamento com cimento, areia e Vedacit ou similar.

PISOS

O piso da sala, dormitórios, cozinha e banhos serão revestidos com cerâmica de primeira qualidade. Ao redor do edifício o piso será cimentado ou cerâmico.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

A sala terá um ponto de luz no teto, duas tomadas, um ponto de telefone e um ponto de previsão para antena de TV. Os dormitórios terão um ponto de luz no teto e duas tomadas. A circulação terá um ponto de luz no teto. A cozinha terá um ponto de luz no teto e duas tomadas. A área de serviço terá um ponto de luz no teto e uma tomada. O banheiro terá um ponto de luz no teto, uma tomada e um ponto para o chuveiro elétrico. O quadro de luz será constituído de disjuntores em caixas metálicas com portas.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

A água provirá de reservatórios especificados em projeto arquitetônico, por gravidade a água será distribuída aos aparelhos a serem instalados. As águas servidas dos vasos sanitários serão distribuídas aos aparelhos de esgoto e uma fossa séptica.

[assinatura]

[assinatura]

FLS. Nº	37
PROC.	11266-12
ASS.	<i>[Signature]</i>

CAIXA PARA CORRESPONDÊNCIA

Será instalada caixa de correspondência de fácil acesso ao carteiro.

MURO

A obra receberá muros em todo seu perímetro com 1,80 m de altura em alvenaria de blocos de concreto.

LIMPEZA FINAL

A obra será entregue totalmente limpa de entulhos, com as instalações revisadas e em perfeito funcionamento, de acordo com as especificações e a boa técnica.

LIGACÕES DEFINITIVAS

Serão providenciadas as ligações definitivas de luz, água e esgoto, com as liberações dos órgãos competentes, Habite-se, Sabesp, Telesp, Eletropaulo, etc.

Praia Grande, 21 de maio de 2012.

[Signature]
Engº Antonio C. Olimpio da Silva
Crea 5060674401
Pebpg 2001

[Signature]
Prefeitura de Estância Balneária de Praia Grande
Divisão de Obras Particulares
SERVICÓ DE APROVAÇÃO
 Independente dos termos que constam no Memorial de Cmo desse processo a obra deverá ser executada de acordo com as prescrições constantes do Código de Obras em vigor na data da expedição do Alvará

[Signature]



LITORAL CONSTRUTORA
COMPRA – VENDE – INCORPORA – FINANCIÁRIA

fls. 92

ADITAMENTO DE CONTRATO

De um lado como promitente vendedora, doravante denominada simplesmente vendedora: a empresa **L.I. LITORAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, estabelecida, na Avenida Presidente Kennedy nº 6.699 - Vila Assumpção - Praia Grande - S.P., CEP 11704-100, Tel. (13) 3471-4580, devidamente inscrita na CNPJ sob nº 04.106.278/0001-07, inscrição estadual nº 558.162.620.117, representada por **DOMINGOS MESSIAS DE SANTANA**, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade de registro geral nº 14.317.595 - 6 SSP/SP e inscrito no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda sob nº 018.091.358-18, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Presidente Kennedy, 6685 – Vila Assumpção,

E, de outro lado, como promissários compradores doravante denominado simplesmente compradores **ELIAS VIEIRA PINHO** portador da cédula de identidade de registro geral nº 30.445.778-4 SSP/SP, inscrito no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda sob nº 267.756.938-85, empresário, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com a **SRA. LEILA CRISTIENE RIBEIRO BATISTA**, portadora da cédula de identidade de registro geral nº 25.448.756-7 e inscrita no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda sob nº 266.534.668-09, residentes e domiciliados à Av. Adão Focesi, 955 Bairro Jardim do Lago - Campinas/SP:, cep:13050-000 – tel.: (019) 3269-8636 e (019) 7816-6181;

Que, conforme o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Residencial datado de **05/10/2013** tornaram-se promissários compradores do imóvel consistente no apto 152 (**CENTO E CINQUENTA E DOIS**) localizado no 15º andar do Edifício Residencial Las Vegas, sito à Rua: Mario de Andrade, 128 - Ocian na cidade de Praia Grande, deste Estado, pelo presente aditamento e na melhor forma de direito, as partes

Av. Presidente Kennedy, 6699 – Ocian – Praia Grande/SP - CEP: 11704-100
contato@litoralconstrutora.com.br
+55 (13) 3471-4580
www.litoralconstrutora.com.br



LITORAL CONSTRUTORA

COMPRA - VENDE - INCORPORA - FINANCIA

Matheus Santos Araujo
Escritor Autorizado

supra nomeadas e qualificadas tem acordado, que o saldo da dívida do Instrumento supra citado nesta data é de R\$ 273.898,80 (DUZENTOS E SETENTA E TRÊS MIL OITOCENTOS E NOVENTA E OITO REAIS E OITENTA CENTAVOS), representado através de 120 (CENTO E VINTE) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 2.282,49 (DOIS MIL DUZENTOS E OITENTA E DOIS REAIS E QUARENTA E NOVE CENTAVOS) cada, vencendo-se a primeira em 15/01/2018, as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo todas devidamente corrigidas pelo índice da poupança acumulativa.

Permanecendo inalteradas, as demais cláusulas do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Residencial.

Que as partes se acham acordado, e assinam o presente aditamento na presença de duas testemunhas, para que produza efeito legal e de direito.

Praia Grande, 10 de janeiro de 2018.

VENDEDORA: L.I. LITORAL EMPR. IMOB. LTDA.

SOLEMARI

SR. DOMINGOS MESSIAS DE SANTANA

COMPRADORES:

Elías Vieira Pinho

SR. ELIAS VIEIRA PINHO
TESTEMUNHAS:

SRA. LEILA CRISTIENE RIBEIRO BATISTA

1- _____

2- _____

Primeiro Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Praia Grande / S.D. Bek David Shoji
 RUA DE ROBERTO SHOJI 100 - JARDIM CARLOS, 230 - CEP: 11.701-430 - PRAIA GRANDE / S.P. - TEL: (13) 3499-1000 / FAX: 3499-2925

Reconheço por semelhança as firmas de: ELIAS VIEIRA PINHO e LEILA CRISTIENE RIBEIRO BATISTA, em documento com valor econômico de R\$ 273.898,80 (duzentos e setenta e três mil oitocentos e noventa e oito reais e oitenta centavos), datado de Praia Grande, 27 de janeiro de 2018, em Testemunho.

MATHEUS SANTOS ARAUJO - Escritor Autorizado
 (011) 2101-1860 - FAX: 1973797710305100276238 001207
 SELOS: Selo(s): 2 Atas: 000244-0200409

AA076501

08024402400000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO GUMIERO DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/05/2021 às 11:29, sob o número WPGCE21700964950. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014262-18.2019.8.26.0477 e código 6C84AAC.



**NEUMAYR GOMES
ADVOCACIA**

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA MM. 2ª VARA CÍVEL
PRAIA GRANDE- SP

Processo nº 0014262-18.2019.8.26.0477

**LI LITORAL EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, por seu
procurador *in fine* assinado, em atenção ao r. despacho de
fls., vem, respeitosamente, por seu procurador *in fine*
assinado, nos autos do processo em epígrafe que
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAS VEGAS move em
face **ELIAS VIEIRA PINHEIRO**, expor o quanto segue:

Inicialmente cumpre informar que o referido imóvel não se encontra-se quitado perante a construtora peticionante, conforme planilha anexa.

Assim, requer que a penhora recaia apenas sobre os direitos decorrentes da relação contratual entre a Peticionante e o Executado oriundo do contrato de venda e compra firmado entre os mesmos.



**NEUMAYR GOMES
ADVOCACIA**

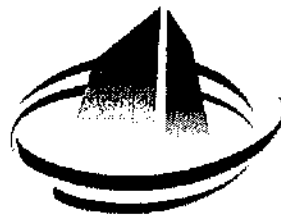
Por fim, requer que todas as publicações e notificações referentes ao processo em epígrafe sejam realizadas em nome do Dr. Leandro Neumayr Gomes, inscrito na OAB/SP sob o nº 251.616, na forma do artigo 272 DO CPC, sob pena de nulidade.

Nestes termos, pede deferimento.

Praia Grande, SP, 13.maio.2021.

Leandro Neumayr Gomes - adv.

OAB/SP 251.618



**NEUMAYR GOMES
ADVOCACIA**

PROCURAÇÃO AD JUDICIA

L.I. LITORAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.106.278/0001-07, com sede nesta cidade, na Avenida Presidente Kennedy, nº 6.699, Ocián, neste ato representado por **DOMINGOS MESSIAS DE SANTANA**, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade RG 14.317.595-6-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 018.091.358-18, com domicílio na Avenida Presidente Kennedy, 6.685, Ocián, Praia Grande/SP, nos termos da cláusula 7ª da última alteração e consolidação contratual firmada aos 21.junho.2018, registrada na JUCESP sob nº 260.763/18-4, nomeia e constitui como seu procurador o advogado **LEANDRO NEUMAYR GOMES**, brasileiro, casado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção de São Paulo sob nº 251.618, portador da cédula de identidade RG nº 44.347.809-0-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob nº 299.675.858-70, com escritório profissional nesta cidade, na Rua Fumio Miyazi, nº 355, sala 02, Boqueirão, CEP 11701-160, local onde receberá todas as intimações, aos quais confere poderes com a cláusula **Ad Judicia Et Extra**, os mais amplos e ilimitados, podendo receber, dar quitações, assinar, transigir, desistir, acordar, firmar compromissos, apresentar primeiras e últimas declarações, substabelecer, propor em Juízo quaisquer ações de interesse da Outorgante, defendê-la nas que lhe for contrária, acompanhando umas e outras em todos os seus atos, termos e incidentes, perante qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, em quaisquer Comarcas e no Distrito Federal; representá-la em repartições administrativas, sejam elas federais, estaduais ou municipais; usar de todos os recursos cabíveis, fazer provas, justificações, praticando, enfim, todos os demais atos necessários ao fiel cumprimento deste mandato.

L.I. LITORAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo
 Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior
 Secretaria de Comércio e Serviços
 Departamento de Registro Empresarial e Inovação - DREI
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência,
 Tecnologia e Inovação

11 07 18



JUCESP PROTOCOLO
0.652.615/18-1



CAPA DO REQUERIMENTO

15

CONTROLE INTERNET
023554007-2



DADOS CADASTRAIS

ATO Alteração do Valor do Capital; Inclusão/Alteração de Integrantes;			
NOME EMPRESARIAL L.I. LITORAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA			PORTE Normal
LOGRADOURO Avenida Presidente Kennedy	NÚMERO 6699	COMPLEMENTO	CEP 11704-105
MUNICÍPIO Praia Grande	UF SP	TELEFONE	EMAIL
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 0	CNPJ - SEDE 04.106.278/0001-07	NIRE - SEDE 3521656722-9	
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: DOMINGOS MESSIAS DE SANTANA (Administrador)		VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 141,35	SEQ. DOC. 1 / 1
ASSINATURA:		DATA: 21/06/2018	DARF: R\$ 21,00

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO 	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO	CARIMBO ANÁLISE
-----------------------	----------------------	---------------------

ANEXOS:

<input checked="" type="checkbox"/> DBE	<input type="checkbox"/> Documentos Pessoais
<input type="checkbox"/> Procuração	<input type="checkbox"/> Laudo de Avaliação
<input type="checkbox"/> Alvará Judicial	<input type="checkbox"/> Jornal
<input type="checkbox"/> Formal de Partilha	<input type="checkbox"/> Protocolo / Justificação
<input type="checkbox"/> Balanço Patrimonial	<input type="checkbox"/> Certidão
<input type="checkbox"/> Outros	

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

CERTIFICADO DE REGISTRO
 SOB O NÚMERO
260.763/18-4

JUCESP

OBSERVAÇÕES:

SP 76 344609 CD

Flavia Colman P.O.

4/7/18

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO NEUMAYR GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2018 às 11:21, sob o número WPGE21700988662. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014262-18.2019.8.26.0477 e código 6C87707.

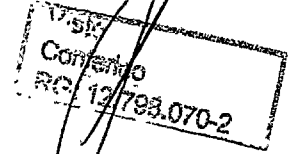


JUCESP

11 07 10

fls. 98
Leonel H. Junior
CRC 1SP 211690/0-8

Rubiana Hernandez
CRC 1SP 211013/0-6



L.I. LITORAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Alteração Contratual

Sr. Domingos Messias de Santana, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, natural de Tomar de Geru/SE, nascido em 01/05/1960, portador da cédula de identidade RG nº 14.317.595-6 SSP/SP expedida em 31/03/1992 e CPF nº 018.091.358-18, residente e domiciliado sito á Avenida Presidente Kennedy, nº 6685, Ocian, praia Grande/SP, CEP 11.704-105 e Sr. Gabriel Sousa Santana, brasileiro, solteiro, empresário, natural de Mongaguá/SP, nascido em 01/09/1995, portador da cédula de identidade RG nº 36.465.168-4 SSP/SP expedida em 07/12/2012 e CPF nº 397.298.368-92, residente e domiciliado sito á Rua Afonso Chaves, nº 981, Ocian, Praia Grande, CEP 11.704-490. Únicos sócios componentes da sociedade empresária limitada L.I. LITORAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, constituída por instrumento particular devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.216.567.229 em sessão de 10/10/2000 e posteriores alterações contratuais sendo a última de numero 474.954/15-8 em sessão de 02/12/2015, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 04.106.278/0001-07, estabelecida comercialmente sito à Avenida Presidente Kennedy, nº 6699, Ocian, praia Grande/SP, CEP 11.704-105, tem entre si, justos e contratados, na melhor forma de direito alterar o contrato social, mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

1ª - DO AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL

O capital social a partir desta data passa a ser R\$ 1.300.000 (um milhão e trezentos mil reais), dividido em 1.300 (um mil e trezentas) quotas de valor nominal de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, sendo R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), já integralizadas anteriormente em moeda corrente do País, R\$ 1.270.000,00 (um milhão, duzentos e setenta mil reais), integralizados neste ato em moeda corrente do País e representado por lucro acumulado de acordo com Livro Diário referente a 2017.

2ª - DA REDISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

O capital social é de R\$ 1.300.000 (um milhão e trezentos mil reais), dividido em 1.300 (um mil e trezentas) quotas de valor nominal de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, integralizadas, neste ato em moeda corrente do País, e assim distribuído entre os mesmos:

Domingos Messias de Santana.....	1.287 quotas	R\$ 1.287.000,00
Gabriel Sousa Santana.....	13 quotas	R\$ 13.000,00
Total.....	1.300 quotas	R\$ 1.300.000,00

1

(Domingos)

(Gabriel)

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO NEUMAYR GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/05/2021 às 11:21, sob o número WPGCE21700988662. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0074262-18.2019.8.26.0477 e código 6C87707.



Roberto
Rizzato

JUCESP

fls. 99
Leonel H. Junior
CRC 1SP 211690/0-8

Rubiana Hernandez
CRC 1SP.211013/0-6

11 07 19



3ª - DA CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL

Á vista da modificação ora ajustada, resolvem consolidar o presente contrato social, mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

Sr. Domingos Messias de Santana, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, natural de Tomar de Geru/SE, nascido em 01/05/1960, portador da cédula de identidade RG nº 14.317.595-6 SSP/SP expedida em 31/03/1992 e CPF nº 018.091.358-18, residente e domiciliado sito á Avenida Presidente Kennedy, nº 6685, Ocian, praia Grande/SP, CEP 11.704-105 e **Sr. Gabriel Sousa Santana**, brasileiro, solteiro, empresário, natural de Mongaguá/SP, nascido em 01/09/1995, portador da cédula de identidade RG nº 36.465.168-4 SSP/SP expedida em 07/12/2012 e CPF nº 397.298.368-92, residente e domiciliado sito á Rua Afonso Chaves, nº 981, Ocian, Praia Grande, CEP 11.704-490.

Cláusula Primeira - A sociedade girará sob o nome empresarial L.I. **LITORAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, e terá sede sito à Avenida Presidente Kennedy, nº 6699, Ocian, praia Grande/SP, CEP 11.704-105, podendo ainda a juízo e critério do sócio instalar filiais em quaisquer praças do território nacional.

