

# Barros Pimentel Advocacia

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da ...<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de **Santos**.

**- distribuição inicial**

**RICARDO DONALISIO FERNANDES,**

brasileiro, engenheiro, divorciado, portador da cédula de identidade RG n.º 4.541.312 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o n.º 081.980.348-03, residente e domiciliado em São Paulo, à Rua José Getúlio n.º 109 – apto. 131 – Liberdade – CEP 01509-001, e-mail: [rdonalisio@hotmail.com](mailto:rdonalisio@hotmail.com), por seu procurador e advogado subscrito (instrumento de procuração anexa – doc. 01), vem, com base nos art. 1322 ambos do Código Civil Brasileiro, combinado com o art. 47 e art. 730, ambos do Código de Processo Civil e demais aplicáveis à espécie, promover a presente **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM PEDIDO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL INDIVISÍVEL** em face de **ADRIANA DONALISIO FERNANDES MACCAGNAM**, brasileira, médica, portadora da cédula de identidade RG. n.º 4.521.399 - SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob n.º 059.293.558-27, casada pelo regime legal da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77: **Paulo Henrique Galeti Maccagnan**, brasileiro, médico, portador da cédula de identidade RG n.º 11.400.826-7 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 135.572.328-08, ambos residentes e domiciliados na cidade de Santos, neste Estado de São Paulo, na Rua Governador Pedro de Toledo n.º 59 – apto. 71 - CEP 11045-551, e-mail: [maccdri@terra.com.br](mailto:maccdri@terra.com.br), pelos motivos de fato e de direito que passa a expor e ao final requerer:

Rua Joaquim Floriano 243 – 9º andar – conj. 93 – Itaim São Paulo – SP – Brasil – CEP 04534-010

Fone: (55 11) 3060-8600 - e-mail: [renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br)

# Barros Pimentel Advocacia

1. Os litigantes – **Ricardo e Adriana** são irmãos – filhos do casal, já falecido: **Aloísio Fernandes e Maria Magdalena Donalisio Fernandes**, cujos competentes processos de inventário foram processados perante a 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro da Comarca de Santos – processos n.ºs 1015828-94.2014.8.26.0562 e 1029674-42.2018.8.26.0562.

2. Foram inventariados nos autos destes 02 inventários, dentre outros, os seguintes bens:

a) **apartamento nº 81**, localizado no 8º andar – ou 10º pavimento do “EDIFÍCIO IGARAPÊ”, situado na rua Governador Pedro de Toledo nº 59, com área útil de 334,61m<sup>2</sup>., área comum de 116,68m<sup>2</sup>., totalizando 451,29m<sup>2</sup>., vinculado a garagem dupla sob número 81, com capacidade para dois (2) carros, com área de 30,16 m<sup>2</sup>, área esta, já incluída na área total do apartamento – imóvel esse objeto da Matrícula nº 45.053 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos – SP e com sua inscrição imobiliária junto a Prefeitura de Santos sob o nº 66.043.011.008;

b) **649.072 quotas** da **Imobiliária Donalisio Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 66.505.785/0001-62.

2.1. E, portanto, os únicos filhos herdeiros e ora litigantes acabaram recebendo, em partilha judicial, como pagamento de seus respectivos quinhões hereditários, nestes 02 processos de inventários, cada um, os seguintes bens:

- a metade ideal (1/2) do **apartamento 81** – objeto da **Matrícula nº 45.053** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos – SP e sob a inscrição imobiliária nº 66.043.011.008 pela Prefeitura do Município de Santos;

- 324.536 quotas da **Imobiliária Donalisio Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 66.505.785/0001-62;

2.1.1. Posteriormente, por conta de algumas alterações contratuais realizadas entre todos os sócios

Rua Joaquim Floriano 243 – 9º andar – conj. 93 – Itaim São Paulo – SP – Brasil – CEP 04534-010

Fone: (55 11) 3060-8600 - e-mail: renato@barrospimenteladvocacia.com.br

# Barros Pimentel

## Advocacia

quotistas da empresa **Imobiliária Donalisio Ltda.**, como: cessão de quotas, redução de capital social com dação em pagamento e outros, ficou deliberado que os irmãos – ora litigantes receberiam, em partes ideais iguais (metade para cada um), como de fato, vieram receber, em data de 10 de setembro de 2021 – conforme escritura de dação em pagamento lavrada pelo 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Salto – livro n.º 451, fls. 386/393, além de outro bem, a totalidade do seguinte imóvel: - **uma gleba de terras, com uma área de 9.482,10m<sup>2</sup>** - objeto da **Matrícula n.º 51.096 (R-4/51,096)** do Cartório de Registro de Imóveis de Salto – SP – imóvel esse cadastrado na PM de Salto pelo contribuinte 01.03.136.0400.001.

**3.** Pois bem, atualmente os ora litigantes são proprietários e possuidores, em condomínio, em partes ideais iguais, destes 02 (dois) imóveis:

- um **apartamento de n.º 81** – objeto da **Matrícula n.º 45.053** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos – SP;

**e**

- uma gleba de terras, sem benfeitorias, com **área de 9.482,10m<sup>2</sup>** - objeto da **Matrícula n.º 51.096** do Cartório de Registro de Imóveis de Salto – SP.

**4.** Não mais convindo ao autor permanecer no estado de indivisão (condomínio) deste imóvel – **apartamento 81**, localizado nesta Comarca de Santos e objeto da **Matrícula n.º 45.053** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos – SP e de forma a evitar maiores discussões de toda sorte com sua irmã condômina e ora requerida e, finalmente, tendo em vista tratar-se de uma **coisa comum indivisível**, se faz necessário a propositura da presente demanda, na qual se pretende que seja feita a devida e prévia avaliação (perícia) deste apartamento e caso nenhuma das partes queira adquiri-lo pelo preço a ser apurado,

# Barros Pimentel Advocacia

que, então, o mesmo alienado em hasta pública, através de leilões a serem determinados por V. Exa.

**4.1.** O autor **Ricardo** informa ao Juízo que realmente não pretende mais ficar ligado ou associado à sua irmã – ora requerida em condomínio, quer neste e/ou mesmo em qualquer outro imóvel – conforme anteriormente informado para a requerida (vide e-mails anexos, neste sentido).

**4.1.1.** Note-se que o autor chegou até propor para sua irmã – ora requerida a possibilidade de ficar com a totalidade deste apartamento de Santos e ficando, ainda, com uma área menor naquela gleba de terras na cidade de Salto, desde que fosse feita uma imediata divisão física do imóvel de Salto, para que cada um, pudesse, então, fazer o que quiser com seus bens, já individualizados – situação essa que não veio ser aceita pela requerida que se negou a gastar dinheiro na separação física e documental daquele outro imóvel de Salto (gleba de terras) – vide e-mails anexos, neste sentido.

**5.** Assim Exa., baldados todos os esforços para uma solução amigável, não restou alternativa ao autor, senão a propositura da presente **ação de extinção de condomínio**, por essa Comarca de **Santos**, com pedido para alienar o **apartamento 81**, localizado nesta Comarca de Santos e objeto da **Matrícula nº 45.053** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos – SP, por se tratar de coisa comum indivisível.

**6.** Já com relação ao outro imóvel em condomínio com a requerida: - uma gleba de terras com **9.482,10m<sup>2</sup>** localizada na Comarca de **Salto**, informamos ao Juízo que o mesmo será objeto de competente **ação de divisão**, para a extinção de condomínio a ser discutido no Foro adequado - Comarca de Salto, nos termos do art. 47 do CPC, em outra demanda própria.

# Barros Pimentel Advocacia

**7.** O fato é que a requerida deu causa a propositura da presente demanda, pois sempre se negou a dividir fisicamente aquele outro imóvel de Salto (gleba de terras) – inviabilizando qualquer tipo de acordo envolvendo esses 02 (dois) imóveis (Santos e Salto).

**7.1.** Requer, portanto, a V. Exa. que se digne determinar a citação da requerida, para que, querendo, venha contestar o presente feito que, a final, deverá ser julgado procedente, de forma a proceder a alienação judicial deste **apartamento 81**, localizado nesta Comarca de Santos e objeto da **Matrícula nº 45.053** do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta mesma Comarca (doc. anexo), após sua prévia avaliação por regular perícia – o que se requer; podendo, qualquer uma das partes exercer seu eventual direito de preferência, posteriormente, por ocasião da realização da praça ou leilão, quando serão conhecedores das condições que caracterizam a melhor proposta e a existência de condições para cobri-la.

**7.1.1.** Em função disto, deverá a requerida ser condenada a pagar honorários de advogado a serem arbitrados por V. Exa. a incidir sobre o valor dado à causa, mais o pagamento/reembolso de todas as custas processuais a serem dispendidas nestes autos.

**8.** Protesta-se provar o ora alegado por todos os meios de prova, permitidos em direito, especialmente por prova pericial, juntada de novos documentos, depoimento pessoal da requerida, sob pena de confesso e outros.

**9.** Requer a V. Exa. que todas as intimações e/ou publicações destes autos sejam endereçadas ao advogado subscrito: **Renato de Barros Pimentel**, inscrito na OAB/SP sob o n.º 49.505, com endereço em São Paulo – Capital, à Rua Joaquim Floriano n.º 243 – 9º andar – conj. 92 – CEP 04534-

# Barros Pimentel Advocacia

010 – telefone (11) 3060.8600 e e-mail:  
[renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br)

**10.** Dá-se a presente o valor de **R\$ 1.190.407,57** (um milhão, cento e noventa mil, quatrocentos e sete reais e cinquenta sete centavos), para fins meramente fiscais – valor esse correspondente ao valor venal atual do imóvel – conforme dados fornecidos pela Secretaria Municipal de Finanças - Departamento de Administração Tributária do Prefeitura do Município de Santos – conforme certidão anexa.

Termos em que, D. e A.,

P. Deferimento.

São Paulo, 31 de março de 2022.

adv.

**RENATO DE BARROS PIMENTEL**

OAB/SP 49.505

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE SUBSTABELECIMENTO

- **OUTORGANTE(s): RICARDO DONALISIO FERNANDES**, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 4.541.312 - SSP/SP, inscrito, no CPF/MF sob o nº 081.980.348-03, residente e domiciliado em São Paulo – Capital, à Rua José Getúlio n.º 109 – apartamento 131 – CEP 01509-001 – e-mail: rdonalisio@hotmail.com;
- **OUTORGADO(s): RENATO DE BARROS PIMENTEL**, brasileiro, separado judicialmente, advogado inscrito na OAB/SP sob o n.º 49.505, inscrito no CPF/MF sob o n.º 000.619.928-36, **ELIANE JERÔNIMO DOS SANTOS**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o n.º 287.458 e no CPF/MF sob o n.º 193.515.808-22 - todos com escritório na Cidade de São Paulo, à Rua Groenlândia n.º 1908 – Jardim América – CEP 01434-100 - Fone: (55 11) 3060.8600, independentemente de ordem ou nomeação, em conjunto ou separadamente;
- **PODERES:** amplos e ilimitados poderes " *ad judicium* " e *extra*", em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, mas especialmente para representar o outorgante em ação de extinção de condomínio, com pedido de alienação judicial e/ou em ação de divisão de bem comum, a ser promovida contra **Adriana Donalisio Fernandes Maccagnan**, envolvendo os imóveis de propriedade comum entre os litigantes – objeto da **Matrícula nº 45.053 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos – SP** e da **Matrícula n.º 51.096 do Cartório de Registro de Imóveis de Salto**, com os poderes para dividir e escolher quinhões, receber, passar, recibos, dar quitação, fazer acordos, transigir e tudo o mais que se faça necessário para o fiel cumprimento deste.

São Paulo, 07 de março de 2022.

  
**RICARDO DONALISIO FERNANDES**



8581000000-5 23270185112-1 20590029586-8 22320220502-0

fls. 8



Evite Fraudes! Antes de finalizar o pagamento no seu banco verifique os dados do beneficiário!

	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		<b>DARE-SP</b>	
			<b>Documento Principal</b>	
01 - Nome / Razão Social Ricardo Donalísio Fernandes			07 - Data de Vencimento 02/05/2022	
02 - Endereço Rua José Getúlio, 109 Sao Paulo SP			08 - Valor Total R\$ 23,27	
03 - CNPJ Base / CPF 081.980.348-03	04 - Telefone (11)3060-8600	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE  <b>220590029586223</b>  Emissão: 31/03/2022	
06 - Observações Comarca/Foro: Santos, Cód. Foro: 562, Natureza da Ação: Procedimento Ordinário, Autor: Ricardo Donalísio Fernandes, Réu: Adriana Donalísio Fernandes Maccagnam				
10 - Autenticação Mecânica			Via do Banco	

220590029586223-0001 		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento	<b>DARE-SP</b>	01 - Código de Receita – Descrição <b>304-9</b>		02 - Código do Serviço – Descrição TJ - 1130401 - TAXA DE MANDATO (PROCURAÇÃO OU SUBSTABELECIMENTO)		19 - Qtde Serviços: 1			
		15 - Nome do Contribuinte Ricardo Donalísio Fernandes		03 - Data de Vencimento 02/05/2022		06 -		09 - Valor da Receita R\$ 23,27		12 - Acréscimo Financeiro R\$ 0,00	
		16 - Endereço Rua José Getúlio, 109 Sao Paulo SP		04 - Cnpj ou Cpf 081.980.348-03		07 - Referência		10 - Juros de Mora R\$ 0,00		13 - Honorários Advocatícios R\$ 0,00	
		17 - Observações Comarca/Foro: Santos, Cód. Foro: 562, Natureza da Ação: Procedimento Ordinário, Autor: Ricardo Donalísio Fernandes, Réu: Adriana Donalísio Fernandes Maccagnam		05 -		08 -		11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração R\$ 0,00		14 - Valor Total R\$ 23,27	
18 - Nº do Documento Detalhe 220590029586223-0001 Emissão: 31/03/2022											

8581000000-5 23270185112-1 20590029586-8 22320220502-0

	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		<b>DARE-SP</b>	
			<b>Documento Principal</b>	
01 - Nome / Razão Social Ricardo Donalísio Fernandes			07 - Data de Vencimento 02/05/2022	
02 - Endereço Rua José Getúlio, 109 Sao Paulo SP			08 - Valor Total R\$ 23,27	
03 - CNPJ Base / CPF 081.980.348-03	04 - Telefone (11)3060-8600	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE  <b>220590029586223</b>  Emissão: 31/03/2022	
06 - Observações Comarca/Foro: Santos, Cód. Foro: 562, Natureza da Ação: Procedimento Ordinário, Autor: Ricardo Donalísio Fernandes, Réu: Adriana Donalísio Fernandes Maccagnam				
10 - Autenticação Mecânica			Via do Contribuinte	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DE BARROS PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/03/2022 às 16:54, sob o número 10073051520228260562. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007305-15.2022.8.26.0562 e código 82997B9.



dare custas

R\$ 23,27

situação da transação

pago em 31/03/2022

cedente

SEFAZ-SP/DARE

código de barras

858100000005 232701851121  
205900295868 223202205020

agência

9073

conta corrente

05701-1

tipo do pagamento

Débito em conta corrente

valor do documento

R\$ 23,27

desconto

- R\$ 0,00

juros/mora

+ R\$ 0,00

número do documento

220590029586223

controle

202203317371252

autenticação

26AE91FA3F883A377EE51384A76CA85B

**pagamento efetuado em 31/03/2022**  
às 16:25:29 via aplicativo



85850000119-0 04070185112-0 20590029586-8 17520220502-7

fls. 10



Evite Fraudes! Antes de finalizar o pagamento no seu banco verifique os dados do beneficiário!

	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		<b>DARE-SP</b>	
			<b>Documento Principal</b>	
01 - Nome / Razão Social Ricardo Donalísio Fernandes			07 - Data de Vencimento 02/05/2022	
02 - Endereço Rua José Getúlio, 109 Sao Paulo SP			08 - Valor Total R\$ 11.904,07	
03 - CNPJ Base / CPF 081.980.348-03	04 - Telefone (11)3060-8600	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE  <b>220590029586175</b>  Emissão: 31/03/2022	
06 - Observações Comarca/Foro: Santos, Cód. Foro: 562, Natureza da Ação: Procedimento Ordinário, Autor: Ricardo Donalísio Fernandes, Réu: Adriana Donalísio Fernandes Maccagnam				
10 - Autenticação Mecânica			Via do Banco	

220590029586175-0001		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento	<b>DARE-SP</b>	01 - Código de Receita – Descrição <b>Documento Detalhe</b> 230-6 Custas - judiciárias pertencentes ao Estado, referentes a atos judiciais		02 - Código do Serviço – Descrição TJ - 1123001 - PETIÇÃO INICIAL	19 - Qtde Serviços: 1
		15 - Nome do Contribuinte Ricardo Donalísio Fernandes		03 - Data de Vencimento 02/05/2022	06 -	09 - Valor da Receita R\$ 11.904,07	12 - Acréscimo Financeiro R\$ 0,00
		16 - Endereço Rua José Getúlio, 109 Sao Paulo SP		04 - Cnpj ou Cpf 081.980.348-03	05 -	07 - Referência	10 - Juros de Mora R\$ 0,00
18 - Nº do Documento Detalhe 220590029586175-0001 Emissão: 31/03/2022	17 - Observações Comarca/Foro: Santos, Cód. Foro: 562, Natureza da Ação: Procedimento Ordinário, Autor: Ricardo Donalísio Fernandes, Réu: Adriana Donalísio Fernandes Maccagnam			08 -	11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração R\$ 0,00	14 - Valor Total R\$ 11.904,07	

85850000119-0 04070185112-0 20590029586-8 17520220502-7

	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		<b>DARE-SP</b>	
			<b>Documento Principal</b>	
01 - Nome / Razão Social Ricardo Donalísio Fernandes			07 - Data de Vencimento 02/05/2022	
02 - Endereço Rua José Getúlio, 109 Sao Paulo SP			08 - Valor Total R\$ 11.904,07	
03 - CNPJ Base / CPF 081.980.348-03	04 - Telefone (11)3060-8600	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE  <b>220590029586175</b>  Emissão: 31/03/2022	
06 - Observações Comarca/Foro: Santos, Cód. Foro: 562, Natureza da Ação: Procedimento Ordinário, Autor: Ricardo Donalísio Fernandes, Réu: Adriana Donalísio Fernandes Maccagnam				
10 - Autenticação Mecânica			Via do Contribuinte	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DE BARROS PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/03/2022 às 16:54, sob o número 10073051520228260562. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007305-15.2022.8.26.0562 e código 82997BD.



Dare Santos

R\$ 11.904,07

situação da transação

pago em 31/03/2022

cedente

SEFAZ-SP/DARE

código de barras

858500001190 040701851120

205900295868 175202205027

agência

9073

conta corrente

05701-1

tipo do pagamento

Débito em conta corrente

valor do documento

R\$ 11.904,07

desconto

- R\$ 0,00

juros/mora

+ R\$ 0,00

número do documento

220590029586175

controle

202203317366428

autenticação

2084FC35C833E0D332F0D4698774F19A

**pagamento efetuado** em 31/03/2022

às 16:23:03 via aplicativo

MATRICULA  
45.053

FICHA  
1

Santos, 06 de janeiro de 19 86.

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:-** O apartamento nº 81, localizado no 8º andar - ou 10º pavimento do "EDIFÍCIO IGARAPÉ", situado na rua Governador Pedro de Toledo nº 59, e, composto de: hall social, living, bar conjugado com sala de jantar, corredor de circulação, lavabo, sala íntima, quatro (4) dormitórios, sendo um com suíte e outro com suíte e closed, banheiro social, corredor de circulação, cozinha, dispensa, lavanderia, armário, - área de serviço, dormitório e W.C. de empregada, com a área útil de ... 334,61 ms2., a área comum de 116,68 ms2., totalizando 451,29 ms2. de - área construída, correspondendo-lhe uma parte ideal de 2/18 avos ou 1/9 no terreno, e na mesma proporção, as partes consideradas de uso comum - de todos os condôminos, confrontando pela frente com a área de recuo - fronteira à rua Governador Pedro de Toledo, dos lados direito, esquerdo e nos fundos com áreas de circulação e iluminação, sendo de propriedade exclusiva do apartamento nº 81, e ao mesmo fica vinculado, a garagem dupla sob número 81, com capacidade para dois (2) carros, com a área de - 30,16 ms2, área esta já incluída na área total do apartamento, confrontando pela frente com o pátio de manobras, pelo lado direito com o box número 11, pelo lado esquerdo com o box número 31, e pelos fundos com o box número 91. O terreno está descrito na respectiva especificação condominial. Lançamento da Prefeitura 66-043-011-008.- **PROPRIETÁRIOS:-** LAURIVAL DE ARRUDA CAMARGO, médico e sua mulher CLEONICE PEDROZO DE ARRUDA CAMARGO, assistente social, brasileiros, CPF nº 031.581.448-91 e 192. - 044.188-34, respectivamente, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente a Lei 6.515/77, domiciliados em Santos.- **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 12.440.-

O Escrevente:

O Escrevente Autorizado:

R. 1 - 45.053.-

**DATA:-** 06 de janeiro de 1.986.-

**TRANSMITENTES:-** LAURIVAL DE ARRUDA CAMARGO e sua mulher CLEONICE PEDROZO DE ARRUDA CAMARGO, já qualificados.- **ADQUIRENTE:-** DAGMAR PORTO BARROS, brasileira, viúva, do comércio, CPF nº 034.962.538-78, domiciliada em São Paulo.- **TÍTULO:-** Venda e Compra.- **FORMA:-** Escritura de 03 de dezembro de 1.985, das notas do 1º Tabelião de Guarujá, deste Estado. - / **VALOR:-** Cr\$ 470.000.000 (quatrocentos e setenta milhões de cruzeiros).-

O Escrevente:

O Escrevente Autorizado:

R. 2 - 45.053. (venda e compra)

**DATA:-** 12 de março de 2.003.

Pela escritura de 24 de fevereiro de 2.003, lavrada no 2º Tabelião de Notas da comarca de Guarujá, neste

- (SEGUE NO VERSO) -

FICHA

1

MATRICULA

45.053

MATRICULA

45.053

FICHA

1

VERSO

Estado, livro 416, fls. 213/215, a proprietária **DAGMAR PORTO BARROS**, portadora da cédula de identidade-RG. nº 6.803.983 SSP-SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 034.962.538-78, brasileira, do comercio, viúva, domiciliada e residente em São Paulo, Capital, à Rua Munir de Souza, nº 644, apto. 24, Bairro Aclimação, **VENDEU o imóvel** desta matrícula pelo preço de **R\$ 260.000,00**, a **MAURA ZAGO**, portadora da cédula de identidade RG. nº 9.400.633-7 SSP-SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 044.215.818-10, brasileira, comerciante, separada judicialmente, domiciliada e residente nesta cidade à Rua Governador Pedro de Toledo, nº 59, apto. 81, Valor Venal - R\$ 384.642,57.

**REGISTRADO POR:** *Paulo Angelo Corrêa* **PAULO ANGELO CORRÊA,**  
escrevente autorizado.

### R. 3 – 45.053. (venda e compra)

**DATA:- 29 de julho de 2.008.**

Pela escritura de 25 de junho de 2.008, lavrada no 1º Tabelião de Notas de Santos, livro 862, fls. 252/254, a proprietária **MAURA ZAGO**, anteriormente qualificada, **VENDEU o imóvel** desta matrícula pelo preço de **R\$ 800.000,00**, a **ALOISIO FERNANDES**, brasileiro, médico e administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 2.246.698-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 017.307.548-72, e sua mulher **MARIA MAGDALENA DONALISIO FERNANDES**, brasileira, médica, portadora da cédula de identidade RG nº 1.264.679-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 025.091.728-91, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade na Rua Dr. Arthur Assis, nº 50. Valor Venal - R\$ 494.097,57. (Prenotação nº 242.676)

**REGISTRADO POR:** *Paulo Angelo Corrêa* **PAULO ANGELO CORRÊA,**  
escrevente autorizado.

### Av.4 / M-45.053 - ÓBITO

**Averbado em 28 de maio de 2020 - Prenotação nº 354.254 de 24/04/2020**

Pelo título do R.5, procede-se a presente a fim de constar o **óbito** de **ALOISIO FERNANDES**, RG nº 2.246.698-8-SSP-SP, ocorrido em Santos-SP aos **27/06/2014**, no estado civil de casado, conforme consta da Certidão de Óbito extraída aos **03/07/2014**, da matrícula nº 122671 01 55 2014 4 00119 066 0054391 94), pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito de Santos-SP, que integra o título.

**Ana Cláudia Joaquim Perez Petrasoli**  
**Escrevente Autorizada**

Selo digital: 1124743311A66E0035425420C

### R.5 / M-45.053 - PARTILHA EM INVENTÁRIO

**Registrado em 28 de maio de 2020 - Prenotação nº 354.254 de 24/04/2020**

Por Carta de Sentença expedida em 14/02/2020, e aditada em 22/04/2020, extraída reprograficamente, nos termos dos itens 214 a 219, da Seção XII, do Capítulo XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo 16º

(CONTINUA NA FICHA 02)

**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL (CNS - 11.247-4)**



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS**

MATRÍCULA

45.053

FICHA

02

Santos, 28 de maio de 20 20

Tabelião de Notas de São Paulo-SP, dos autos da ação de Inventário (proc. nº 1015828-94.2014.8.26.0562), da 3ª Vara da Família e Sucessões de Santos-SP, com trânsito em julgado em 22/01/2020, procede-se este registro para consignar que em razão do falecimento de ALOISIO FERNANDES, o **USUFRUTO VITALÍCIO sobre o imóvel**, avaliado em **R\$472.652,23**, foi atribuído à viúva meeira e herdeira Espólio de **MARIA MAGDALENA DONALISIO FERNANDES**, com domicílio e residência em Santos-SP, na Rua Governador Pedro de Toledo, nº 59, apto. 81. Valor venal proporcional: R\$396.802,52.

Ana Cláudia Joaquim Perez Petrasoli  
Escrevente Autorizada

Selo digital: 1124743211A67000354254205

**R.6 / M-45.053 - PARTILHA EM INVENTÁRIO**

**Registrado em 28 de maio de 2020 - Prenotação nº 354.254 de 24/04/2020**

Pelo título do R. 5 procede-se este registro para consignar que em razão do falecimento de ALOISIO FERNANDES, a **nua propriedade do imóvel**, avaliada em **R\$945.304,47**, foi atribuída nas seguintes proporções: **1) 1/2** ao herdeiro filho **RICARDO DONALISIO FERNANDES**, brasileiro, divorciado, engenheiro, RG nº 4.541.312-SSP-SP, CPF nº 081.980.348-03, com domicílio e residência em São PauloSP, na Rua José Getúlio, nº 109, e **2) 1/2** a herdeira filha **ADRIANA DONALISIO FERNANDES MACCAGNAN**, RG nº 4.521.399-SSP-SP, CPF nº 059.293.558-27, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **PAULO HENRIQUE GALETI MACCAGNAN**, RG nº 11.400.826-7-SSP-SP, CPF nº 135.572.328-08, brasileiros, médicos, com domicílio e residência em Santos-SP, na Rua Governador Pedro de Toledo, nº 59, apto. 71. Valor venal proporcional: R\$793.605,04.

Ana Cláudia Joaquim Perez Petrasoli  
Escrevente Autorizada

Selo digital: 1124743211A66F0035425420C

**Av.7 / M-45.053 - CLÁUSULAS RESTRITIVAS**

**Averbado em 28 de maio de 2020 - Prenotação nº 354.254 de 24/04/2020**

Pelo título do R.5, a nua propriedade ficou gravada com as cláusulas restritivas de **impenhorabilidade e incomunicabilidade vitalícias**, extensiva aos seus frutos e rendimentos.