Cláusula Segunda - O capital social é de R\$ 1.300.000 (um milhão e trezentos mil reais), dividido em 1.300 (um mil e trezentas) quotas de valor nominal de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, integralizadas, neste ato em moeda corrente do País, e assim distribuído entre os mesmos:

Domingos Messias de Santana.....	1.287 quotas	R\$ 1.287.000,00
Gabriel Sousa Santana.....	13 quotas	R\$ 13.000,00
Total.....	1.300 quotas	R\$ 1.300.000,00

Cláusula Terceira - O objeto social será Construtora, Incorporadora, Locação, Compra e Venda de Imóveis Próprios.

Cláusula Quarta - A sociedade iniciou suas atividades em 04 de Outubro de 2000 e seu prazo de duração é indeterminado.

Cláusula Quinta - As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento dos demais sócios, a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço, direito de preferência para a sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente. (art. 1.056, art. 1.057, CC/2002).

Cláusula Sexta - A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social. (art. 1.052, CC/2002).

2

(Domingos)

(Gabriel)

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO NEUMAYR GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/05/2021 às 11:21, sob o número WPG21700988662. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0074262-18.2019.8.26.0477 e código 6C87707.



JUN 2021

11 07 10

2021

fls. 100
Leonel H. Junior
CRC 1SP 211690/0-8

Rubiana Hernandez
CRC 1SP 211013/0-6

Visto
Conferido
RG: 12.798.070-2

Cláusula Sétima - A administração da sociedade caberá somente ao sócio Sr. **Domingos Messias de Santana**, assinando sempre isoladamente, onde terá os poderes e atribuições de abrir, movimentar e encerrar contas bancária, comprar, vender, alienar, permutar, transferir bens, imóveis da sociedade sem autorização dos demais sócios, com os poderes e atribuições de gerenciar autorizado o uso do nome empresarial.

Parágrafo ÚNICO - A administração e a representação da sociedade do que diz respeito aos negócios imobiliários, em juízo ou fora dela, será exercida de forma isolada pelo responsável técnico, empresário e corretor de imóveis Sr. **Domingos Messias de Santana**, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI 2ª Região sob o nº 60.350, portador da cédula de identidade RG nº 14.317.595-6 SSP/SP expedida em 31/03/1992 e CPF nº 018.091.358-18, residente e domiciliado sito á Avenida Presidente Kennedy, nº 6685, Ocian, praia Grande/SP, CEP 11.704-105, podendo esta ser exercida também por ele em conjunto com um ou com os demais tão somente nos negócios que digam respeito à sociedade, sendo-lhes vedado o seu uso para fins estranhos, tais como endossos e avais de favor, cartas de fiança e outros documentos análogos, ficando responsável individualmente pelos compromissos assim assumidos, o sócio que a eles tiver dado causa.

“Se vier a ocorrer o falecimento ou a retirada do responsável técnico, obrigam-se os sócios remanescentes a apresentar junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2a. Região - CRECI/SP, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do falecimento ou do desligamento, novo responsável técnico”.

“Outrossim, não poderá o(a) responsável técnico(a) outorgar procurações a terceiros - nele incluídos quaisquer dos sócios - para a pratica de atos reservados ao corretor de imóveis.”

Cláusula Oitava - Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, os administradores, assim entendidos os sócios, prestarão contas justificadas em relação à administração da sociedade, solidariamente procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios, na proporção de suas quotas, os lucros ou perdas apurados. (art. 1.065, CC/2002).

Cláusula Nona - A sociedade poderá a qualquer tempo, abrir ou fechar filial ou outra dependência, mediante alteração contratual assinada por todos os sócios.

Cláusula Décima - Os sócios resolvem de comum acordo que haverá retirada mensal a título de “pró-labore”, observadas as disposições regulamentadas pertinentes.

Cláusula Décima Primeira - Falecendo ou sendo interditado qualquer sócio, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores ou interditantes e o incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou dos sócios remanescentes, o valor de seus haveres será apurado e

3

(Domingos)

(Gabriel)

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO NEUMAYR GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/05/2021 às 11:21, sob o número WPG21700988662. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014262-18.2019.8.26.0477 e código 6C87707.



JUCESP

11 07 18



liquidado com base na situação patrimonial da sociedade, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado.

Parágrafo Único – O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio. (art. 1.028 e art. 1.031, CC/2002).

Cláusula Décima Segunda - O Administrador declara, sob as penas da lei, de que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

Cláusula Décima Terceira - Fica eleito o foro de Praia Grande, Estado de São Paulo para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato.

E por estarem assim justos e contratados assinam o presente instrumento em 03 (três) vias.

Praia Grande, 21 de Junho de 2018.

SOLEMAR

Domingos Messias de Santana

SOLEMAR

Gabriel Sousa Santana

Testemunhas:

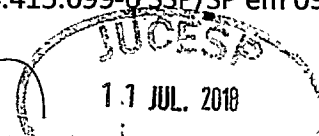
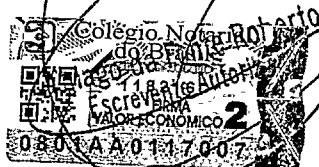
Manoela Santos Viveiros Canado
RG 30.070.411-25 SSP/SP em 24/05/2010

Leonel Hernandez Junior
RG 24.415.099-0 SSP/SP em 09/05/2014

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DE SOLEMAR
AV. PRESIDENTE KENNEDY, 6600 - BARRAGEM MARAGNYA - PRAIA GRANDE - SP - CEP: 13.170-970 - TEL.: (13) 3335-2327 / (13) 3335-6343
MARCELO MARTIN COSTA - OFICIAL E TABELIÃO

Reconheço por semelhança as firmas de: (1) GABRIEL SOUSA SANTANA e (1) DOMINGOS MESSIAS DE SANTANA, em documentos com valor econômico, dou fé.
Praia Grande, 04 de julho de 2018.
Em Teste _____ da verdade.

TRIASO DA FONTE ROBERTO - Escrevente Autorizado
Válido somente com selo de autenticidade. Qtd: 2 - R\$ 18,40



JUCESP

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO NEUMAYR GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/05/2021 às 11:21, sob o número WPG21700988662. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrConferenciaDocumento.do, informe o processo 00174262-18.2019.8.26.0477 e código 6C87707.



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA - CNPJ

PROTOCOLO DE TRANSMISSÃO DA FCPJ

A análise e o deferimento deste documento serão efetuados pelo seguinte órgão:

- Junta Comercial do Estado de São Paulo

CÓDIGO DE ACESSO
SP.76.34.46.04
 - 04.106.278.000.107

01. IDENTIFICAÇÃO

NOME EMPRESARIAL (firma ou denominação) L.I. LITORAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Nº DE INSCRIÇÃO NO CNPJ 04.106.278/0001-07
--	--

02. MOTIVO DO PREENCHIMENTO

RELAÇÃO DOS EVENTOS SOLICITADOS / DATA DO EVENTO 247 Alteração de capital social Quadro de Sócios e Administradores - QSA	
---	--

03. IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA

NOME DOMINGOS MESSIAS DE SANTANA	CPF 018.091.358-18
LOCAL	DATA 22/06/2018

04. CÓDIGO DE CONTROLE DO CERTIFICADO DIGITAL

Este documento foi assinado com o Certificado digital do NI: 20.120.783/0001-54

Aprovado pela Instrução Normativa nº 1.634, de 06 de maio de 2016

© Copyright Receita Federal do Brasil - 22/06/2018



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior
Secretaria de Comércio e Serviços
Departamento Nacional do Registro do Comércio - DNRC
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia



Ficha Cadastral - Quadro Societários/Integrantes

N° CONTROLE NA INTERNET 023554007-2		NIRE SEDE 3521656722-9		NOME EMPRESARIAL L.I. LITORAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA		
NOME DO INTEGRANTE				IDENTIFICAÇÃO 018.091.358-18		
NACIONALIDADE	RG/RNE	DIGITO	DATA DE EXPEDIÇÃO	ORGÃO EMISSOR	UF	CNPJ Sem C.N.P.J.
LOGRADOURO (rua, av, etc)					NÚMERO	
COMPLEMENTO		BAIRRO/DISTRITO			CEP	
MUNICIPIO				UF	PAIS	
TIPO DE OPERAÇÃO Redistribuição de Capital		TIPO DE INTEGRANTE Pessoa Física		USO DA FIRMA		
PARTICIPAÇÃO Participação no Capital: R\$ 1.287.000,00 - UM MILHÃO, DUZENTOS E OITENTA E SETE MIL REAIS						
CARGOS NENHUM						
REPRESENTADOS NENHUM						
DADOS COMPLEMENTARES						

SEM VALOR DE CERTIDÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO NEUMAYR GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/05/2018 às 14:24, sob o número WPGE21700988662. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014262-18.2019.8.26.0477 e código 6C87707.



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior
Secretaria de Comércio e Serviços
Departamento Nacional do Registro de Comércio - DNRC
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia

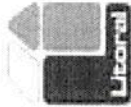


Ficha Cadastral - Quadro Sociários/Integrantes

Nº CONTROLE NA INTERNET 023554007-2		NIRE SEDE 3521656722-9		NOME EMPRESARIAL L.I. LITORAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA		
NOME DO INTEGRANTE				IDENTIFICAÇÃO 397.298.368-92		
NACIONALIDADE	RG/RNE	DIGITO	DATA DE EXPEDIÇÃO	ORGÃO EMISSOR	UF	CNPJ Sem C.N.P.J.
LOGRADOURO (rua, av, etc)					NÚMERO	
COMPLEMENTO		BAIRRO/DISTRITO			CEP	
MUNICIPIO				UF	PAIS	
TIPO DE OPERAÇÃO Redistribuição de Capital		TIPO DE INTEGRANTE Pessoa Física		USO DA FIRMA		
PARTICIPAÇÃO Participação no Capital: R\$		13.000,00 - TREZE MIL REAIS				
CARGOS NENHUM						
REPRESENTADOS NENHUM						
DADOS COMPLEMENTARES						

SEM VALOR DE CERTIDÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO NEUMAYR GOMES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2021 às 11:21. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014262-18.2019.8.26.0477 e código 6C87707.



Cientes Devedores de 01/01/2000 à 04/05/2021

Data Base 04/05/2021

Cliente	Empreendimento	Nº Parcela	Vencido	Dias	Valor Original	Multa	Juros	Correcao	Valor Atualizado
-ELIAS VIEIRA PINHEIRO APARTAMENTO 0152 - 1	LAS VEGAS	038/120	15/12/2020	140	2.539,44	253,94	130,23	18,25	2.941,86
-ELIAS VIEIRA PINHEIRO APARTAMENTO 0152 - 1	LAS VEGAS	037/120	15/01/2021	109	2.542,38	254,24	101,51	14,71	2.912,84
-ELIAS VIEIRA PINHEIRO APARTAMENTO 0152 - 1	LAS VEGAS	038/120	15/02/2021	78	2.545,32	254,53	72,72	11,24	2.883,81
-ELIAS VIEIRA PINHEIRO APARTAMENTO 0152 - 1	LAS VEGAS	039/120	15/03/2021	50	2.548,27	254,83	46,67	7,84	2.857,81
-ELIAS VIEIRA PINHEIRO APARTAMENTO 0152 - 1	LAS VEGAS	040/120	15/04/2021	19	2.551,22	255,12	17,76	4,49	2.828,59
-ELIAS VIEIRA PINHEIRO APARTAMENTO 0152 - 1					12.726,63	1.272,66	368,89	56,53	14.424,71
04/05/2021 TOTAL (5 Registros) :					12.726,63	1.272,66	368,89	56,53	14.424,71

**LITORAL INCORPORADORA LTDA****Análise da Cobrança Periódica****00150152-ELIAS VIEIRA PINHEIRO (267.756.938-85) - LAS VEGAS APTO 152****DATA: 05/10/2013****COMPOSICAO DAS COBRANÇAS**

TIPO	VALOR PARCELA	PARCELAS	VALOR TOTAL	1º VENCTO	INDICE CORREÇÃO
CHAVE	35.000,00	1	35.000,00	21/11/2014	PN 05
ANUAIS	6.000,00	3	18.000,00	05/10/2014	PN 05
MENSAIS	2.083,34	45	93.750,30	15/11/2013	PN 15
ESPECIFICAÇÃO	1.010,52	1	1.010,52	07/11/2016	PN 07
mensais aditadas	2.282,49	120	273.898,80	15/01/2018	PN 15
TOTAL DA COMPOSIÇÃO DAS COBRANÇAS			421.659,62		

COMPOSIÇÃO DOS VALORES À RECEBER

TIPO	PARCELA	VENCTO	VALOR	MULTA	JUROS	CORREÇÃO	VALOR TOTAL	Nº BOLETO	BANCO
mensais aditadas	036/120	15/12/2020	2.536,44	253,64	130,07	18,23	2.938,38	0	Litoral
mensais aditadas	037/120	15/01/2021	2.539,38	253,94	101,39	14,70	2.909,41	52065	Litoral
mensais aditadas	038/120	15/02/2021	2.542,32	254,23	72,64	11,23	2.880,42	0	Litoral
mensais aditadas	039/120	15/03/2021	2.545,27	254,53	46,62	7,83	2.854,25	0	Litoral
mensais aditadas	040/120	15/04/2021	2.548,22	254,82	17,73	4,49	2.825,26	0	Litoral
mensais aditadas	041/120	15/05/2021	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	042/120	15/06/2021	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	043/120	15/07/2021	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	044/120	15/08/2021	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	045/120	15/09/2021	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	046/120	15/10/2021	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	047/120	15/11/2021	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	048/120	15/12/2021	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	049/120	15/01/2022	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	050/120	15/02/2022	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	051/120	15/03/2022	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	052/120	15/04/2022	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	053/120	15/05/2022	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	054/120	15/06/2022	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais									

aditadas									
mensais aditadas	057/120	15/09/2022	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	058/120	15/10/2022	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	059/120	15/11/2022	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	060/120	15/12/2022	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	061/120	15/01/2023	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	062/120	15/02/2023	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	063/120	15/03/2023	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	064/120	15/04/2023	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	065/120	15/05/2023	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	066/120	15/06/2023	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	067/120	15/07/2023	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	068/120	15/08/2023	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	069/120	15/09/2023	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	070/120	15/10/2023	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	071/120	15/11/2023	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	072/120	15/12/2023	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	073/120	15/01/2024	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	074/120	15/02/2024	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	075/120	15/03/2024	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	076/120	15/04/2024	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	077/120	15/05/2024	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	078/120	15/06/2024	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	079/120	15/07/2024	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	080/120	15/08/2024	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	081/120	15/09/2024	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	082/120	15/10/2024	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	083/120	15/11/2024	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	084/120	15/12/2024	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	085/120	15/01/2025	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	086/120	15/02/2025	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	087/120	15/03/2025	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	088/120	15/04/2025	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	089/120	15/05/2025	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral

aditadas									
mensais aditadas	092/120	15/08/2025	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	093/120	15/09/2025	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	094/120	15/10/2025	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	095/120	15/11/2025	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	096/120	15/12/2025	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	097/120	15/01/2026	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	098/120	15/02/2026	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	099/120	15/03/2026	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	100/120	15/04/2026	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	101/120	15/05/2026	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	102/120	15/06/2026	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	103/120	15/07/2026	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	104/120	15/08/2026	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	105/120	15/09/2026	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	106/120	15/10/2026	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	107/120	15/11/2026	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	108/120	15/12/2026	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	109/120	15/01/2027	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	110/120	15/02/2027	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	111/120	15/03/2027	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	112/120	15/04/2027	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	113/120	15/05/2027	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	114/120	15/06/2027	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	115/120	15/07/2027	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	116/120	15/08/2027	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	117/120	15/09/2027	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	118/120	15/10/2027	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	119/120	15/11/2027	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
mensais aditadas	120/120	15/12/2027	2.552,27	0,00	0,00	0,00	2.552,27	0	Litoral
TOTAL À RECEBER REFERENTE mensais aditadas							218.589,32		