Ana Cláudia Joaquim Perez Petrasoli  
Escrevente Autorizada

Selo digital: 1124743311A67100354254201

**Av.8 / M-45.053 - CANCELAMENTO DE USUFRUTO**

**Averbado em 28 de maio de 2020 - Prenotação nº 354.254 de 24/04/2020**

Por requerimento subscrito em Santos-SP, aos 24/04/2020, instruído com certidão do Oficial de Registro Civil das Pessoas naturais do 2º Subdistrito de Santos-SP (matrícula nº 122671 01 55 2018 4 00130 100 0061037 64), expedida em 11/12/2018, procede-se esta averbação para consignar o **CANCELAMENTO** do usufruto objeto do R.5, em razão do falecimento de **MARIA MAGDALENA DONALISIO FERNANDES**, ocorrido em Santos-SP aos 08/12/2018, no estado civil de viúva.

FICHA

MATRÍCULA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DE BARROS PIMENTEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/03/2022 às 16:54, sob o número 10073051520228260562. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007305-15.2022.8.26.0562 e código 82997C4.

MATRÍCULA

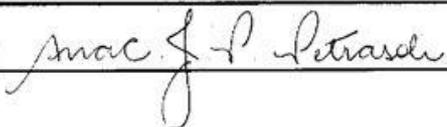
45.053

FICHA

02

VERSO

Ana Cláudia Joaquim Perez Petrasoli  
Escrevente Autorizada



Selo digital: 1124743311A6720035425420Z

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

**REGISTRO DE IMÓVEIS****Comarca de Salto -SP**MATRÍCULA  
51.096FICHA  
01Lília Lúcia Pellegrini  
Oficial

**IMÓVEL:** Gleba de terras desmembrada da gleba objeto da matrícula 26.846, que por sua vez é desmembrada da gleba objeto da matrícula 22.008, **Bairro Olaria**, nesta cidade, que assim se descreve, caracteriza e confronta: inicia-se no marco 38 E1, fazendo divisa com o loteamento "Jardim Planalto" até o ponto 38E com rumo de 32º59'14" NW e distância de 75,04 metros; 38 E - 38 D com rumo de 50º49'31" NE e distância de 101,70 metros, fazendo divisa com o loteamento "Jardim Planalto", 38 D até o ponto 38C com rumo de 42º04'34"SE e distância de 93,43 metros fazendo divisa com o loteamento "Jardim Planalto", 38C até 38C1 com rumo de 08º01'57"SW e distância de 10,51 metros, fazendo divisa com o loteamento "Jardim Planalto"; do ponto 38C1, deflete a direita até o ponto 38E1, com distância de 109,37 metros e rumo de 64º25'56" NE, confrontando com a gleba nº 05 A, encerrando o polígono com **área de 9.482,10 m²**.

**PROPRIETÁRIA:** IMOBILIÁRIA DONALÍSIO LTDA, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 66.505.785/0001-62, com sede na Avenida Ana Costa nº 221, conjunto 61, sala 03, Santos-SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** nº 03, na matrícula nº 26.846, em 02/12/2002, desta Serventia.

**INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 01.03.136.0390.001.

**Título Prenotado sob nº 97.485, em 21/10/2013. Qualificação registrária em 01/11/2013.** A Oficial,

  
Lília Lúcia Pellegrini.

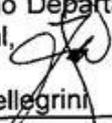
**AV-1/51096. Prenotação sob nº 97.485, em 21/10/2013. Qualificação registrária em 01/11/2013.**

A presente matrícula foi descerrada em conformidade com requerimento firmado nesta Cidade pela proprietária IMOBILIÁRIA DONALÍSIO LTDA, em 21 de outubro de 2.013, instruído com projeto e memorial descritivo aprovados pela Secretaria de Urbanismo e Planejamento deste Município aos 04/10/2013 (processo nº 4599/13), cujo imóvel seu objeto é designado **GLEBA nº 05 - B**. A Oficial,

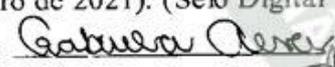
  
Lília Lúcia Pellegrini

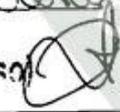
**AV-2/51096. Prenotação sob nº 98.839, em 22/01/2014. Ato lançado em 27/01/2014.**

Conforme o requerimento firmado nesta Cidade por FABIO PINHEIRO GAZZI em 22 de janeiro de 2014, instruído com certidão de valor venal nº 13114/2014 emitida pela municipalidade em 22/01/2014, procedo a este ato para constar que o imóvel objeto desta matrícula se encontra cadastrado junto ao Departamento de Rendas do Município atualmente sob nº **01.03.136.0400.001**. A Oficial,

  
Lília Lúcia Pellegrini

**AV-3/51096. Em 05 de novembro de 2021. ATUALIZAÇÃO DE DADOS**

**CADASTRAIS.** Verifica-se que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado perante a Prefeitura municipal local, sob nº **01.03.0136.0400.0001**, conforme prova a certidão de valor venal nº 100698/2021, expedida eletronicamente em 16 de setembro de 2021, nos termos da escritura pública de dação em pagamento de 10 de setembro de 2021, referida no R-4 a seguir. (Título prenotado sob nº 149.935, de 16 de setembro de 2021). (Selo Digital nº1236533310149935287CUW21E ). A Escrevente autorizada,   
(Gabriela Alves Pereira).

(Continua no verso) 

## Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

51.096

FICHA

01

(VERSO)

R-4/51096. Em 05 de novembro de 2021. **DAÇÃO EM PAGAMENTO**. Por escritura pública de dação em pagamento de 10 de setembro de 2021, do 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Salto/SP, livro nº 451, fls. 386/393, a proprietária **IMOBILIÁRIA DONALÍSIO LTDA**, já qualificada, **transmitiu por dação em pagamento a:** **1) RICARDO DONALÍSIO FERNANDES**, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador do RG nº 4.541.312-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 081.980.348-03, residente na cidade de São Paulo/SP, na Rua Atlântica nº 698, Jardim América e **a 2) ADRIANA DONALÍSIO FERNANDES MACCAGNAN**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 4.521.399-9-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 059.293.558-27, casada com **PAULO HENRIQUE GALETI MACCAGNAN**, brasileiro, médico, portador do RG nº 11.400.826-7-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 135.572.328-08, no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes na cidade de Santos/SP, na Rua Governador Pedro de Toledo nº 59, Apartamento nº 71, Boqueirão, o imóvel desta matrícula, em proporções iguais, pelo preço de R\$ 51.462,32. Valor venal atualizado (100%): R\$ 633.353,31. ITBI: Apresentado certidão de não incidência datada de 09 de agosto de 2021, pela Prefeitura Municipal local. Do título consta que a transmitente declara que este imóvel "faz parte de seu ativo circulante, não constando nem nunca tendo constado do ativo permanente da empresa, e que foi efetuado nas épocas próprias os respectivos lançamentos contábeis" e demais cláusulas e condições constantes do título. (Título prenotado sob nº 149.935, de 16 de setembro de 2021). (Selo Digital nº1236533210149935DCIZTC21H ). A Escrevente autorizada,

Gabriela Alves Pereira (Gabriela Alves Pereira).

## Renato de Barros Pimentel

**De:** Katia Cação <katia\_cacao67@hotmail.com>  
**Enviado em:** quarta-feira, 23 de março de 2022 21:06  
**Para:** Renato de Barros Pimentel; Rita da Cassia Pellegrini Almeida  
**Assunto:** Re: Proposta partilha Adriana e Ricardo - imóveis Santos e Salto

Dr. Renato,

Repassamos seu email para Adriana. Ela informou que irá analisar e nos retornar até segunda-feira.

Att.



Em seg., 21 de mar. de 2022 às 14:34, Renato de Barros Pimentel <[renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br)> escreveu:

Dra. Katia

Bom dia.

Sei que a colega tem a boa intenção de “tentar” resolver essa questão, mas, infelizmente, **a sua cliente não tem**, já que, **por inúmeras vezes**, (vide e-mails anteriormente enviados) foi informado que: **O RICARDO NÃO PRETENDE FICAR EM CONDOMÍNIO COM A DRA. ADRIANA**. Infelizmente, **parece que ela ainda não compreendeu (ou não aceitou) isso**; daí que ela tornou a pedir mais uma vez para “*esperar mais um pouquinho*”.

Ademais, o Ricardo não pretende ficar com a totalidade do apartamento de Santos pelos elevados valores que a Adriana está atribuindo, para que, depois ele fique um percentual bem menor no imóvel de Salto (e, ainda, em condomínio indesejável com a Adriana).

Portanto, a proposta dela de “*aguardar, pelo menos até o final do primeiro semestre, face à possibilidade de venda*” (sic – grifo nosso), **não é aceita**, pois essa “*possibilidade de venda*” é totalmente incerta e subjetiva. E depois, se o imóvel de Salto não for vendido “*até o final do primeiro semestre*”, voltamos à estaca zero e perdemos todo esse tempo,

ainda mais que ela, por conta de gastos, não quer dividir fisicamente o imóvel de Salto, para que cada um possa dar o destino que quiser ao seu quinhão.

At.

## Renato de Barros Pimentel

Renato de Barros Pimentel - adv.

### Barros Pimentel Advocacia

Rua Joaquim Floriano 243 – 9º andar – conj. 92 - Itaim

CEP 04534-010 - São Paulo - SP - Brasil

☎ (55 11) 3060-8600

[renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br)

[www.barrospimenteladvocacia.com.br](http://www.barrospimenteladvocacia.com.br)

---

**De:** Katia Cação <[katia\\_cacao67@hotmail.com](mailto:katia_cacao67@hotmail.com)>

**Enviada em:** sexta-feira, 18 de março de 2022 11:12

**Para:** Renato de Barros Pimentel <[renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br)>

**Assunto:** Fwd: Proposta partilha Adriana e Ricardo - imóveis Santos e Salto

Bom dia Dr. Renato,

Conforme conversamos via mensagem whats, estou respondendo via email.

A proposta da Adriana não seria esperar "um pouquinho". Seria para aguardar pelo menos até o final do primeiro semestre , face à possibilidade de venda. Ela está constantemente em contato com os corretores.

Porém, na verdade, o que é importante pactuar, desde já, é a forma de partilha.

Por isso, é necessário que o Ricardo se manifeste sobre a proposta feita pela Adriana quanto ao apartamento integralmente para Ricardo e os percentuais de cada um no terreno de Salto.

Tão logo haja o consenso sobre essa forma de partilha, podemos documentá-la e **quando houver a venda dos imóveis**, essa etapa já estará cumprida.

Por tal razão, aguardamos o posicionamento do Ricardo a esse respeito. Com esse consenso sobre os percentuais, acreditamos que não haverá necessidade de divisão física do terreno.

E qualquer necessidade de conversa sobre os imóveis até as respectivas vendas poderá ser resolvida por nosso intermédio.

Ficamos então, no aguardo do posicionamento do Ricardo.

Att.



----- Forwarded message -----

De: **Katia Cação** <[katia\\_cacao67@hotmail.com](mailto:katia_cacao67@hotmail.com)>

Date: seg., 21 de fev. de 2022 às 14:41

Subject: Re: Proposta partilha Adriana e Ricardo - imóveis Santos e Salto

To: Renato de Barros Pimentel <[renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br)>

Boa tarde, Dr. Renato.

Conforme enviamos a proposta da Adriana anteriormente, o qual a mesma é concreta e ratificada no mesmo teor.

**A Adriana não tem a intenção de fazer a divisão física do terreno de Salto, pelos motivos já expostos anteriormente, pelos altos custos que vão envolver essa forma de divisão.**

Ela solicita que o Ricardo aguarde pelo menos até o final do primeiro semestre para tentar efetivar a venda desse terreno, o qual já está com corretores e ela em contato permanente com os mesmos. Desta forma evitamos o alto custo da divisão física do terreno e ainda o desgaste de uma ação de extinção de condomínio.

Ficamos no aguardo de seu retorno.

Att.

Rita de Cássia Pellegrini Almeida

Kátia Maria Louro Cação Araújo

At.



Livre de vírus. [www.avg.com](http://www.avg.com).

Em qui., 17 de fev. de 2022 às 19:11, Renato de Barros Pimentel <[renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br)> escreveu:

SP 17/02/22

Dra. Katia

Boa tarde.

Estou bem, obrigado. E a colega?

Peço para a colega pedir para Adriana lhe enviar todos os e-mails trocados com ela, para que se possa ter uma pávida ideia do enorme desgaste que ela está ocasionando.

A proposta dela abaixo não pode ser aceita, pois, em primeiro lugar, reiterando informações passadas para a Adriana, o Ricardo NÃO QUER FICAR EM CONDOMÍNIO COM A IRMÃ – situação essa de total conhecimento de sua cliente.

Ademais, a proposta dela contém um valor baixo de avaliação do metro quadrado de Salto de R\$ 450,00; sendo que para o apartamento em Santos, foi utilizado o valor mais alto de avaliação de R\$ 1.600.000,00.

Neste sentido, passo a transcrever apenas 02 e-mails anteriores trocados com a Adriana:

- enviado pela Adriana no dia 02/02/2022:

*1. Primeiro email recebido: "Desta forma, segundo as avaliações do Ricardo, temos um patrimônio a ser dividido de R\$ 5.766.945,00 (cinco milhões, setecentos sessenta e seis mil, novecentos quarenta e cinco reais, que dividido entre os 02 irmãos, daria um quinhão de R\$ 2.883.472,50 (dois milhões, oitocentos oitenta três mil, quatrocentos setenta dois reais e cinquenta centavos)"*

*Com base nessa proposta achei que o Ricardo pediria algo próximo do valor apurado de 1.383.472,50 (2.883.472,50 - 1.500.000,00) e considerando o fato de ser à vista teria algum desconto em cima disso. Assim, a proposta de 1.570.000,00 ficou muito distante pra poder considerar.*

2. No seu email não tive resposta do questionamento do meu último email: "Caso haja algum interessado em comprar o terreno de Salto nesse momento, o Ricardo não está interessado?"

Assim, em resposta ao primeiro email e levando em conta o disposto no segundo email: "Na verdade, o Ricardo sugeriu uma proposta, dando-lhe a "vantagem" de escolher". Consideraria aceitar a proposta ficando o apartamento e parte do terreno para o Ricardo e a parte maior do terreno pra mim.

Att

- segue agora, a resposta dada pelo Ricardo, por meu intermédio, no dia 03/02/2022:

**Adriana**

Bom dia

1. O valor relativo à diferença de valores, por óbvio, **seria à vista e sem desconto**.
2. Porém, **o Ricardo pretendendo evitar discussões jurídicas e extinguir esse atual condomínio**, o quanto antes, vem informar que estaria de acordo em aceitar a sua última contraproposta, aliás, **conforme viemos sugerir inicialmente (divisão física do imóvel de Salto)**, no sentido dele ficar com o apartamento em Santos pelo valor avaliado por você de **R\$ 1.600.000,00** e, ainda, um percentual de **33,1%** no terreno de Salto, **levando-se também em conta a sua avaliação de R\$ 500,00 o m<sup>2</sup>**.
3. A divisão do terreno de Salto estará sujeita a pequenas alterações de seus percentuais, com eventuais compensações para uma das partes, conforme vier a ser feita a divisão física do imóvel (frente para rua e outros), para que uma das partes não seja prejudicada.
4. Solicito uma resposta sua no prazo máximo de até **02 dias**, para dar continuidade nesta extinção de condomínio.

Aguardamos, portanto, o seu pronto retorno.

Atenciosamente

*p. Renato de Barros Pimentel*

Além da demora ou descaso para se resolver este assunto, o principal item que não está sendo aceito é o fato de que **o Ricardo NÃO quer ficar mais em condomínio com a irmã Adriana** – isso foi dito inúmeras vezes para a Adriana que, ao que parece, ainda não percebeu ou não aceitou tal situação.

**Renato de Barros Pimentel**

Renato de Barros Pimentel - adv.

**Barros Pimentel Advocacia**

Rua Groenlândia n.º 1908 – Jardim América

CEP 01434-100 - São Paulo - SP - Brasil

☎ (55 11) 3060-8600

Renato de Barros Pimentel - adv.

**Barros Pimentel Advocacia**

Rua Groenlândia n.º 1908 – Jardim América

CEP 01434-100 - São Paulo - SP - Brasil

☎ (55 11) 3060-8600

[renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br)

[www.barrospimenteladvocacia.com.br](http://www.barrospimenteladvocacia.com.br)

---

**De:** Rita da Cassia Pellegrini Almeida <[ritadecassiapa@gmail.com](mailto:ritadecassiapa@gmail.com)>

**Enviada em:** quarta-feira, 16 de fevereiro de 2022 18:58

**Para:** [renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br); katia cacao <[katia\\_cacao67@hotmail.com](mailto:katia_cacao67@hotmail.com)>

**Assunto:** Proposta partilha Adriana e Ricardo - imóveis Santos e Salto

Boa tarde Dr. Renato! Como está?

Tivemos uma reunião com a Adriana e extraímos a seguinte proposta:

1- **Adriana não tem intenção de efetuar a divisão física do terreno de Salto**, pois tal procedimento será demasiadamente custoso e moroso, pois ensejará gastos com taxas municipais, honorários de topógrafo e engenheiro. Da mesma forma, **não pretende que seja interposta uma ação de extinção de condomínio**, pois ensejará despesas de custas, honorários de perito avaliador, topógrafo, honorários advocatícios, etc.

2- Assim, propõe a partilha amigável desse patrimônio restante (apartamento de Santos e terreno de Salto) da seguinte forma:

2.1- Valores de avaliação dos imóveis:

- a) apartamento de Santos com avaliação total de R\$ 1.600.000,00;
- b) terreno de Salto de 9.482,10 m<sup>2</sup>, com avaliação proposta pelo próprio Ricardo de R\$ 450,00/m<sup>2</sup>, totalizando R\$ 4.266.945,00;
- c) Total geral da partilha: R\$ 5.866.945,00, sendo R\$ 2.933.472,50 para cada (Adriana e Ricardo)

## 2.2- Partilha:

a) Ricardo fica com a integralidade do apartamento de Santos (R\$ 1.600.000,00) + 31.251223% do terreno de Salto a R\$ 450,00/m<sup>2</sup> (R\$ 1.333.472,50) = R\$ 2.933.472,50

b) Adriana fica com 68,7488% do terreno de Salto a R\$ 450,00/m<sup>2</sup> = R\$ 2.933.472,50

2.2.1- A partilha seria feita por escritura de acordo extrajudicial para posterior averbação nos Cartórios de Registro de Imóveis.

Ficamos no aguardo de seu retorno.

Att.

Rita de Cássia Pellegrini Almeida

Kátia Maria Louro Cação Araújo



Livre de vírus. [www.avg.com](http://www.avg.com).

**Renato de Barros Pimentel**

---

**De:** maccdri@terra.com.br  
**Enviado em:** terça-feira, 25 de janeiro de 2022 10:31  
**Para:** Renato De Barros Pimentel  
**Assunto:** Re: RES: divisão/partilha de bens em condomínio com seu irmão Ricardo

Bom dia,

Ainda não posso responder essa proposta pois ainda terei que avaliar o terreno de Salto. Não farei isso de modo apressado pois não há urgência da minha parte. Também de acordo com essa proposta haveria o custo da divisão do terreno que não tenho ideia nem aproximada do valor. **Só não entendi a colocação " já que também o Ricardo não pretende vender qualquer imóvel em conjunto"**, pois já coloquei o apartamento a venda. Achei que colocaríamos o terreno à venda, só não sei o valor. Há cerca de 5 anos, 2 anos antes da morte da nossa mãe ela falava em 500,00 o m2.

Recebi o boleto do Memorial, vou até lá pra mudar o endereço.

Att

Em Qui 20/01/22 17:22, Renato de Barros Pimentel [renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br) escreveu:

**Dra. Adriana**

Boa tarde.

Na verdade, acredito que ambos os irmãos não querem ficar em condomínio eternamente, por isso, acredito que a iniciativa será sempre dos dois irmãos (e não apenas do Ricardo).

O Ricardo fez algumas avaliações e apurou os seguintes valores:

**Certidão de Valor Venal - Imobiliário**

Certificamos que, para o imóvel situado à **Rua Governador Pedro de Toledo nº 59** Apto/Sala **0081** , sob a inscrição imobiliária nº **66.043.011.008** , o valor venal para o exercício de **2022** , de acordo com o(a) **Lei Complementar 00814/2013** é de **R\$ 1.190.407,57 (Um Milhão Cento e Noventa Mil Quatrocentos e Sete Reais e Cinquenta e Sete centavos)** , sendo **R\$ 715.154,44 (Setecentos e Quinze Mil Cento e Cinquenta e Quatro Reais e Quarenta e Quatro centavos)** de valor venal de construção e **R\$ 475.253,13 (Quatrocentos e Setenta e Cinco Mil Duzentos e Cinquenta e Três Reais e Treze centavos)** de valor venal de terreno. \*\*\*\*\*

Certidão emitida no dia: **08/03/2022**

Número da certidão: **15822/2022**

Código de Controle da certidão: **D96D.J62O.R39R.O88V**

Término das informações referentes a esta certidão.

**Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site**  
**<http://www.santos.sp.gov.br>**



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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

12ª VARA CÍVEL

Rua Bitencourt, 144, Salas 66/68, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1007305-15.2022.8.26.0562**  
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**  
 Requerente: **Ricardo Donalísio Fernandes**  
 Requerido: **Adriana Donalísio Fernandes Maccagnan**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fernando de Oliveira Mello**

Vistos.

**1. Providencie a z. Serventia a certificação da inutilização da guia de fls. 10, nos termos do Comunicado CG 2199/2021.**

2. Diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, com base no artigo 139, V, do CPC, deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação.

3. Cite-se a parte requerida para contestar a ação no prazo de 15 dias.

Intime-se.

Santos, 01 de abril de 2022.

**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 SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**12ª VARA CÍVEL**  
 Rua Bitencourt, 144 - Santos-SP - CEP 11013-300  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**CARTA DE CITAÇÃO - RITO COMUM – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1007305-15.2022.8.26.0562**  
 Classe – Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**  
 Requerente: **Ricardo Donalísio Fernandes**  
 Requerido: **Adriana Donalísio Fernandes Maccagnan**

Destinatário:  
 Adriana Donalísio Fernandes Maccagnan  
 Rua Governador Pedro de Toledo, 59, Apto. 71, Boqueirão  
 São Paulo-SP  
 CEP 11045-551

Pela presente, comunico que perante este Juízo tramita a ação em epígrafe, da qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão, disponibilizadas na internet.

**ADVERTÊNCIA / PRAZO PARA DEFESA:** Nos termos do artigo 344 do Código de Processo Civil, se o réu não contestar a ação, **no prazo de 15 dias úteis**, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor, ficando, ainda, ciente de que o recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante que esta citação se efetivou.

**OBSERVAÇÃO: 1-** Este processo tramita eletronicamente. A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (art. 250, II e V, do CPC) poderá ocorrer 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) que desobriga a anexação. Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. **2-** Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC, fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC. Santos, 01 de abril de 2022. Fernando de Oliveira Mello - Cargo do Usuário << Informação indisponível >>.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0304/2022, encaminhada para publicação.

Advogado  
Renato de Barros Pimentel (OAB 49505/SP)

Forma  
D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1. Providencie a z. Serventia a certificação da inutilização da guia de fls. 10, nos termos do Comunicado CG 2199/2021. 2. Diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, com base no artigo 139, V, do CPC, deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação. 3. Cite-se a parte requerida para contestar a ação no prazo de 15 dias. Intime-se."

Santos, 4 de abril de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0304/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 05/04/2022. Considera-se a data de publicação em 06/04/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Renato de Barros Pimentel (OAB 49505/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1. Providencie a z. Serventia a certificação da inutilização da guia de fls. 10, nos termos do Comunicado CG 2199/2021. 2. Diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, com base no artigo 139, V, do CPC, deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação. 3. Cite-se a parte requerida para contestar a ação no prazo de 15 dias. Intime-se."

Santos, 5 de abril de 2022.

**AVISO DE RECEBIMENTO**

**Digital**

06/04/2022  
LOTE: 126786



**DESTINATÁRIO**

Adriana Donalizio Fernandes Maccagnan

Rua Governador Pedro de Toledo, 59, Apto. 71,  
Boqueirão

Sao Paulo, SP

11045-551

AR410888799JF



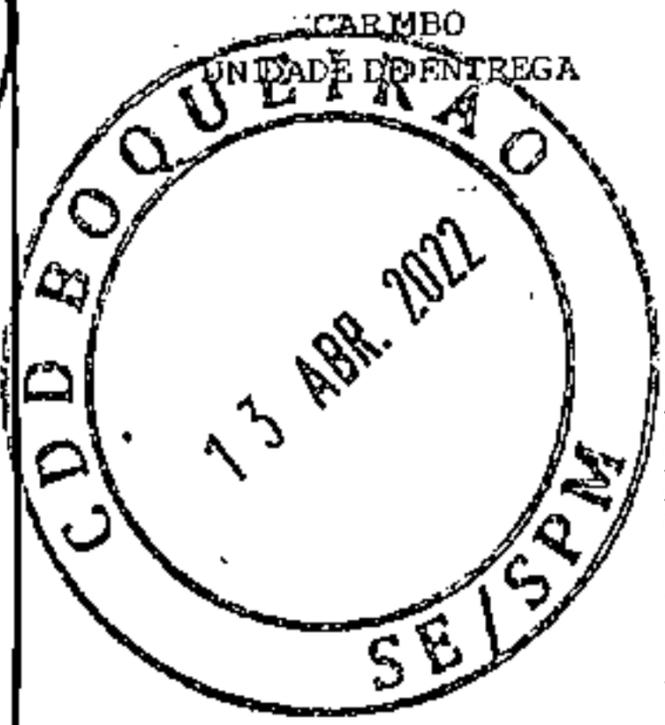
**TENTATIVAS DE ENTREGA:**

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 _____          |  |

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



**ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR**

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

INFORMADO AS CO-FUNÇONARIAS

DATA DE ENTREGA  
18/04/22

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

JOSE WILSON

Nº DOCUMENTO DE ENTREGA

11796355

BV

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTERO

109/10/35

**RITA DE CÁSSIA PELLEGRINI ALMEIDA**  
**KÁTIA MARIA LOURO CAÇÃO ARAÚJO**  
advogadas

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 12ª Vara Cível da Comarca de SANTOS/SP.**

**Processo nº 1007305-15.2022.8.26.0562**

**ADRIANA DONALISIO FERNANDES MACCAGNAN**  
e seu marido **PAULO HENRIQUE GALETI MACCAGNAM**, por suas advogadas infra-assinadas, todos devidamente qualificados no incluso instrumento de mandato, nos autos da **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM PEDIDO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL INDIVISÍVEL** que lhe move **RICARDO DONALISIO FERNANDES**, vêm, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar sua **CONTESTAÇÃO**, nos termos a seguir aduzidos:

#### **PRELIMINARMENTE I**

#### **- DO INDEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL - INEPICIA DA INICIAL – AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR DO AUTOR – EXTINÇÃO DO FEITO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO**

Os Réus arguem a presente preliminar, tendo em vista que o Autor move a presente ação sob o argumento, em suma, de que a manutenção do condomínio com sua irmã gera discussões de toda sorte, tentando fazer crer que tal condomínio é desgastante, objeto de grande contenda ou coisa que o valha.

Todavia, tais argumentos, a bem da verdade, não são verdadeiros, mas sim, falaciosos. Vejamos:

Com efeito, a Ré Adriana e o Autor são irmãos e herdaram de seus pais, entre outros bens, o imóvel, objeto da presente ação, apartamento nº 81 situado na Rua Governador Pedro de Toledo nº 59 no Edifício Igarapê – Boqueirão em Santos. Porém, não obstante tratar-se o imóvel de bem indivisível, eis que cada um possui ½ (metade ideal), em decorrência dos inventários de seus pais, não há qualquer contenda desgastante, beligerante, capaz de causar mal-estar insuportável, a ponto de ser necessária a interposição de ação judicial para solucionar eventuais providências.