TOTAL À RECEBER **218.589,32**

**Análise da Cobrança Periódica**

00150152-ELIAS VIEIRA PINHEIRO (267.756.938-85) - LAS VEGAS APT0 152

DATA: 05/10/2013

COMPOSICAO DAS COBRANÇAS

TIPO	VALOR PARCELA	PARCELAS	VALOR TOTAL	1º VENCTO	ÍNDICE CORREÇÃO
CHAVE	35.000,00	1	35.000,00	21/11/2014	PN 05
ANUAIS	6.000,00	3	18.000,00	05/10/2014	PN 05
MENSAIS	2.083,34	45	93.750,30	15/11/2013	PN 15
ESPECIFICAÇÃO	1.010,52	1	1.010,52	07/11/2016	PN 07
mensais aditadas	2.282,49	120	273.898,80	15/01/2018	PN 15
TOTAL DA COMPOSIÇÃO DAS COBRANÇAS			421.659,62		

COMPOSICAO DOS VALORES RECEBIDOS

TIPO	PARCELA	VENCTO	PAGTO	VALOR	ENCARGOS	VALOR PAGO	Nº BOLETO	BANCO
CHAVE	001/001	21/11/2014	21/11/2014	37.690,36	0,00	37.690,36	0	BAIXA
TOTAL RECEBIDO REFERENTE CHAVE						37.690,36		
ANUAIS	001/003	05/10/2014	06/10/2014	6.422,53	0,00	6.425,53	1946	Litoral
ANUAIS	002/003	05/10/2015	02/10/2015	6.923,25	0,00	6.926,25	8721	Litoral
ANUAIS	003/003	05/10/2016	05/10/2016	7.507,36	0,00	7.510,36	15608	Litoral
TOTAL RECEBIDO REFERENTE ANUAIS						20.862,14		
MENSAIS	001/045	15/11/2013	14/11/2013	2.096,18	0,00	2.099,18	0	Litoral
MENSAIS	002/045	15/12/2013	16/12/2013	2.107,11	0,00	2.110,11	0	Litoral
MENSAIS	003/045	15/01/2014	15/01/2014	2.118,58	0,00	2.121,58	0	Litoral
MENSAIS	004/045	15/02/2014	17/02/2014	2.132,19	0,00	2.135,19	0	Litoral
MENSAIS	005/045	15/03/2014	17/03/2014	2.142,85	0,00	2.145,85	0	Litoral
MENSAIS	006/045	15/04/2014	15/04/2014	2.155,35	0,00	2.158,35	35	Litoral
MENSAIS	007/045	15/05/2014	15/05/2014	2.166,36	0,00	2.169,36	183	Litoral
MENSAIS	008/045	15/06/2014	16/06/2014	2.178,84	0,00	2.181,84	393	Litoral
MENSAIS	009/045	15/07/2014	15/07/2014	2.190,22	0,00	2.193,22	761	Litoral
MENSAIS	010/045	15/08/2014	15/08/2014	2.203,59	0,00	2.206,59	1179	Litoral
MENSAIS	011/045	15/09/2014	15/09/2014	2.215,86	0,00	2.218,86	1562	Litoral
MENSAIS	012/045	15/10/2014	15/10/2014	2.229,07	0,00	2.232,07	2161	Litoral
MENSAIS	013/045	15/11/2014	17/11/2014	2.243,38	0,00	2.246,38	2788	Litoral

MENSAIS	016/045	15/02/2015	18/02/2015	2.282,98	0,00	2.285,98	4478	Litoral
MENSAIS	017/045	15/03/2015	16/03/2015	2.294,98	0,00	2.297,98	5062	Litoral
MENSAIS	018/045	15/04/2015	15/04/2015	2.309,36	0,00	2.312,36	5606	Litoral
MENSAIS	019/045	15/05/2015	15/05/2015	2.323,11	0,00	2.326,11	6150	Litoral
MENSAIS	020/045	15/06/2015	15/06/2015	2.337,76	0,00	2.340,76	6646	Litoral
MENSAIS	021/045	15/07/2015	15/07/2015	2.353,88	0,00	2.356,88	7214	Litoral
MENSAIS	022/045	15/08/2015	17/08/2015	2.371,44	0,00	2.374,44	7877	Litoral
MENSAIS	023/045	15/09/2015	15/09/2015	2.387,18	0,00	2.390,18	8344	Litoral
MENSAIS	024/045	15/10/2015	15/10/2015	2.403,16	0,00	2.406,16	8722	Litoral
MENSAIS	025/045	15/11/2015	16/11/2015	2.419,68	0,00	2.422,68	9427	Litoral
MENSAIS	026/045	15/12/2015	15/12/2015	2.436,29	0,00	2.439,29	9891	Litoral
MENSAIS	027/045	15/01/2016	15/01/2016	2.452,29	0,00	2.455,29	10610	Litoral
MENSAIS	028/045	15/02/2016	15/02/2016	2.467,42	0,00	2.470,42	10965	Litoral
MENSAIS	029/045	15/03/2016	15/03/2016	2.483,90	0,00	2.486,90	11600	Litoral
MENSAIS	030/045	15/04/2016	15/04/2016	2.501,46	0,00	2.504,46	12294	Litoral
MENSAIS	031/045	15/05/2016	16/05/2016	2.517,33	0,00	2.520,33	12868	Litoral
MENSAIS	032/045	15/06/2016	13/07/2016	2.533,87	298,96	2.835,83	13286	Litoral
MENSAIS	033/045	15/07/2016	15/08/2016	2.551,19	304,00	2.858,19	13882	Litoral
MENSAIS	034/045	15/08/2016	20/09/2016	2.568,78	311,18	2.882,96	14734	Litoral
MENSAIS	035/045	15/09/2016	20/10/2016	2.586,80	311,89	2.901,69	15190	Litoral
MENSAIS	036/045	15/10/2016	22/12/2016	2.604,49	363,93	2.971,42	15791	Litoral
MENSAIS	037/045	15/11/2016	25/11/2016	2.620,83	271,99	2.895,82	16470	Litoral
MENSAIS	038/045	15/12/2016	23/01/2017	2.638,43	321,84	2.963,27	17000	Litoral
MENSAIS	039/045	15/01/2017	01/03/2017	2.656,33	327,52	2.986,85	17555	Litoral
MENSAIS	040/045	15/02/2017	29/06/2017	2.673,97	467,28	3.144,25	18235	Litoral
MENSAIS	041/045	15/03/2017	15/03/2017	2.687,34	0,00	2.690,34	18780	Litoral
MENSAIS	042/045	15/04/2017	11/07/2017	2.703,23	356,86	3.063,09	19362	Litoral
MENSAIS	043/045	15/05/2017	31/05/2017	2.716,82	287,92	3.007,74	20098	Litoral
MENSAIS	044/045	15/06/2017	19/12/2017	2.733,23	556,85	3.293,08	20689	Litoral
MENSAIS	047/045	15/09/2017	06/10/2017	2.777,04	313,82	3.093,86	22732	Litoral
TOTAL RECEBIDO REFERENTE MENSAIS						112.727,73		
mensais aditadas	001/120	15/01/2018	02/02/2018	2.282,49	0,00	2.285,49	27035	BAIXA
mensais aditadas	002/120	15/02/2018	15/02/2018	2.291,61	0,00	2.294,61	27036	BAIXA

mensais aditadas	005/120	15/05/2018	15/05/2018	2.317,89	0,00	2.320,89	28689	Litoral
mensais aditadas	006/120	15/06/2018	22/06/2018	2.326,50	238,41	2.567,91	29413	Litoral
mensais aditadas	007/120	15/07/2018	16/07/2018	2.335,14	0,00	2.338,14	30226	Litoral
mensais aditadas	008/120	15/08/2018	15/08/2018	2.343,82	0,00	2.346,82	30709	Litoral
mensais aditadas	009/120	15/09/2018	17/09/2018	2.352,53	0,00	2.355,53	31805	Litoral
mensais aditadas	010/120	15/10/2018	15/10/2018	2.361,27	0,00	2.364,27	32533	Litoral
mensais aditadas	011/120	15/11/2018	16/11/2018	2.370,04	0,00	2.373,04	33458	Litoral
mensais aditadas	012/120	15/12/2018	17/12/2018	2.378,84	0,00	2.381,84	33786	Litoral
mensais aditadas	013/120	15/01/2019	15/01/2019	2.387,68	0,00	2.390,68	34676	Litoral
mensais aditadas	014/120	15/02/2019	06/05/2019	2.396,55	340,59	2.740,14	36082	BAIXA
mensais aditadas	015/120	15/03/2019	15/03/2019	2.405,45	0,00	2.408,45	36277	Litoral
mensais aditadas	016/120	15/04/2019	30/09/2019	2.414,39	442,24	2.859,63	36865	BAIXA
mensais aditadas	017/120	15/05/2019	30/09/2019	2.423,36	406,21	2.832,57	37668	BAIXA
mensais aditadas	018/120	15/06/2019	17/06/2019	2.432,36	0,00	2.435,36	38199	Litoral
mensais aditadas	019/120	15/07/2019	15/07/2019	2.441,40	0,00	2.444,40	39129	Litoral
mensais aditadas	020/120	15/08/2019	15/08/2019	2.450,47	0,00	2.453,47	40117	BAIXA
mensais aditadas	021/120	15/09/2019	02/12/2019	2.458,88	342,89	2.804,77	42159	BAIXA
mensais aditadas	022/120	15/10/2019	16/10/2019	2.467,32	0,00	2.470,32	41452	BAIXA
mensais aditadas	023/120	15/11/2019	18/11/2019	2.475,10	0,00	2.478,10	42160	BAIXA
mensais aditadas	024/120	15/12/2019	16/12/2019	2.482,21	0,00	2.485,21	42849	Litoral
mensais aditadas	025/120	15/01/2020	15/01/2020	2.488,63	0,00	2.491,63	43602	Litoral
mensais aditadas	026/120	15/02/2020	17/02/2020	2.495,07	0,00	2.498,07	43794	Litoral
mensais aditadas	027/120	15/03/2020	16/03/2020	2.501,17	0,00	2.504,17	44722	Litoral
mensais aditadas	028/120	15/04/2020	15/04/2020	2.507,29	0,00	2.510,29	45369	Litoral
mensais aditadas	029/120	15/05/2020	15/05/2020	2.512,71	0,00	2.515,71	46123	Litoral
mensais aditadas	030/120	15/06/2020	15/06/2020	2.517,06	0,00	2.520,06	46803	Litoral
mensais aditadas	031/120	15/07/2020	15/07/2020	2.521,42	0,00	2.524,42	47633	Litoral
mensais aditadas	032/120	15/08/2020	15/09/2020	2.524,71	0,00	2.527,71	48423	BAIXA
mensais aditadas	033/120	15/09/2020	15/09/2020	2.527,64	0,00	2.530,64	49052	BAIXA
mensais aditadas	034/120	15/10/2020	15/10/2020	2.530,57	0,00	2.533,57	49819	Litoral
mensais aditadas	035/120	15/11/2020	16/11/2020	2.533,50	0,00	2.536,50	50603	Litoral
TOTAL RECEBIDO REFERENTE mensais aditadas						86.740,16		
TOTAL RECEBIDO						258.020,39		

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0463/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 24/05/2021. Considera-se a data de publicação em 25/05/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Rodrigo Karpat (OAB 211136/SP)

Teor do ato: "Vistos. Petição retro: ciência às partes quanto à data e hora designada para perícia/vistoria, devendo ser franqueado o acesso do perito ao imóvel. No mais, aguarde-se a entrega do laudo. Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais. Int."

Praia Grande, 24 de maio de 2021.

José Valdomiro Pereira da Silva
Escrevente Técnico Judiciário

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0463/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 24/05/2021. Considera-se a data de publicação em 25/05/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Rodrigo Karpat (OAB 211136/SP)

Teor do ato: "Vistos. Aguarde-se a devolução das cartas de intimação e o decurso de prazo para eventual impugnação. Int."

Praia Grande, 24 de maio de 2021.

José Valdomiro Pereira da Silva
Escrevente Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP
 11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:
 praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital n°: **0014262-18.2019.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condomínio Edifício Las Vegas**
 Executado: **Elias Vieira Pinheiro**

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):

Manifeste-se a parte exequente, no prazo de 05 (cinco) dias, sobre a impugnação juntada às fls. 70/93 e petição juntada às fls. 94/113.

Nada Mais. Praia Grande, 24 de maio de 2021. Eu, ____, Manoel Henrique Rodrigues, Chefe de Seção Judiciário.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP.

Processo nº 0014262-18.2019.8.26.0477 (Processo principal 1000430-32.2018.8.26.0477)

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS

VEGAS, já qualificado, por seu advogado que esta subscreve, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que move em face de ELIAS VIEIRA PINHEIRO, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls., manifestar-se nos seguintes termos:

Excelência, as fls. 70-93, o executado impugna a designação de vistoria e avaliação do imóvel, pois o imóvel teria retornado a Construtora, e está não foi intimada.

No entanto, conforme se verifica as fls. 58 e 69, a Construtora LI LITORAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, foi devidamente intimada sobre a penhora do imóvel, com a concessão de prazo, inclusive, para apresentar impugnação.

Assim, a impugnação do executado não deve prosperar, visto que, a Construtora LI LITORAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA foi devidamente intimada sobre a penhora do imóvel, inclusive o AR foi juntada antes da data designada para a vistoria e avaliação, pois o AR foi juntado em 08/05/2021 e a vistoria estava marcada para 25/05/2021.

Ademais, a Construtora se manifestou as fls. 94-111.

Em relação a manifestação da Construtora LI LITORAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, as fls. 94-111, veja que está não impugnou a penhora do imóvel ou a vistoria do imóvel, também não se manifestou sobre o fato do imóvel ter retornado a sua propriedade, devido a rescisão contratual.

Pelo contrário, a Construtora LI LITORAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em sua manifestação de fls. 94-111, concordou com a penhora do imóvel.

Desta feita, requer o prosseguimento da execução, com a intimação do Sr. Perito para avaliar o imóvel e apresentar o laudo, para posterior designação de leilão.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 14 de junho de 2021.

Rodrigo Karpát
OAB/SP nº 211.136

Marcelo José da Silva Fonseca
OAB/SP nº 286.65

Marcelo H. Sato
OAB/SP nº 299.943

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0518/2021, foi disponibilizado na página 3297/3318 do Diário de Justiça Eletrônico em 14/06/2021. Considera-se a data de publicação em 15/06/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Rodrigo Karpat (OAB 211136/SP)
Celso Gumiero da Silva (OAB 382697/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se a parte exequente, no prazo de 05 (cinco) dias, sobre a impugnação juntada às fls. 70/93 e petição juntada às fls. 94/113."

Praia Grande, 14 de junho de 2021.

Magali Aparecida Mendonça
Coordenador



**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara
Cível - Foro de Praia Grande, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 0014262-18.2019.8.26.0477
Autos :- Cumprimento de Sentença
Requerente :- Condomínio Edifício Las Vegas
Requerido :- Elias Vieira Pinheiro

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO





SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	6
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Descrição do Edifício	12
III.2	Descrição da Unidade Habitacional	19
III.3	Descrição da Unidade Similar - Nº 102	20
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	30
IV.1	Método Comparativo	30
IV.2	Tratamento por fatores.....	32
IV.3	Zonas de características homogêneas	35
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	36
IV.5	Grau de precisão.....	37
IV.6	Método Ross/Heidecke	38



V	AVALIAÇÃO	41
V.1	Obtenção do valor metro quadrado.....	41
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	41
V.2	Fatores Homogeneizantes	49
V.2.i	Grau de Precisão	52
V.2.ii	Grau de Fundamentação.....	53
VI	VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL	55
VI.1	Depreciação - Posse	56
VI.2	Grau de Fundamentação	57
VII	ENCERRAMENTO	58

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via petição nos autos, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, para o dia 25 de maio de 2021, **entretanto, quando da vistoria, a ocupante do imóvel não permitiu a entrada da equipe técnica na unidade objeto.**

Diante disso, fora cedida uma unidade semelhante para que se pudesse realizar a colheita de material fotográfico e observar as dimensões e disposições dos cômodos.