As despesas relativas ao imóvel, como taxa condominial e IPTU, vêm sendo saldadas a contento e sem problemas por ambos os herdeiros. E, da mesma forma que o Autor, os Réus possuem intenção de vendê-lo, sendo certo que a Ré já disponibilizou o imóvel para venda em várias imobiliárias, como é de pleno conhecimento do Autor e, evidentemente a alienação somente não ocorreu ainda, em razão da crise econômico-financeira que assola o país e, por óbvio, a Baixada Santista, sobretudo nos períodos precários de pandemia e pós pandemia do COVID 19 que agravaram ainda mais a situação.

Entretanto, acredita-se que a possibilidade de venda não deve estar muito distante de se concretizar, face à tendência natural de um aquecimento da economia já a partir do corrente ano. Além do mais, não se verifica a urgência ou a necessidade de se desfazer do bem por um valor irrisório, muito abaixo do possível de ser praticado no mercado em um prazo razoável de se aguardar.

Os próprios e-mails apresentados pelo Autor, trocados entre seus patronos, comprovam o *animus* da Ré em resolver a questão, tanto pela venda dos dois imóveis ainda em condomínio (o apartamento de Santos e uma gleba de terras, sem benfeitorias, com **área de 9.482,10m<sup>2</sup>** - objeto da **Matrícula nº 51.096** do Cartório de Registro de Imóveis de Salto – SP), como por meio de uma partilha, considerando o “todo” composto por esses dois imóveis. **A Ré apresentou diversas propostas de partilha, devidamente planilhadas, através dos citados e-mails, de uma forma absolutamente equânime, sem quaisquer vantagens para qualquer das partes e nenhuma delas foi aceita pelo Autor, o qual, sequer apresentou contraproposta.**

Foi solicitado ao Autor, conforme se observa do e-mail acostado às fls. 19 e 20, que o mesmo aguardasse ao menos, até o final do primeiro semestre do corrente ano, justamente em razão da possibilidade de venda e da adequação das pretensões com base nos valores atualmente praticados na cidade de Santos.

A partir de uma solução no tocante ao apartamento de Santos, automaticamente tornar-se-ia mais plausível uma partilha com relação ao imóvel da cidade de Salto, que é demasiadamente maior e mais valoroso. Assim, cumpre esclarecer que os Réus simplesmente entenderam ser de bom alvitre, aguardar apenas mais alguns poucos meses, na esperança de obterem uma proposta um pouco mais favorável a ambos.

O desejo do Autor em proceder uma divisão física do imóvel da cidade de Santos é sabidamente custoso e igualmente moroso, visto que enseja providências e estudos técnicos de medições, topografia, além de elaboração de documentação hábil para o registro na Municipalidade e no competente Cartório de Registro de Imóveis. E todas essas condições desvantajosas para ambos os herdeiros foi demonstrada pelos Réus ao Autor, por meio das correspondências trocadas entre seus respectivos patronos.

**A bem da verdade, o que se percebe é que o Autor age com grande e injustificada ansiedade e impaciência, sempre pressionando a Ré para apresentar uma resposta em prazo exíguo, não lhe concedendo tempo razoável para pensar, pesquisar e decidir. Para tal comprovação, os Réus, juntam uma corrente de e-mails trocados inicialmente entre a Ré e o patrono do Autor.**

Entretanto, a Ré apresentou uma proposta apresentaram recentemente, uma proposta bastante razoável, consoante se depreende do e-mail de fls. 25, aqui reproduzida:

- Valores de avaliação dos imóveis:

- a) Apartamento de Santos, com avaliação total de R\$ 1.600.000,00;
- b) Terreno de Santo de 9.482,10 m<sup>2</sup>, com avaliação proposta pelo próprio Ricardo de R\$ 450,00/ m<sup>2</sup>, totalizando R\$ 4.266.945,00;
- c) Total geral da partilha: R\$ 5.866.945,00 sendo R\$ 2.933.472,50 para cada um dos herdeiros.

- Partilha:

- a) Ricardo fica com a integralidade do apartamento de Santos (R\$ 1.600.000,00) + 31.251223¢ do terreno de Salto a R\$ 450,00/m<sup>2</sup> (R\$ 1.333.472,50) = R\$ 2.933.472,50;
- b) Adriano fica com 68,7488% do terreno de Salto a R\$ 450,00/m<sup>2</sup> = R\$ 2.933.472,50

A partilha seria feita por escritura de acordo extrajudicial perante Cartório de Notas com posterior averbação nos Cartórios de Registro de Imóveis.

Contudo, não foi apresentada qualquer contraproposta, mas somente a negativa por parte do Autor, donde se depreende que sua intenção, lamentavelmente é onerar as partes, inclusive ele próprio, com medidas precipitadas e, na verdade, inúteis, pois além de mais dispendiosas, serão mais morosas, sendo, portanto, injustificadas.

Nesse diapasão, verifica-se que o Autor *in casu* é **carecedor de ação, haja vista que apresenta pedido inútil, desnecessário, não se verificando, por sua parte, interesse processual**

**Ora, o interesse processual é um dos pressupostos imprescindíveis da ação, nos termos previstos do art. 17 do NCPC/2015, de tal forma que constatando esse MM. Juízo, a ausência do interesse de agir ou legitimidade, deverá indeferir a petição inicial, consoante art. 330, II e III, do NCPC. Vejamos os dispositivos legais nesse sentido:**

**Art. 17. Para postular em juízo é necessário ter interesse e legitimidade.**

**Art. 330. A petição inicial será indeferida quando:**

- I - for inepta;**
- II - a parte for manifestamente ilegítima;**
- III - o autor carecer de interesse processual;**

**Impõe-se assim, que a presente ação seja extinta sem julgamento do mérito, por indeferimento da petição inicial, pela respectiva inépcia e pela falta de interesse processual do Autor, nos termos previstos no art. 485, incisos IV e VI do NCPC/2015, *in verbis*:**

**Art. 485. O juiz não resolverá o mérito quando:**

- I. **indeferir a petição inicial;**
- II. o processo ficar parado durante mais de 1 (um) ano por negligência das partes;
- III. por não promover os atos e as diligências que lhe incumbir, o autor abandonar a causa por mais de 30 (trinta) dias;
- IV. **verificar a ausência de pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo;**
- V. reconhecer a existência de perempção, de litispendência ou de coisa julgada;
- VI. **verificar ausência de legitimidade ou de interesse processual;**

## **PRELIMINARMENTE II**

### **- DA EFETIVIDADE E UTILIDADE DA DESIGNAÇÃO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO**

Sucessivamente, em sendo rechaçada a preliminar I, o que se admite apenas em observância ao princípio da eventualidade, requerem os Réus que V. Exa., se digne designar audiência de conciliação, podendo ser realizada por videoconferência, uma vez que é possível que, por meio de uma mediação judicial, as partes cheguem a um consenso, com respaldo em valores reais e atuais praticados no mercado da cidade de Santos e na cidade de Salto.

Para tanto, os Réus apresentam nesse ato, uma avaliação recente efetuada por uma conceituada imobiliária dessa cidade, que estimou o imóvel em questão no valor de R\$ 1.500.000,00.

E, protestam ainda, pela apresentação de outras avaliações que já foram solicitadas, as quais serão entregues em breve.

## **NO MÉRITO**

Inverídicas as alegações do Autor, eis que absolutamente contraditórias à realidade dos fatos, razão pela qual, não devem prosperar.

Os e-mails trocados inicialmente entre a Ré e o patrono do Autor e mais recentemente entre as patronas da Ré e o Patrono do Autor demonstram claramente que a intransigência é da parte Autora, configurando-se a presente ação na

demonstração de inabilidade por parte daquele e de sua beligerância e visão estreita para a negociação e tentativa de solucionar eventuais controvérsias de forma amigável e no campo extrajudicial, colaborando assim, para um congestionamento cada vez maior e desnecessário do Poder Judiciário já tão assoberbado.

Podemos dizer que a presente ação foge ao que é “razoável, justo e tolerável”.

Ressaltam os Réus que as assertivas de mérito se confundem com aquelas expostas na preliminar I, as quais, portanto, ficam aqui repetidas e ratificadas.

Em vista do exposto, impõe-se seja decretada a **IMPROCEDÊNCIA** da ação, om sua condenação ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários de sucumbência, para todos os efeitos legais e de direito.

Requer a produção de provas, sob todas as modalidades em direito admitidas, especialmente documental, e testemunhal.

As patronas do Réu receberão suas intimações em seu escritório, na Rua Prudente de Moraes nº 75, conj. 34 – Vila Mathias – Santos/SP, com tel. (13) 3225-3783.

e-mails: [ritadecassiapa@gmail.com](mailto:ritadecassiapa@gmail.com) / [katia\\_cacao67@hotmail.com](mailto:katia_cacao67@hotmail.com)

Termos em que,

Pede deferimento.

Santos, 10 de maio de 2022.

**RITA DE CÁSSIA PELLEGRINI ALMEIDA**  
**OAB/SP 93.356**

**KATIA MARIA LOURO CAÇÃO ARAUJO**  
**OAB/SP. 105.970**

**Rua Prudente de Moraes, 75 – conj. 34 – Santos/SP – TEL. (013) 3223-5789**

## **PROCURAÇÃO “AD et EXTRA JUDICIA”**

**ADRIANA DONALISIO FERNANDES MACCAGNAN**, brasileira, casada, médica, portadora da cédula de identidade RG nº 4.521.399 - SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 059.293.558-27 e seu marido **PAULO HENRIQUE GALETI MACCAGNAN**, brasileiro, casado, médico, portador da cédula de identidade RG nº 11.400.826-7- SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 135.572.328-08, ambos residentes e domiciliados na Rua Governador Pedro de Toledo nº 59, apto. 71 – Boqueirão – Santos/SP, CEP 11.045.551, pelo presente instrumento de procuração, nomeiam e constituem suas bastante procuradoras as Dras. **RITA DE CÁSSIA PELLEGRINI ALMEIDA**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 93.356 e **KÁTIA MARIA LOURO CAÇÃO ARAÚJO**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 105.970, ambas com escritório de advocacia situado na Rua Prudente de Moraes, 75, conj. 34 - Santos/SP, a quem conferem poderes específicos para representá-lo perante, o foro em geral, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos em ação de rito ordinário ou sumaríssimo, ação rescisórias, embargos, agravos, receber e dar quitação, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta em outrem, com ou sem reserva de iguais poderes, **com fim específico de representá-los na ação de Extinção de Condomínio Com Pedido De Alienação Judicial De Imóvel Indivisível movido por Ricardo Donalisio Fernandes, sob o Processo nº 1007305-15.2022.8.26.0562 em trâmite perante a 12ª Vara Cível de Santos, bem como de intervenções junto a instituições públicas e privadas necessárias para a viabilização do cumprimento deste mandato, dando tudo por bom, firme e valioso.**

Santos, 19 de abril de 2022.



**ADRIANA DONALISIO FERNANDES MACCAGNAN**



**PAULO HENRIQUE GALETI MACCAGNAN**

RES: RES: RES: RES: divisão/partilha de bens em condomínio com seu irmão Ricardo

**De:** "Renato de Barros Pimentel" <renato@barrospimenteladvocacia.com.br>

**Para:** <maccdri@terra.com.br>

**Data:** Qui 3/02/22 11:34

Bom dia

1. O valor relativo à diferença de valores, por óbvio, seria à vista e sem desconto.
2. Porém, o Ricardo pretendendo evitar discussões jurídicas e extinguir esse atual condomínio, o quanto antes, vem informar que estaria de acordo em aceitar a sua última contraproposta, aliás, **conforme vimos sugerir inicialmente** (divisão física do imóvel de Salto), no sentido dele ficar com o apartamento em Santos pelo valor avaliado por você de **R\$ 1.600.000,00** e, ainda, um percentual de **33,1%** no terreno de Salto, levando-se também em conta a sua avaliação de **R\$ 500,00** o m<sup>2</sup>.
3. A divisão do terreno de Salto estará sujeita a pequenas alterações de seus percentuais com eventuais compensações para uma das partes, conforme vier a ser feita a divisão física do imóvel (frente para rua e outros), para que uma das partes não seja prejudicada.
4. Solicito uma resposta sua no prazo máximo de até **02 dias**, para dar continuidade nestas condições à extinção de condomínio.

Aguardamos, portanto, o seu pronto retorno.

Atenciosamente

p. Renato de Barros Pimentel

Renato de Barros Pimentel - adv.  
**Barros Pimentel Advocacia**  
Rua Groenlândia n.º 1908 – Jardim América  
CEP 01434-100 - São Paulo - SP - Brasil  
☎ (55 11) 3060-8600

[renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br)  
[www.barrospimenteladvocacia.com.br](http://www.barrospimenteladvocacia.com.br)

De: maccdri@terra.com.br <maccdri@terra.com.br>

Enviada em: quarta-feira, 2 de fevereiro de 2022 20:45

Para: Renato De Barros Pimentel <renato@barrospimenteladvocacia.com.br>

Assunto: Re: RES: RES: RES: divisão/partilha de bens em condomínio com seu irmão Ricardo

1. Primeiro email recebido: "*Desta forma, segundo as avaliações do Ricardo, temos um patrimônio a ser dividido de **R\$ 5.766.945,00** (cinco milhões, setecentos sessenta e seis mil, novecentos quarenta e cinco reais, que dividido entre os 02 irmãos, daria um quinhão de **R\$ 2.883.472,50** (dois milhões, oitocentos e oitenta e três mil, quatrocentos setenta e dois reais e cinquenta centavos)*"

Com base nessa proposta achei que o Ricardo pediria algo próximo do valor apurado de 1.383.472,50 (2.883.472,50 - 1.500.000,00) e considerando o fato de ser à vista teria algum desconto em cima disso. Assim, a proposta de 1.570.000,00 ficou muito distante pra poder considerar.

2. No seu email não tive resposta do questionamento do meu último email: "*Caso haja algum interessado em comprar o terreno de Salto nesse momento, Ricardo não está interessado?*"

Assim, em resposta ao primeiro email e levando em conta o disposto no segundo email: *"Na verdade, o Ricardo sugeriu uma proposta, dando-me a "vantagem" de escolher". Consideraria aceitar a proposta ficando o apartamento e parte do terreno para o Ricardo e a parte maior do terreno pra mim.*

Att

Assim,

Em Qua 2/02/22 10:15, Renato de Barros Pimentel [renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br) escreveu:

Adriana

Bom dia

Aguardamos sua resposta ao e-mail abaixo

At.

Renato de Barros Pimentel

Renato de Barros Pimentel - adv.

**Barros Pimentel Advocacia**

Rua Groenlândia n.º 1908 – Jardim América

CEP 01434-100 - São Paulo - SP - Brasil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA PELLEGRINI ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2022 às 23:57, sob o número WSTS22701626625. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007305-15.2022.8.26.0562 e código 8577C75.

☎ (55 11) 3060-8600

[renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br)

[www.barrospimenteladvocacia.com.br](http://www.barrospimenteladvocacia.com.br)

---

**De:** Renato de Barros Pimentel <[renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br)>

**Enviada em:** segunda-feira, 31 de janeiro de 2022 17:46

**Para:** 'maccdri@terra.com.br' <[maccdri@terra.com.br](mailto:maccdri@terra.com.br)>

**Assunto:** RES: RES: RES: divisão/partilha de bens em condomínio com seu irmão Ricardo

Boa tarde

Conversei com o Ricardo, para tentar evitar maiores discussões, “a princípio” ele concordaria em ficar com o apartamento de Santos por R\$ 1.600.000,00 (hum milhão e seiscentos mil reais), mais uma quantia em dinheiro “à vista” no valor de R\$ 1.570.000,00 (hum milhão e quinhentos e setenta mil reais), levando-se em conta o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) o m<sup>2</sup> para o imóvel de Salto.

Aguardo o seu retorno.

Atenciosamente

Renato de Barros Pimentel - adv.

**Barros Pimentel Advocacia**

Rua Groenlândia n.º 1908 – Jardim América

CEP 01434-100 - São Paulo - SP - Brasil

☎ (55 11) 3060-8600

[renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br)

[www.barrospimenteladvocacia.com.br](http://www.barrospimenteladvocacia.com.br)

---

**De:** [maccdri@terra.com.br](mailto:maccdri@terra.com.br) <[maccdri@terra.com.br](mailto:maccdri@terra.com.br)>

**Enviada em:** sexta-feira, 28 de janeiro de 2022 18:01

**Para:** Renato De Barros Pimentel <[renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br)>

**Assunto:** Re: RES: RES: divisão/partilha de bens em condomínio com seu irmão Ricardo

Boa tarde,

Fiz contato com 3 imobiliárias de Salto e nenhuma delas me respondeu de prontidão. Recebi uma devolutiva hoje e espero mais 2 na segunda ou terça da próxima semana. Assim, estou esperando essas estimativas de valores de venda para definir valor do m2 do terreno de Salto, que a princípio eu avaliava em 500,00.

Em relação ao apartamento de Santos, os corretores falam em 1.600.000,00 mas inicialmente coloquei em 1.800.000,00 haja visto que como o Ricardo avalia por menos, caso viesse alguma oferta perto desse valor não haveria qualquer prejuízo, muito pelo contrário.

Claro que o tipo de divisão que o Ricardo coloca é factível mas precisamos iniciar as tratativas com valores mais próximos possíveis aos de mercado. Caso haja algum interessado em comprar o terreno de Salto nesse momento, o Ricardo não está interessado? Achei estranho essa informação dele não estar disposto a vender. Ainda não entendi, não seria mais racional?

Ele aceitaria ficar com o apartamento mais um valor em dinheiro? Se sim, quanto seria? (considerando que estaríamos economizando todo o custo da divisão física e documental).

Em Qua 26/01/22 11:36, Renato de Barros Pimentel [renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br) escreveu:

Adriana

Bom dia.

Obrigado pelo retorno.

Desculpe, mas quando estivemos juntos no Cartório de Notas de Salto você e o Paulo me informaram a respeito de valores de mercado do metro quadrado do imóvel naquela cidade. Ademais, se ainda houver qualquer dúvida a respeito de valores, uma simples ligação para qualquer imobiliária da cidade de Salto, poderá esclarecer qualquer situação.

Depois, se você já está vendendo o apartamento em Santos é porque também já sabe o preço deste imóvel.

Assim, com o devido respeito, acredito que não há motivo justo para não responder aos termos da proposta feita pelo Ricardo. Na verdade, o Ricardo sugeriu uma proposta, dando-lhe a “vantagem” de escolher.

Infelizmente, você optou em não escolher qualquer uma das opções e muito menos veio sugerir outra situação e/ou apresentar uma contraproposta.

Com relação a custos para uma divisão do imóvel de Salto, temos que seriam os custos normais e principalmente aqueles “necessários” para uma divisão da área.

Repetindo: O Ricardo não quer manter quaisquer vínculos com você; daí que não pretende ficar em condomínio em qualquer imóvel, ainda mais diante do que você veio informar no sentido de que: “não há urgência da minha parte” (sic); fora a demora em responder aos nossos pedidos.

Assim, não havendo uma solução rápida para o término deste condomínio indesejável para ambas as partes, não resta alternativa, senão a de propor uma ação de extinção de condomínio destes dois imóveis para que cada um faça o que quiser com seus respectivos quinhões; lembrando que, nestes casos, havendo a alienação deste imóvel, a mesma será judicial, com o risco de ser adquirido por terceiros em hasta pública, por valores até 70% ou 60% de suas avaliações, fora os elevados custos do processo (custas processuais, perícias e outros) e, ainda, honorários de advogado.

Assim, para evitar litígios e seus elevados custos, aguardamos uma sua resposta final, até o próximo dia 28/01.

Atenciosamente

Renato de Barros Pimentel – p. Ricardo Donalísio Fernandes

Renato de Barros Pimentel - adv.

**Barros Pimentel Advocacia**

Rua Groenlândia n.º 1908 – Jardim América

CEP 01434-100 - São Paulo - SP - Brasil

 (55 11) 3060-8600

[renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br)

[www.barrospimenteladvocacia.com.br](http://www.barrospimenteladvocacia.com.br)

---

De: [maccdri@terra.com.br](mailto:maccdri@terra.com.br) <[maccdri@terra.com.br](mailto:maccdri@terra.com.br)>

Enviada em: terça-feira, 25 de janeiro de 2022 10:31

Para: Renato De Barros Pimentel <[renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br)>

Assunto: Re: RES: divisão/partilha de bens em condomínio com seu irmão Ricardo

Bom dia,

Ainda não posso responder essa proposta pois ainda terei que avaliar o terreno de Salto. Não farei isso de modo apressado pois não há urgência da minha parte. Também de acordo com essa proposta haveria o custo da divisão do terreno que não tenho ideia nem aproximada do valor. Só não entendi a colocação " **já que também o Ricardo não pretende vender qualquer imóvel em conjunto**", pois já coloquei o apartamento a venda. Achei que colocaríamos o terreno à venda, só não sei o valor. Há cerca de 5 anos, 2 anos antes da morte da nossa mãe ela falava em 500,00 o m2.

Recebi o boleto do Memorial, vou até lá pra mudar o endereço.

Att

Em Qui 20/01/22 17:22, Renato de Barros Pimentel [renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br) escreveu:

**Dra. Adriana**

Boa tarde.

Na verdade, acredito que ambos os irmãos não querem ficar em condomínio eternamente, por isso, acredito que a iniciativa será sempre dos dois irmãos (e não apenas do Ricardo).

O Ricardo fez algumas avaliações e apurou os seguintes valores:

a. Terreno de salto por: R\$ 4.266.945,00 (quatro milhões, duzentos sessenta seis mil, novecentos quarenta e cinco reais), levando-se em conta o valor de R\$ 450,00 por metro quadrado;

b. Apartamento de Santos por: R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

Desta forma, segundo as avaliações do Ricardo, temos um patrimônio a ser dividido de R\$ 5.766.945,00 (cinco milhões, setecentos sessenta e seis mil, novecentos quarenta e cinco reais, que dividido entre os 02 irmãos, daria um quinhão de R\$ 2.883.472,50 (dois milhões, oitocentos oitenta três mil, quatrocentos setenta dois reais e cinquenta centavos)

Da mesma forma, o Ricardo também não pretende disponibilizar dinheiro para fazer um acordo ou realizar uma partilha; sendo de interesse dele resolver esta divisão em curto espaço de tempo prazo, já que também o Ricardo não pretende vender qualquer imóvel em conjunto; daí que o Ricardo vem apresentar a seguinte proposta para tentar dividir amigavelmente este patrimônio e encerrar esse condomínio:

- a) quem aceitar em ficar com a totalidade do apartamento de Santos, pelo valor de R\$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais), ficaria com um percentual de 32,34% no imóvel de Salto; b) o outro ficaria com o percentual de 67,66% neste mesmo imóvel de Salto; c) o imóvel de Salto seria imediatamente dividido fisicamente (e documentalmente) em 02 (duas) partes, respeitando os percentuais acima.

Assim, peço que a Sra. venha analisar a proposta acima e que venha me informar a respeito, o quanto antes.

No aguardo de suas providências, subscrevo-me.

Atenciosamente

**RENATO DE BARROS PIMENTEL**

Renato de Barros Pimentel - adv.

**Barros Pimentel Advocacia**

Rua Groenlândia n.º 1908 – Jardim América

CEP 01434-100 - São Paulo - SP - Brasil

 (55 11) 3060-8600

[renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br)

[www.barrospimenteladvocacia.com.br](http://www.barrospimenteladvocacia.com.br)

---

De: [maccdri@terra.com.br](mailto:maccdri@terra.com.br) <[maccdri@terra.com.br](mailto:maccdri@terra.com.br)>

Enviada em: quinta-feira, 20 de janeiro de 2022 11:31

Para: Renato De Barros Pimentel <[renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br)>  
Assunto: Re: divisão/partilha de bens em condomínio com seu irmão Ricardo

fls. 58

Bom dia,

Disse que estava aberta a proposta. Como a iniciativa é o do Ricardo, estava achando que ele estaria avaliando os valores para fazer uma proposta. A única coisa certa da minha parte seria que não vou disponibilizar dinheiro pra um acordo. Se ele quiser a totalidade do terreno de Salto, dependendo das condições, poderia aceitar a outra metade do apartamento de Santos como parte do negócio.

Att

Em Qua 19/01/22 18:54, Renato de Barros Pimentel [renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br) escreveu:

Dra. Adriana

Boa noite.

Eu lhe mandei no ano passado um e-mail a respeito da intenção do Ricardo em terminar com o condomínio dos 02 (dois) imóvel em comum entre vocês – apartamento de Santos e terreno de Salto. E não obtive resposta até o presente momento.

O Ricardo me pede para saber qual seria a intenção da Sra. a esse respeito?

Podemos marcar um dia/hora para discutir esse assunto?

Aguardo

Renato de Barros Pimentel

Renato de Barros Pimentel - adv.

**Barros Pimentel Advocacia**

Rua Groenlândia n.º 1908 – Jardim América

CEP 01434-100 - São Paulo - SP - Brasil

 (55 11) 3060-8600

[renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br)

[www.barrospimenteladvocacia.com.br](http://www.barrospimenteladvocacia.com.br)



Livre de vírus. [www.avg.com](http://www.avg.com).



Livre de vírus. [www.avg.com](http://www.avg.com).



Livre de vírus. [www.avg.com](http://www.avg.com).



Livre de vírus. [www.avg.com](http://www.avg.com).



Livre de vírus. [www.avg.com](http://www.avg.com).



Santos, 30 de Abril de 2022.

Ilma. Sra. Dra. Adriana Maccdri e família.

**Ref.: SUGESTÃO DE PREÇO PARA VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL**

Conforme solicitado, vimos pelo presente, apresentar nossa Sugestão de Preço, para a comercialização do imóvel abaixo descrito:

**ENDEREÇO: Rua Governador Pedro de Toledo nº 59 – APTO. 81 – Santos/SP.  
Ed. Igarapé**

**AVALIAÇÃO: R\$ 1.500.000,00 – (Um Milhão e Quinhentos Mil Reais) à Vista, ou através de financiamento bancário.**

Para a conclusão do valor e critérios acima, foi considerada a situação atual do mercado imobiliário em nossa região, aplicado por profissional credenciado e em plena atuação no mercado imobiliário, estado de conservação e localização do referido imóvel.

Em caso de preferência por nossa empresa, nossos honorários profissionais pela intermediação na comercialização são de 6% (seis por cento) que estão acrescidos ao preço do imóvel.

Sem mais para o momento e certos de estarmos aptos para um ótimo trabalho de venda do referido imóvel, colocamo-nos à sua inteira disposição para quaisquer esclarecimentos, bem como negociações.

Valdomiro Oliveira Farias  
CRECI N 35.654

Atenciosamente

---

**CASA & JARDINS CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA**  
Valdomiro Oliveira Farias – creci nº 35.654  
Tel: 13-3285-4848 / 13-99714-0134.



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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

12ª VARA CÍVEL

Rua Bitencourt, 144, Salas 66/68, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1007305-15.2022.8.26.0562**  
 Classe – Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**  
 Requerente: **Ricardo Donalísio Fernandes**  
 Requerido: **Adriana Donalísio Fernandes Maccagnan**

**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 autora, no prazo 15 (quinze) dias, sobre a contestação apresentada e eventuais preliminares (art. 350 ou art. 351 do CPC).

Nada Mais. Santos, 17 de maio de 2022. Eu, \_\_\_\_, Selma de Souza Carvalho Pereira dos Santos, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0443/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Renato de Barros Pimentel (OAB 49505/SP)	D.J.E
Rita de Cassia Pellegrini Almeida (OAB 93356/SP)	D.J.E
Katia Maria Louro Cacao Araujo (OAB 105970/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Manifeste-se a parte autora, no prazo 15 (quinze) dias, sobre a contestação apresentada e eventuais preliminares (art. 350 ou art. 351 do CPC)."

Santos, 18 de maio de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0443/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 19/05/2022. Considera-se a data de publicação em 20/05/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato de Barros Pimentel (OAB 49505/SP)  
Rita de Cassia Pellegrini Almeida (OAB 93356/SP)  
Katia Maria Louro Cacao Araujo (OAB 105970/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se a parte autora, no prazo 15 (quinze) dias, sobre a contestação apresentada e eventuais preliminares (art. 350 ou art. 351 do CPC)."

Santos, 19 de maio de 2022.

# Barros Pimentel Advocacia

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da **12ª Vara Cível** da Comarca de **Santos**.

- **Processo nº 1007305-15.2022.8.26.0562**

**RICARDO DONALISIO FERNANDES**,  
por seu procurador e advogado subscrito, nos autos da **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM PEDIDO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL INDIVISÍVEL** que promove contra **ADRIANA DONALISIO FERNANDES MACCAGNAM**, vem apresentar a sua manifestação (réplica) sobre a contestação de fls. 34/38 e documentos de fls. 40/70, nos seguintes termos:

## MM. JUIZ

**1.** A requerida **Adriana** veio contestar o presente feito, alegando, de forma bem resumida, o seguinte:

- como **matéria preliminar**, que faltaria ao autor o **interesse de agir** (inciso III do art. 330 do CPC), pois os argumentos trazidos com a inicial, no sentido de que a *“manutenção do condomínio com sua irmã gera discussões de toda sorte, tentando fazer crer que tal condomínio é desgastante, objeto de grande contenda ou coisa que o valha”* ... **“não são verdadeiros, mas sim falaciosos”** ... e que **não seria “necessária a interposição de ação judicial para solucionar eventuais providências”**. (sic – fls. 34 – grifo nosso);

# Barros Pimentel Advocacia

- que ela - requerida teria informado, aliás, confessado, que teria solicitado ao seu irmão – ora autor que **viesses aguardar** “*ao menos, até o final do primeiro semestre do corrente ano, justamente em razão da possibilidade de venda e da adequação das pretensões com base nos valores atualmente praticados na cidade de Santos*” (sic – fls. 35 – grifo nosso);
- “que **os Réus** simplesmente **entenderam** ser de bom alvitre, **aguardar apenas mais alguns poucos meses**, na esperança de obterem uma proposta um pouco mais favorável a ambos” (sic – fls. 35 – grifo nosso).
- que, com relação ao outro imóvel de propriedade em condomínio dos litigantes, localizado na Comarca de **Salto** – Estado de São Paulo (e objeto de uma ação de divisão naquela outra Comarca), a ré **Adriana** também veio confessar a fls. 35 que realmente **não pretendia dividir este imóvel, maior e mais valioso, diante de elevados custos que teriam os litigantes;**
- que o autor não veio acatar as propostas da sua irmã – ora requerida, pelo fato de ser uma pessoa muito ansiosa e impaciente, pois “*sempre pressionando a Ré para apresentar uma resposta em prazo exíguo, não lhe concedendo tempo razoável para pensar, pesquisar e decidir*” (sic – fls. 35 – grifo nosso) (????);
- e, por conta da não aceitação dos desejos da requerida de permanecer em comunhão nestes 02 condomínios (Santos e Salto) e, pelo fato do seu irmão – ora requerente autor não aceitar as suas propostas, o autor seria, portanto, **carecedor da ação**, por lhe faltar interesse processual e/ou interesse de agir;
- que, já aceitando que esta sua preliminar de falta de interesse de agir será fatalmente rechaçada, a requerida veio, **no mérito**, repetir os mesmos argumentos de sua preliminar, postulando a fls. 37 que viesse ser designada uma audiência de tentativa de conciliação (???); vindo, ao final de sua defesa, apresentar uma estimativa de

# Barros Pimentel Advocacia

avaliação deste apartamento de Santos – objeto desta pendenga, pelo valor de **R\$ 1.500.000,00** (um milhão e quinhentos mil reais).

2. Na verdade, não verificamos a apresentação de uma contestação válida, mas sim uma verdadeira confissão da requerida que veio apresentar a esse E. Juízo, os vários motivos pelos quais a presente demanda deve ser realmente julgada procedente, com a alienação do imóvel em comum aos litigantes, em hasta pública.

3. De acordo com um brilhante parecer do renomado **Paulo Henrique dos Santos Lucon**, contido no site de Migalhas n.º 5.358<sup>1</sup>, temos que:

**O interesse processual ou interesse de agir refere-se sempre à utilidade que o provimento jurisdicional pode trazer ao demandante. Para a comprovação do interesse processual, primeiramente, é preciso a demonstração de que sem o exercício da jurisdição, por meio do processo, a pretensão não pode ser satisfeita. Daí surge a necessidade concreta da tutela jurisdicional e o interesse em obtê-la (interesse-necessidade).**

**A necessidade surge da resistência do obrigado no cumprimento espontâneo do que foi pactuado ou determinado por lei ou ainda em decorrência da indispensabilidade do exercício da jurisdição para a obtenção de determinado resultado.**

3.1. Ora, no caso em tela, conforme confessado pela ré, em sua “defesa”, ficou mais do que demonstrado que a ré seria uma pessoa autoritária e prepotente, que pretende forçar o autor a ter que aceitar suas condições e simplesmente ter que “**aguardar apenas mais alguns poucos meses**, na esperança de obterem uma proposta um pouco mais

<sup>1</sup> <https://www.migalhas.com.br/depeso/263829/interesse-processual>

# Barros Pimentel Advocacia

*favorável a ambos*” (sic – fls. 35 – grifo nosso). Veja que este início de conversa, com o intuito de encerrar este condomínio indesejado, começou no final do ano passado – 2021. Confira-se as negociações travadas com a requerida **Adriana**, contidas nos e-mails anexados pela própria ré a fls. 40/70:

**- e-mail enviado pelo patrono do autor, para a requerida Adriana em data de 19/01/2022:**

Dra. Adriana

Boa noite.

Eu lhe mandei no ano passado um e-mail a respeito da intenção do Ricardo em terminar com o condomínio dos 02 (dois) imóvel em comum entre vocês – apartamento de Santos e terreno de Salto. E não obtive resposta até o presente momento.

O Ricardo me pede para saber qual seria a intenção da Sra. a esse respeito?

Podemos marcar um dia/hora para discutir esse assunto?

Aguardo

Renato de Barros Pimentel

**- e-mail enviado pelo patrono do autor, para a requerida Adriana em data de 20/01/2022:**

Boa tarde.

Na verdade, acredito que ambos os irmãos não querem ficar em condomínio eternamente, por isso, acredito que a iniciativa será sempre dos dois irmãos (e não apenas do Ricardo).

O Ricardo fez algumas avaliações e apurou os seguintes valores:

a) Terreno de **Salto** por: **R\$ 4.266.945,00** (quatro milhões, duzentos sessenta seis mil, novecentos quarenta e cinco reais), levando-se em conta o valor de **R\$ 450,00** por metro quadrado;

b) Apartamento de **Santos** por: **R\$ 1.500.000,00** (hum milhão e quinhentos mil reais). (\*note-se que a proposta do autor era mais realista, tanto que a própria ré, veio, em sua réplica, em maio de 2022, apresentar uma avaliação deste apartamento por igual valor)

c) Desta forma, segundo as avaliações do Ricardo, temos um patrimônio a ser dividido de **R\$ 5.766.945,00** (cinco milhões, setecentos sessenta e seis mil, novecentos quarenta e cinco reais, que dividido entre os 02 irmãos, daria um quinhão de **R\$ 2.883.472,50** (dois milhões, oitocentos oitenta três mil, quatrocentos setenta dois reais e cinquenta centavos)

# Barros Pimentel Advocacia

Da mesma forma, o Ricardo também não pretende disponibilizar dinheiro para fazer um acordo ou realizar uma partilha; sendo de interesse dele resolver esta divisão em curto espaço de tempo prazo, já que também o Ricardo não pretende vender qualquer imóvel em conjunto; daí que o Ricardo vem apresentar a seguinte proposta para tentar dividir amigavelmente este patrimônio e encerrar esse condomínio:

- a) quem aceitar em ficar com a totalidade do apartamento de Santos, pelo valor de R\$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais), ficaria com um percentual de 32,34% no imóvel de Salto; b) o outro ficaria com o percentual de 67,66% neste mesmo imóvel de Salto; c) o imóvel de Salto seria imediatamente dividido fisicamente (e documentalmente) em 02 (duas) partes, respeitando os percentuais acima.

Assim, peço que a Sra. venha analisar a proposta acima e que venha me informar a respeito, o quanto antes.

No aguardo de suas providências, subscrevo-me.

Atenciosamente

**RENATO DE BARROS PIMENTEL**

**- e-mail enviado pelo patrono do autor, para a requerida Adriana em data de 25/01/2022:**

Adriana

Bom dia

**Gostaria de obter uma resposta ao e-mail abaixo o quanto antes.** (\* a ré se negava a responder aos e-mails para tentar encerrar esse condomínio de forma amigável e de forma rápida; daí a necessidade da propositura destas ações)

Aguardo

Renato

**- e-mail enviado pela requerida Adriana o patrono do autor, em data de 26/01/2022:**

Bom dia,

Ainda não posso responder essa proposta pois ainda terei que avaliar o terreno de Salto. **Não farei isso de modo apressado pois não há urgência da minha parte.** Também de acordo com essa proposta haveria o custo da divisão do terreno que não tenho ideia nem aproximada do valor. Só não entendi a colocação " **já que também o Ricardo não pretende vender qualquer imóvel em conjunto**", pois já coloquei o apartamento a venda. Achei que colocaríamos o terreno à venda, só não sei o valor. Há cerca de 5 anos, 2 anos antes da morte da nossa mãe ela falava em

# Barros Pimentel Advocacia

500,00 o m2. (\*veja que a ré Adriana confessou que realmente não pretendia resolver tal questão, **pois não tinha pressa ou urgência**, portanto, pouco ligando para os inúmeros pedidos do autor para uma solução amigável. E o autor Ricardo não pretendia vender qualquer imóvel em conjunto com a ré, exatamente para não ficar em condomínio).

Recebi o boleto do Memorial, vou até lá pra mudar o endereço.

Att

**- e-mail enviado pela requerida Adriana o patrono do autor, em data de 28/01/2022:**

**De:** [maccdri@terra.com.br](mailto:maccdri@terra.com.br) <[maccdri@terra.com.br](mailto:maccdri@terra.com.br)>

**Enviada em:** sexta-feira, 28 de janeiro de 2022 18:01

**Para:** Renato De Barros Pimentel <[renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br)>

**Assunto:** Re: RES: RES: divisão/partilha de bens em condomínio com seu irmão Ricardo

Boa tarde,

Fiz contato com 3 imobiliárias de Salto e nenhuma delas me respondeu de prontidão. Recebi uma devolutiva hoje e espero mais 2 na segunda ou terça da próxima semana. Assim, estou esperando essas estimativas de valores de venda para definir valor do m2 do terreno de Salto, que a princípio eu avaliava em 500,00.

**Em relação ao apartamento de Santos, os corretores falam em 1.600.000,00 mas inicialmente coloquei em 1.800.000,00\*** haja visto que como o Ricardo avalia por menos, caso viesse alguma oferta perto desse valor não haveria qualquer prejuízo, muito pelo contrário. (\*o apartamento de Santos valeria apenas R\$ 1.500.000,00 e ainda para ser negociado, mas a ré Adriana estaria pretendendo R\$ 1.800.000,00 – , dificultando, portanto, qualquer venda rápida deste imóvel – veja que em sua réplica, meses após e somente após ter sido citada para os termos da presente demanda, a ré apresenta uma avaliação deste apartamento por R\$ 1.500.000,00. E mais, a ré Adriana veio colocar a venda este apartamento de Santos, por valor totalmente irreal e absurdo, à revelia do autor – situação essa que demonstra a forma prepotente e autoritária da ré de agir).

**Claro que o tipo de divisão que o Ricardo coloca é factível** mas precisamos iniciar as tratativas com valores mais próximos possíveis aos de mercado. Caso haja algum interessado em comprar o terreno de Salto nesse momento, o Ricardo não está interessado? **Achei estranho essa informação dele não estar disposto a vender.** Ainda não entendi, não seria mais racional? (\*o autor Ricardo sempre quis vender os bens em condomínio. O que a ré não aceita é que o autor não desejava ficar em condomínio com a ré, para depois tentar vender, **também em conjunto**, qualquer imóvel, principalmente diante da forma como a ré age).

**Ele aceitaria ficar com o apartamento mais um valor em dinheiro?** Se sim, quanto seria? (considerando que estaríamos economizando todo o custo da divisão física e

# Barros Pimentel Advocacia

documental). (\*aqui a ré informa que estaria disposta a pagar uma diferença para seu irmão – ora autor, porém, depois, a ré muda de opinião e informa que não pretenderia gastar nada em dinheiro – vide e-mail abaixo de 03/02/2022)

**- e-mail enviado pelo patrono do autor, para a requerida Adriana em data de 31/01/2022:**

Boa tarde

Conversei com o Ricardo, para tentar evitar maiores discussões, “a princípio” ele concordaria em ficar com o apartamento de Santos por **R\$ 1.600.000,00\*** (hum milhão e seiscentos mil reais), mais uma **quantia em dinheiro “à vista”** no valor de **R\$ 1.570.000,00** (hum milhão e quinhentos e setenta mil reais), levando-se em conta o valor de **R\$ 500,00** (quinhentos reais) o m2 para o imóvel de Salto.

(\*apesar do autor Ricardo entender que o apartamento de Santos valesse apenas R\$ 1.500.000,00, ele estaria aceitando ficar com o mesmo por valor acima do que entendia – R\$ 1.500,000,00 apenas para encerrar logo esse condomínio)

Aguardo o seu retorno.

Atenciosamente

p. Renato de Barros Pimentel

**- e-mail enviado pelo patrono do autor, para a requerida Adriana em data de 02/02/2022:**

Adriana

Bom dia

Aguardamos sua resposta ao e-mail abaixo (\*pedindo resposta ao e-mail acima de 31/01)

At.

Renato de Barros Pimentel

**- e-mail enviado pela requerida Adriana o patrono do autor, em data de 03/02/2022:**

De: [maccdri@terra.com.br](mailto:maccdri@terra.com.br) <[maccdri@terra.com.br](mailto:maccdri@terra.com.br)>

Enviada em: quarta-feira, 2 de fevereiro de 2022 20:45

Para: Renato De Barros Pimentel <[renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br)>

Assunto: Re: RES: RES: RES: divisão/partilha de bens em condomínio com seu irmão Ricardo

1. Primeiro email recebido: "*Desta forma, segundo as avaliações do Ricardo, temos um patrimônio a ser dividido de R\$ 5.766.945,00 (cinco milhões, setecentos sessenta e seis mil, novecentos quarenta e cinco reais, que dividido entre os 02 irmãos, daria um quinhão de R\$ 2.883.472,50 (dois milhões, oitocentos oitenta três mil, quatrocentos setenta dois reais e cinquenta centavos)*"

# Barros Pimentel Advocacia

Com base nessa proposta achei que o Ricardo pediria algo próximo do valor apurado de 1.383.472,50 (2.883.472,50 - 1.500.000,00) e **considerando o fato de ser à vista teria algum desconto em cima disso**. Assim, a proposta de 1.570.000,00 ficou muito distante pra poder considerar.

2. No seu email não tive resposta do questionamento do meu último email: "*Caso haja algum interessado em comprar o terreno de Salto nesse momento, o Ricardo não está interessado?*"

Assim, em resposta ao primeiro email e levando em conta o disposto no segundo email: "*Na verdade, o Ricardo sugeriu uma proposta, dando-lhe a "vantagem" de escolher". Consideraria aceitar a proposta ficando o apartamento e parte do terreno para o Ricardo e a parte maior do terreno pra mim.*

Att

**- e-mail enviado pelo patrono do autor, para a requerida Adriana em data de 03/02/2022:**

**Adriana**

Bom dia

1. O valor relativo à diferença de valores, por óbvio, seria à vista e sem desconto.
2. Porém, o Ricardo pretendendo evitar discussões jurídicas e extinguir esse atual condomínio, o quanto antes, vem informar que estaria de acordo em aceitar a sua última contraproposta, aliás, **conforme viemos sugerir inicialmente (divisão física do imóvel de Salto)**, no sentido dele ficar com o apartamento em Santos **pelo valor avaliado por você de R\$ 1.600.000,00** e, ainda, um percentual de **33,1%** no terreno de Salto, levando-se também em conta a sua avaliação de **R\$ 500,00** o m<sup>2</sup>. *(\*note-se que o autor Ricardo estaria aceitando valores elevados dados pela ré Adriana e suas demais condições, concordando em ficar com a menor parte do valioso terreno de Salto – tudo, para encerrar o quanto antes esse condomínio. Apesar disto, nada ocorreu !!!)*
3. A divisão do terreno de Salto estará sujeita a pequenas alterações de seus percentuais, com eventuais compensações para uma das partes, conforme vier a ser feita a divisão física do imóvel (frente para rua e outros), para que uma das partes não seja prejudicada.
4. **Solicito uma resposta sua no prazo máximo de até 02 dias, para dar continuidade nesta extinção de condomínio.** *(\*veja que a ré estaria "enrolando" o autor, desde o começo deste ano, sem perspectiva de qualquer solução)*

Aguardamos, portanto, o seu pronto retorno.

Atenciosamente

p. Renato de Barros Pimentel

- e-mail enviado pela advogada da ré - Dra. Rita de Cassia, para o advogado do autor em data de **16/02/2022**: (\*vários dias, portanto, sem resposta do e-mail anterior)

De: Rita da Cassia Pellegrini Almeida <[ritadecassiapa@gmail.com](mailto:ritadecassiapa@gmail.com)>

Enviada em: quarta-feira, 16 de fevereiro de 2022 18:58

Para: [renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br); katia cacao <[katia\\_cacao67@hotmail.com](mailto:katia_cacao67@hotmail.com)>

Assunto: Proposta partilha Adriana e Ricardo - imóveis Santos e Salto

Boa tarde Dr. Renato! Como está?

Tivemos uma reunião com a Adriana e extraímos a seguinte proposta:

1- **Adriana não tem intenção de efetuar a divisão física do terreno de Salto**, pois tal procedimento será demasiadamente custoso e moroso, pois ensejará gastos com taxas municipais, honorários de topógrafo e engenheiro. **Da mesma forma, não pretende que seja interposta uma ação de extinção de condomínio, pois ensejará despesas de custas, honorários de perito avaliador, topógrafo, honorários advocatícios, etc.** (\*veja que a ré, por sua advogada, **apesar dos vários apelos do autor**, se negava a dividir fisicamente o imóvel de Salto para terminar o condomínio deste e do outro imóvel e, ao mesmo tempo, informava também que **não desejava a propositura de uma ação de extinção de condomínio (????)**– ou seja: **a ré fora alertada por várias vezes**, mas pretendia ficar eternamente em condomínio com seu irmão – ora autor)

2- Assim, propõe a partilha amigável desse patrimônio restante (apartamento de Santos e terreno de Salto) da seguinte forma:

2.1- Valores de avaliação dos imóveis:

a) apartamento de Santos com avaliação total de **R\$ 1.600.000,00**;

b) terreno de Salto de 9.482,10 m<sup>2</sup>, com avaliação proposta pelo próprio Ricardo de R\$ 450,00/m<sup>2</sup>, totalizando R\$ 4.266.945,00;

c) Total geral da partilha: R\$ 5.866.945,00, sendo R\$ 2.933.472,50 para cada (Adriana e Ricardo)

2.2- Partilha:

a) Ricardo fica com a integralidade do apartamento de Santos (R\$ 1.600.000,00) + **31.251223% do terreno de Salto** a R\$ 450,00/m<sup>2</sup> (R\$ 1.333.472,50) = R\$ 2.933.472,50

b) Adriana fica com 68,7488% do terreno de Salto a R\$ 450,00/m<sup>2</sup> = R\$ 2.933.472,50

(\***novamente, sem qualquer divisão física e documental**, portanto, **novamente o autor ficaria em condomínio com a ré**)

# Barros Pimentel Advocacia

2.2.1- A partilha seria feita por escritura de acordo extrajudicial para posterior averbação nos Cartórios de Registro de Imóveis.

Ficamos no aguardo de seu retorno.

Att.

Rita de Cássia Pellegrini Almeida

Kátia Maria Louro Cação Araújo

**- e-mail enviado pelo patrono do autor, para a advogada da ré - Dra. Katia em data de 17/02/2022:**

Em qui., **17 de fev. de 2022** às 19:11, Renato de Barros Pimentel <[renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br)> escreveu:

SP 17/02/22

Dra. Katia

Boa tarde.

Estou bem, obrigado. E a colega?

**Peço para a colega pedir para Adriana lhe enviar todos os e-mails trocados com ela, para que se possa ter uma pálida ideia do enorme desgaste que ela está ocasionando.**

**A proposta dela abaixo não pode ser aceita, pois, em primeiro lugar, reiterando informações passadas para a Adriana, o Ricardo NÃO QUER FICAR EM CONDOMÍNIO COM A IRMÃ – situação essa de total conhecimento de sua cliente.**

Ademais, a proposta dela contém um valor baixo de avaliação do metro quadrado de Salto de R\$ 450,00; sendo que para o apartamento em Santos, foi utilizado o valor mais alto de avaliação de R\$ 1.600.000,00.

**- e-mail enviado pela advogada da ré - Dra. Rita de Cassia, para o advogado do autor em data de 21/02/2022:**

Boa tarde, Dr. Renato.

Conforme enviamos a proposta da Adriana anteriormente, o qual a mesma é concreta e ratificada no mesmo teor.

**A Adriana não tem a intenção de fazer a divisão física do terreno de Salto**, pelos motivos já expostos anteriormente, pelos altos custos que vão envolver essa forma de divisão. (\*veja que a ré Adriana informa novamente que jamais pretendeu dividir

# Barros Pimentel Advocacia

fisicamente e documentalmente o imóvel de Salto – o que ajudaria a compor na extinção de condomínio deste imóvel de Santos)

**Ela solicita que o Ricardo aguarde pelo menos até o final do primeiro semestre para tentar efetivar a venda desse terreno**, o qual já está com corretores e ela em contato permanente com os mesmos. Desta forma evitamos o alto custo da divisão física do terreno e ainda o desgaste de uma ação de extinção de condomínio. (\*novamente, a ré Adriana ignora o pleito do irmão e autor Ricardo para encerrar esse condomínio – veja que esse e-mail data de **fevereiro de 2022** e já estamos no mês de **maio do mesmo ano de 2022**– ou seja: **decorridos, portanto, quase 05 meses de tentativas para se obter um acordo** e nada aconteceu; daí a necessidade e o real interesse de agir do autor para acabar com esse condomínio, propondo esta demanda aqui em Santos e outra em Salto – esta última para uma divisão física deste outro imóvel)

Ficamos no aguardo de seu retorno.

Att.

Rita de Cássia Pellegrini Almeida

Kátia Maria Louro Cação Araújo

**- troca de e-mails entre os advogados das partes em 21/03/2022 e 23/03/2022:**

**- 21/03/2022**

Em seg., **21 de mar. de 2022 às 14:34**, Renato de Barros Pimentel <[renato@barrospimenteladvocacia.com.br](mailto:renato@barrospimenteladvocacia.com.br)> escreveu:

**Dra. Katia**

Bom dia.

Sei que a colega tem a boa intenção de “tentar” resolver essa questão, mas, infelizmente, **a sua cliente não tem**, já que, **por inúmeras vezes**, (vide e-mails anteriormente enviados) foi informado que: **O RICARDO NÃO PRETENDE FICAR EM CONDOMÍNIO COM A DRA. ADRIANA**. Infelizmente, **parece que ela ainda não compreendeu (ou não aceitou) isso**; daí que ela tornou a pedir mais uma vez para **“esperar mais um pouquinho”**.

Ademais, o Ricardo não pretende ficar com a totalidade do apartamento de Santos pelos elevados valores que a Adriana está atribuindo, para que, depois ele fique um percentual bem menor no imóvel de Salto (e, ainda, em condomínio indesejável com a Adriana). (\*note-se, novamente, que o autor deixou bem claro a sua intenção de dividir fisicamente e documentalmente o imóvel de Salto e que não pretendia ficar com um imóvel (apto. de Santos), por preço superior ao de mercado; sendo

# Barros Pimentel Advocacia

que, agora, em contestação, após vários meses depois deste e-mail, a ré veio trazer aos autos uma avaliação de **R\$ 1.500.000,00** para o imóvel/apartamento de Santos).

Portanto, a proposta dela de “aguardar, pelo menos até o final do primeiro semestre, face à possibilidade de venda” (sic – grifo nosso), **não é aceita**, pois essa “possibilidade de venda” é totalmente incerta e subjetiva. E depois, se o imóvel de Salto não for vendido “até o final do primeiro semestre”, voltamos à estaca zero e perdemos todo esse tempo, ainda mais que ela, por conta de gastos, não quer dividir fisicamente o imóvel de Salto, para que cada um possa dar o destino que quiser ao seu quinhão. (\*ou seja: a ré Adriana fora alertada por várias vezes das consequências de seus atos e, mesmo assim, resolveu impor ao seu irmão e autor que viesse aguardar de forma indefinida e, ainda, para venderem juntos os imóveis)

At.

Renato de Barros Pimentel

- 23/03/2022

Dr. Renato,

Repassamos seu email para Adriana. Ela informou que irá analisar e nos retornar até segunda-feira.

Att.



**3.2.** Depois deste último e-mail acima de 23/03/2022 não houve mais qualquer conversação, troca de e-mails entre as partes e/ou de qualquer outra forma de comunicação; sendo que a situação do **final do ano passado de 2021** (condomínio indesejado) ficou exatamente igual até a presente data – **maio de 2022**; daí a necessidade e o **real interesse de agir do autor, após mais de 06 meses de tentativas de acordo com a sua irmã – ora requerida**, de propor a presente demanda de extinção de condomínio e venda judicial deste apartamento por aqui, em Santos e também a propositura em Salto, de uma divisão judicial (física) do lote de terreno em Salto.

# Barros Pimentel Advocacia

**3.2.1.** Veja Exa. que, ao contrário do que fora informado em réplica, que o autor foi extremamente paciente com a ré que pretendeu ditar as regras (mais de 06 meses), de quando e de que forma, poderá ser encerrado tal condomínio envolvendo esses 02 (dois) imóveis em comum – situação essa que não é aceita pelo seu irmão – ora autor; daí, novamente, o seu real interesse de agir.

**4.** Já que a **matéria de mérito** apresentado na contestação é exatamente igual a matéria arguida em preliminar, reiteramos todo o acima exposto e que motivou a necessária propositura da presente demanda; sendo que, com relação a “*avaliação*” anexada/apresentada pela ré a fls. 71 para o imóvel – apartamento – objeto deste litígio, no valor de **R\$ 1.500.000,00** (um milhão e quinhentos mil reais), temos a informar o seguinte:

**a)** que a ré veio novamente confessar que o autor estaria correto ao informar, através de seus e-mails, que o valor de venda deste imóvel estaria na base de **R\$ 1.500.000,00** (um milhão e quinhentos mil reais) – **para início de negociação** e nunca no valor que a ré estaria pretendendo vender a terceiros, meses atrás, no valor de **R\$ 1.800.000,00** (um milhão e oitocentos mil reais) e/ou mesmo no valor ofertado para o autor de **R\$ 1.600.000,00** (um milhão e seiscentos) para um eventual acordo, sem, porém, a divisão física do imóvel de Salto – motivos esses mais do que suficientes e justos para a propositura da presente demanda, de forma a terminar com esse condomínio insano e indesejado, alienando-se o imóvel em questão, em hasta pública;

**b)** apesar das atuais dificuldades do mercado imobiliário, mas para evitar novas impugnações e procrastinações da ré e, ainda, para evitar maiores gastos com futuras perícias e, finalmente, para agilizar a presente demanda, **o autor vem informar a V. Exa. que concorda com referida avaliação deste imóvel, pelo valor**

# Barros Pimentel Advocacia

**apresentado pela ré a fls. 71 de R\$ 1.500.000,00** (um milhão e quinhentos mil reais); daí que, passo seguinte, deverá esse E. Juízo homologar tal avaliação, para o posterior praxeamento do imóvel em questão, por esse valor indicado pela ré – **o que expressamente se requer**.