Portanto, acaso o E. Juízo entenda ser necessário a vistoria à unidade, este Signatário se coloca à disposição para novo agendamento de vistoria.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do Condomínio Edifício Las Vegas, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento № 152, localizado no Edifício Residencial Las Vegas, situado à Rua Mario de Andrade, Nº 128 - Cidade Ocian, Praia Grande - SP, matriculada sob o № 193.597 do Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do “Edifício Residencial Las Vegas”, onde encontra-se situada a unidade habitacional avalianda.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea, onde é possível identificar o edifício o qual localiza-se o imóvel em questão, conforme destacado no retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea, onde observa-se o edifício com uma maior proximidade.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **24° 1'34.84"S**
- ✓ Longitude :- **46°28'5.86"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Rua Mario de Andrade, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, temos uma tomada da Rua Mario de Andrade, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

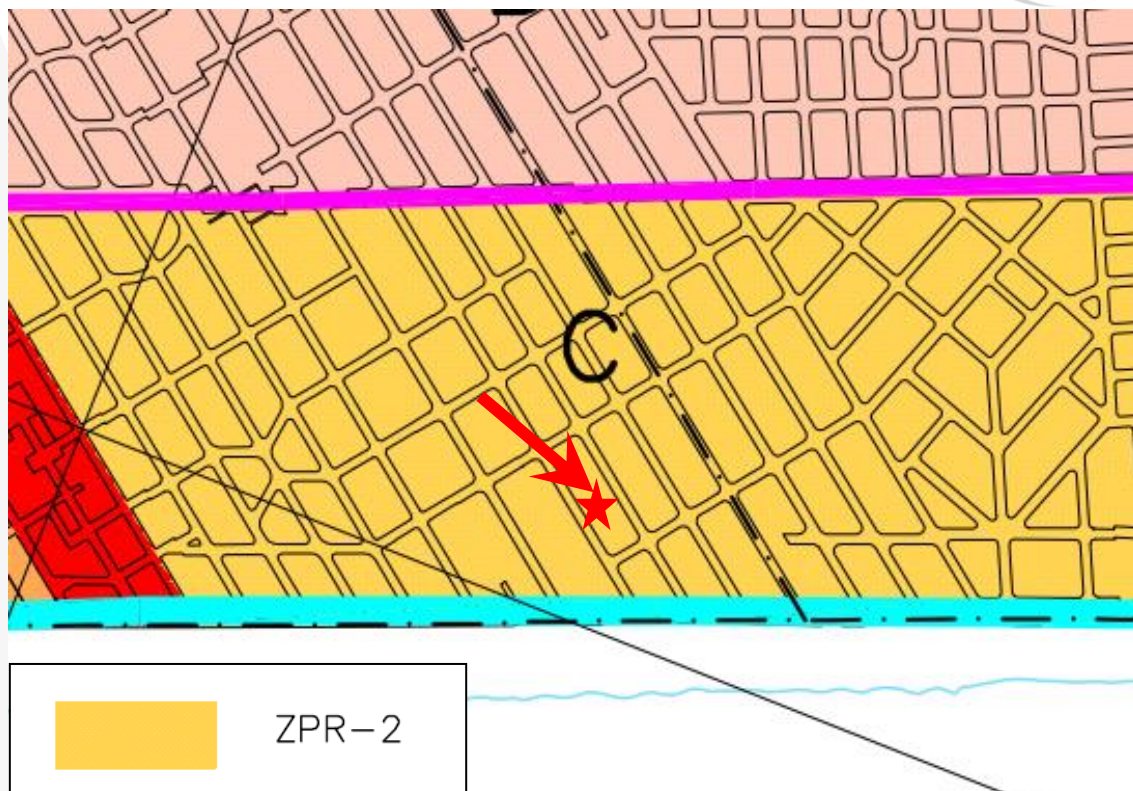


II.2 Zoneamento

A Lei Complementar Nº 615, de 19 (dezenove) de Dezembro de 2011, que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, onde institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Praia Grande, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZPR-2 - Zona Predominantemente Residencial 02**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

ZONA	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS	Nível Ruído Max. Permissível (Decibéis)		CA (máx)	TO (máx)	AIT. mín. (m²) (12)	RECUOS MÍNIMOS (m)		
			Diurno	Nocturno				Frete	Lateral	Fundo
ZT	R1, T, TI, E, S3	-	55 (1)	50 (1)	0,1	0,1	-	LIVRE	LIVRE	LIVRE
ZRE	R1, R3 (2), T, E	CS	55	50	0,8	0,4	-	5,0	1,5	1,5
ZR	R1, E	-	55	50	1,0	0,5	-	5,0	1,5	1,5
ZPR1	R1, R2, R3 (2), T, TI (34), E, CS, C1 (34), C2 (34), S1 (18) (34), S2 (18) (34), S3 (18) (34), CD1 (28) (34), CD2 (28) (34), CD3 (28) (34)	C1, C2, S1, S2, IN1, IN2 (33), TI, CD1 (18)	60 (8)	55 (8)	2,0	-	30 (31)	5,0		
ZPR2	R1, R2, R3 (2), T, E, CS	C1, C2, S1, S2, IN1, TI	60 (8)	55 (8)	5,5 (10)	-	15 (31)	5,0	Para H<10 m = 1,50 (9) Para 10<H<13 m = 2,00 Para H>13m = 1,20+H/15	Para 10<H<13 m = 2,00 Para H>13m = 1,20+H/15
ZPR3	R1, R2, R3 (2), T, TI, E, CS, C1, S1, S2, CD1 (27)	C2, IN1, IN2 (33), CD1 (18)	60	55	5,5 (10)	-	15 (31)	5,0	Para H<10 m = 1,50 (9) Para 10<H<13 m = 2,00 Para H>13m = 1,20+H/15	Para 10<H<13 m = 2,00 Para H>13m = 1,20+H/15
ZM	R1, R2, T, TI, E, CS, C1, C2, CD1 (13), S1, S2	IN1, IN2 (33), CD1 (18)	60 (8)	55 (8)	5,5	-	15 (17) (31)	5,0		
ZC1	R1, R2 (14), T, TI, E, CS, C1, C2, S1, S2, CD1 (22)	CD1, CD2 (3) (21), IN1	65	60	5,5 (10)	-	30 (14) (31)	5,0 (4) (15) (20)	1,20 + H/15 (5) (15) (20)	1,20 + H/15
ZC2	R1, R3 (2), T, TI, E, CS, C1, C2, S1, S2, CD1	CD1 (21), CD3 (21), IN1, IN2 (33)	65	60	1,0	0,4	-	10,0 (6)	5,0	5,0
ZC3	R1, R2 (18), T, TI, E, CS, C1, C2, S1, S2, S3 (18), CD1, CD2 (21), CD3 (21)	IN1, IN2 (33), IN3 (23) (26)	65	60	0,8	0,4	-	10,0	10,0	10,0
CC1	R1, R2, T, TI, E, CS, C1, C2, S1, S2, CD1, CD2 (3) (21), IN1, IN2 (33)	-	65	60	3,0 (10)	-	100 (11) (31)	5,0 (7) (20)	1,20 + H/15 (5) (20)	1,20 + H/15
CC2	R1, R2, T, TI, E, CS, C1, C2, S1, S2, S3, CD1, CD2 (3) (21), CD3 (14) (21), IN1, IN2 (33)	-	65	60	3,0	-	100 (31)	5,0 (6)	1,20 + H/15 (5)	1,20 + H/15

Tabela dos índices urbanísticos.



Acima, tem-se parte do mapa do zoneamento de Praia Grande onde observa-se a localização do imóvel objeto, a qual vem indicada pela seta em amarelo, onde constatou-se que o mesmo encontra-se situado em **ZPR - 2 - Zona Predominantemente Residencial 02**.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme já relatado, fora agendada a vistoria ao imóvel, entretanto, não fora possível o acesso à unidade avalianda, pois a ocupante do imóvel não permitiu a entrada.

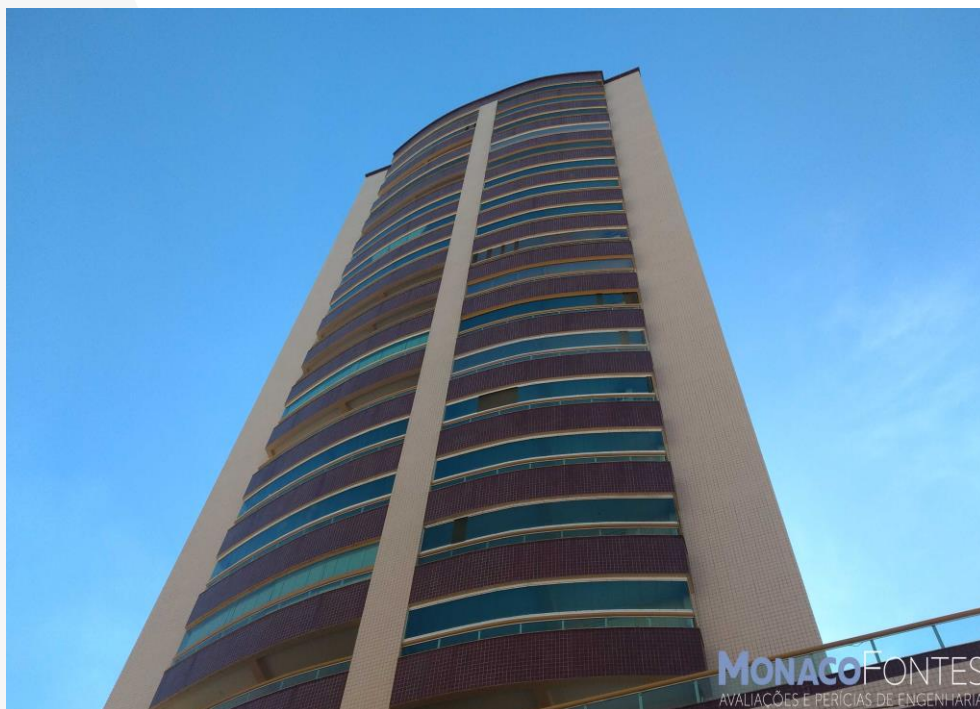
Entretanto, fora cedida uma unidade semelhante para que se pudesse realizar a colheita de material fotográfico e observar as dimensões e disposições dos cômodos.

Assim, conforme já relatado anteriormente, acaso o E. Juízo entenda ser necessário o acesso as dependências da unidade, este Signatário se coloca à disposição para reagendamento.

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do “Edifício Residencial Las Vegas”, o qual possui Padrão Superior, com frente para a Rua Mario de Andrade, identificado pelo Nº 128 - Cidade Ocian, Praia Grande - SP.

As imagens a seguir demonstram o “Edifício Residencial Las Vegas”, onde encontra-se inserida a referida unidade habitacional.



Acima, temos uma tomada da testada do Edifício Residencial Las Vegas.

O “Edifício Residencial Las Vegas” possui frente para a Rua Mario de Andrade, sendo composto de 1 (um) bloco, contendo 17 (dezessete) pavimentos e 04 (quatro) apartamentos por andar.



Acima e abaixo, tem-se outra tomada da testada do edifício, onde é possível observar o acesso a pedestres e a veículos.



Hall de Entrada

O hall de entrada apresenta piso e paredes em granito e teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso.



Acima e abaixo, tem-se o hall de entrada, onde nota-se suas dimensões e características.



Piscina

A área de piscina apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com pastilhas cerâmicas e guarda corpo em metal e vidro.

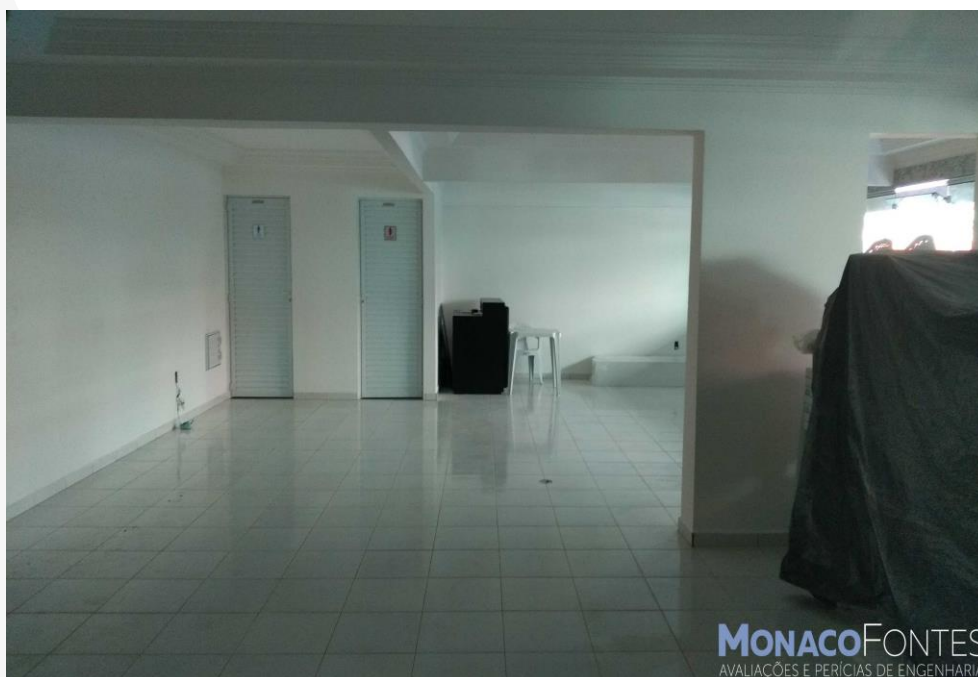


Acima e abaixo, tem-se a área de piscina, onde nota-se suas dimensões e características.



Salão de Festas

O salão de festas apresenta piso cerâmico, paredes parcialmente revestidas com massa fina pintada e em concreto, teto revestido com massa fina pintada e portas em alumínio.



Acima e abaixo, tem-se o salão de festas, onde nota-se suas dimensões e características.



Salão de Jogos

O salão de jogos apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada e portas em alumínio.



Acima e abaixo, tem-se o salão de jogos, onde nota-se suas dimensões e características.



Garagem

A garagem apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com pastilhas cerâmicas e teto revestido com massa fina pintada.



Acima e abaixo, tem-se a garagem, onde nota-se suas dimensões e características.



III.2 Descrição da Unidade Habitacional

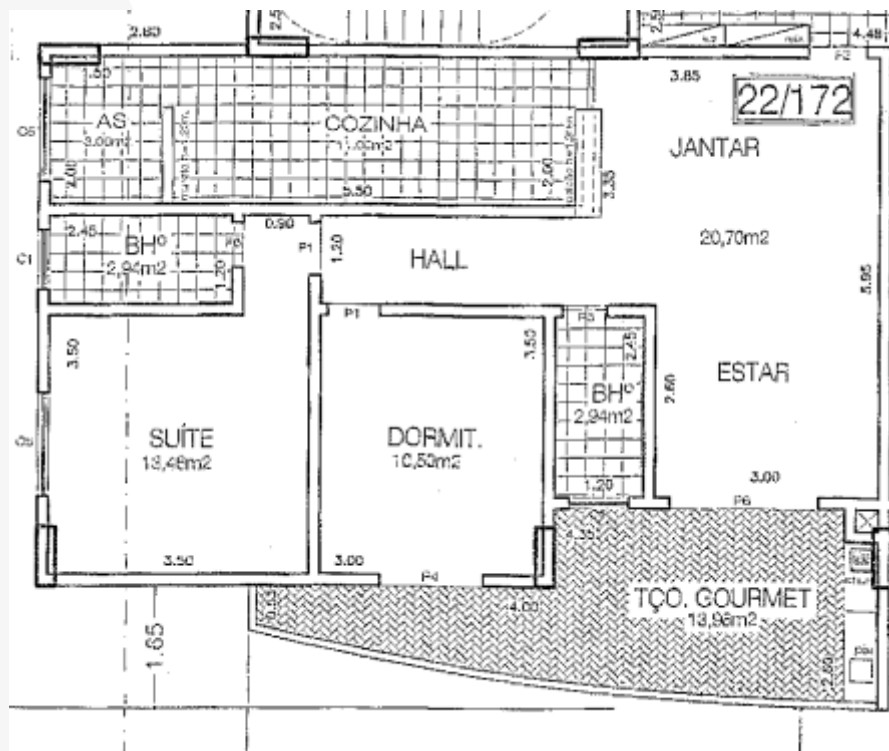
O imóvel, objeto da lide, trata-se do apartamento Nº 152, do Edifício Residencial Las Vegas, situado à Rua Mario de Andrade, Nº 128 - Cidade Ocian, Praia Grande - SP, matriculada sob o Nº 193.597 do Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande, acostada aos autos, à fls. 43, possui a seguinte descrição perimétrica:

“(...) Apartamento número 152, localizado no décimo quinto pavimento tipo do EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS, situado na Rua Mario de Andrade, número 128, esquina com a Rua Francisco Pettinati, do loteamento denominado Vila Assumpção, nesta cidade, com a área útil de 94,170 m², área de garagem de 20,700 m², área comum de 50,431 m², área total de 165,301 m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,4818%, confrontando pela frente, de quem do hall de circulação do pavimento olha para o imóvel, com o hall de circulação, quadros de luz e gás, escadaria e a área de recuo lateral do edifício, pelo lado esquerdo na mesma posição de observação, com o apartamento número 151, pelo lado direito, em linhas quebradas, com a área de recuo do edifício, e nos fundos com a área de recuo o edifício; cabendo-lhe o direito ao uso de duas vagas no estacionamento coletivo do edifício, para guarda de veículos de passeio, pela ordem de chegada, em local indeterminado, sujeito à manobrista, já computadas na área do apartamento. (...)”

Assim, a referida unidade habitacional, possui uma área útil de **94,170 m² (noventa e quatro metros quadrados e cento e setenta decímetros quadrados)**.

III.3 Descrição da Unidade Similar - Nº 102

Conforme já relatado, fora vistoriada uma unidade similar, identificada como Nº 102, onde foram coletadas documentação fotográfica e informações quanto à disposição dos cômodos, conforme ilustrado na planta abaixo:



Acima, temos a planta que ilustra a disposição interna do apartamento Nº 102.

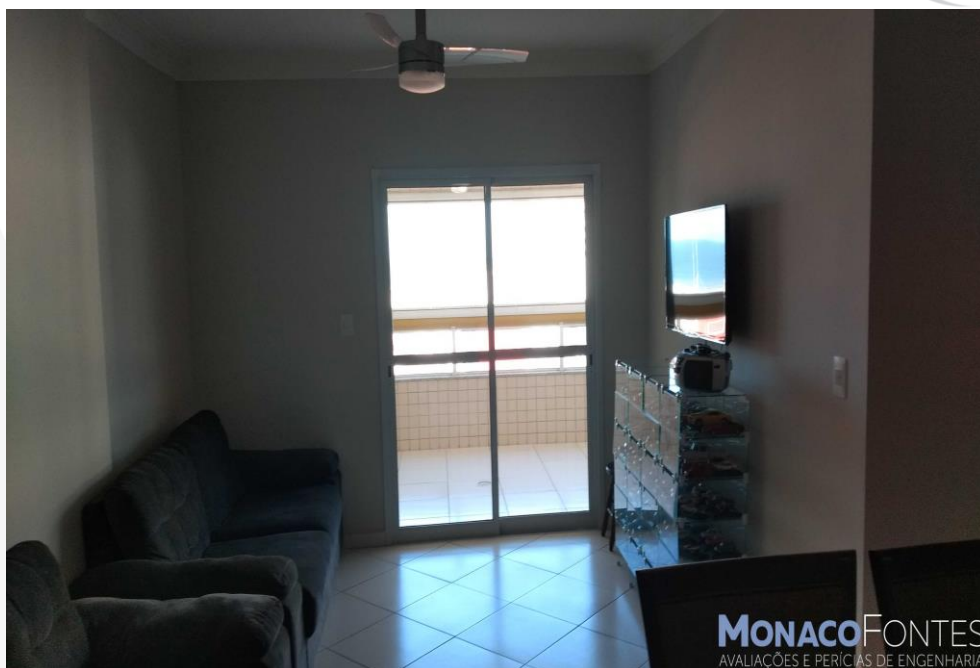
Sala de Estar/Jantar

A sala apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, teto com acabamento em gesso e portas em madeira, alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e características.



Terraço

O terraço apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com pastilhas cerâmicas, teto em forro de madeira pintada e guarda corpo em alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o terraço, onde nota-se suas dimensões e características.



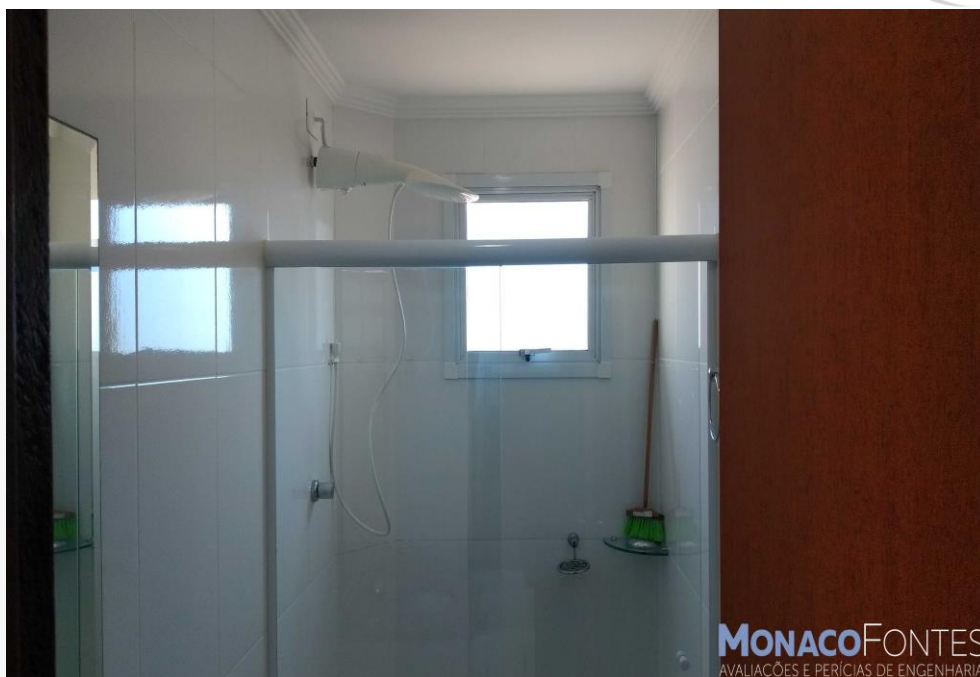
Banheiros

O Avaliando dispõe de 02 (dois) banheiros, os quais apresentam piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso, janela em alumínio e vidro e porta em madeira.



Acima e abaixo, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e características.



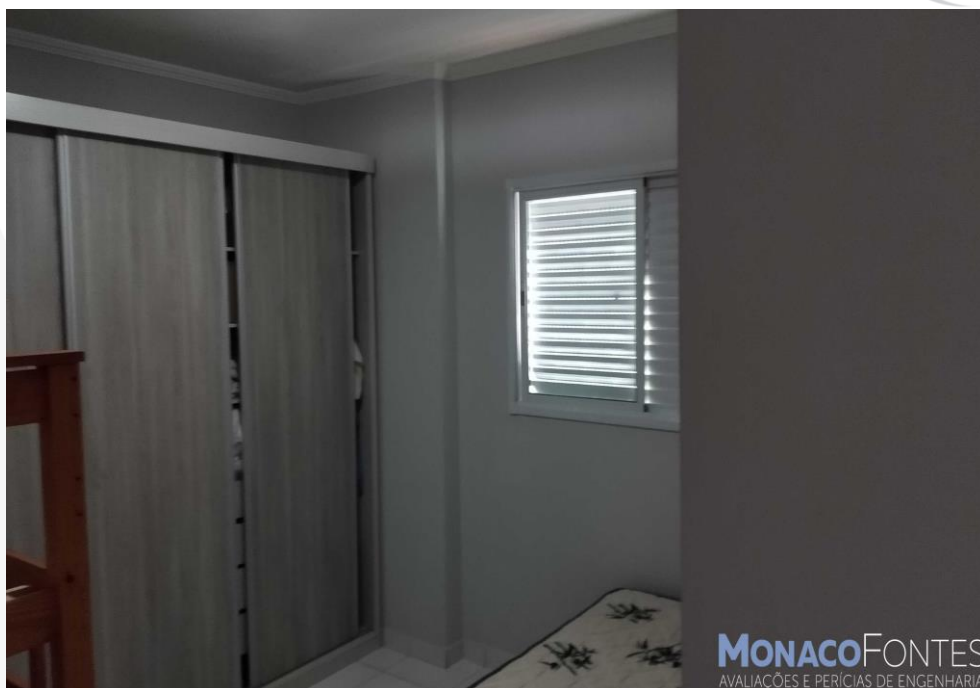
Dormitórios

O Avaliando dispõe de 02 (dois) dormitórios, os quais apresentam piso cerâmico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, teto com acabamento em gesso, janela em alumínio e vidro e portas em alumínio, vidro e madeira.



Acima e abaixo, tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima e abaixo, tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e características.



Cozinha

A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade e teto revestido com massa fina pintada.



Acima e abaixo, tem-se a cozinha, onde nota-se suas dimensões e características.



Área de Serviço

A área de serviço apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade e janela e porta em alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a área de serviço, onde nota-se suas dimensões e características.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o Perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 12.721-2006.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os

coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do apartamento.

Para a avaliação da unidade habitacional em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:

- Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator

Padrão Construtivo do Elemento.

$$F_{PC} = (F_{PCA} / F_{PCE})^{0,2}$$

- Fator Conservação e Obsolescência: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Conservação e Obsolescência do Avaliando e o Fator Conservação e Obsolescência do Elemento.

$$F_{FCO} = (F_{FCOA} / F_{FCOE})^{0,2}$$

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

$$F_A = (F_{AA} / F_{AE})^{0,2}$$

- Fator Quartos: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de quartos, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Quarto do Imóvel Avaliando e o Fator Quarto do Elemento.

$$F_Q = (F_{QA} / F_{QE})^{0,2}$$

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

- Fator Índice Fiscal: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})^{0,2}$$

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = (F_{VGA} / F_{VGE})^{0,2}$$

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel :- Apartamento Padrão Superior;
- Idade aparente :- 05 (cinco) anos;
- Estado de Conservação :- Necessitando de Reparos Simples;
- Quantidade de Quartos :- 02 (dois)
- Vagas :- 02 (duas)

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de Santos de acordo com suas características de diferenciação em três grupos, totalizando cinco zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, bem como na 3ª Zona, Incorporações Residenciais e de Comércio.

A 3ª Zona é dotada de infraestrutura completa com concentração de população de renda média-alta. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior, atualmente com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de rendas mais altas.

A Norma recomenda que para a referida Zona a área de referência do Lote é de 480,00m² mínimo:



GRUPO	ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade						Área	Área de referência do lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina				
Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	"f"	"p"	Ce	Ca	(m ²)	(m ²)			
I	1ª Zona Residencial Horizontal Simples	10	20	30	0,10	0,20	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	240,00	200 a 300	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influencia da área
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio e Alto	10	25	40	0,10	0,25	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	280,00	150 a 400	
II	3ª Zona Incorporações Residenciais e de Comercio	12 mínimo	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		1,10	Não se aplica dentro do intervalo	480,00 mínimo	(1)	(1) - Para este grupo, o intervalo varia de 480m ² ate um limite superior indefinido Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influencia da área e analisar a eventual influencia da esquina ou frentes múltiplas.
III	4ª Zona Comercio e Serviços	6	30	50	0,10	0,20	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	400,00	200 a 600	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influencia da área e analisar a eventual influencia da esquina ou frentes múltiplas.
	5ª Zona Armazéns e Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	200,00	200 a 4500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influencia da área

Acima, temos as características para a 3ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Santos- IBAPE/SP - 2011.

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.5 Grau de precisão

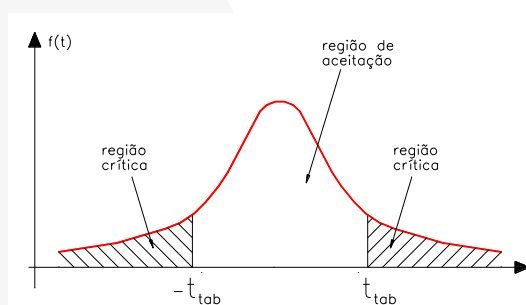
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2006”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, o Perito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus estados de conservação, suas idades aparentes, seus padrões construtivos, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.


Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas na garagem, quantidade de quartos, andar.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue: -







Acima, temos uma imagem onde é possível observar a localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.




ELEMENTO 01																												
Endereço: <u>Rua Mario de Andrade, Nº 128</u> Cidade: <u>Praia Grande</u> Bairro: Cidade Ocian UF: 1 Sector: = Quadra: = Lat <u>24° 1'34.84"S</u> Long <u>46°28'5.86"O</u>	Ofertante: <u>IMOBILIÁRIA NOVA TABOÃO</u> Informante: <u>IMOBILIÁRIA NOVA</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 98505-0393</u> Data: <u>jul/21</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-ocian-bairros-praia-grande-com-garagem-80m2-rua-mario-de-andrade-ps430000-id-2511562004/</u>																											
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																											
Área Útil (m²): 80,00m² Andar: 6º Quantidade de Quartos: 2 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas	Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 3																											
BENFEITORIAS																												
Cota Parte Construção	ELEMENTO																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Superior</td> <td>80,00</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>K = 0,933</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc: 0,9464</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão: 1,790</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N: R\$ 1.708,12/m²</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 231.492,07</p>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Superior	80,00	5	Classe de Conservação	C		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	8	K = 0,933	R = 20		Foc: 0,9464			Fator de ponderação do padrão: 1,790			H82N: R\$ 1.708,12/m²			
Padrões	Área	Idade																										
Residencial Apartamento Superior	80,00	5																										
Classe de Conservação	C																											
Termo	médio	2																										
Ir = 60	%vida:	8																										
K = 0,933	R = 20																											
Foc: 0,9464																												
Fator de ponderação do padrão: 1,790																												
H82N: R\$ 1.708,12/m²																												
VALOR TOTAL R\$ 430.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.481,35/m²																											

FINANCIAMENTO





Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Praia Grande - Cidade Ocian

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 80 m² por R\$ 430.000

Cidade Ocian, Praia Grande - SP [VER NO MAPA](#)

80m²
 2 quartos
 2 banheiros
1 suite
 1 vaga

Venda Apartamento-Praia Grande-Ocian
2 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros e 1 vaga de garagem - Imóvel com 1 suite(s)

❤ Salvar nos favoritos
➦ Enviar para alguém

Você também pode gostar

COMPRA
R\$ 430.000

Condomínio **R\$ 535**
IPTU **SOLICITAR**

ANUNCIANTE
IMOBILIÁRIA NOVA
TABOÃO

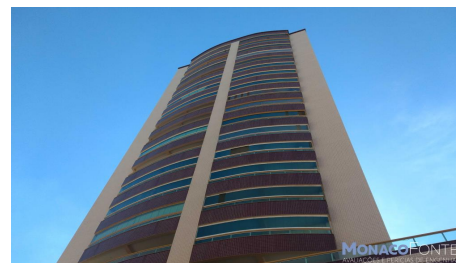
Contato por WhatsApp
Quero visitar
Quero mais informações

(11) 98505-0393 [VER TELEFONE](#)




Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01






ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Rua Mário de Andrade, N° 128</u>		Ofertante: <u>Grupo SCULP</u>	
Cidade: <u>Praia Grande</u>	Bairro: <u>Cidade Ocian</u>	Informante: <u>Grupo SCULP</u>	Tipo: <u>oferta</u>
IF: <u>1</u>		Telefone: <u>(13) 3356-6714</u>	Data: <u>jul/21</u>
Setor: <u>-</u>	Quadra: <u>-</u>	Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-ocian-bairros-praia-grande-com-garagem-85m2-rua-mario-de-andrade-p8400000-id-2481813422/</u>	
Lat: <u>24° 1'34.84"S</u>	Long: <u>46°28'5.86"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	85,00m²	Segurança:	1
Andar:	12º	Sistema de Lazer (opções)	3
Quantidade de Quartos:	2 quartos		
Vagas de Garagem:	2 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Superior	85,00	5	
Classe de Conservação		C	
Termo		médio 2	
Ir = 60	%vida: 8		
K = 0,933	R = 20		
Foc: 0,9464			
Fator de ponderação do padrão: 1,790			
H82N: R\$ 1.708,12/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 245.960,33			
VALOR TOTAL			
R\$ 400.000,00			
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO			
R\$ 1.812,23/m²			



FINANCIAMENTO

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Praia Grande - Cidade Ocian - Rua Mário de Andrade

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 85 m² por R\$ 400.000

Rua Mário de Andrade, 128 - Cidade Ocian, Praia Grande - SP [VER NO MAPA](#)

85m² • 2 quartos • 1 banheiro e suite • 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 85 m² por R\$ 400.000 - Ocian - Praia Grande/SP

- Excelente Apartamento à venda no bairro da Ocian em Praia grande.
- Área útil 85 metros quadrados
- 2 dormitórios
- 1 Suite
- Banheiro social
- Cozinha
- sala
- Sacada Gourmet
- Área de serviço
- Entrada natural da luz e ventilação
- Localizado a 100 metros da praia.