**4.1.** Já com relação aos documentos anexados a fls. 40/70, temos que os mesmos se tratam exatamente dos e-mails trocados entre as partes e que demonstram, conforme acima informado, de forma muito clara, a boa vontade do autor em tentar obter um acordo e o desinteresse total da ré de acabar com tal situação indesejada e, finalmente, repetimos: da real necessidade da propositura da presente demanda, para que seja encerrada de uma vez e o quanto antes, esse condomínio indesejado atualmente existente entre os litigantes e a necessária venda do imóvel em questão em hasta pública – **o que, novamente, se reitera**.

**5.** Finalmente, com relação ao pedido de designação de audiência de tentativa de conciliação requerida pela ré **Adriana**, o autor vem informar a V. Exa. que **não concorda com tal pedido**, já que a ré, na verdade, pretende, novamente, retardar ao máximo o andamento desta demanda.

**5.1.** Ora, pelos e-mails anexados pela própria ré a **fls. 40/70** e que foram acima transcritos, verificamos que o autor, veio, por mais de 06 (seis) meses seguidos, demonstrar uma extrema paciência, para tentar resolver amigavelmente tal situação, aceitando, até mesmo, ser prejudicado com as propostas de sua irmã - tudo, encerrar este condomínio indesejado; porém, sem sucesso.

**5.2.** Ademais, a designação de audiência de tentativa de conciliação requerida pela ré e que não é aceita pelo autor, não deve ser realizada, pois se realmente existisse

# Barros Pimentel Advocacia

uma real intenção da requerida em terminar este condomínio indesejável (que abrange 02 imóveis – um em Santos e outro em Salto), temos que a parte contrária, por suas nobres advogadas, poderiam, aliás, deveriam ter procurado o autor, por seu advogado, meses atrás, para dar continuidade a novas negociações e/ou até mesmo agora, por ocasião de sua citação – ocorrida em meados de abril deste ano de 2022 (fls. 33) – **o que não aconteceu.**

6. Diante de todo o exposto, requer a V. Exa. a procedência total do pedido inaugural, determinando-se o praxeamento do bem imóvel indicado, pelo valor avaliado pela ré de **R\$ 1.500.000,00**, com a condenação da requerida ao pagamento de custas processuais e honorários de advogado no percentual variável de 10% a 20% sobre o valor dado à causa.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 26 de maio de 2022.

adv.

**RENATO DE BARROS PIMENTEL**

OAB/SP 49.505



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

COMARCA de Santos

FORO DE SANTOS

12ª VARA CÍVEL

Rua Bitencourt, 144, Salas 66/68, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1007305-15.2022.8.26.0562**  
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**  
 Requerente: **Ricardo Donalisio Fernandes**  
 Requerido: **Adriana Donalisio Fernandes Maccagnan**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fernando de Oliveira Mello**

Vistos.

Antes de eventual saneamento do feito, especifiquem as partes, em quinze dias, as provas que eventualmente pretendam produzir, justificando-as.

Intime-se.

Santos, 31 de maio de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0495/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Renato de Barros Pimentel (OAB 49505/SP)	D.J.E
Rita de Cassia Pellegrini Almeida (OAB 93356/SP)	D.J.E
Katia Maria Louro Cacao Araujo (OAB 105970/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Antes de eventual saneamento do feito, especifiquem as partes, em quinze dias, as provas que eventualmente pretendam produzir, justificando-as. Intime-se."

Santos, 1 de junho de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0495/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 02/06/2022. Considera-se a data de publicação em 03/06/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato de Barros Pimentel (OAB 49505/SP)  
Rita de Cassia Pellegrini Almeida (OAB 93356/SP)  
Katia Maria Louro Cacao Araujo (OAB 105970/SP)

Teor do ato: "Vistos. Antes de eventual saneamento do feito, especifiquem as partes, em quinze dias, as provas que eventualmente pretendam produzir, justificando-as. Intime-se."

Santos, 2 de junho de 2022.

# Barros Pimentel Advocacia

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da **12ª Vara Cível** da Comarca de **Santos**.

- processo nº 1007305-15.2022.8.26.0562

**RICARDO DONALISIO FERNANDES,**

por seu procurador e advogado subscrito, nos autos da **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM PEDIDO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL INDIVISÍVEL** que promove contra **ADRIANA DONALISIO FERNANDES MACCAGNAM**, em atenção ao r. despacho de fls. 90 que mandou as partes especificarem as provas que pretendem produzir, vem expor e requerer a V. Exa. o quanto se segue:

1. Conforme se vê dos autos, trata-se da presente de uma ação de extinção de condomínio, com a alienação judicial de um apartamento – objeto da matrícula anexada a fls. 12/15; sendo que constou da defesa apresentada, especificamente a fls. 36, que a própria requerida teria avaliado e informado ao Juízo que o imóvel que se pretende alienar fora por ela avaliado, através de uma “*conceituada imobiliária*” (sic) de sua confiança, pelo valor de **R\$ 1.500.000,00** (um milhão e quinhentos mil reais). Confira-se:

*“Os Réus apresentam nesse ato, uma avaliação recente efetuada por uma conceituada imobiliária dessa cidade, que estimou o imóvel em questão no valor de R\$ 1.500.000,00”* (sic)

# Barros Pimentel Advocacia

2. Assim, conforme anteriormente informado pelo autor, em sua réplica (manifestação sobre a contestação de fls. 75/89), já fora informado que, para fins de andamento célere desta demanda e para não haver maiores custos para as partes, que estaria sendo aceita a supracitada avaliação deste imóvel em questão pelo preço obtido pela requerida, no valor de **R\$ 1.500.000,00** (um milhão e quinhentos mil reais) – vide fls. 87/88 – item 4 – letra “b” e também a fls. 89 – item 6.

3. Com a devida vênia, diante da extensa prova documental que constam dos autos e face a impossibilidade de se manter um condomínio entre os litigantes, acreditamos, s.m.j., que a única prova que poderia ser produzida seria a da avaliação do imóvel em questão – prova essa que, no entanto, restou superada diante da avaliação trazida aos autos pela ré a fls. 71 e aceita pelo autor.

3.1. Portanto, a prova pericial de avaliação passa a ser desnecessária.

4. No mais, **repetimos**: pela farta documentação trazida aos autos, por ambas as partes (e-mails), ficou plenamente demonstrado que fora a requerida que deu causa a propositura desta demanda, ao se negar vender o referido imóvel por preço razoável e/ou, ainda, de não ter aceitado terminar com um condomínio indesejado envolvendo, não só esse imóvel (apartamento) de Santos, como também um terreno localizado na cidade de Salto; daí que, entendemos que não há necessidade da produção de outras provas e muito menos da necessidade/possibilidade da realização de uma audiência de tentativa de conciliação.

4.1. No entanto, caso V. Exa. não venha acatar o pleito para o encerramento imediato da fase instrutória – o que só se admite, para fins de mera argumentação,

# Barros Pimentel Advocacia

o autor, **neste caso e apenas nesta condição**, vem informar que pretende produzir as seguintes provas: **a)** depoimento da requerida, **sob pena de confesso** e **b)** a avaliação por perícia de engenharia do apartamento, para fins de posterior alienação judicial.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 15 de junho de 2022.

adv.

**RENATO DE BARROS PIMENTEL**

OAB/SP 49.505

**RITA DE CÁSSIA PELLEGRINI ALMEIDA**  
**KÁTIA MARIA LOURO CAÇÃO ARAÚJO**  
advogadas

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 12ª Vara Cível da Comarca de SANTOS/SP.**

**Processo nº 1007305-15.2022.8.26.0562**

**ADRIANA DONALISIO FERNANDES MACCAGNAN**  
e seu marido **PAULO HENRIQUE GALETI MACCAGNAM**, por suas advogadas  
infra-assinadas, nos autos da **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM**  
**PEDIDO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL INDIVISÍVEL** que lhe move  
**RICARDO DONALISIO FERNANDES**, vêm, mui respeitosamente, à presença de V.  
Exa., apresentar as provas que pretende produzir:

A bem da verdade, a prova a ser produzida *in casu* é predominantemente documental. E boa parte de tal prova já se encontra carreada aos autos com as conversas via e-mail, travadas entre a Ré e o patrono do Autor, bem como entre as patronas da Ré e o referido patrono.

Além disso, a Ré juntou uma avaliação do imóvel às fls. 71 no valor de R\$ 1.500.000,00, porém, é preciso que fique claro que o desejo do Autor em extinguir o condomínio existente entre ambos não decorre de discussão relativamente ao valor do imóvel. Ainda que a princípio, pudesse haver uma expectativa de obtenção de um valor superior a R\$ 1.500.000,00, a verdade é que efetivamente ainda não surgiram interessados oferecendo o valor de R\$ 1.500.000,00, pois, se tivessem surgido, certamente a venda já poderia ter sido realizada.

De outra parte, o Autor, em momento algum ofereceu comprar a parte da Ré no apartamento, seja com base no valor de R\$ 1.500.000,00 seja por valor menor ou maior. E esta poderia ser uma alternativa para a extinção do respectivo condomínio sem a necessidade de interpor a presente ação.

Todavia, se não é de seu interesse a compra do imóvel, poderia aguardar por mais uns meses pelo aquecimento do mercado imobiliário para a venda no valor avaliado, sendo descabida a pretensão de alienação do bem em hasta pública, onde, por óbvio, o valor a ser auferido será inferior com prejuízo material para ambas as partes.

É imperioso ressaltar Exa., que não há litígio entre as partes que dividem as despesas de forma igualitária. O imóvel está desocupado desde o falecimento da genitora de ambos, conforme comprovam as fotografias anexas. A Ré não ocupa o apartamento, sendo certo que é proprietária com seu marido de um outro apartamento no mesmo prédio, unidade 71, onde reside o casal, conforme escritura e comprovantes de residência anexos.

Tampouco a Ré usufrui do imóvel para qualquer finalidade, de modo que não há qualquer resistência por parte da mesma para que a venda seja efetuada. As dificuldades existentes são apenas aquelas impostas, infelizmente, pelo mercado e pela atual situação financeira da região e quiçá do país.

**Inexiste, portanto, o enquadramento da hipótese prevista no § 3º do art. 1.320 do Código Civil, visto que não existem graves razões para uma divisão por meio de alienação judicial. Ressalta-se que o inventário da genitora das partes, Sra. Maria Magdalena Donalísio Fernandes (Processo nº 1029674-42.2018.8.26.0562 em trâmite perante a 3ª Vara da Família e Sucessões de Santos) somente foi encerrado recentemente no corrente ano de 2022, ocasião em que o imóvel objeto da presente ação passou a ser integralmente de propriedade dos irmãos.**

**Desta feita, somente a partir do corrente ano passa a ser contado o prazo máximo de 05 anos pelo qual os condôminos poderiam permanecer com o imóvel em condomínio, extraíndo-se, pois, que o presente caso não se enquadra em quaisquer das hipóteses previstas no art. 1.320 do Código Civil.**

Noutro giro, ressaltar-se que não havia desacordo entre as partes sobre o modo em que se deve realizar a alienação do bem, posto que a venda jamais foi motivo de oposição de qualquer das partes, razão pela qual, não se vislumbra o enquadramento do caso no disposto no art. 730 do Código de Processo Civil. Pelo contrário, a Ré já havia deixado o imóvel à venda em várias imobiliárias, porém, não houve ainda proposta de compra em valor próximo de R\$ 1.500.000,00.

Não há, portanto, um fato gerador da necessidade de venda do imóvel por meio de alienação judicial, insistindo a Ré que sejam feitas novas tentativas de venda particular, as quais foram interrompidas em razão da interposição da presente ação.

**Nessa esteira, requer a Ré autorização de V. Exa. para dar continuidade ao oferecimento do imóvel no mercado pelo valor de avaliação de fls. 71.**

**E, para tanto, reitera seu requerimento pela designação de audiência de conciliação.**

**Contudo, em remota hipótese, caso ao final, a decisão seja pela designação em hasta publica, o que se admite apenas em observância ao princípio da eventualidade, requer então, que seja considerado um segundo laudo de avaliação ora anexo, que poderá ser desconsiderado em caso de venda particular, porém, deve ser levado a efeito em caso de alienação judicial.**

**Por fim, a Ré esclarece que as provas documentais são aquelas já existentes nos autos, complementadas pelos documentos ora anexos e pela certidão de objeto e pé dos autos de inventário da genitora das partes, a fim de comprovar a data de encerramento do inventário. Para tanto, requer a V. Exa. que se digne officiar a Doutra 3ª Vara da Família e Sucessões a fim de que forneça a referida certidão dos autos cujo número se encontra acima mencionado.**

Termos em que,

Pede deferimento.

Santos, 23 de junho de 2022.

**RITA DE CÁSSIA PELLEGRINI ALMEIDA  
OAB/SP 93.356**

**KATIA MARIA LOURO CAÇÃO ARAUJO  
OAB/SP. 105.970**



MATRÍCULA  
63.416

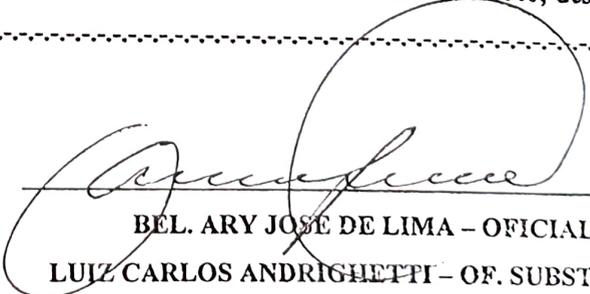
FICHA  
1

Santos, 28 de maio de 19 97

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:-** APARTAMENTO No. 71, LOCALIZADO NO 7º ANDAR OU 9º. PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO IGARAPÉ”, SITUADO À RUA GOVERNADOR PEDRO DE TOLEDO, No. 59, contendo hall social, living, sala de jantar, lavabo, sala íntima, quatro dormitórios, sendo um com suíte e outro com suíte e closed, banheiro social, corredor de circulação, cozinha, dispensa, lavanderia, área de serviço, dormitório e W.C. de empregada, com a área útil de 334,61m2, área comum de 116,68m2, totalizando 451,29m2 de área construída, correspondendo-lhe uma parte ideal de 2/18 avos ou 1/9 no terreno e na mesma proporção, as partes consideradas de uso comum de todos os condôminos, confrontando pela frente com a área de recuo fronteira à Rua Governador Pedro de Toledo, dos lados direito, esquerdo e nos fundos com áreas de circulação e iluminação. **ESTÁ VINCULADA A ESTE APARTAMENTO A GARAGEM DUPLA SOB No. 71**, com capacidade para dois carros, com a área de 30,16m2, área esta já incluída na área total do apto., confrontando pela frente com o pátio de manobras, pelo lado direito com o pátio de manobras, pelo lado esquerdo com o box no. 51 e nos fundos com o box no. 21. Construído o edifício em um terreno que se acha descrito na respectiva especificação condominial registrada sob no. 6 na matricula no. 12.440, e a convenção condominial registrada sob no. 793, no livro 3 (Registro Auxiliar), deste Serviço Registral. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob no. 66.043.011.007.-----

**PROPRIETÁRIOS:-** FRANCISCO DAMICO, cirurgião dentista e sua mulher CONCEIÇÃO VASELLI DAMICO, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, RG. nos. 2.696.681-SP e 2.791.883-SP, ambos com CIC no. 016.977.578-04, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua João Pinho, no. 130, apto. 91.-----

**REGISTRO ANTERIOR:-** Registro no. 2 feito em 19-10-1977 na Matrícula no. 12.440, deste Serviço Registral.-----

  
BEL. ARY JOSE DE LIMA - OFICIAL  
LUIZ CARLOS ANDRICHETTI - OF. SUBSTITUTO

MATRÍCULA 63.416 FICHA 1

R. 1 - 63.416. ( venda e compra)

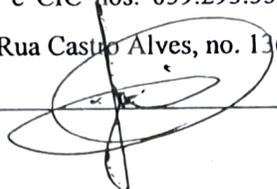
DATA:- 28 de maio de 1.997.

Pela escritura de 30 de abril de 1.997, lavrada no 1º. Serviço Notarial de Santos, livro 1097, fls. 14, os

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA PELLEGRINI ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 23:49, sob o número WSTS2270274404. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007305-15.2022.8.26.0562 e código 88E6691.

MATRICULA  
**63.416**

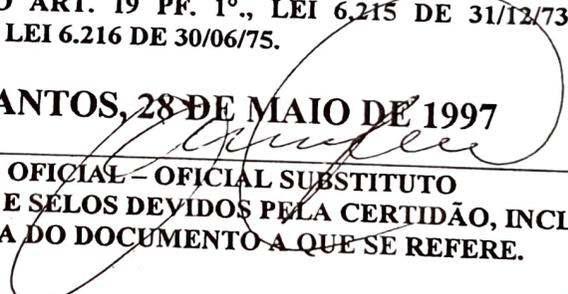
FICHA  
**1**  
VERSO

proprietários FRANCISCO DAMICO e sua mulher CONCEIÇÃO VASELLI DAMICO, já qualificados, VENDERAM o imóvel desta matrícula pelo preço de R\$ 280.000,00 à ADRIANA DONALISIO FERNANDES MACCAGNAN e seu marido PAULO HENRIQUE GALETI MACCAGNAN, brasileiros, médicos, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, RG. nos. 4.521.399-SSP/SP e 11.400.826-SSP/SP e CIC nos. 059.293.558-27 e 135.572.328-08, respectivamente, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Castro Alves, no. 136, apto. 43. Valor venal - R\$ 282.890,68. REGISTRADO POR:-  JOSÉ SILVA DA COSTA, escrevente.

**2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA  
COMARCA DE SANTOS**

BEL. ARY JOSÉ DE LIMA – OFICIAL DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS, ESTADO DE SÃO PAULO, REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL, **CERTIFICA** E DA **FÉ**, QUE A PRESENTE CÓPIA É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DA FICHA A QUE SE REFERE NOS TERMOS DO ART. 19 PF. 1º., LEI 6.215 DE 31/12/73, COM AS ALTERAÇÕES DA LEI 6.216 DE 30/06/75.

**SANTOS, 28 DE MAIO DE 1997**

  
OFICIAL – OFICIAL SUBSTITUTO  
EMOLUMENTOS E SELOS DEVIDOS PELA CERTIDÃO, INCLUSOS NA COTA DO DOCUMENTO A QUE SE REFERE.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA PELLEGRINI ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 23:49, sob o número WSTJS22702274404. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007305-15.2022.8.26.0562 e código 88E6691.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS**  
**ESTÂNCIA BALNEÁRIA**  
**Secretaria Municipal de Finanças**  
**Administração Tributária**

**FICHA DO IMÓVEL**

**Exercício: 2017**

Insc. Imobiliária				Matricula	Cartório
Setor	Quadra	Lote	SubLote		
66	043	011	007	63416	2

Dados do Proprietário			
PALO HENRIQUE GALETI MACCAGNAN		CPF/CNPJ 135 572 328-08	RG 11 400 826-7/

Endereçamento			
Endereço do Imóvel: RUA GOVERNADOR PEDRO DE TOLEDO, 59/71			
Cep: 11045-551		Bairro Boqueirão	
Endereço de Entrega: RUA GOVERNADOR PEDRO DE TOLEDO, 59/71			
Cep: 11045-551	Bairro: Boqueirão	Cidade: SANTOS	UF: SP

Dados para Tributação			
Área do Terreno: 91,73 m2	Testada: 2,1200 m	Área Privativa: 0,00 m2	Área Construída 482.30 m2
Zona: Res. Turística	Imposto: Predial	Cobrança: Normal	Ano Construção 1979
Topografia: Normal	Patrimônio: Particular		Lixo: Normal
Tipo de Imóvel: Residencial Vertical Fino		Atividade(Obras): Apartamento	

Observação

Demais Contribuintes		
Demais Proprietários ADRIANA DONALISIO FERNANDES MACCAGNAN	CPF/CNPJ 059.293.558-27	RG 4 521 399/S

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA PELLEGRINI ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 23:49, sob o número WSTS22702274404. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007305-15.2022.8.26.0562 e código 88E6691.

PAULO HENRIQUE GALETI MACCAGNAN  
R GOVR PEDRO DE TOLEDO 59 AP 71  
BOQUEIRAO  
11045-551 SANTOS SP

**Nota Fiscal**  
Conta de Energia Elétrica  
Nº 097745246 Série C  
Data de Emissão: 10/06/2022  
**Data de Apresentação: 15/06/2022**  
Pág: 01 de 01  
Conta Contrato Nº 210008255644  
**Leitura Próximo Mês: 13/07/2022**

Lote	Roteiro de leitura	Nº. Medidor	PN	Reservado ao Fisco
07	SANBU537-00000147	3370096	700657895	81D2.DC63.EE45.52AA.B526.EDBB.544B.A8CE

**PREZADO(A) CLIENTE**

Mantenha seus dados sempre atualizados, alguns itens determinam a tarifa e tributação de sua fatura de energia elétrica. Solicite os serviços disponíveis em nosso site com rapidez e segurança e reserve mais tempo para você em seu dia-a-dia. Mais informações acesse o endereço que consta no verso de sua conta.

**DADOS DA UNIDADE CONSUMIDORA**

PAULO HENRIQUE GALETI MACCAGNAN  
R GOVR PEDRO DE TOLEDO, 59 AP 71  
BOQUEIRAO  
11045-551 SANTOS - SP

CPF: 135.572.328-08  
CLASSIFICAÇÃO: Convencional B1 Residencial - Trifásico 220 / 127 V

ATENDIMENTO	PN	SEU CÓDIGO	CONTA MÊS	VENCIMENTO	TOTAL A PAGAR
<b>0800 010 2570</b> www.cpf.com.br	<b>700657895</b>	INSTALAÇÃO <b>2021517584</b>	<b>JUN/2022</b>	<b>27/06/2022</b>	<b>788,19</b>

**DISCRIMINAÇÃO DA OPERAÇÃO - RESERVADO AO FISCO**

Cod.	Descrição da Operação	Mês Ref.	Quant. Faturada	Unid. Med.	Tarifa com Tributos R\$	Valor Total da Operação R\$	Base Cálculo ICMS R\$	Aliq. ICMS	ICMS	Base Cálculo PIS/COFINS	PIS 0,86%	COFINS 3,98%	Bandeiras Tarifárias (Dias)
0605	Consumo Uso Sistema [KWh]-TUSD	JUN/22	890,000	kWh	0,40912360	364,12	364,12	25,00	91,03	273,09	2,35	10,87	Verde
0601	Consumo - TE	JUN/22	890,000	kWh	0,45950562	408,96	408,96	25,00	102,24	306,72	2,64	12,21	19 Dias
	Total Distribuidora					773,08							Verde
	<b>DÉBITOS DE OUTROS SERVIÇOS</b>												10 Dias
0807	Contrib. Custeio IP-CIP Municipal	JUN/22				15,11							
<b>Total Consolidado</b>						<b>788,19</b>	<b>773,08</b>		<b>193,27</b>	<b>579,81</b>	<b>4,99</b>	<b>23,08</b>	

HISTÓRICO DE CONSUMO			TARIFA ANEEL		EQUIPAMENTOS DE MEDIÇÃO / DATAS DE LEITURAS								
	kWh	Dias			Nº	Energia	Leitura	Leitura	Fator	Consumo	Taxa de Perda	Leitura	
			Consumo	TUSD	TE			10/06/2022	12/05/2022	Multipl.	[kWh]	[%]	Próximo Mês
2022 JUN	890	29	Consumo kWh	0,29199000	0,32795000	3370096	Ativa	21	9932	10,00	890		13/07/2022
MAI	1130	31											
ABR	1330	28											
MAR	1780	33											
FEV	1500	28											
JAN	890	29											
2021 DEZ	1140	33											
NOV	860	29											
OUT	960	30											
SET	1020	33											
AGO	820	30											
JUL	760	32											
JUN	650	28											

**INDICADORES DE CONTINUIDADE DE FORNECIMENTO DE ENERGIA**

Para consulta dos indicadores acesse nosso site [www.cpf.com.br](http://www.cpf.com.br)

**INFORMAÇÕES SOBRE A FATURA**

Considerar quitada se efetuado débito em conta corrente.  
Caso não ocorra o débito utilize esta conta para pagamento.

**AVISO IMPORTANTE**



Pague aqui - PIX

Nota Fiscal  
Conta de Energia Elétrica  
Nº 097745246 Série C

**DÉBITO AUTOMÁTICO**  
BANCO 033 AGÊNCIA 3650

CódDébAut-Banco  
**210008255644**

Total a Pagar (R\$)  
**788,19**

Data de Vencimento  
**27/06/2022**

Essa conta poderá ser paga no credenciado mais perto de você. Confira a lista completa no site

OCB ADM RUA ACACIO NOGUEIRA 6 - BOQUEIRAO  
MOA COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA EPP AVENIDA DOUTOR EPITACIO PESSOA, 145 - BOQUEIRAO  
BENEDITTA RUA OSWALDO CRUZ, 319 - LOJA 105 E 106 - BOQUEIRAO

836900000073 881901103120 235090054026 100082556448

Autenticação Mecânica



# Parcele as contas atrasadas em até 12x no cartão de crédito.

Acesse os Serviços Online ou nosso App veja se a opção de parcelamento está disponível na sua instalação.

Baixe nosso app ou acesse: [cpfl.com.br/parcelar](http://cpfl.com.br/parcelar)



**Pipa presa na rede elétrica é pipa perdida. Não tente resgatar. Faça uma nova.**

De Guardião pra Guardião, informação pode salvar vidas.

**Clique aqui e veja mais dicas.**

## Atendimento CPFL

**☎ 0800 010 25 70**

Ligação gratuita de telefones fixos e móveis

Atendimento exclusivo para portadores de deficiência auditiva e de fala

**☎ 0800 774 41 20**

Ligação gratuita de telefones adaptados fixos

### Ouvitoria

**☎ 0800 055 78 78**

Ligação gratuita de telefones fixos e móveis

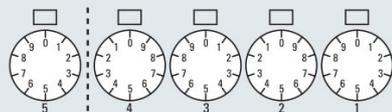
ARESP Agência Reguladora de Saneamento e Energia do Estado de São Paulo

**☎ 0800 727 01 67**

Somente para as cidades do Estado de São Paulo. Ligação gratuita de telefone fixo.

ANEEL Agência Nacional de Energia Elétrica

**☎ 167** Ligação gratuita de telefones fixos e móveis



[www.cpfl.com.br](http://www.cpfl.com.br) [@cpflenergia](https://twitter.com/cpflenergia) [facebook.com/cpflenergia](https://facebook.com/cpflenergia)

**Em nossa página da internet você poderá consultar débitos, solicitar 2ª via de conta, trocar o nome da fatura, informar falta de energia, solicitar desligamento do imóvel, consultar regras de cobrança de CIP e muitos outros serviços.**

### INDICADORES DE CONTINUIDADE DO FORNECIMENTO DE ENERGIA

- DIC = Duração de Interrupção Individual por unidade consumidora (hora/mês)
- FIC = Frequência de Interrupção Individual por unidade consumidora (qtd./mês)
- DMIC = Duração Máxima de Interrupção Individual por unidade consumidora (hora/mês)
- EUSD = Valor mensal do Encargo de Uso do Sistema de Distribuição
- DICRI = Duração de Interrupção Individual ocorrida em um dia crítico por unidade consumidora (hora)

Os indicadores apurados estão disponibilizados no nosso site e você pode solicitar a apuração do DIC, FIC, DMIC e DICRI a qualquer tempo. Caso ocorra violação dos padrões destes indicadores, você tem o direito de receber uma compensação monetária.