Infraestrutura

- *2 vagas de garagem
- *Elevador
- *Salão de festas
- *Salão de jogos
- *Piscina

COMPRA

R\$ 400.000

Condomínio R\$ 600

IPTU R\$ 450

ANUNCIANTE

Grupo SCULP

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

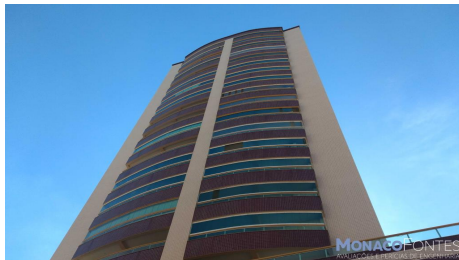
[Quero mais informações](#)

(13) 3356-6714 [VER TELEFONE](#)


Mais 1 pessoa interessada neste imóvel nas últimas horas.

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.



ELEMENTO 03																												
Endereço: <u>Rua Mário de Andrade, N° 128</u> Cidade: <u>Praia Grande</u> Bairro: Cidade Ocian IF: <u>1</u> Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>24° 1'34.84"S</u> Long: <u>46°28'5.86"O</u>	Ofertante: <u>Maralto Imoveis</u> Informante: <u>Maralto Imoveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3481-3139</u> Data: <u>jul/21</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-ocian-bairros-praia-grande-com-garagem-88m2-rua-mario-de-andrade-ps400000-id-2516033331/</u>																											
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																											
Área Útil (m²): 88,00m²	Segurança: 1																											
Andar: 10º	Sistema de Lazer (opções): 3																											
Quantidade de Quartos: 2 quartos																												
Vagas de Garagem: 1 vagas																												
BENFEITORIAS																												
Cota Parte Construção	ELEMENTO																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Superior</td> <td>88,00</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>K = 0,933</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc: 0,9464</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão: 1,790</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N: R\$ 1.708,12/m²</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Superior	88,00	5	Classe de Conservação	C		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	8	K = 0,933	R = 20		Foc: 0,9464			Fator de ponderação do padrão: 1,790			H82N: R\$ 1.708,12/m²			
Padrões	Área	Idade																										
Residencial Apartamento Superior	88,00	5																										
Classe de Conservação	C																											
Termo	médio	2																										
Ir = 60	%vida:	8																										
K = 0,933	R = 20																											
Foc: 0,9464																												
Fator de ponderação do padrão: 1,790																												
H82N: R\$ 1.708,12/m²																												
<p align="center">VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 254.641,28</p>																												
<p align="center">VALOR TOTAL R\$ 400.000,00</p>	<p align="center">VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 1.651,80/m²</p>																											

FINANCIAMENTO



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Praia Grande - Cidade Ocian - Rua Mário de Andrade

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 88 m² por R\$ 400.000 COO. AF9753

Rua Mário de Andrade, 128 - Cidade Ocian, Praia Grande - SP [VER NO MAPA](#)

88m² 2 quartos 2 banheiros 1 suíte 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)

Apartamento varanda gourmet em Praia Grande SP. Apartamento varanda gourmet em Praia Grande SP. Apartamento de 2 dormitórios, sendo 1 suíte, 88 m², varanda gourmet, sala 2 ambientes, cozinha azulejada, área de serviço, em condomínio, com portaria 24 hr, salão de jogos, sala de festas, piscina, localizado a 100 m da praia, com todo tipo de comércio ao redor. Agende uma visita com um de nossos corretores.

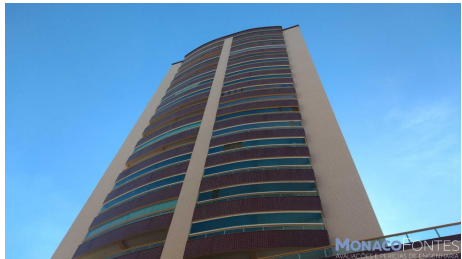
COMPRA
R\$ 400.000

Condomínio R\$ 516
 IPTU R\$ 385


ANUNCIANTE
 Maralto Imoveis

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.



ELEMENTO 04																												
Endereço: <u>Rua Mario de Andrade, Nº 128</u> Cidade: <u>Praia Grande</u> Bairro: Cidade Ocian IF : 1 Sector = Quadra = Lat <u>24° 1'34.84"S</u> Long <u>46°28'5.86"O</u>	Ofertante: <u>Grupo SCULP</u> Informante: <u>Grupo SCULP</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(13) 3356-6714</u> Data: <u>jul/21</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cidade-ocian-bairros-praia-grande-com-garagem-114m2-rua-RS60000-Id-2400402624/</u>																											
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																											
Área Útil (m²): 114,00m² Andar: 15º Quantidade de Quartos: 3 quartos Vagas de Garagem: 2 vagas	Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 3																											
BENFEITORIAS																												
Cota Parte Construção																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Superior</td> <td>114,00</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>K = 0,933</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Foc: 0,9464</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Fator de ponderação do padrão: 1,790</td> </tr> <tr> <td colspan="3">H82N: R\$ 1.708,12/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Superior	114,00	5	Classe de Conservação	C		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	8	K = 0,933	R = 20		Foc: 0,9464			Fator de ponderação do padrão: 1,790			H82N: R\$ 1.708,12/m²			
Padrões	Área	Idade																										
Residencial Apartamento Superior	114,00	5																										
Classe de Conservação	C																											
Termo	médio	2																										
Ir = 60	%vida:	8																										
K = 0,933	R = 20																											
Foc: 0,9464																												
Fator de ponderação do padrão: 1,790																												
H82N: R\$ 1.708,12/m²																												
<p align="center">VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 329.876,21</p>																												
<p align="center">VALOR TOTAL R\$ 690.000,00</p>	<p align="center">VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.158,98/m²</p>																											

FINANCIAMENTO



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Praia Grande - Cidade Ocian - Rua Mário de Andrade

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 114 m² por R\$ 690.000

Rua Mário de Andrade, 128 - Cidade Ocian, Praia Grande - SP VER NO MAPA

114m² 3 quartos 1 banheiro 2 suítes 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 114 m² por R\$ 690.000,00 - Ocian - Praia Grande/SP
Excelente Apartamento a venda no bairro da Ocian em Praia Grande.

- Área útil de 114 metros quadrados
- 03 Dormitórios
- 02 suíte
- Cozinha
- Sala
- Banheiro social
- Área de serviço
- Sacada gourmet
- Entrada natural de luz e ventilação
- Localizado a 100 metros da praia.

Infraestrutura:

- * 02 vagas de garagem
- * Elevador
- * Salão de jogos
- * Salão de Festas
- * Piscina

COMPRA
R\$ 690.000

Condomínio R\$ 735
IPTU R\$ 555

Meus dados de contato:

Nome:

E-mail:

Telefone:

Informações sobre:

Outras informações:

Aceito os Termos de Uso e Política de privacidade para contatar os próximos anunciantes e afirmo ser maior de 18 anos.

ENVIAR

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

• Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

• Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião



ELEMENTO 05																												
Endereço: <u>Rua Mario de Andrade, N° 128</u> Cidade: <u>Praia Grande</u> Bairro: Cidade Ocian IF: <u>1</u> Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>24° 1'34.84"S</u> Long: <u>46°28'5.86"O</u>	Ofertante: <u>Macerata Imóveis</u> Informante: <u>Macerata Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 5523-9801</u> Data: <u>jul/21</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cidade-ocian-bairros-praia-grande-com-garagem-114m2-rua-rs700000-id-2462803810/</u>																											
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																											
Área Útil (m²): 114,00m²	Segurança: 1																											
Andar: 15º	Sistema de Lazer (opções): 3																											
Quantidade de Quartos: 3 quartos																												
Vagas de Garagem: 2 vagas																												
BENFEITORIAS																												
Cota Parte Construção	ELEMENTO																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Superior</td> <td>114,00</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>K = 0,933</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,9464</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,790</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.708,12/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Superior	114,00	5	Classe de Conservação	C		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	8	K = 0,933	R = 20		Foc:		0,9464	Fator de ponderação do padrão:		1,790	H82N:		R\$ 1.708,12/m²	
Padrões	Área	Idade																										
Residencial Apartamento Superior	114,00	5																										
Classe de Conservação	C																											
Termo	médio	2																										
Ir = 60	%vida:	8																										
K = 0,933	R = 20																											
Foc:		0,9464																										
Fator de ponderação do padrão:		1,790																										
H82N:		R\$ 1.708,12/m²																										
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 329.876,21																												
VALOR TOTAL R\$ 700.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.246,70/m²																											

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.



ELEMENTO 06																												
Endereço: Rua Mario de Andrade, N° 128 Cidade: Praia Grande Bairro: Cidade Ocian IF : 1 Setor : - Quadra : - Lat 24° 1'34.84"S Long 46°28'5.86"O	Ofertante: MOBILIARIA FERNANDES IMOVEIS PG LTDA - Informante: MOBILIARIA FERN Tipo: oferta Telefone: (13) 98151-2615 Data: jul/21 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-ocian-bairros-praia-grande-80m2-venda-PS480000-14-82054517/																											
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																											
Área Útil (m²): 80,00m² Andar: 12º Quantidade de Quartos: 2 quartos Vagas de Garagem: 2 vagas	Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 3																											
BENFEITORIAS																												
Cota Parte Construção	ELEMENTO																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Superior</td> <td>80,00</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>K = 0,933</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,9464</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,790</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.708,12/m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 231.492,07</p>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Superior	80,00	5	Classe de Conservação	C		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	8	K = 0,933	R = 20		Foc:		0,9464	Fator de ponderação do padrão:		1,790	H82N:		R\$ 1.708,12/m²	
Padrões	Área	Idade																										
Residencial Apartamento Superior	80,00	5																										
Classe de Conservação	C																											
Termo	médio	2																										
Ir = 60	%vida:	8																										
K = 0,933	R = 20																											
Foc:		0,9464																										
Fator de ponderação do padrão:		1,790																										
H82N:		R\$ 1.708,12/m²																										
VALOR TOTAL R\$ 480.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.106,35/m²																											

FINANCIAMENTO

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Praia Grande - Cidade Ocian

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 80 m² por R\$ 480.000

Cidade Ocian, Praia Grande - SP. VER NO MAPA

80m² • 2 quartos • 2 banheiros 1 suite

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Praia Grande - Apartamento Padrão - Ocian
Primeira quadra da praia, andar alto, vista livre permanente e vista do mar.

Apartamento mobilado e planejado (só sala eletrônica), sacada gourmet, rede de proteção, 80,35 m² 2 vagas na garagem.

Lazer: piscina, salão festas, salão jogos, churrasqueira.
Portaria 24 horas.

Condições pagamento: 212.000,00 parcelamento com a construtora: 79 parcelas de 2.100,00 e 7 anuais de 6.000,00.

Fernandesimoveis.net CRECI: 100.272
Email:
Email:

whats: /
whats: /

COMPRA
R\$ 480.000

Condomínio R\$ 515
IPTU: SOLICITAR

ANUNCIANTE
IMOBILIARIA FERNANDES
IMOVEIS PG LTDA - ME

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(13) 98151-2615 [VER TELEFONE](#)

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 06.

V.2 Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros a seguir:

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R\$ 2.893,65/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.893,65/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.893,65/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.893,65/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.893,65/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.893,65/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 1.943,85/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.341,64/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.197,26/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.553,72/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.632,66/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.506,35/m ²

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.893,65/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.893,65/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.893,65/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.893,65/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.893,65/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.893,65/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.893,65/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.893,65/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.893,65/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.893,65/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.893,65/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.893,65/m ²



- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.893,65/m ²	0,97	-76,87	-0,03	R\$ 2.816,78/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.893,65/m ²	0,97	-76,87	-0,03	R\$ 2.816,78/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.893,65/m ²	0,97	-76,87	-0,03	R\$ 2.816,78/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.893,65/m ²	0,97	-76,87	-0,03	R\$ 2.816,78/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.893,65/m ²	0,97	-76,87	-0,03	R\$ 2.816,78/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.893,65/m ²	0,97	-76,87	-0,03	R\$ 2.816,78/m ²

- **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.893,65/m ²	1,06	171,37	0,06	R\$ 3.065,02/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.893,65/m ²	1,03	78,32	0,03	R\$ 2.971,97/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.893,65/m ²	1,03	78,32	0,03	R\$ 2.971,97/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.893,65/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.893,65/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.893,65/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.893,65/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.893,65/m ²	1,03	78,32	0,03	R\$ 2.971,97/m ²

- **Fator Quarto:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.893,65/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.893,65/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.893,65/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.893,65/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.893,65/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.893,65/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.893,65/m ²	0,97	-87,85	-0,03	R\$ 2.805,80/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.893,65/m ²	0,97	-87,85	-0,03	R\$ 2.805,80/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.893,65/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.893,65/m ²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.943,85/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.943,85/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.341,64/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.341,64/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.197,26/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.197,26/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.553,72/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.553,72/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.632,66/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.632,66/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.506,35/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.506,35/m ²

- **Fator Vagas de Garagem:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.943,85/m ²	1,03	66,04	0,03	R\$ 2.009,89/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.341,64/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.341,64/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.197,26/m ²	1,03	40,68	0,03	R\$ 1.237,94/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.553,72/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.553,72/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.632,66/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.632,66/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.506,35/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.506,35/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Julho de 2021**.

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		



Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 4.998,05/m ²
2	R\$ 4.236,75/m ²
3	R\$ 4.133,04/m ²
4	R\$ 5.282,65/m ²
5	R\$ 5.361,60/m ²
6	R\$ 5.401,45/m ²
média	R\$ 4.902,25/m²
desvio	R\$ 574,22/m ²
CV	12%
Linferior	R\$ 3431,58/m²
Lsuperior	R\$ 6372,93/m²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 4.902,25/m² (Quatro Mil, Novecentos e Dois Reais e Vinte e Cinco Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 4902,25/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 574,22/m ²	
Erro-Padrão		345,99	
IC(significância=20%)	R\$ 4556,27/m ²	< VUmed <	R\$ 5248,24/m ²
Amplitude do IC		14%	
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

V.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	4.837,50	4.998,05	1,03
2	4.235,29	4.236,75	1,00
3	4.090,91	4.133,04	1,01
4	5.447,37	5.282,65	0,97
5	5.526,32	5.361,60	0,97
6	5.400,00	5.401,45	1,00

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

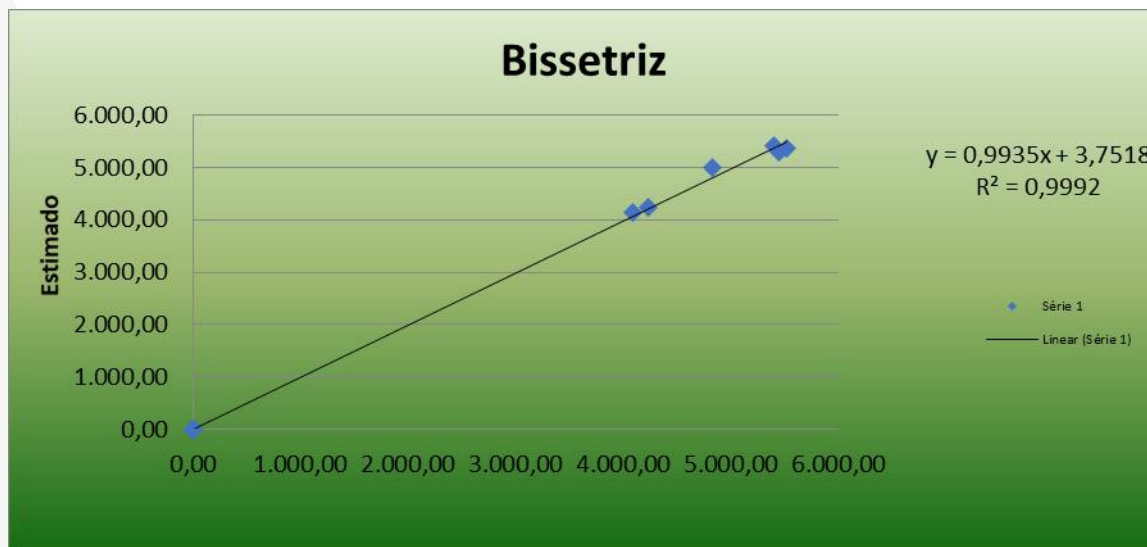


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A REFERIDA UNIDADE HABITACIONAL LOCALIZADA NO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS NO BAIRRO CIDADE OCIAN – PRAIA GRANDE/SP, É DE:

$$Q = R\$ 4.902,25/m^2$$

(Quatro Mil, Novecentos e Dois Reais e Vinte e Cinco Centavos por Metro Quadrado)

Julho/2021

VI VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	94,17 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 4.902,25 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Superior
Andar	15°
Quartos	2
Vagas de Garagem	2
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 461.645,32

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total, para a unidade habitacional, de:-

$$V_1 = R\$ 461.645,32$$

(Quatrocentos e Sessenta e Um Mil, Seiscentos e Quarenta e Cinco Reais e Trinta e Dois Centavos)

Julho/2021

VI.1 Depreciação - Posse

Em análise a matrícula Nº 193.597, do Oficial de Registro de Imóveis da Praia Grande, fls. 43, pode-se observar que o executado detém apenas a posse do imóvel, uma vez que não este não figura como titular de domínio registrado na matrícula.

Assim, tendo em vista que o imóvel apresenta **pendência de regularização e que o executado detém apenas a posse do imóvel será aplicada uma depreciação de 30% sobre o valor do imóvel, ou seja, um fator de 0,7, seguindo as recomendações da Monografia apresentada ao Programa de Pós-Graduação de Avaliações e Perícias de Engenharia da Fundação Armando Álvares Penteado e Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia intitulada: Estudo “Leilões de imóveis - O fator ocupado e desocupado na formação de preços”, elaborado pelos engenheiros Fábio Betinasse Parro, Noêmia Ciola Esteves e Roberto Sidney Holland.**

Portanto, o valor dos direitos que o executado tem sobre o imóvel é de:

$$V_D = R\$ 461.645,32 \times 0,7$$

$$V_D = R\$ 323.151,72$$

(Trezentos e Vinte e Três Mil, Cento e Cinquenta e Um Reais e Setenta e Dois Centavos)

Julho/2021

VI.2 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 58 (cinquenta e oito) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 29 de julho de 2021.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, TJSP, Praia Grande, SP.

Referência :- **Levantamento de Honorários Periciais Prévios**
Processo :- **0014262-18.2019.8.26.0477**
Ação :- **Cumprimento de Sentença**
Requerente :- **Condomínio Edifício Las Vegas**
Requerido :- **Elias Vieira Pinheiro**

MARCIO MONACO FONTES, nomeado e devidamente habilitado nos autos da Ação em referência, tendo efetuado a entrega de seu **Laudo Pericial**, vem, respeitosamente, **REQUERER**, que se digne Vossa Excelência, a determinar o levantamento da importância depositada conforme comprovante de **fls. 48/49**, a título de **Honorários Periciais Prévios**, a ser expedido em nome de **MonacoFontes Consultoria EIRELI ME (CNPJ 19.960.645/0001-02)**, com posterior intimação por e-mail para retirada de guia ou alternativamente, para expedição de MLE, com **crédito em conta**, conforme o formulário preenchido (anexo), tendo em vista o Comunicado Conjunto nº 474/2017.

Termos em que, pede e espera
DEFERIMENTO.

São Paulo, 30 de julho de 2021.



MARCIO MONACO FONTES

Perito Judicial

CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283



**FORMULÁRIO MLE - MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

Número do processo (*padrão CNJ*): **0014262-18.2019.8.26.0477**

Nome do beneficiário do levantamento: **MonacoFontes Consultoria
Eireli - ME**

CNPJ: **19.960.645/0001-02**

Perito Judicial / CREA: **5061409897**

Tipo de levantamento: (**x**) Parcial ou () Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:
Fls. 48/49

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 1.000,00**

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;
(X) II - Crédito em conta do Banco do

Brasil:

() III - Crédito em conta para outros
bancos;

() IV - Recolher GRU;

() V - Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Agência:- 6998-1 - Conta Corrente:- 777777-9

Observações: Com Juros e Correções Monetárias

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code





Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, TJSP, Praia Grande, SP.

Referência :- **Estimativa de Honorários Periciais**
Processo :- **0014262-18.2019.8.26.0477**
Ação :- **Cumprimento de Sentença**
Requerente :- **Condomínio Edifício Las Vegas**
Requerido :- **Elias Vieira Pinheiro**

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, nomeado nos autos em referência, vem, respeitosamente, em análise aos autos e considerando o escopo do trabalho realizado, apresentar seus honorários observando o que apregoa o **“Regulamento de Honorários”** aprovado na Assembleia Ordinária realizada em Abril de 2017 no IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações de Engenharia de São Paulo, cuja cópia segue em anexo.



Inicialmente, cabe ressaltar que este Signatário realizou vistorias ao imóvel objeto, onde foram identificadas suas características físicas, geográficas e econômicas, concomitantemente a análise da região a qual está inserido, observando os melhoramentos públicos existentes, bem como, seus aspectos econômicos, obtendo assim, variáveis explicativas para o comportamento.

Salienta-se, ainda, que foram consumidas horas de trabalho com a leitura dos autos e análise da documentação apenas, culminando com o processamento das informações, interpretação dos resultados e, por fim, elaboração do Laudo Técnico.

Ademais, deve-se frisar que todas as etapas do trabalho envolveram custos, quais foram; custos de locomoção, fotografias, digitação, edição e entre outros.

Ressalta-se, outrossim, que o valor da Hora-Técnica estipulado pelo Regulamento dos Honorários NÃO corresponde somente aos valores salariais, mas sim, **58% (cinquenta e oito por cento) destes correspondem a composição de Custos Indiretos** em que um Profissional de Engenharia tem para elaboração de um Trabalho Técnico, conforme pode-se verificar pelo próprio anexo do Regulamento.

Considerando ainda que foram consumidas aproximadamente 10 (dez) horas de trabalho como arguido anteriormente, onde esta estimativa foi baseada no Artigo 6º, "Remuneração Mínima do Profissional", com valor de R\$ 4.400,00 (Quatro e Quatrocentos Mil Reais), sendo que, diante da complexidade dos trabalhos realizados, concede desconto de **35% (trinta e Cinco por cento) neste valor**. Desta forma, requer a fixação dos Honorários Definitivos no valor de **R\$2.800,00 (Dois Mil**



e Oitocentos Reais), objetivando, desta forma, atender a Perícia.

Por fim, agradeço a confiança depositada para desenvolvimento dos trabalhos apresentados, reafirmando a entrega de trabalhos com ética, qualidade, celeridade e transparência

Termos em que, pede e espera

DEFERIMENTO.

São Paulo, 30 de julho de 2021.


MARCIO MONACO FONTES

Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1283

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code



•Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

•Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 11/04/2017

Capítulo I NORMAS GERAIS

Art.1º - Este Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia estabelece parâmetros para fixação de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

a) dos preceitos contidos nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE/SP, do CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, destacando-se, neste último diploma, a alínea B do parágrafo III do artigo 10º que prescreve ser vedado: "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis";

b) das Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;

c) das Normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia.

Art.2º - A observância deste Regulamento de Honorários deve ser considerada nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados, para todos os tipos de serviços.

Art.3º - É recomendável que o profissional contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. O profissional deverá solicitar a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Em qualquer destes casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários.

Art.4º - Nas Perícias Judiciais recomenda-se que o profissional apresente orçamento justificado requerendo desde logo o arbitramento prévio e depósito integral de seus honorários.

Parágrafo Único - Nos casos complexos, onde não seja possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória (honorários provisórios), a ser complementada por ocasião do término dos serviços (honorários definitivos).

Art.5º - Os valores constantes nas tabelas deste Regulamento são expressos em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e acrescidos os tempos de deslocamentos e viagens, conforme Art. 9º.

Art.6º - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de **R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais)**.

Parágrafo Primeiro - Nas avaliações de bens típicos a remuneração mínima será definida de acordo com o grau de fundamentação contratado ou especificado, conforme tabela abaixo, ainda que este objetivo não seja atingido no final do trabalho, pelas condições próprias do mercado:

REMUNERAÇÃO MÍNIMA SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação	Tempo mínimo	Remuneração mínima
Grau I	11 horas	R\$ 4.400,00
Grau II	17 horas	R\$ 6.800,00
Grau III	22 horas	R\$ 8.800,00

Parágrafo Segundo - No caso de consultas em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor da remuneração será calculado com base no total das horas empenhadas, e aos honorários deverão se acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º.

Art.7º - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas diretas para a realização dos serviços, acrescidas de uma taxa de administração de 20%. Como exemplo de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, registros cartorários, ensaios análises laboratoriais, etc.

Parágrafo Único - O pagamento dessas despesas deverá ser feito à medida que forem realizadas, podendo ser cobrado antecipado ou simultaneamente com os honorários, a critério do contratado.

Capítulo II FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO DISPENDIDO

Art.8º - Os trabalhos de avaliações e de perícias de engenharia deverão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e respeitada a remuneração mínima do Art. 6º.

Art.9º - A remuneração será calculada à razão de **R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora**, de acordo com demonstrativo ANEXO. O tempo para cálculo dos honorários compreende todas as horas efetivamente dispendidas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo dispendidos para as refeições e repouso.

Parágrafo Primeiro – Nas avaliações complexas e/ou que envolvam situações atípicas, recomenda-se que seja apresentado orçamento detalhado, especificando o número de horas efetivamente gastas (ou a serem empreendidas) nas diversas etapas do trabalho técnico, dando-se o devido destaque às etapas impactadas pela complexidade e/ou atipicidade intrínseca ao trabalho, o qual deverá ser realizado de forma a atender ao quanto especificado nas Normas Brasileiras publicadas pela ABNT e nas Normas Técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações;

Parágrafo Segundo - Os honorários resultantes da aplicação das disposições deste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

- a) Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência).
- b) Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional, e de 50% (cinquenta por cento) nos serviços requisitados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos noturnos.
- c) Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas insalubres e/ou perigosas, e que, de outro modo, aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares.
- d) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) nos trabalhos em que a complexidade determine a aplicação de conhecimentos técnicos especializados. Entende-se por conhecimentos técnicos especializados aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação, ou quando o profissional for consultado ou contratado como especialista no assunto, objeto da contratação.
- e) Reduções de percentuais previamente ajustados com o solicitante, respeitado o mínimo do artigo 6º deste Regulamento para trabalhos mais simplificados.



Parágrafo Terceiro – Nos casos de vistoria de vizinhança (“ad perpetuum rei memoriam”) e de vistoria de recebimento, entrega e conclusão de obras, a remuneração mínima será definida de acordo com as horas técnicas da tabela abaixo:

HONORÁRIOS PARA VISTORIAS “DE VIZINHANÇA” E “DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL”

IMÓVEIS		VIZINHANÇA	RECEBIMENTO DO IMÓVEL
PAVIMENTOS	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	HONORÁRIOS MÍNIMOS	HONORÁRIOS MÍNIMOS
térreos ou até 3 pavtos	área < 100m ²	2,5	4,4
térreos ou até 3 pavtos	101m ² < área < 200m ²	3,1	5,4
térreos ou até 3 pavtos	201m ² < área < 500m ²	5,3	9,3
térreos ou até 3 pavtos	área > 501m ²	6,8	11,9
+ de 3 pavtos	área < 500m ²	5,7	9,9
+ de 3 pavtos	501m ² < área < 2.000m ²	7,4	12,9
+ de 3 pavtos	2.001 < área < 7.000m ²	10,2	17,9
+ de 3 pavtos	área > 7.001m ²	12,5	21,8

Obs.:

- Os honorários para imóveis com características físicas adversas não foram contemplados na tabela.
- Os honorários para as edificações multifamiliares ou escritórios contemplam apenas as vistorias nas áreas comuns, subsolos e garagens, e não as áreas totais de construção.
- Laudos que envolvam mais de uma especialidade de profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30% por especialidade ou consideradas as horas específicas de cada especialidade.
- Imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
- Tabela válida para edificações com até 30 anos de idade.
- A cada 5 anos de idade superior à 30 anos crescer 10% no valor até o limite de 50%.
- Remuneração mínima por contratação seguirá o valor definido no Art. 6º, independentemente da quantidade de imóveis vistoriados.

Parágrafo Quarto - O custo por hora mencionado neste artigo não inclui despesas diretas, que deverão ser cobradas conforme preceitua o Art.7º.

Capítulo III DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.10º - O profissional indicado para atuar como assistente técnico deverá contratar os seus honorários diretamente com o cliente ou seus procuradores e representantes.

Art.11º - Se houver a supressão de parte do serviço contratado, o profissional terá direito a uma indenização correspondente à parte suprimida, que deve ser calculada com base no trabalho que tiver sido efetivamente desenvolvido, incluindo as respectivas despesas.

Art.12º - As dúvidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) poderão ser dirimidas por consulta escrita, encaminhada ao IBAPE/SP.

Art.13º - Este Regulamento de Honorários Profissionais deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP nos meses de abril de cada ano.

Art. 14º - Este Regulamento de Honorários Profissionais possui registro no CREA/SP e no CAU/SP.

São Paulo, 11 de Abril de 2017


 Eng. Civil Eduardo Rottmann
 Presidente IBAPE/SP



ANEXO – Composição do valor da hora técnica básica

O valor da hora-técnica profissional é definido por uma parcela referente à remuneração propriamente dita e também pelos custos indiretos inerentes ao exercício da atividade profissional, conforme demonstrativo abaixo.

Composição do valor da hora técnica básica

1 DESPESAS		
1.1 Tarifas e serviços	R\$	1.600,00
1.2 Mão de obra administrativa com enc. sociais	R\$	12.136,00
1.3 Despesas de escritório	R\$	5.565,08
1.4 Transporte	R\$	4.300,00
1.5 Depreciação do ativo imobilizado	R\$	471,12
1.6 Custos financeiros	R\$	442,50
1.7 Reposição de IR e ISS sobre despesas	R\$	11.803,37
Subtotal	R\$	36.318,07
2 REMUNERAÇÃO		
2.1 Remuneração mensal	R\$	19.000,00
2.2 Benefícios (Férias, 13º, FGTS, seg saúde)	R\$	7.305,73
2.3 Reposição de ISS sobre remuneração	R\$	1.384,51
Subtotal	R\$	27.690,24
3 VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA		
3.1 Parcela relativa as despesas (item 1/160h)	R\$/h	226,99
3.2 Parcela relativa à remuneração (item 2/160h)	R\$/h	173,06
3.3 Valor da hora técnica calculada	R\$/h	400,05

valor aprovado - hora técnica básica

R\$ / h	400,00
----------------	---------------

Por decisão da Assembleia o valor foi fixado em **R\$ 400,00** por hora

h





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Praia Grande

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, PRAIA GRANDE-
SP - CEP 11705-090

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

DESPACHO

Processo Digital nº: **0014262-18.2019.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condomínio Edifício Las Vegas**
 Executado: **Elias Vieira Pinheiro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). André Quintela Alves Rodrigues

Vistos.

Fls. 118/175: Digam as partes, no prazo de quinze dias, sobre o laudo pericial.

Fls. 17/177: Defiro o pedido de levantamento de valores pelo perito judicial.

Expeça-se MLE.

Fls. 178/184: Arbitro os honorários definitivos em R\$ 2.000,00. Depósito complementar da diferença no prazo de quinze dias. Com o depósito, expeça-se MLE em favor do perito judicial.

Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais.

Int.