**CONFORME LEGISLAÇÃO VIGENTE, APÓS VENCIMENTO INCIDIRÁ MULTA DE 2%, JUROS DE MORA DE 0,033% AO DIA E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA EM CONTA FUTURA.**

### LIMITE DE TENSÃO (volts)

Nominal	Limite Inferior	Limite Superior
115	106	121
120	110	126
127	117	133
220	202	231
230	212	242
240	221	252
380	350	399

Módulo 8 do PRODIST - ANEEL

Informações sobre condições gerais de fornecimento, tarifas, produtos, serviços prestados e impostos se encontram à disposição dos consumidores para consulta em nossos canais de atendimento ou em [www.cpfl.com.br](http://www.cpfl.com.br).

# DESTAK - MAP ADM DE BENS E COND LTDA

Pagador: ALOISIO FERNANDES/CPF: 017.307.548-72      Unid: 109/00002243-1      Vencimento: 05/05/2022      (-) Valor Documento: 3.312,84      Fis. 105      Benef. 0268/63086-0      Página 01/07

-- DESTAK - MAP ADM DE BENS E COND LTDA --  
 Tel: (13)32348673 R. DOUTOR CARVALHO DE MENDONÇA 247 / 71 VILA BELMIRO CEP 11070-101 SANTOS/SP  
 COND. ED. IGARAPE (41)  
 R. Governador Pedro de Toledo 59 Boqueirão Cep:11045-551 Santos  
 Relatório das Despesas Rateadas no período de Abril/22

Historico	Debito	Subtotal
<b>1- SALARIOS * ( 69.06% )</b>		
Jose Wilson de O. Lima (zel) Ref.abril/22....	2.006,50	
Leonardo Aparecido da Silva (por) IDEM.....	1.968,80	
ELITE nfs.5442/1576 de 21/04/22 ref.servicos prestados ao Condominio.....	14.743,92	18.719,22
<b>2- ENCARGOS SOCIAIS * ( 12.16% )</b>		
PIS ref.abril/22.....	47,72	
FGTS ref.abril/22.....	381,77	
INSS ref.abril/22.....	1.612,63	
IRRF ref.marco/22.....	10,93	
BR Mobilidade ref.vale transporte(25/04/22)...	504,70	
TICKET ref.vale alimentacao(24/03/22).....	737,50	3.295,25
<b>3- CONSUMO DE LUZ E FORÇA * ( 3.00% )</b>		
CPFL ref.abril/22 (venc.25/04/22).....	814,20	814,20
<b>5- CONSERVACAO DOS ELEVADORES * ( 2.64% )</b>		
EMME nf.9929 ref.manutencao de marco/22.....	716,81	716,81
<b>8- ADMINISTRACAO * ( 4.47% )</b>		
DESTAK MAP ref.abril/22.....	1.212,00	1.212,00
<b>9- DESPESAS GERAIS * ( 1.91% )</b>		
Tarifas Bco.Itau de 23/03 a 24/04/22 ref. cobranças.....	49,50	
Idem ref.maxconta.....	93,45	
VULCAO parcela 2/4 da nf.38955 de 04.02 ref. servicos de desinsetizacao e desratizacao. imunizacao de 4 cxs de agua e esgotamento de 1 cx de gordura.....	375,00	517,95
<b>11- SEGUROS * ( 1.30% )</b>		
PORTO SEGURO ref.parcela 3/6.....	351,68	351,68
<b>15- EQUIPAMENTOS DE SEGURANCA * ( 1.76% )</b>		
EXTINTEC parcela 1/3 das nfs 33273/39801 de 22.03 ref.manutencao e recarga de extintores e testes hidrostaticos em mangueiras de incendio.....	417,91	
PIS/COFINS da nf.33273 - idem.....	58,22	476,13
<b>16- CONSERVACAO DE JARDIM * ( 0.85% )</b>		
Jose Norberto ref.manutencao(22/03/22).....	230,00	230,00
<b>17- MATERIAL DE EXPEDIENTE * ( 0.73% )</b>		
Fornecimento de impressos, formulários contínuos, conexões via internet (fgts, iss, banco, etc.) em marco/22.....	182,00	
Selo do correio aplicado em abril/22.....	2,84	
Reembolso da tiragem de xerox em abril/22.....	12,90	197,74
<b>18- TELEFONE * ( 0.57% )</b>		
NET/FONE/VIRTUA venc.25/04/22.....	155,39	155,39
<b>25- IMPOSTOS E TAXAS * ( 1.54% )</b>		
ISS ref.marco/22.....	418,70	418,70
<b>* Total: GERAL *</b>		
Despesas do Condominio.....		27.105,07
Fundo de Reserva (10.00%).....		2.710,51
<b>Despesas a Ratear.....</b>		<b>29.815,58</b>

<b>Instruções</b> Desp./Condominio (Abril/22) ..... 3.312,84	<b>Acesso App/WEB · Cod.Adm: 0013</b> Login: DES41P81 Senha: DNCDE	<b>Benef:COND. ED. IGARAPE (CNPJ:52.258.969/0001-60)</b> End R. GOVERNADOR PEDRO DE TOLEDO 59 BOQUEIRAO - SANTOS/SP CEP 11045-551
---	---	--

Autenticação Mecânica · RECIBO DO PAGADOR

Banco Itaú S.A. 341-7

SO DESTACAR NO BANCO

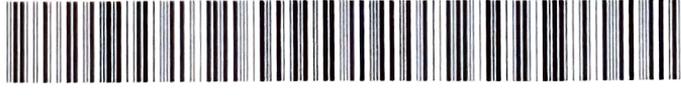
**Banco Itaú S.A. | 341-7 | 34191.09008 00224.310268 86308.600005 8 8976000033128**

Local de Pagamento		Vencimento	
Pagável em qualquer agência bancária até o vencido, após pagar nas agências deste banco		05/05/2022	
Beneficiário		Agência/COD Beneficiário	
COND. ED. IGARAPE - CNPJ:52.258.969/0001-60		0268/63086-0	
Data do Documento	Número do Documento	Especie Doc.	Acerte N
28/04/2022	41/81		
Data do Processamento			
28/04/2022	Nosso Número		
		109/00002243	
uso do Banco	Carteira	Especie	Quantidade
	109	R\$	x valor
Instruções (Texto de Responsabilidade do Beneficiário)		(-) Desconto/Abatimento	
Desp./Condominio (Abril/22)..... 3.312,84		(-) Outras deduções	
		(-) Mora/Multa	
		(-) Outros Acréscimos	
		(-) Valor Cobrado	

APOS VENCIMENTO COBRAR 2% DE MULTA ( 66,26 )  
 NAO RECEBER APOS 30 DIAS VCTO

Pagador: ALOISIO FERNANDES/CPF: 017.307.548-72      Unid: 109/00002243-1      Vencimento: 05/05/2022      (-) Valor Documento: 3.312,84      Fis. 105      Benef. 0268/63086-0      Página 01/07  
 R. GOVERNADOR PEDRO DE TOLEDO 59 / 81 BOQUEIRAO      DESTAK - MAP ADM DE BENS E COND LTDA

Autenticação Mecânica · FICHA DE COMPROVAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CRISTINA DE CASSI APPELLEGRINI ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 23:49, sob o número WST52270227404. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007305-15.2022.8.26.0562 e código 88E669A.

**\*\* Rateio \*\***

Divis. Igual 11 21 31 41 51 61 71 81 91 3.312,84 x 9 = 29.815,56

**DEMONST. CONTABIL DO F. DE CAIXA**

Saldo Anterior.....	3.897,74	3.897,74
Recebimentos de condomínios + gas (23/03 a 24/04/22).....	26.082,99	29.980,73
Rendimentos de aplicacoes.....	385,69	30.366,42
Despesas comuns deste mes.....		27.105,07
IRRF sobre aplicacoes.....		274,51
Pago a OBRAMAX ref.1 mangueira de incendio predial.....	1.644,00	1.342,84
Pago a PINDORAMA nf.3231 de 30.03 ref.reparo valvula hidra e vedante.....	81,00	1.261,84
<b>SALDO ATUAL FINAL.....</b>		<b>1.261,84</b>

**DEMONST. FUNDO DE OBRAS**

Saldo Anterior.....	38.702,77	38.702,77
<b>SALDO ATUAL FINAL.....</b>		<b>38.702,77</b>

\* DE ACORDO COM RESOLUÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA EM 27/04/22. ESTAMOS EFETUANDO O RATEIO DE 10% SOBRE AS DESPESAS PARA FUNDO DE RESERVA.

LISTAGEM DE CONSUMO DE GAS EM METROS CUBICOS= (1m.cub =R\$ 18,3436 = 2,2 Kg)

Unidade	Leit.atual	Leit.anterior	Consumo	Valor a pagar
11	2.678.000	2.675.000	3.000	55,03
21	2.440.000	2.435.000	5.000	91,72
31	2.700.000	2.695.000	5.000	91,72
41	3.860.000	3.852.000	8.000	146,75
51	3.055.000	3.050.000	5.000	91,72
61	1.814.000	1.807.000	7.000	128,41
71	211.000	207.000	4.000	73,37
81	2.678.000	2.678.000	0.000	0,00
91	3.259.000	3.254.000	5.000	91,72
<b>TOTAIS</b>	<b>22.695.000</b>	<b>22.653.000</b>	<b>42.000</b>	<b>770,44</b>

**DESTAK - MAP ADM DE BENS E COND LTDA**

Tel: (13)32348673 Fax: (13)32348673 - SANTOS/SP

COND. ED. IGARAPE-81



ALOISIO FERNANDES  
R. GOVERNADOR PEDRO DE TOLEDO 59 / 81  
BOQUEIRAO - SANTOS - SP  
11045-551

**PARA USO DO CORREIO**

- Mudou-se
- Endereço insuficiente
- Não existe número indicado
- Desconhecido
- Recusado
- Não procurado
- Ausente
- Falecido
- Informação escrita por terceiros

Data: \_\_\_\_\_  
Reintegrado ao serviço postal em \_\_\_\_\_

Assinatura e número do entregador: \_\_\_\_\_

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA PELLEGRINI ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 23:49, sob o número WSTS22702274404. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007305-15.2022.8.26.0562 e código 88E669A.



PREFEITURA DE  
**Santos**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS**  
Estância Balneária  
Secretaria de Finanças  
Departamento de Administração Tributária  
Coordenadoria de Assuntos Econômicos-Fiscais

30.772/04  
fls. 107

ACESSO A INTERNET

44919190

VIGÊNCIA

01-2022

LANÇAMENTO

66.043.011.008

AVISO

140.213

## IPTU 2022

### DATAS DE VENCIMENTO

COTA ÚNICA	17/01/2022
1ª Prestação	17/01/2022
2ª Prestação	03/02/2022
3ª Prestação	03/03/2022
4ª Prestação	03/04/2022
5ª Prestação	03/05/2022
6ª Prestação	03/06/2022
7ª Prestação	03/07/2022
8ª Prestação	03/08/2022
9ª Prestação	03/09/2022
10ª Prestação	03/10/2022
11ª Prestação	03/11/2022
12ª Prestação	03/12/2022

### TOTAL ANUAL DO TRIBUTO

R\$ 11.085,36

### COTA ÚNICA COM DESCONTO

R\$ 10.641,94

### PRESTAÇÃO

R\$ 923,78

DATA DE EMISSÃO ANO BASE EXERCÍCIO

19/11/2021 2022 2022

### NOME DO RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO

### LOCAL DO IMÓVEL

RUA GOVERNADOR PEDRO DE TOLEDO, 59/81

### NOME DO CONTRIBUINTE

ALOISIO FERNANDES

### LOCAL DE ENTREGA

RUA GOVERNADOR PEDRO DE TOLEDO, 59/81  
Boqueirão  
11045-551 SANTOS SP

### OBSERVAÇÕES

**MARIA MAGDALENA DONALISIO FERNANDES  
R GOVR PEDRO DE TOLEDO 59 AP 81  
BOQUEIRAO  
11045-551 SANTOS SP**

**Nota Fiscal / RE - Ato Declaratório nº 2017/064**  
Conta de Energia Elétrica  
Nº 086114784 Série C  
Data de Emissão: 14/12/2021  
**Data de Apresentação: 17/12/2021**  
Pág: 01 de 01  
Conta Contrato Nº 210027347760  
**Leitura Próximo Mês: 12/01/2022**

Lote	Roteiro de leitura	Nº. Medidor	PN	Reservado ao Fisco
07	SANBU537-00000149	30975467	712155381	49D2.A3B2.6A61.79D8.2C04.1C47.0685.9CAB

**PREZADO(A) CLIENTE**

A partir de 01/09/21 sua conta será faturada com bandeira escassez hídrica, no valor de R\$14,20 a cada 100 kWh, conforme determinado pela CREG (Câmara de Regras Excepcionais para Gestão Hídrica).

**DADOS DA UNIDADE CONSUMIDORA**

MARIA MAGDALENA DONALISIO FERNANDES  
R GOVR PEDRO DE TOLEDO, 59 AP 81  
BOQUEIRAO  
11045-551 SANTOS - SP

CPF: 025.091.728-91  
CLASSIFICAÇÃO: Convencional B1 Residencial - Trifásico 220 / 127 V

ATENDIMENTO	PN	SEU CÓDIGO	CONTA MÊS	VENCIMENTO	TOTAL A PAGAR
<b>0800 010 2570</b> www.cpf.com.br	<b>712155381</b>	INSTALAÇÃO <b>2021517568</b>	<b>DEZ/2021</b>	<b>27/12/2021</b>	<b>96,75</b>

**DISCRIMINAÇÃO DA OPERAÇÃO - RESERVADO AO FISCO**

Cod.	Descrição da Operação	Mês Ref.	Quant. Faturada	Unid. Med.	Tarifa com Tributos R\$	Valor Total da Operação R\$	Base Cálculo ICMS R\$	Aliq. ICMS	ICMS	Base Cálculo PIS/COFINS	PIS 1,23%	COFINS 5,66%	Bandeiras Tarifárias (Dias)
115	Nº 917600221545												
0605	Custo Disp Uso Sistema TUSD	DEZ/21	100,000	kWh	0,35630000	35,63	35,63	12,00	4,28	31,35	0,39	1,77	Esc Hídrica
0601	Disp Sistema-TE	DEZ/21	100,000	kWh	0,40010000	40,01	40,01	12,00	4,80	35,21	0,43	1,99	19 Dias
0601	Adicional D Sist Bandeira	DEZ/21	100,000	kWh	0,17330000	17,33	17,33	12,00	2,08	15,25	0,19	0,86	Esc Hídrica
	Total Distribuidora					92,97							14 Dias
	<b>DÉBITOS DE OUTROS SERVIÇOS</b>												
0807	Contrib. Custeio IP-CIP Municipal	DEZ/21				3,78							
<b>Total Consolidado</b>						<b>96,75</b>	<b>92,97</b>		<b>11,16</b>	<b>81,81</b>	<b>1,01</b>	<b>4,62</b>	

HISTÓRICO DE CONSUMO		kWh Dias	TARIFA ANEEL		EQUIPAMENTOS DE MEDIÇÃO / DATAS DE LEITURAS								
2021 DEZ	■	9 33	Consumo	TUSD	TE	Nº	Energia	Leitura	Leitura	Fator	Consumo	Taxa de Perda	Leitura
NOV	■	5 29	Consumo kWh	0,29199000	0,32795000	30975467	Ativa	7842	7833	1,00	9	[%]	12/01/2022
OUT	■	0 30											
SET	■	18 33											
AGO	■	17 30											
JUL	■	1 32											
JUN	■	61 28											
MAI	■	11 31											
ABR	■	0 31											
MAR	■	3 31											
FEV	■	0 28											
JAN	■	1 29											
2020 DEZ	■	0 33											

**INDICADORES DE CONTINUIDADE DE FORNECIMENTO DE ENERGIA**

Para consulta dos indicadores acesse nosso site [www.cpf.com.br](http://www.cpf.com.br)

**INFORMAÇÕES SOBRE A FATURA**

Custeio de iluminação pública: alterado valor de arrecadação conforme Lei Municipal 00000870 de 29.12.2014, com fundamento no Art. 149 A, parágrafo único, da Constituição Federal do Brasil.  
Considerar quitada se efetuado débito em conta corrente.  
Caso não ocorra o débito utilize esta conta para pagamento.

Programa Incentivo à Redução do Consumo. Sua meta de redução mensal é 0,264 kWh. Apurado aumento de set a dez/21, de 5,040 kWh. A redução não atingiu a meta para ganhar o bônus.

**AVISO IMPORTANTE**



Pague aqui - PIX

Nota Fiscal  
Conta de Energia Elétrica  
Nº 086114784 Série C

CódDébAut-Banco  
**210027347760**

Total a Pagar (R\$)  
**96,75**

Data de Vencimento  
**27/12/2021**

**Essa conta poderá ser paga no credenciado mais perto de você. Confira a lista completa no site**

OCB ADM  
MOA COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA EPP  
BENEDITTA

RUA ACACIO NOGUEIRA 6 - BOQUEIRAO  
AVENIDA DOUTOR EPITACIO PESSOA, 145 - BOQUEIRAO  
RUA OSWALDO CRUZ, 319 - LOJA 105 E 106 - BOQUEIRAO

836400000003 967501103105 834939355022 100273477602

Autenticação Mecânica



ADRIANA DONALISIO FERNANDES MACCAGNAN  
R GOVR PEDRO DE TOLEDO 59 AP 81  
BOQUEIRAO  
11045-551 SANTOS SP

**Nota Fiscal**  
Conta de Energia Elétrica  
N° 093731861 Série C  
Data de Emissão: 11/04/2022  
**Data de Apresentação: 12/04/2022**  
Pág: 01 de 01  
Conta Contrato N° 210046152946  
**Leitura Próximo Mês: 12/05/2022**

Lote	Roteiro de leitura	Nº. Medidor	PN	Reservado ao Fisco
07	SANBU537-00000149	30975467	716453373	A693.73D3.599E.ABF2.2757.D07C.A241.75C1

**PREZADO(A) CLIENTE**

Declaração de Quitação Anual de Débitos: As faturas emitidas dessa unidade consumidora, sob sua responsabilidade referente ao ano de 2021 e dos anos anteriores, foram quitadas para comprovar o cumprimento de suas obrigações, esta declaração substitui respectivos comprovantes de pagamento.

A partir de 01/09/21 sua conta será faturada com bandeira escassez hídrica, no valor de R\$14,20 a cada 100 kWh, conforme determinado pela CREG (Câmara de Regras Excepcionais para Gestão Hídrica).

**DADOS DA UNIDADE CONSUMIDORA**

ADRIANA DONALISIO FERNANDES MACCAGNAN  
R GOVR PEDRO DE TOLEDO, 59 AP 81  
BOQUEIRAO  
11045-551 SANTOS - SP  
CPF: 059.293.558-27  
CLASSIFICAÇÃO: Convencional B1 Residencial - Trifásico 220 / 127 V

ATENDIMENTO	PN	SEU CÓDIGO	CONTA MÊS	VENCIMENTO	TOTAL A PAGAR
0800 010 2570 www.cpf.com.br	716453373	INSTALAÇÃO 2021517568	ABR/2022	20/04/2022	95,32

**DISCRIMINAÇÃO DA OPERAÇÃO - RESERVADO AO FISCO**

Cod.	Descrição da Operação	Mês Ref.	Quant. Faturada	Unid. Med.	Tarifa com Tributos R\$	Valor Total da Operação R\$	Base Cálculo ICMS R\$	Aliq. ICMS	ICMS	Base Cálculo PIS/COFINS	PIS 0,97%	COFINS 4,44%	Bandeiras Tarifárias (Dias)
115	N° 905153618254												
0605	Custo Disp Uso Sistema TUSD	ABR/22	100,000	kWh	0,35070000	35,07	35,07	12,00	4,21	30,86	0,30	1,37	Esc Hídrica
0601	Disp Sistema-TE	ABR/22	100,000	kWh	0,39400000	39,40	39,40	12,00	4,73	34,67	0,34	1,54	17 Dias
0601	Adicional D Sist Bandeira	ABR/22	100,000	kWh	0,17070000	17,07	17,07	12,00	2,05	15,02	0,15	0,67	Esc Hídrica
	Total Distribuidora					91,54							11 Dias
	<b>DÉBITOS DE OUTROS SERVIÇOS</b>												
0807	Contrib. Custeio IP-CIP Municipal	ABR/22				3,78							
<b>Total Consolidado</b>						<b>95,32</b>	<b>91,54</b>		<b>10,99</b>	<b>80,55</b>	<b>0,79</b>	<b>3,58</b>	

HISTÓRICO DE CONSUMO	kWh Dias	TARIFA ANEEL	ATIVIDADES DE MEDIÇÃO / DATAS DE LEITURAS
2022 ABR   MAR   FEV	0 28 0 33 0 28	Consumo TUSD Consumo kWh	N° Energia Leitura Leitura Fator Consumo Taxa de Perda Leitura
		0,29199000 0,32799000	30975467 Ativa 11/04/2022 7843 14/03/2022 7843 1,00 0 [%] 12/05/2022

**VAMOS JUNTOS EVITAR O CORTE?**  
Tem aviso importante para você na área amarela abaixo

**INDICADORES DE CONTINUIDADE DE FORNECIMENTO DE ENERGIA**  
Para consulta dos indicadores acesse nosso site [www.cpf.com.br](http://www.cpf.com.br)

**INFORMAÇÕES SOBRE A FATURA**

Conforme Art. 172, § 2º da Resol 414/2010 da Aneel, sua instalação estará sujeita a suspensão de fornecimento até 90 (noventa) dias corridos, contados da data do documento mais antigo vencido e não pago sucessivamente.

**AVISO IMPORTANTE**

CONSTA DÉBITO: 1 DOCTO(S)  
22/03/22 R\$ 90,90

DO DIA 27/04/2022. APÓS SUSPENSÃO COBRAREMOS O CONSUMO REGISTRADO E PODERÁ OCORRER RESCISÃO DO CONTRATO APÓS 2 MESES -ART 99 E 70- RES 414/10.  
DOCTO VENCIDO PODE SER INDICADO AOS ÓRGÃOS PROT. CRÉDITO. CASO POSSUA COBRANÇA DE TERCEIROS NA CONTA É POSSÍVEL REFATURAR SEM O REFERIDO VALOR.

REGULARIZE SEU PAGAMENTO, EVITE SUSPENSÃO DO FORNECIMENTO À PARTIR



Pague aqui - PIX

Nota Fiscal  
Conta de Energia Elétrica  
N° 093731861 Série C

CódDébAut-Banco  
210046152946

Total a Pagar (R\$)  
95,32

Data de Vencimento  
20/04/2022

Essa conta poderá ser paga no credenciado mais perto de você. Confira a lista completa no site

OCB ADM  
MOA COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA EPP  
BENEDITTA

RUA ACACIO NOGUEIRA 6 - BOQUEIRAO  
AVENIDA DOUTOR EPITACIO PESSOA, 145 - BOQUEIRAO  
RUA OSWALDO CRUZ, 319 - LOJA 105 E 106 - BOQUEIRAO

836700000000 953201103025 336567783020 100461529461

Autenticação Mecânica



# Débitos e 2ª via de conta

Protocolo de Atendimento: 1011084455

Instalação: 2021517568

Endereço:

R. R GOVR PEDRO, 59 - BOQUEIRAO - SANTOS/SP - CEP 11.045-551

Total de débitos em aberto R\$80,06

Sel. Todas

Mês Ref: Jun/2022

Descrição: Fatura Energia

Vencimento: 21/06/2022

Valor: R\$80,06

 Ver 2º via

 Pagar com PIX

 Auxilio Emergencial

Total de contas: 1

Participe da nossa pesquisa: são apenas 3 perguntas e leva menos de 1 minuto. Para responder agora, clique aqui (<https://pt.surveymonkey.com/r/cpfl-segunda-via>).

Minhas contas pagas

Mês Ref: Mai/2022  
Descrição: Fatura Energia Ver 2º via  
Valor: R\$ 86,35  
Status: Pago  
Data Pagamento: 06/06/2022

---

Mês Ref: Abr/2022  
Descrição: Fatura Energia Ver 2º via  
Valor: R\$ 95,32  
Status: Pago  
Data Pagamento: 24/04/2022

---

Mês Ref: Mar/2022  
Descrição: Fatura Energia Ver 2º via  
Valor: R\$ 90,90  
Status: Pago  
Data Pagamento: 24/04/2022

---

Mês Ref: Fev/2022  
Descrição: Fatura Energia Ver 2º via  
Valor: R\$ 93,50  
Status: Pago  
Data Pagamento: 25/02/2022

---

Mês Ref: Jan/2022  
Descrição: Fatura Energia Ver 2º via  
Valor: R\$ 91,80  
Status: Pago  
Data Pagamento: 25/01/2022

---

Mês Ref: Dez/2021  
Descrição: Fatura Energia Ver 2º via  
Valor: R\$ 96,75  
Status: Pago  
Data Pagamento: 25/01/2022

**RITA DE CÁSSIA PELLEGRINI ALMEIDA**  
**KÁTIA MARIA LOURO CAÇÃO ARAÚJO**  
advogadas

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 12ª Vara Cível da Comarca de SANTOS/SP.**

**Processo nº 1007305-15.2022.8.26.0562**

**ADRIANA DONALISIO FERNANDES MACCAGNAN**  
e seu marido **PAULO HENRIQUE GALETI MACCAGNAM**, por suas advogadas  
infra-assinadas, nos autos da **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM**  
**PEDIDO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL INDIVISÍVEL** que lhe move  
**RICARDO DONALISIO FERNANDES**, vêm, mui respeitosamente, à presença de V.  
Exa., apresentar o laudo de avaliação para o caso remoto de designação de hasta pública  
para alienação judicial.

Termos em que,

Pede deferimento.

Santos, 23 de junho de 2022.

**RITA DE CÁSSIA PELLEGRINI ALMEIDA**  
**OAB/SP 93.356**

**KATIA MARIA LOURO CAÇÃO ARAUJO**  
**OAB/SP. 105.970**

**Rua Prudente de Moraes, 75 – conj. 34 – Santos/SP – TEL. (013) 3223-5789**



Santos, 30 de Abril de 2022.

Ilma. Sra. Dra. Adriana Maccdri e família.

**Ref.: SUGESTÃO DE PREÇO PARA VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL**

Conforme solicitado, vimos pelo presente, apresentar nossa Sugestão de Preço, para a comercialização do imóvel abaixo descrito:

**ENDEREÇO: Rua Governador Pedro de Toledo nº 59 – APTO. 81 – Santos/SP.  
Ed. Igarapé**

**AVALIAÇÃO: R\$ 1.500.000,00 – (Um Milhão e Quinhentos Mil Reais) à Vista, ou através de financiamento bancário.**

Para a conclusão do valor e critérios acima, foi considerada a situação atual do mercado imobiliário em nossa região, aplicado por profissional credenciado e em plena atuação no mercado imobiliário, estado de conservação e localização do referido imóvel.

Em caso de preferência por nossa empresa, nossos honorários profissionais pela intermediação na comercialização são de 6% (seis por cento) que estão acrescidos ao preço do imóvel.

Sem mais para o momento e certos de estarmos aptos para um ótimo trabalho de venda do referido imóvel, colocamo-nos à sua inteira disposição para quaisquer esclarecimentos, bem como negociações.

Valdomiro Oliveira Farias  
CRECI N 35.654

Atenciosamente

---

**CASA & JARDINS CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA**  
Valdomiro Oliveira Farias – creci nº 35.654  
Tel: 13-3285-4848 / 13-99714-0134.

**RITA DE CÁSSIA PELLEGRINI ALMEIDA**  
**KÁTIA MARIA LOURO CAÇÃO ARAÚJO**  
advogadas

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 12ª Vara Cível da Comarca de SANTOS/SP.**

**Processo nº 1007305-15.2022.8.26.0562**

**ADRIANA DONALISIO FERNANDES MACCAGNAN**  
e seu marido **PAULO HENRIQUE GALETI MACCAGNAM**, por suas advogadas  
infra-assinadas, nos autos da **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM**  
**PEDIDO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL INDIVISÍVEL** que lhe move  
**RICARDO DONALISIO FERNANDES**, vêm, mui respeitosamente, à presença de V.  
Exa., complementar tempestivamente a indicação de provas documentais que pretende  
produzir, requerendo prazo para carrear aos autos, as fotografias do imóvel totalmente  
desocupado.

Termos em que,

Pede deferimento.

Santos, 23 de junho de 2022.

**RITA DE CÁSSIA PELLEGRINI ALMEIDA**  
**OAB/SP 93.356**

**KATIA MARIA LOURO CAÇÃO ARAUJO**  
**OAB/SP. 105.970**

**Rua Prudente de Moraes, 75 – conj. 34 – Santos/SP – TEL. (013) 3223-5789**

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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

12ª VARA CÍVEL

Rua Bitencourt, 144, Salas 66/68, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13)  
3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br**DECISÃO**

Processo nº: **1007305-15.2022.8.26.0562**  
Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**  
Requerente: **Ricardo Donalísio Fernandes**  
Requerido: **Adriana Donalísio Fernandes Maccagnan**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fernando de Oliveira Mello**

Vistos.

Dê-se ciência ao autor sobre os documentos apresentados pela requerida a fls. 100/111 e 113 para eventual manifestação em quinze dias, conforme art. 437, § 1º, do CPC.

Intime-se.

Santos, 23 de agosto de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0790/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Renato de Barros Pimentel (OAB 49505/SP)	D.J.E
Rita de Cassia Pellegrini Almeida (OAB 93356/SP)	D.J.E
Katia Maria Louro Cacao Araujo (OAB 105970/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Dê-se ciência ao autor sobre os documentos apresentados pela requerida a fls. 100/111 e 113 para eventual manifestação em quinze dias, conforme art. 437, § 1º, do CPC. Intime-se."

Santos, 24 de agosto de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0790/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 25/08/2022. Considera-se a data de publicação em 26/08/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato de Barros Pimentel (OAB 49505/SP)  
Rita de Cassia Pellegrini Almeida (OAB 93356/SP)  
Katia Maria Louro Cacao Araujo (OAB 105970/SP)

Teor do ato: "Vistos. Dê-se ciência ao autor sobre os documentos apresentados pela requerida a fls. 100/111 e 113 para eventual manifestação em quinze dias, conforme art. 437, § 1º, do CPC. Intime-se."

Santos, 25 de agosto de 2022.

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da **12ª Vara Cível** da Comarca de **Santos**.

- **processo nº 1007305-15.2022.8.26.0562**

**RICARDO DONALISIO FERNANDES,**

por seu procurador e advogado subscrito, nos autos da **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM PEDIDO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL INDIVISÍVEL** que promove contra **ADRIANA DONALISIO FERNANDES MACCAGNAM**, em atenção ao r. despacho de fls. 116<sup>1</sup>, vem expor e requerer a V. Exa. o quanto se segue:

**1.** A fls. 100/102, a requerida, sem qualquer explicação, trouxe aos autos uma certidão de propriedade datada de **28 de maio de 1997** e dados cadastrais da prefeitura local, relativo à propriedade de um outro imóvel – **apto. 71** e que não diz respeito ao imóvel em comento – **apto. 81**; sendo que esse outro imóvel (apto. 71), pertence a ela – autora e, também, ao seu marido: **Paulo Henrique Galeti Maccagnan**, constando desta certidão de propriedade, o valor de sua compra realizada em data de **30 de abril de 1997**, por **R\$ 280.000,00**.

**1.1.** A fls. 103/104, novamente, a ré veio anexar aos autos contas de energia, em nome de seu marido

---

<sup>1</sup> Dê-se ciência ao autor sobre os documentos apresentados pela requerida a fls. 100/111 e 113 para eventual manifestação em quinze dias, conforme art. 437, § 1º, do CPC

# Barros Pimentel Advocacia

**Paulo Henrique Galeti Maccagnan** envolvendo o mesmo **apto. 71** que não diz respeito ao assunto em questão – **apto. 81**.

**Nossos comentários:** com a devida vênia, tais documentos, anexados, sem qualquer explicação, não teriam qualquer valor probatório e/ou mesmo qualquer serventia para o deslinde da presente questão que, repita-se: envolve outro imóvel - **apto. 81**, outras datas, outros valores, outros proprietários etc.

**1.2.** A fls. 105/111, da mesma forma, a autora junta outros documentos, sem qualquer explicação e sem informar para que os mesmos serviriam; ficando difícil entender a razão da juntada de tais documentos em processo que se pretende a alienação de um bem comum.

**2.** Já a fls. 113, a autora anexa aos autos, pela segunda vez, a mesma e idêntica avaliação, que já fora anteriormente anexada a fls. 71, relativa ao mesmo imóvel em questão – **apto. 81** – avaliação essa datada de **30 de abril de 2022**, com o valor de venda por **R\$ 1.500.000,00** (um milhão e quinhentos mil reais).

**2.1.** Sobre tal avaliação de fls. 71, repetida agora a fls. 113, o autor já teria se manifestado anteriormente, em sua réplica de fls. 75/89; cumprindo informar que, um dos motivos que motivaram a propositura da presente demanda fora a forma prepotente e autoritária da ré de querer decidir sozinha valores e o momento adequado de venda.

**2.1.1.** Vale a pena observar que viemos informar a fls. 80, por ocasião da apresentação de nossa réplica, que a ré teria enviado em **28/01/2022** um e-mail para o autor, recebido pelo advogado subscrito, nos seguintes termos:

***“Em relação ao apartamento de Santos, os corretores falam em 1.600.000,00, mas inicialmente coloquei em 1.800.000,00 haja visto***

# Barros Pimentel Advocacia

***que como o Ricardo avalia por menos, caso viesse alguma oferta perto desse valor não haveria qualquer prejuízo, muito pelo contrário***

(sic – grifo/negrito nosso)

**2.2.** Esta mensagem acima que, aliás, **não fora impugnada pela ré**, portanto, aceita, demonstra, de forma irrefutável, a forma autoritária e prepotente de agir da requerida que, **sem consultar o seu irmão** – ora autor e coproprietário deste imóvel, veio colocar dito imóvel à venda, em imobiliárias de sua escolha, pelo **R\$ 1.800.000,00** (hum milhão e oitocentos mil reais) – **valor esse totalmente irreal**, tanto que, **agora, meses depois**, a ré apresentou nestes autos uma nova avaliação deste mesmo imóvel, pelo valor de **R\$ 1.500.000,00** (hum milhão e quinhentos mil reais).

**2.2.1.** Fica, aqui portanto demonstrado, novamente, uma das razões pelas quais o autor foi obrigado a promover esta demanda, para pôr um fim a este tipo de relacionamento e ao condomínio indesejado.

**2.3.** Apesar da ré agir como se fosse a única proprietária dos 02 imóveis tidos em condomínio (esse apto. de Santos e um terreno em Salto), o autor ainda tentou encontrar uma outra forma de composição amigável.

**2.3.1.** Neste sentido, conforme já demonstrado a **fls. 79** – letra “a”, o autor apresentou uma nova proposta para dividir o terreno na cidade de Salto, em 02 duas partes desiguais; sendo que, aquele que viesse ficar com o apartamento aqui de Santos, ficaria com um quinhão menor no terreno de Salto – situação essa que não foi adiante, **apenas pelo fato da ré não querer ter gastos com tal divisão física deste terreno**; sendo que todas estas alegações foram efetivamente demonstradas pelos e-mails anexados a estes autos que repita-se, novamente, não foram impugnados pela requerida.

**2.3.2.** Eis, portanto as razões para a propositura da presente ação de extinção de condomínio nesta Comarca de Santos envolvendo este apartamento e daquela outra ação de divisão e demarcação proposta na Comarca de Salto envolvendo um grande lote de terreno.

**3.** Por outro lado, rebatendo as falsas e ardilosas alegações de fls. 97, temos que, de acordo com o art. 1320 do Código Civil Brasileiro citado pela ré, o seguinte:

### **Dos Direitos e Deveres dos Condôminos**

**Art. 1.320.** A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

§ 1º Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior.

§ 2º Não poderá exceder de cinco anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador.

§ 3º A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo.

(grifo/negrito nosso)

**3.1.** Ou seja: ao contrário do que fora informado pela ré, o autor não é obrigado a ter que aguardar um suposto prazo de 05 anos para pedir a extinção de condomínio ou a divisão de um bem comum.

**3.1.1.** Assim, ou a ré veio se confundir ao interpretar, de forma inadequada, o supracitado art. 1320 do CC ou, então, veio tentar enganar o Juízo, agindo com má-fé, dando uma interpretação totalmente distorcida deste preceito legal, apenas para evitar a continuidade desta ação e forçar o autor a permanecer em condomínio neste imóvel, por mais 05 anos.

**3.2.** A ré veio, ainda, informar a fls. 97

o seguinte:

*Noutro giro, ressalta-se que **não havia desacordo entre as partes sobre o modo em que se deve realizar a alienação do bem**, posto que a venda jamais foi motivo de oposição de qualquer das partes, razão pela qual, não se vislumbra o enquadramento do caso no disposto no art. 730 do Código de Processo Civil.*

(grifo/negrito nossos)

**3.2.1.** Com a devida vênia, a ré deve estar querendo zombar de todos, já que ficou muito claro que **nunca** houve qualquer acordo entre os litigantes. Assim, a presente ação é totalmente cabível, devendo a mesma ser julgada totalmente procedente.

**4.** No mais, sem prejuízo do acima alegado, reiteramos e ratificamos o teor de nosso pedido contido a fls. 87/88 – item 4 – letra “b”, onde constou:

**b)** apesar das atuais dificuldades do mercado imobiliário, mas para evitar novas impugnações e procrastinações da ré e, ainda, para evitar maiores gastos com futuras perícias e, finalmente, para agilizar a presente demanda, o autor vem informar a V. Exa. que concorda com referida avaliação deste imóvel, pelo valor apresentado pela ré a fls. 71 de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais); daí que, passo seguinte, deverá esse E. Juízo homologar tal avaliação, para o posterior praxeamento do imóvel em questão, por esse valor indicado pela ré – o que expressamente se requer.

**4.1.** O autor deixa claro que estaria aceitando a avaliação fornecida pela ré em sua contestação (fls. 71) e depois, agora, novamente a fls. 113, apenas e tão somente para dar maior celeridade ao andamento deste feito e, também, para evitar eventuais impugnações meramente procrastinatórias da ré,

# Barros Pimentel Advocacia

em avaliações que seriam realizadas para uma futura realização de hasta pública deste bem.

**5.** Diante de todo o exposto e do mais que dos autos consta, temos que, diante: **a)** da extensa prova documental já produzida; **b)** da impossibilidade de se manter um condomínio entre os litigantes; **c)** do fato do autor concordar com a avaliação apresentada pela ré no valor de **R\$ 1.500.000,00** e, **d)** do fato de não ser mais necessária a produção de prova pericial para avaliação do bem, requer a V. Exa., que se digne julgar o feito, no estado em que o mesmo se encontra, dando-se a procedência total ao pedido inaugural, para a alienação do bem em hasta pública pelo valor de **R\$ 1.500.000,00** (hum milhão e quinhentos mil reais), com a condenação da ré ao pagamento de custas processuais e honorários de advogado, diante do princípio da causalidade.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 26 de agosto de 2022.

adv.

**RENATO DE BARROS PIMENTEL**

OAB/SP 49.505



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

COMARCA de Santos

FORO DE SANTOS

12ª VARA CÍVEL

RUA BITENCOURT, 144, SANTOS - SP - CEP 11013-300

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

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1007305-15.2022.8.26.0562**  
 Classe - Assunto **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**  
 Requerente: **Ricardo Donalísio Fernandes**  
 Requerido: **Adriana Donalísio Fernandes Maccagnan**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Fernando de Oliveira Mello

Vistos.

Trata-se de ação de alienação judicial que **RICARDO DONALÍSIO FERNANDES** promove em face de sua irmã, **ADRIANA DONALÍSIO FERNANDES MACCAGNAM**. Alega, em síntese, que, juntamente com a requerida, recebeu por herança o apartamento 81 do Edifício Igarapê, situado na Rua Governador Pedro de Toledo, 59, nesta, objeto da matrícula nº 45.053, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos. Não deseja mais manter o condomínio em questão e, apesar de ter tentado diversas negociações com a requerida, não logrou êxito em seu intento.

Devidamente citada, a requerida apresentou contestação (fls. 34/38), pugnando pela extinção sem mérito ou improcedência da ação, sob argumento de que também almeja a extinção do condomínio, tendo apenas solicitado um prazo para tanto, o que não aceita o autor, que se posta com extrema intransigência, não aceitando solucionar a questão de forma consensual.

Houve réplica e manifestações sucessivas das partes.

**É o Relatório. Fundamento e decido.**

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, já que é desnecessária a produção de outras provas.

Oportuno destacar que, pelo que se infere dos autos, diversas foram as tratativas estabelecidas entre as partes para tentativa de solução consensual, sem obtenção de êxito, diante do que não verifico elementos indicativos de que eventual audiência de conciliação possa resultar frutífera, sendo que a designação de tal ato apenas contribuiria para indevida postergação do feito, em prejuízo à duração razoável

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

COMARCA de Santos

FORO DE SANTOS

12ª VARA CÍVEL

RUA BITENCOURT, 144, SANTOS - SP - CEP 11013-300

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

do processo, até porque houve expressa discordância pelo autor. Além do mais, nada impede que as partes, após a prolação deste provimento jurisdicional, possam envidar esforços para encontrarem ponto comum que dê solução à questão posta.

A realização de prova pericial para avaliação do imóvel também se mostra despicienda, posto que, apontada avaliação particular pela requerida (fls. 71 e 113), houve expressa concordância por parte do autor.

Impõe-se, de outro lado, afastar o requerimento preliminar de extinção do feito sem julgamento do mérito por inépcia da inicial ou por ausência de interesse processual.

Com efeito, a ação possui pedido e causa de pedir, o pedido declinado é determinado, da narração dos fatos decorre logicamente a conclusão e não houve postulação de pedidos incompatíveis entre si. A inicial, portanto, não é inepta.

Do mesmo modo, a ação é útil e necessária ao fim colimado, destacando-se que a alegação da requerida de que tem igual intuito de colocar fim ao condomínio não é fato a descaracterizar o interesse processual do autor, até porque as condições por ela apresentadas não favoreceram a solução da questão, o que se constata dos diversos diálogos das negociações infrutíferas.

Merece destaque, a propósito, um dos diálogos em que o patrono do autor, após entrever a postura protelatória da requerida, alertou-a para o fato de que iria propor a presente ação e que eventual alienação judicial poderia ocorrer por valor inferior ao da avaliação, além das despesas judiciais (fls. 47). Ainda assim, as negociações não chegaram a termo e, até mesmo por ocasião da presente ação, a requerida deduz requerimento de concessão de prazo para alienação extrajudicial do bem, o que não deixa de constituir resistência à pretensão.

Ficam, com as razões supra, afastadas as preliminares arguidas.

No mérito, a requerida não deduziu qualquer fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, restando incontroverso que o autor não pretende manter o imóvel em condomínio.

Quanto à extinção de condomínio propriamente dita, as exigências legais estabelecidas nos artigos 719 e 730, do CPC, foram todas cumpridas.

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

COMARCA de Santos

FORO DE SANTOS

12ª VARA CÍVEL

RUA BITENCOURT, 144, SANTOS - SP - CEP 11013-300

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

É fato incontroverso que as partes são titulares do domínio do imóvel descrito na inicial (vide certidão de matrícula, fls. 12/15).

O bem, pela sua natureza, não comporta divisão cômoda.

Rezava o artigo 632 do Código Civil de 1916 e prevê o artigo 1322 do Código atual que, em tal hipótese, não havendo interesse ou possibilidade de uma das partes adquirir a fração ideal da outra, inclusive por falta de consenso, a solução é a alienação judicial.

Daí ser o caso de alienação judicial, com divisão do produto da alienação.

Não há motivos, portanto, que impeçam a extinção do condomínio por meio de alienação do bem imóvel por meios próprios ou em hasta pública.

Portanto, a extinção do condomínio equaciona essa situação de conflito que envolve as partes, salientando que quaisquer dos condôminos poderá, no momento processual oportuno e posterior à prolação desta sentença, exercer seu direito de preferência mediante pagamento ao outro condômino do valor da avaliação correspondente à respectiva parte ideal, se houver interesse na aquisição integral do bem móvel e observados os critérios legais atinentes à preferência.

Quanto ao valor de venda do imóvel, deve ser considerado aquele apontado pela requerida nas avaliações de fls. 71 e 113, que contou com expressa anuência do autor, ou seja, R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

No caso de não ser efetuada a venda do imóvel por meio direto, esta será feita por meio de hasta pública.

Ante o exposto, julgo **PROCEDENTE** a ação para autorizar a venda, em leilão, pelo maior lanço oferecido, do imóvel da rua Governador Pedro de Toledo, 59, apto. 81, Edifício Igarapé, Santos, com a condição de que os valores apurados sejam depositados em conta judicial, à ordem e disposição deste Juízo, até que se requeira o respectivo levantamento, na proporção de cada parte, após deduzidas eventuais taxas públicas que recaiam sobre o bem imóvel em questão. Na alienação judicial, observar-se-ão as preferências estabelecidas em lei.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de Santos  
FORO DE SANTOS  
12ª VARA CÍVEL  
RUA BITENCOURT, 144, SANTOS - SP - CEP 11013-300  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Em face da sucumbência, arcará a requerida com custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Publique-se e intimem-se.

Santos, 21 de outubro de 2022 .

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0998/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Renato de Barros Pimentel (OAB 49505/SP)	D.J.E
Rita de Cassia Pellegrini Almeida (OAB 93356/SP)	D.J.E
Katia Maria Louro Cacao Araujo (OAB 105970/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Trata-se de ação de alienação judicial que RICARDO DONALISIO FERNANDES promove em face de sua irmã, ADRIANA DONALISIO FERNANDES MACCAGNAM. Alega, em síntese, que, juntamente com a requerida, recebeu por herança o apartamento 81 do Edifício Igarapê, situado na Rua Governador Pedro de Toledo, 59, nesta, objeto da matrícula nº 45.053, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos. Não deseja mais manter o condomínio em questão e, apesar de ter tentado diversas negociações com a requerida, não logrou êxito em seu intento. Devidamente citada, a requerida apresentou contestação (fls. 34/38), pugnando pela extinção sem mérito ou improcedência da ação, sob argumento de que também almeja a extinção do condomínio, tendo apenas solicitado um prazo para tanto, o que não aceita o autor, que se posta com extrema intransigência, não aceitando solucionar a questão de forma consensual. Houve réplica e manifestações sucessivas das partes. É o Relatório. Fundamento e decido. O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, já que é desnecessária a produção de outras provas. Oportuno destacar que, pelo que se infere dos autos, diversas foram as tratativas estabelecidas entre as partes para tentativa de solução consensual, sem obtenção de êxito, diante do que não verifico elementos indicativos de que eventual audiência de conciliação possa resultar frutífera, sendo que a designação de tal ato apenas contribuiria para indevida postergação do feito, em prejuízo à duração razoável do processo, até porque houve expressa discordância pelo autor. Além do mais, nada impede que as partes, após a prolação deste provimento jurisdicional, possam envidar esforços para encontrarem ponto comum que dê solução à questão posta. A realização de prova pericial para avaliação do imóvel também se mostra despicienda, posto que, apontada avaliação particular pela requerida (fls. 71 e 113), houve expressa concordância por parte do autor. Impõe-se, de outro lado, afastar o requerimento preliminar de extinção do feito sem julgamento do mérito por inépcia da inicial ou por ausência de interesse processual. Com efeito, a ação possui pedido e causa de pedir, o pedido declinado é determinado, da narração dos fatos decorre logicamente a conclusão e não houve postulação de pedidos incompatíveis entre si. A inicial, portanto, não é inepta. Do mesmo modo, a ação é útil e necessária ao fim colimado, destacando-se que a alegação da requerida de que tem igual intuito de colocar fim ao condomínio não é fato a descaracterizar o interesse processual do autor, até porque as condições por ela apresentadas não favoreceram a solução da questão, o que se constata dos diversos diálogos das negociações infrutíferas. Merece destaque, a propósito, um dos diálogos em que o patrono do autor, após entrever a postura protelatória da requerida, alertou-a para o fato de que iria propor a presente ação e que eventual alienação judicial poderia ocorrer por valor inferior ao da avaliação, além das despesas judiciais (fls. 47). Ainda assim, as negociações não chegaram a termo e, até mesmo por ocasião da presente ação, a requerida deduz requerimento de concessão de prazo para alienação extrajudicial do bem, o que não deixa de constituir resistência à pretensão. Ficam, com as razões supra, afastadas as preliminares arguidas. No mérito, a requerida não deduziu qualquer fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, restando incontroverso que o autor não pretende manter o imóvel em condomínio. Quanto à extinção de condomínio propriamente dita, as exigências legais estabelecidas nos artigos 719 e 730, do CPC, foram todas cumpridas. É fato incontroverso que as partes são titulares do domínio do imóvel descrito na inicial (vide certidão de matrícula, fls. 12/15). O bem, pela sua natureza, não comporta divisão cômada. Rezava o artigo 632 do Código Civil de 1916 e prevê o artigo 1322 do Código atual que, em tal hipótese, não havendo interesse ou possibilidade de uma das partes adquirir a fração ideal da outra, inclusive por falta de consenso, a solução é a alienação judicial. Daí ser o caso de alienação judicial, com divisão do produto da alienação. Não há motivos, portanto, que impeçam a extinção do condomínio por meio de alienação do bem

imóvel por meios próprios ou em hasta pública. Portanto, a extinção do condomínio equaciona essa situação de conflito que envolve as partes, salientando que quaisquer dos condôminos poderá, no momento processual oportuno e posterior à prolação desta sentença, exercer seu direito de preferência mediante pagamento ao outro condômino do valor da avaliação correspondente à respectiva parte ideal, se houver interesse na aquisição integral do bem móvel e observados os critérios legais atinentes à preferência. Quanto ao valor de venda do imóvel, deve ser considerado aquele apontado pela requerida nas avaliações de fls. 71 e 113, que contou com expressa anuência do autor, ou seja, R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais). No caso de não ser efetuada a venda do imóvel por meio direto, esta será feita por meio de hasta pública. Ante o exposto, julgo PROCEDENTE a ação para autorizar a venda, em leilão, pelo maior lance oferecido, do imóvel da rua Governador Pedro de Toledo, 59, apto. 81, Edifício Igarapé, Santos, com a condição de que os valores apurados sejam depositados em conta judicial, à ordem e disposição deste Juízo, até que se requeira o respectivo levantamento, na proporção de cada parte, após deduzidas eventuais taxas públicas que recaiam sobre o bem imóvel em questão. Na alienação judicial, observar-se-ão as preferências estabelecidas em lei. Em face da sucumbência, arcará a requerida com custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa. Publique-se e intimem-se."

Santos, 24 de outubro de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0998/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 25/10/2022. Considera-se a data de publicação em 26/10/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato de Barros Pimentel (OAB 49505/SP)  
Rita de Cassia Pellegrini Almeida (OAB 93356/SP)  
Katia Maria Louro Cacao Araujo (OAB 105970/SP)

Teor do ato: "Vistos. Trata-se de ação de alienação judicial que RICARDO DONALISIO FERNANDES promove em face de sua irmã, ADRIANA DONALISIO FERNANDES MACCAGNAM. Alega, em síntese, que, juntamente com a requerida, recebeu por herança o apartamento 81 do Edifício Igarapê, situado na Rua Governador Pedro de Toledo, 59, nesta, objeto da matrícula nº 45.053, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos. Não deseja mais manter o condomínio em questão e, apesar de ter tentado diversas negociações com a requerida, não logrou êxito em seu intento. Devidamente citada, a requerida apresentou contestação (fls. 34/38), pugnando pela extinção sem mérito ou improcedência da ação, sob argumento de que também almeja a extinção do condomínio, tendo apenas solicitado um prazo para tanto, o que não aceita o autor, que se posta com extrema intransigência, não aceitando solucionar a questão de forma consensual. Houve réplica e manifestações sucessivas das partes. É o Relatório. Fundamento e decido. O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, já que é desnecessária a produção de outras provas. Oportuno destacar que, pelo que se infere dos autos, diversas foram as tratativas estabelecidas entre as partes para tentativa de solução consensual, sem obtenção de êxito, diante do que não verifico elementos indicativos de que eventual audiência de conciliação possa resultar frutífera, sendo que a designação de tal ato apenas contribuiria para indevida postergação do feito, em prejuízo à duração razoável do processo, até porque houve expressa discordância pelo autor. Além do mais, nada impede que as partes, após a prolação deste provimento jurisdicional, possam envidar esforços para encontrarem ponto comum que dê solução à questão posta. A realização de prova pericial para avaliação do imóvel também se mostra despicienda, posto que, apontada avaliação particular pela requerida (fls. 71 e 113), houve expressa concordância por parte do autor. Impõe-se, de outro lado, afastar o requerimento preliminar de extinção do feito sem julgamento do mérito por inépcia da inicial ou por ausência de interesse processual. Com efeito, a ação possui pedido e causa de pedir, o pedido declinado é determinado, da narração dos fatos decorre logicamente a conclusão e não houve postulação de pedidos incompatíveis entre si. A inicial, portanto, não é inepta. Do mesmo modo, a ação é útil e necessária ao fim colimado, destacando-se que a alegação da requerida de que tem igual intuito de colocar fim ao condomínio não é fato a descaracterizar o interesse processual do autor, até porque as condições por ela apresentadas não favoreceram a solução da questão, o que se constata dos diversos diálogos das negociações infrutíferas. Merece destaque, a propósito, um dos diálogos em que o patrono do autor, após entrever a postura protelatória da requerida, alertou-a para o fato de que iria propor a presente ação e que eventual alienação judicial poderia ocorrer por valor inferior ao da avaliação, além das despesas judiciais (fls. 47). Ainda assim, as negociações não chegaram a termo e, até mesmo por ocasião da presente ação, a requerida deduz requerimento de concessão de prazo para alienação extrajudicial do bem, o que não deixa de constituir resistência à pretensão. Ficam, com as razões supra, afastadas as preliminares arguidas. No mérito, a requerida não deduziu qualquer fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, restando incontroverso que o autor não pretende manter o imóvel em condomínio. Quanto à extinção de condomínio propriamente dita, as exigências legais estabelecidas nos artigos 719 e 730, do CPC, foram todas cumpridas. É fato incontroverso que as partes são titulares do domínio do imóvel descrito na inicial (vide certidão de matrícula, fls. 12/15). O bem, pela sua natureza, não comporta divisão cômoda. Rezava o artigo 632 do Código Civil de 1916 e prevê o artigo 1322 do Código atual que, em tal hipótese, não havendo interesse ou possibilidade de uma das partes adquirir a fração ideal da outra, inclusive por falta de

consenso, a solução é a alienação judicial. Daí ser o caso de alienação judicial, com divisão do produto da alienação. Não há motivos, portanto, que impeçam a extinção do condomínio por meio de alienação do bem imóvel por meios próprios ou em hasta pública. Portanto, a extinção do condomínio equaciona essa situação de conflito que envolve as partes, salientando que quaisquer dos condôminos poderá, no momento processual oportuno e posterior à prolação desta sentença, exercer seu direito de preferência mediante pagamento ao outro condômino do valor da avaliação correspondente à respectiva parte ideal, se houver interesse na aquisição integral do bem móvel e observados os critérios legais atinentes à preferência. Quanto ao valor de venda do imóvel, deve ser considerado aquele apontado pela requerida nas avaliações de fls. 71 e 113, que contou com expressa anuência do autor, ou seja, R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais). No caso de não ser efetuada a venda do imóvel por meio direto, esta será feita por meio de hasta pública. Ante o exposto, julgo PROCEDENTE a ação para autorizar a venda, em leilão, pelo maior lance oferecido, do imóvel da rua Governador Pedro de Toledo, 59, apto. 81, Edifício Igarapé, Santos, com a condição de que os valores apurados sejam depositados em conta judicial, à ordem e disposição deste Juízo, até que se requeira o respectivo levantamento, na proporção de cada parte, após deduzidas eventuais taxas públicas que recaiam sobre o bem imóvel em questão. Na alienação judicial, observar-se-ão as preferências estabelecidas em lei. Em face da sucumbência, arcará a requerida com custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa. Publique-se e intemem-se."