Praia Grande, 10 de agosto de 2021.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0647/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 12/08/2021. Considera-se a data de publicação em 13/08/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Rodrigo Karpat (OAB 211136/SP)
Celso Gumiero da Silva (OAB 382697/SP)

Teor do ato: "Fls. 118/175: Digam as partes, no prazo de quinze dias, sobre o laudo pericial. Fls. 17/177: Defiro o pedido de levantamento de valores pelo perito judicial. Expeça-se MLE. Fls. 178/184: Arbitro os honorários definitivos em R\$ 2.000,00. Depósito complementar da diferença no prazo de quinze dias. Com o depósito, expeça-se MLE em favor do perito judicial. Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais."

Praia Grande, 12 de agosto de 2021.

José Valdomiro Pereira da Silva
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP.

Processo nº 0014262-18.2019.8.26.0477 (Processo principal 1000430-32.2018.8.26.0477)

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS

VEGAS, já qualificado, por seu advogado que esta subscreve, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que move em face de **ELIAS VIEIRA PINHEIRO**, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls., informar que concorda com o laudo apresentado pelo *expert*, que avaliou o imóvel em **R\$ 323.151,72 (trezentos e vinte e três mil, cento e cinquenta e um reais e setenta e dois centavos)**.

Desta forma, Excelência, sem mais delongas, requer a realização de praças por meio do praceamento on line, nos termos do Provimento CSM nº 1625/2009.

Nesse sentido, requer seja nomeada a leiloeira oficial **Alethea Carvalho Lopes**, inscrita na JUCESP sob nº 899 (email: contato@vivaleiloes.com.br), representante legal da plataforma **Viva Leilões - www.vivaleiloes.com.br** - com endereço na Av. Paulista, 575, 19º andar, cj. 1903, São Paulo/SP, CEP 01311-911, tel. 11-3957-7717, a qual está devidamente cadastrada e habilitada para realização das alienações judiciais eletrônicas perante o E. TJSP.

Por fim, requer a juntada da guia complementar de honorários periciais, devidamente quitada.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 12 de agosto de 2021.

Rodrigo Karpát

OAB/SP nº 211.136

Marcelo José da Silva Fonseca

OAB/SP nº 286.65

Marcelo H. Sato

OAB/SP nº 299.943

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO
GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: Condomínio Edifício Las Vegas

Réu: Elías Vieira Pinheiro

Praia Grande Foro De Praia Gra - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Processo: 00142621820198260477 - ID 081020000113071368

GUIA C/ NúM. CONTA JUDICIAL DISPONÍVEL NO DIA SEGUINTE AO

PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIARIO>GUIA DEP.JUDICIAL

Texto de Responsabilidade do Depositante: UNIDADE 152 - GUIA

PERITO

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 96433.888177 5 87700000100000

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS CNPJ: 23.162.112/0001-44
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00142621820198260477 - 51174001000193, Praia Grande Foro De Praia Gra - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Beneficiário Final
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Nosso-Número 28365850096433888 | Nr. Documento 81020000113071368 | Data de Vencimento 11/10/2021 | Valor do Documento 1.000,00 | (=) Valor Pago 1.000,00

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço
BANCO DO BRASIL S/A

Agência/Código do Beneficiário
2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 96433.888177 5 87700000100000

Local de Pagamento
PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL

Data de Vencimento
11/10/2021

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ
BANCO DO BRASIL S/A

Agência/Código do Beneficiário
2234 / 99747159-X

Data do Documento 12/08/2021 | Nr. Documento 81020000113071368 | Espécie DOC ND | Aceite N | Data do Processamento 12/08/2021 | Nosso-Número 28365850096433888

Uso do Banco 81020000113071368 | Carteira 17 | Espécie R\$ | Quantidade | xValor | (-) Valor do Documento 1.000,00

Informações de Responsabilidade do Beneficiário
GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000113071368 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(-) Valor Cobrado

1.000,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS CNPJ: 23.162.112/0001-44
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00142621820198260477 - 51174001000193, Praia Grande Foro De Praia Gra - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Código de Baixa

Beneficiário Final
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO KARPAT e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2021 às 12:27 , sob o número WPGE21701674157 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014262-18.2019.8.26.0477 e código 72A3683.



Comprovante de Transação Bancária

Boletos de Cobrança
 Data da operação: 12/08/2021 - 18h14
 N° de controle: 422.463.064.061.967.004 | Documento:

Conta de débito: **Agência: 2029 | Conta: 0022932-6**
 Empresa: **EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS VEGAS | CNPJ: 023.162.112/0001-44**

Código de barras: **00190 00009 02836 585006 96433 888177 5 87700000100000**

Banco destinatário: **001-BCO DO BRASIL S.A.**

Razão Social Beneficiário: **BANCO DO BRASIL S.A. . SETOR PUBLICO RJ**

Nome Fantasia Beneficiário: **SISTEMA DJO . DEPOSITO JUDICIAL**

CPF/CNPJ Beneficiário: **000.004.906-95**

Nome do Pagador: **EDIFICIO RESIDENCIAL LAS VEGAS**

CPF/CNPJ do Pagador: **023.162.112/0001-44**

Razão Social Sacador Avalista: **TRIBUNAL DE JUSTICA. SP**

CPF/CNPJ Sacador Avalista: **051.174.001/0001-93**

Instituição Receptora: **237 - BANCO BRADESCO S.A.**

Data de vencimento: **11/10/2021**

Valor do Documento: **R\$ 1.000,00**

Desconto: **R\$ 0,00**

Abatimento: **R\$ 0,00**

Bonificação: **R\$ 0,00**

Multa: **R\$ 0,00**

Juros: **R\$ 0,00**

Valor total: **R\$ 1.000,00**

Data de débito: **12/08/2021**

Descrição: **Custas Processuais**

SAC - Serviço de Apoio ao Cliente Ouvidoria 0800 727 9933	Alô Bradesco 0800 704 8383	Deficiente Auditivo ou de Fala 0800 722 0099	Cancelamentos, Reclamações e Informações. Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.	Demais telefones consulte o site Fale Conosco
	Atendimento de segunda a sexta-feira, das 8h às 18h, exceto feriados.			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO KARPAT e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2021 às 12:27, sob o número WPGE21701674157. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014262-18.2019.8.26.0477 e código 72A368F.

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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP

11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0014262-18.2019.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condomínio Edifício Las Vegas**
 Executado: **Elias Vieira Pinheiro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, em cumprimento ao r. despacho de fls. 185, expedi mandado de levantamento eletrônico nº 20210830160451038736, referente aos depósitos de fls. 48 e 189 (honorários provisórios e definitivos), em favor do Sr. Perito, no valor de R\$ 2.000,00. Nada Mais. Praia Grande, 30 de agosto de 2021. Eu, ____, ANTONIO CARLOS ALARCON RALHADO, Escrevente Técnico Judiciário.

PODER JUDICIÁRIO
 TRIB. DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO - SP
 ALVARA ELETRÔNICO DE PAGAMENTO N 20210830160451038736

Comarca PRAIA GRANDE	Vara/Serventia 2ª VARA CÍVEL
Numero do Processo 00142621820198260477	
Autor EDIFICIO RESIDENCIAL LAS VEGAS	Reu ELIAS VIEIRA PINHO
CPF/CNPJ Autor 23.162.112/0001-44	CPF/CNPJ Réu 267.756.938-85
Data de Expedicao 30/08/2021	Data de Validade 28/12/2021

TOTAL DE PAGAMENTOS INFORMADOS NO MANDADO: 001

Numero da Soli c i t a c a o : 0001	Ti p o Val o r : Total da conta
Val o r : 2.017,47	Cal c u l a d o e m : 02.09.2021
I R : 0,00	Tari f a : 0,00
Fi n a l i d a d e : Crédi t o e m C/C BB	Ti p o C o n t a : C t a C o r r e n t e
Agênci a : 6998	Nome Agênci a : E M P R E S A P A U L I S
Conta/Dv : 00.000.777.777-9	
Ti t u l a r C o n t a : MONACOFONTES CONSULTORIA	
Benefi c i a r i o : MONACOFONTES CONSULTORIA E I R E L	
CPF/CNPJ Benefi c i a r i o : 19.960.645/0001-02	
Ti p o Benefi c i a r i o : J u r i d i c a	
Conta/Pcl Resgatada . . . : 0100121302738 0001	
Conta/Pcl Resgatada . . . : 0100121302738 0002	

MANDADO DE LEVANTAMENTO - PROCESSO 0014262-18.2019.8.26.0477

ANTONIO CARLOS ALARCON RALHADO <aalarcon@tjsp.jus.br>

Sex, 03/09/2021 11:13

Para: marcio@monacofontes.com.br <marcio@monacofontes.com.br>

 1 anexos (32 KB)

14262.pdf;

Prezado, bom dia!

Segue em anexo MLE.

Att..

Antonio Carlos Alarcon Ralhado
Escrevente Técnico Judiciário
Tribunal de Justiça de São Paulo
2º Ofício Cível / Forum da Comarca de Praia Grande
Av. Dr Roberto de Almeida Vinhas, nº 9.101 – Vila Mirim - Praia Grande
CEP 11705-900/SP
Telefone (13) 3471-1200 – ramal 217/220



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP 11705-090

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

DECISÃO-MANDADO

Processo Digital nº: **0014262-18.2019.8.26.0477**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condomínio Edifício Las Vegas**
 Executado: **ELIAS VIEIRA PINHEIRO, Brasileiro, CPF 267.756.938-85, com endereço à Mario de Andrade, 128, Unidade 152, Ocian, CEP 11704-120, Praia Grande - SP**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **André Quintela Alves Rodrigues**

Vistos.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances **não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada**, caso se trate de imóvel de **incapaz**.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio a empresa gestora do sistema de alienação judicial eletrônica **LANCEJUDICIAL**, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede Internet www.lancejudicial.com.br, ferramenta devidamente habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão da leiloeira em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP 11705-090

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

do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado para este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deverá conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP 11705-090

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

estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra. Intime-se a empresa gestora através do e-mail contato@lancejudicial.com.br, com brevidade, para as providências necessárias.

Int.

Praia Grande, 26 de novembro de 2021.

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

Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

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

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

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

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

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0952/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rodrigo Karpat (OAB 211136/SP)	D.J.E
Celso Gumiero da Silva (OAB 382697/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, nomeio a empresa gestora do sistema de alienação judicial eletrônica LANCEJUDICIAL, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede Internet www.lancejudicial.com.br, ferramenta devidamente habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão da leiloeira em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado para este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deverá conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na

peessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra. Intime-se a empresa gestora através do e-mail contato@lancejudicial.com.br, com brevidade, para as providências necessárias. Int."

Praia Grande, 30 de novembro de 2021.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0952/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 01/12/2021. Considera-se a data de publicação em 02/12/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Rodrigo Karpat (OAB 211136/SP)
Celso Gumiero da Silva (OAB 382697/SP)

Teor do ato: "Vistos. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, nomeio a empresa gestora do sistema de alienação judicial eletrônica LANCEJUDICIAL, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede Internet www.lancejudicial.com.br, ferramenta devidamente habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão da leiloeira em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado para este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deverá conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do

negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Intime-se a empresa gestora através do e-mail contato@lancejudicial.com.br, com brevidade, para as providências necessárias. Int."

Praia Grande, 1 de dezembro de 2021.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP.

Processo nº 0014262-18.2019.8.26.0477 (Processo principal 1000430-32.2018.8.26.0477)

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAS

VEGAS, já qualificado, por seu advogado que esta subscreve, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que move em face de ELIAS VIEIRA PINHEIRO, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls., requerer a juntada do relatório de débitos atualizado, perfazendo o montante de **R\$ 29.227,46 (vinte e nove mil, duzentos e vinte e sete reais e quarenta e seis centavos)**.

Informa que a publicação da r. decisão de fls. 194-196, não saiu para o advogado da construtora, Dr. Leandro Neumayr Gomes, que se encontra nomeado as fls. 94-96.

fls. 197

Foro de Praia Grande
Certidão - Processo 0014262-18.2019.8.26.0477

Emitido em: 30/11/2021 02:13
Página: 1

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0952/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rodrigo Karpát (OAB 211136/SP)	D.J.E
Celso Gumiero da Silva (OAB 382697/SP)	D.J.E

www.karpát.adv.br | Telefone: (11) 3095-6000

MATRIZ: Av. Pacaembu, 1536 | Pacaembu - São Paulo - SP | CEP 01234-000
São Paulo | São Luís | Florianópolis | Curitiba | Recife | Salvador | Campo Grande | Joinville | Porto Alegre
Rio de Janeiro | Maceió | Uberlândia

Desta feita, para se evitar eventual arguição de nulidade, requer a republicação da r. decisão de fls. 194-196, devendo ser intimado o patrono da construtora, Dr. Leandro Neumayr Gomes.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 02 de dezembro de 2021.

Rodrigo Karpat
OAB/SP nº 211.136

Marcelo José da Silva Fonseca
OAB/SP nº 286.65

Marcelo H. Sato
OAB/SP nº 299.943

UNIDADE DEVEDORA

Edifício: **0030-RESIDENCIAL LAS VEGAS (OCIAN)**

Unid: 152 -

Proprietário: ELIAS VIEIRA PINHEIRO

Correção calculada até: 12/2021

Período: 01/01/1980 a 02/12/2021

Tipo: LINEAR

PROPRIETÁRIO: ELIAS VIEIRA PINHEIRO

Mes/Ano	Vencimento	Cálculo	Original	Multa	Juros	Correção	Atualizado	Boleto
/	24/04/2019	AC 152	749,72	14,99	238,25	131,28	1.134,24	0
/	24/06/2019	AC 152	707,21	14,14	205,16	117,64	1.044,15	0
11/2018	10/11/2018	MENSAL	585,00	11,70	212,42	113,21	922,33	08449328
01/2019	10/01/2019	MENSAL	585,00	11,70	200,83	113,98	911,51	08485441
02/2019	10/02/2019	MENSAL	585,00	11,70	194,94	111,47	903,11	08500247
04/2019	10/04/2019	MENSAL	585,00	11,70	183,73	102,44	882,87	08534401
08/2019	10/08/2019	MENSAL	585,00	11,70	160,55	96,56	853,81	08606139
11/2019	10/11/2019	MENSAL	614,00	12,28	150,60	100,57	877,45	08652050
12/2019	10/12/2019	MENSAL	613,00	12,26	144,60	96,57	866,43	08669460
08/2020	10/08/2020	MENSAL	648,01	12,96	100,59	87,16	848,72	08821932
09/2020	10/09/2020	MENSAL	647,01	12,94	94,08	84,39	838,42	08821999
11/2020	10/11/2020	MENSAL	649,01	12,98	81,27	71,91	815,17	08868822
12/2020	10/12/2020	MENSAL	647,01	12,94	74,97	64,92	799,84	08868889
01/2021	10/01/2021	MENSAL	647,01	12,94	68,46	54,68	783,09	08868956
02/2021	10/02/2021	MENSAL	648,01	12,96	61,95	52,87	775,79	08916936
03/2021	10/03/2021	MENSAL	647,01	12,94	56,07	47,10	763,12	08917004
04/2021	10/04/2021	MENSAL	613,00	12,26	47,20	39,01	711,47	08917072
05/2021	10/05/2021	MENSAL	613,00	12,26	41,20	36,55	703,01	08969419
06/2021	10/06/2021	MENSAL	613,00	12,26	35,00	30,37	690,63	08969488
07/2021	10/07/2021	MENSAL	613,00	12,26	29,00	26,53	680,79	08969569
08/2021	10/08/2021	MENSAL	613,00	12,26	22,80	20,07	668,13	09027064
09/2021	10/09/2021	MENSAL	613,00	12,26	16,60	14,55	656,41	09027135
10/2021	10/10/2021	MENSAL	613,00	12,26	10,60	7,11	642,97	09027223
11/2021	10/11/2021	MENSAL	613,00	12,26	4,40	0,00	629,66	09078039
			15.046,00	300,91	2.435,27	1.620,94	19.403,12	
24 cobranças encontradas em aberto			15.046,00	300,91	2.435,27	1.620,94	19.403,12	
			15.046,00				19.403,12	

Multa 20% acordo descumprido R\$ 3.880,62
 Honorários advocatícios R\$ 3.880,62
 Custas judiciais R\$ 2.063,10
Total R\$ 29.227,46

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO KARPAT e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 12:20, sob o número WPGGE21702481220. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014262-18.2019.8.26.0477 e código 7A6D96A.