Santos, 25 de outubro de 2022.

**RITA DE CÁSSIA PELLEGRINI ALMEIDA**  
**KÁTIA MARIA LOURO CAÇÃO ARAÚJO**  
advogadas

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 12ª Vara Cível da Comarca de SANTOS/SP.

Processo nº 1007305-15.2022.8.26.0562

**ADRIANA DONALISIO FERNANDES MACCAGNAN**  
e seu marido **PAULO HENRIQUE GALETI MACCAGNAM**, por suas advogadas infra-assinadas, nos autos da **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM PEDIDO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL INDIVISÍVEL** que lhe move **RICARDO DONALISIO FERNANDES**, vêm, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., interpor EMBARGOS DECLARATORIOS face a r. sentença proferida, em razão da verificação da existência de contradição e obscuridade, nos termos do art. 1022, inciso I do CPC, nos termos a seguir aduzidos:

A r. sentença julgou procedente a presente ação, para autorizar a venda, em leilão, pelo maior lance oferecido, do imóvel objeto da demanda, conforme trecho a seguir transcrito:

***"Ante o exposto, julgo PROCEDENTE a acao para autorizar a venda, em leilao, pelo maior lanco oferecido, do imovel da rua Governador Pedro de Toledo, 59, apto. 81, Edificio Igarape, Santos, com a condicao de que os valores apurados sejam depositados em conta judicial, a ordem e disposicao deste Juizo, ate que se requeira o respectivo levantamento, na proporcao de cada parte, apos deduzidas eventuais taxas publicas que recaiam sobre o bem imovel em questao. Na alienacao judicial, observar-se-ao as preferencias estabelecidas em lei. Em face da sucumbencia, arcara a requerida com custas e despesas processuais, alem de honorarios advocaticios fixados em 10% do valor da causa. "***

Todavia, imperioso ressaltar que na fundamentação do r. julgado, esse MM. Juizo reconheceu que diversas foram as tratativas ocorridas entre as partes para tentativa de solução amigável e, ainda que determine a alienação do imóvel por meio de hasta publica, admite a possibilidade de as partes se conciliarem antes da efetivação do leilão, conforme trecho a seguir transcrito:

***"Oportuno destacar que, pelo que se infere dos autos, diversas foram as tratativas estabelecidas entre as partes para tentativa de solucao***

***consensual, sem obtencao de êxito... Alem do mais, nada impede que as partes, apos a prolacao deste provimento jurisdicional, possam envidar esforcos para encontrarem ponto comum que de solucao a questao posta."***

E segue a decisão no sentido de entender ser desnecessária a realização de prova pericial para avaliação do imóvel, face a avaliação particular apresentada pela Requerida, o que obviamente, salienta o respectivo animo e esforço por uma composição para a extinção do condomínio, conforme trecho a seguir transcrito:

***"A realizacao de prova pericial para avaliacao do imovel tambem se mostra despicienda, posto que, apontada avaliacao particular pela requerida (fls. 71 e 113)..."***

Mais a frente, o MM. Juízo destaca que o patrono do Autor teria alertado a Requerida de que a alienação judicial poderia ocorrer por valor inferior ao da avaliação, fazendo parecer que a interposição da presente ação não era de vontade do Autor, quando na verdade, esta sempre foi a intenção do Autor, o qual rejeitou todas as propostas da Requerida, que não incluíssem que a mesma ficaria com o apartamento de Santos e com uma parte menor do terreno de Salto, conforme trecho a seguir transcrito:

***"Merece destaque, a proposito, um dos dialogos em que o patrono do autor, apos entrever a postura protelatoria da requerida, alertou-a para o fato de que iria propor a presente acao e que eventual alienacao judicial poderia ocorrer por valor inferior ao da avaliacao, alem das despesas judiciais (fls. 47)."***

E, não obstante o MM. Juízo admita que as partes possam ainda efetuar a venda direta do imóvel, como um dos esforços possíveis para se atingir uma composição, justificou, de forma contraditória, a procedência da ação, no fato de ter a Requerida apresentado resistência a pretensão do Autor ao ter postulado concessão de prazo para alienação extrajudicial do bem, conforme trechos a seguir transcrito:

***"...as negociacoes nao chegaram a termo e, ate mesmo por ocasiao da presente acao, a requerida deduz requerimento de concessao de prazo para alienacao extrajudicial do bem, o que nao deixa de constituir resistencia a pretensao."***

***"Quanto ao valor de venda do imovel, deve ser considerado aquele apontado pela requerida nas avaliacoes de fls. 71 e 113, que contou com expressa anuencia do autor, ou seja, R\$ 1.500.000,00 (um milhao e quinhentos mil reais). No caso de nao ser efetuada a venda do imovel por meio direto, esta sera feita por meio de hasta publica."***

Ora Exa., com todo o respeito a vosso entendimento, **REVELA-SE CONTRADITÓRIO** o reconhecimento e esforço de ambas as partes e,

portanto, também por parte da Requerida, na tentativa de chegarem a uma composição amigável e ainda, o reconhecimento dos laudos de avaliação particular apresentados somente pela Requerida (fls. 71 e 113), com a conclusão de que a Requerida ofereceu resistência a extinção do condomínio e, portanto, julgada vencida na presente ação com a condenação em honorários sucumbenciais em favor do patrono do Autor e pagamento integral das custas e demais despesas processuais.

Da mesma forma, mostra-se contraditório o entendimento de que a Requerida foi advertida pelo Autor sobre as desvantagens de uma venda judicial do imóvel, como se esta hipótese (venda judicial) fosse do interesse da Requerida e não do Autor. Na verdade, a intenção da Requerida sempre foi a venda particular, justamente para evitar que a extinção do condomínio se tornasse onerosa e desvantajosa para ambas as partes.

Por outro lado, a própria admissão por parte de V. Exa., no sentido de que a extinção do condomínio possa se dar por meio de alienação do bem imóvel por meios próprios ou em hasta pública e, ate mesmo pela aquisição de uma das partes sobre o quinhão da outra parte, pagando-lhe o respectivo valor, IMPLICA EM MANIFESTA CONTRADIÇÃO a uma condenação da Requerida ao pagamento de honorários de sucumbência e custas e despesas processuais integrais, visto que a decisão, a bem da verdade, acolhe igualmente a pretensão original da Requerida pela venda particular, por ser, inegavelmente, mais vantajosa para ambas partes, face a possibilidade de se obter valor superior a venda em leilão.

**HÁ QUE SE ENFATIZAR AINDA QUE A CONDUTA EXCLUSIVA DA REQUERIDA EM PROCURAR IMOBILIÁRIAS PARA COLOCAR O IMÓVEL A VENDA, SOLICITAR AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, DESOCUPAR O IMÓVEL QUE SE ENCONTRAVA COM OS MOVEIS E PERTENCES DOS SEUS PAIS E DEIXA-LO VIÁVEL PARA A VISITA DE PESSOAS INTERESSADAS E AINDA DISPONIBILIZAR SEU TEMPO PARA RECEBER TAIS PESSOAS, SEM QUALQUER AJUDA DO AUTOR, DEVERIA, COMO DEVE, SER LEVADA EM CONSIDERAÇÃO PARA QUE NÃO SEJA A REQUERIDA A ÚNICA RESPONSÁVEL PELA NÃO EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO DE FORMA EXTRAJUDICIAL E CONSEQUENTE NECESSIDADE DE EXTINÇÃO POR VIA JUDICIAL.**

**SALIENTA-SE AINDA QUE A REQUERIDA DEMOSNTROU EXPRESSAMENTE A INTENÇÃO PELA REALIZAÇÃO DE AUDIENCIA DE TENTATIVA DE CONCILIAÇÃO E O AUTOR REJEITOU EXPRESSAMENTE A PRETENSÃO, DEMONSTRANDO, ELE SIM, A INTRANSIGENCIA E A RESISTENCIA A EXTINÇÃO DO CONDOMINIO.**

Nesse diapasão, diante das contradições apontadas, a r. sentença se apresenta igualmente obscura, visto que acaba por não ser clara em sua fundamentação, já que reconhece os esforços e tentativas de composição por parte da Requerida na obtenção do objetivo comum, ou seja, a extinção do condomínio e, no entanto, ao final, entende que houve resistência por parte da Re e a condena a arcar com o ônus da sucumbência quanto a honorários e despesas processuais.

Correta, *data vênia*, seria, como deve ser, a sentença que, sanando as contradições e a obscuridade existentes, julgue PROCEDENTE EM PARTE A PREDENTE AÇÃO, autorizando, a princípio, a venda do imóvel de forma particular pelas partes, concedendo-se um prazo para tal e, em não sendo realizada no prazo concedido, que seja então realizada a hasta publica, porem, sem a condenação da Requerida aos ônus da sucumbência, mas sim, que cada parte seja responsável pelo pagamento dos honorários advocatícios de seus respectivos patronos e que as custas e despesas processuais, bem como despesas com hasta publica (caso ocorram), sejam compartilhadas por ambas as partes, sem a penalização de nenhuma delas em particular.

Isto é o que requer a Requerida, ora Embargante, para que sanadas as contradições e obscuridade, sejam PROVIDOS OS PRESENTES EMBARGOS DE DECLARAÇÃO COM EFEITO MODIFICATIVO, COM A RESPECTIVA INSERÇÃO DA CORRETA FUNDAMENTAÇÃO SEM CONTRADIÇÃO E OBSCURIDADE E DO CORRETO DISPOSITIVO.

Termos em que,

Pede deferimento.

Santos, 03 de novembro de 2022.

**RITA DE CÁSSIA PELLEGRINI ALMEIDA**  
**OAB/SP 93.356**

**KATIA MARIA LOURO CAÇÃO ARAUJO**  
**OAB/SP. 105.970**

**Rua Prudente de Moraes, 75 – conj. 34 – Santos/SP – TEL. (013) 3223-5789**


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SANTOS**
**FORO DE SANTOS**
**12ª VARA CÍVEL**

Rua Bitencourt, 144, Salas 66/68, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1007305-15.2022.8.26.0562**  
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**  
 Requerente: **Ricardo Donalisio Fernandes**  
 Requerido: **Adriana Donalisio Fernandes Maccagnan**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fernando de Oliveira Mello**

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração interpostos por **ADRIANA DONALISIO FERNANDES MACCAGNAN e outro** em face da sentença de fls. 124/127, que apresentaria manifesta contradição, posto que, apesar de admitir que houve diversas tratativas entre as partes e que estas podem efetuar a venda direta do imóvel, considerou que a embargante/requerida apresentou resistência à pretensão do embargado/autor.

Os presentes embargos, no entanto, devem ser rejeitados, pois a decisão não foi, salvo melhor juízo, obscura, contraditória ou omissa nas questões levantadas pelos embargantes, ausentes, portanto, os requisitos previstos no artigo 1.022, do atual Código de Processo Civil. Neste caso, sem embargo de opiniões contrárias, “é preferível conhecer dos embargos de declaração, se a parte alega obscuridade, omissão ou contradição, embora não se tenham, em realidade, verificado” (RTFR 89/65).

A meu ver, respeitados os argumentos dos embargantes, não há, na decisão embargada, qualquer incongruência a justificar a postulação de correção por meio da manejada espécie recursal, posto que os fundamentos da convicção do Juízo, no sentido de que as condições apresentadas pela embargante/requerida não favoreceram a solução consensual da questão posta, evidenciando sua resistência, foram nela claramente expostos. Verifica-se, portanto, que o embargante, à toda evidência, vale-se da presente via para postular a reforma do julgado em face de sua irresignação.



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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

12ª VARA CÍVEL

Rua Bitencourt, 144, Salas 66/68, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

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

Tendo a decisão embargada abordado o tema questionado, há de se observar que, caso tenha ocorrido erro de julgamento, a Superior Instância, com a costumeira presteza, corrigi-lo-á. Não se está aqui afirmando que os embargos de declaração nunca podem ter caráter infringente. A própria sistemática adotada pelo Novo Código de Processo Civil evidencia que os embargos de declaração podem levar à modificação do julgado, mas tão somente como consequência da solução de uma situação de obscuridade, contradição ou omissão, além de eventual correção de inexatidão material.

Não se trata do caso em apreço, em que, como já frisado, não se configuram, com relação às argumentações do embargante, quaisquer das hipóteses de cabimento elencadas no Código de Processo Civil.

Ante o exposto, **REJEITO** os embargos de declaração, pois ostentam nítido caráter infringente, não havendo os vícios alegados. Deixo de aplicar a multa estabelecida no § 2º do art. 1.026, do Código de Processo Civil, por não verificar o caráter manifestamente protelatório do recurso.

Int.

Santos, 07 de novembro de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1051/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Renato de Barros Pimentel (OAB 49505/SP)	D.J.E
Rita de Cassia Pellegrini Almeida (OAB 93356/SP)	D.J.E
Katia Maria Louro Cacao Araujo (OAB 105970/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Trata-se de embargos de declaração interpostos por ADRIANA DONALISIO FERNANDES MACCAGNAN e outro em face da sentença de fls. 124/127, que apresentaria manifesta contradição, posto que, apesar de admitir que houve diversas tratativas entre as partes e que estas podem efetuar a venda direta do imóvel, considerou que a embargante/requerida apresentou resistência à pretensão do embargado/autor. Os presentes embargos, no entanto, devem ser rejeitados, pois a decisão não foi, salvo melhor juízo, obscura, contraditória ou omissa nas questões levantadas pelos embargantes, ausentes, portanto, os requisitos previstos no artigo 1.022, do atual Código de Processo Civil. Neste caso, sem embargo de opiniões contrárias, é preferível conhecer dos embargos de declaração, se a parte alega obscuridade, omissão ou contradição, embora não se tenham, em realidade, verificado (RTFR 89/65). A meu ver, respeitados os argumentos dos embargantes, não há, na decisão embargada, qualquer incongruência a justificar a postulação de correção por meio da manejada espécie recursal, posto que os fundamentos da convicção do Juízo, no sentido de que as condições apresentadas pela embargante/requerida não favoreceram a solução consensual da questão posta, evidenciando sua resistência, foram nela claramente expostos. Verifica-se, portanto, que o embargante, à toda evidência, vale-se da presente via para postular a reforma do julgado em face de sua irresignação. Tendo a decisão embargada abordado o tema questionado, há de se observar que, caso tenha ocorrido erro de julgamento, a Superior Instância, com a costumeira presteza, corrigi-lo-á. Não se está aqui afirmando que os embargos de declaração nunca podem ter caráter infringente. A própria sistemática adotada pelo Novo Código de Processo Civil evidencia que os embargos de declaração podem levar à modificação do julgado, mas tão somente como consequência da solução de uma situação de obscuridade, contradição ou omissão, além de eventual correção de inexatidão material. Não se trata do caso em apreço, em que, como já frisado, não se configuram, com relação às argumentações do embargante, quaisquer das hipóteses de cabimento elencadas no Código de Processo Civil. Ante o exposto, REJEITO os embargos de declaração, pois ostentam nítido caráter infringente, não havendo os vícios alegados. Deixo de aplicar a multa estabelecida no § 2º do art. 1.026, do Código de Processo Civil, por não verificar o caráter manifestamente protelatório do recurso. Int."

Santos, 8 de novembro de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1051/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 09/11/2022. Considera-se a data de publicação em 10/11/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato de Barros Pimentel (OAB 49505/SP)  
Rita de Cassia Pellegrini Almeida (OAB 93356/SP)  
Katia Maria Louro Cacao Araujo (OAB 105970/SP)

Teor do ato: "Vistos. Trata-se de embargos de declaração interpostos por ADRIANA DONALISIO FERNANDES MACCAGNAN e outro em face da sentença de fls. 124/127, que apresentaria manifesta contradição, posto que, apesar de admitir que houve diversas tratativas entre as partes e que estas podem efetuar a venda direta do imóvel, considerou que a embargante/requerida apresentou resistência à pretensão do embargado/autor. Os presentes embargos, no entanto, devem ser rejeitados, pois a decisão não foi, salvo melhor juízo, obscura, contraditória ou omissa nas questões levantadas pelos embargantes, ausentes, portanto, os requisitos previstos no artigo 1.022, do atual Código de Processo Civil. Neste caso, sem embargo de opiniões contrárias, é preferível conhecer dos embargos de declaração, se a parte alega obscuridade, omissão ou contradição, embora não se tenham, em realidade, verificado (RTFR 89/65). A meu ver, respeitados os argumentos dos embargantes, não há, na decisão embargada, qualquer incongruência a justificar a postulação de correção por meio da manejada espécie recursal, posto que os fundamentos da convicção do Juízo, no sentido de que as condições apresentadas pela embargante/requerida não favoreceram a solução consensual da questão posta, evidenciando sua resistência, foram nela claramente expostos. Verifica-se, portanto, que o embargante, à toda evidência, vale-se da presente via para postular a reforma do julgado em face de sua irrisignação. Tendo a decisão embargada abordado o tema questionado, há de se observar que, caso tenha ocorrido erro de julgamento, a Superior Instância, com a costumeira presteza, corrigi-lo-á. Não se está aqui afirmando que os embargos de declaração nunca podem ter caráter infringente. A própria sistemática adotada pelo Novo Código de Processo Civil evidencia que os embargos de declaração podem levar à modificação do julgado, mas tão somente como consequência da solução de uma situação de obscuridade, contradição ou omissão, além de eventual correção de inexatidão material. Não se trata do caso em apreço, em que, como já frisado, não se configuram, com relação às argumentações do embargante, quaisquer das hipóteses de cabimento elencadas no Código de Processo Civil. Ante o exposto, REJEITO os embargos de declaração, pois ostentam nítido caráter infringente, não havendo os vícios alegados. Deixo de aplicar a multa estabelecida no § 2º do art. 1.026, do Código de Processo Civil, por não verificar o caráter manifestamente protelatório do recurso. Int."

Santos, 9 de novembro de 2022.

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da **12ª Vara Cível** da Comarca de **Santos**.

- **processo nº 1007305-15.2022.8.26.0562**

**RICARDO DONALISIO FERNANDES**,  
por seu procurador e advogado subscrito, nos autos da **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM PEDIDO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL INDIVISÍVEL** que promove contra **ADRIANA DONALISIO FERNANDES MACCAGNAM**, vem expor e requerer a V. Exa. o quanto se segue:

**1. Primeiramente**, requer a V. Exa. que se digne determinar à zelosa serventia que venha **certificar o trânsito em julgado** da r. sentença de fls. 124/127, complementada pela r. decisão de fls. 136/137 que rejeitou os embargos de declaração da requerida.

**2. Depois**, requer a V. Exa. que se digne determinar o normal **andamento deste feito**, com a realização da venda, através de **leilão judicial**, pelo maior lance do imóvel – objeto da presente demanda, pelo valor de **R\$ 1.500.000,00** (um milhão e quinhentos mil reais), nos termos do que dispõe os arts. 730, 876 e seguintes do CPC

Nestes termos,

P Deferimento.

De São Paulo, para Santos, 06 de dezembro de 2022.

adv.

**RENATO DE BARROS PIMENTEL**

OAB/SP 49.505

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SANTOS****FORO DE SANTOS****12ª VARA CÍVEL****Rua Bitencourt, 144, Salas 66/68, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1007305-15.2022.8.26.0562**  
Classe – Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**  
Requerente: **Ricardo Donalisio Fernandes**  
Requerido: **Adriana Donalisio Fernandes Maccagnan**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que a r. sentença de fls. 124/127 transitou em julgado em 05/12/2022. Santos, 07 de dezembro de 2022. Eu, \_\_\_\_, Maria Janaina dos Santos, Escrevente Técnico Judiciário.

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível da Comarca de Santos.

- **processo n.º 0018650-92.2022.8.26.0562**

- **Cumprimento de sentença**

**RICARDO DONALÍSIO FERNANDES**, por procurador e advogado subscrito e **RENATO DE BARROS PIMENTEL**, advogado, em causa própria, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, extraído dos autos da **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM PEDIDO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL INDIVISÍVEL** que promove contra **ADRIANA DONALÍSIO FERNANDES MACCAGNAM**, vêm informar que não preencheram adequadamente os nomes das partes deste processo; vindo, em função disto, rerratificar o nome das partes envolvidas, requerendo que sejam feitas as alterações necessárias junto ao Sr. Distribuidor.

Termos em que, j. esta,

P. Deferimento.

São Paulo, 07 de dezembro de 2022.

adv.

**RENATO DE BARROS PIMENTEL**

OAB/SP 49.505



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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

12ª VARA CÍVEL

Rua Bitencourt, 144, Salas 66/68, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1007305-15.2022.8.26.0562**  
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**  
 Requerente: **Ricardo Donalisio Fernandes**  
 Requerido: **Adriana Donalisio Fernandes Maccagnan**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Lívia Maria De Oliveira Costa**

1. Nomeio Leiloeiro **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO** (Matrícula Jucesp nº 550 e *e-mail* leiloeiro@lancejudicial.com.br), regularmente cadastrado pelo Tribunal de Justiça, para proceder à realização dos(as) leilões/pPraça(s), devendo o procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, observar o disposto nos artigos 886 e 887 do CPC, assim como o Provimento CSM Nº 1625/2009, que disciplina o Leilão Eletrônico, como determinado pelo artigo 882 do CPC.

2. O(a) 1º leilão/pPraça terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do Edital. Não havendo lance superior ou igual ao valor atualizado da avaliação nos 03 (três) dias seguintes, seguir-se-á sem interrupção o(a) 2º leilão/pPraça, que se estenderá por, no mínimo, vinte dias.

3. No(a) 2º leilão/pPraça não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor atualizado da avaliação e a alienação dar-se-á pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas.

4. O(a) leilão/pPraça será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, **através do portal designado pelo Leiloeiro nomeado**, onde serão captados os lances.

5. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal acima referido para que participem do leilão eletrônico, fornecendo todas as informações solicitadas.

6. No caso de eventual arrematação, deverá ser juntado aos autos o auto respectivo, devidamente assinado pelo arrematante e pelo Leiloeiro.

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

8. Proceda a Serventia o cadastro do Leiloeiro junto ao Portal do TJSP, intimando-

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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

12ª VARA CÍVEL

Rua Bitencourt, 144, Salas 66/68, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

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

lo da presente nomeação.

9. Deverá ser dada ciência da designação de leilão/praca à parte requerida, nos termos do art. 889, I, do CPC, destacando-se que, não sendo representada por procurador constituído nos autos, deverá ser intimada por carta. Cumprirá à parte exequente, na última hipótese, comprovar o recolhimento da taxa de postagem (salvo se beneficiária da gratuidade da justiça).

10. No mais, proceda a Z. Serventia às retificações no cadastro das partes, conforme solicitado às fls. 142.

Int.

Santos, 08 de dezembro de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1168/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Renato de Barros Pimentel (OAB 49505/SP)	D.J.E
Rita de Cassia Pellegrini Almeida (OAB 93356/SP)	D.J.E
Katia Maria Louro Cacao Araujo (OAB 105970/SP)	D.J.E

Teor do ato: "1.Nomeio Leiloeiro GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO (Matrícula Jucesp nº 550 e e-mail leiloeiro@lancejudicial.com.br), regularmente cadastrado pelo Tribunal de Justiça, para proceder à realização dos(as) leilões/praç(a)s, devendo o procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, observar o disposto nos artigos 886 e 887 do CPC, assim como o Provimento CSM Nº1625/2009, que disciplina o Leilão Eletrônico, como determinado pelo artigo 882 do CPC. 2. O(a) 1º leilão/praç(a) terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do Edital. Não havendo lance superior ou igual ao valor atualizado da avaliação nos 03 (três) dias seguintes, seguir-se-á sem interrupção o(a) 2º leilão/praç(a), que se estenderá por, no mínimo, vinte dias. 3. No(a) 2º leilão/praç(a) não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor atualizado da avaliação e a alienação dar-se-á pelo maior lanço ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. 4. O(a) leilão/praç(a) será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do portal designado pelo Leiloeiro nomeado, onde serão captados os lances. 5. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal acima referido para que participem do leilão eletrônico, fornecendo todas as informações solicitadas. 6. No caso de eventual arrematação, deverá ser juntado aos autos o auto respectivo, devidamente assinado pelo arrematante e pelo Leiloeiro. 7. Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor, a ser pago pelo arrematante. 8. Proceda a Serventia o cadastro do Leiloeiro junto ao Portal do TJSP, intimando-lo da presente nomeação. 9. Deverá ser dada ciência da designação de leilão/praç(a) à parte requerida, nos termos do art. 889, I, do CPC, destacando-se que, não sendo representada por procurador constituído nos autos, deverá ser intimada por carta. Cumprirá à parte exequente, na última hipótese, comprovar o recolhimento da taxa de postagem (salvo se beneficiária da gratuidade da justiça). 10. No mais, proceda a Z. Serventia às retificações no cadastro das partes, conforme solicitado às fls. 142. Int."

Santos, 9 de dezembro de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1168/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 13/12/2022. Considera-se a data de publicação em 14/12/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato de Barros Pimentel (OAB 49505/SP)  
Rita de Cassia Pellegrini Almeida (OAB 93356/SP)  
Katia Maria Louro Cacao Araujo (OAB 105970/SP)

Teor do ato: "1.Nomeio Leiloeiro GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO (Matrícula Jucesp nº 550 e e-mail leiloeiro@lancejudicial.com.br), regularmente cadastrado pelo Tribunal de Justiça, para proceder à realização dos(as) leilões/pPraça(s), devendo o procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, observar o disposto nos artigos 886 e 887 do CPC, assim como o Provimento CSM Nº1625/2009, que disciplina o Leilão Eletrônico, como determinado pelo artigo 882 do CPC. 2. O(a) 1º leilão/pPraça terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do Edital. Não havendo lance superior ou igual ao valor atualizado da avaliação nos 03 (três) dias seguintes, seguir-se-á sem interrupção o(a) 2º leilão/pPraça, que se estenderá por, no mínimo, vinte dias. 3. No(a) 2º leilão/pPraça não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor atualizado da avaliação e a alienação dar-se-á pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. 4. O(a) leilão/pPraça será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do portal designado pelo Leiloeiro nomeado, onde serão captados os lances. 5. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal acima referido para que participem do leilão eletrônico, fornecendo todas as informações solicitadas. 6. No caso de eventual arrematação, deverá ser juntado aos autos o auto respectivo, devidamente assinado pelo arrematante e pelo Leiloeiro. 7. Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor, a ser pago pelo arrematante. 8. Proceda a Serventia o cadastro do Leiloeiro junto ao Portal do TJSP, intimando-lo da presente nomeação. 9. Deverá ser dada ciência da designação de leilão/pPraça à parte requerida, nos termos do art. 889, I, do CPC, destacando-se que, não sendo representada por procurador constituído nos autos, deverá ser intimada por carta. Cumprirá à parte exequente, na última hipótese, comprovar o recolhimento da taxa de postagem (salvo se beneficiária da gratuidade da justiça). 10. No mais, proceda a Z. Serventia às retificações no cadastro das partes, conforme solicitado às fls. 142. Int."

Santos, 13 de dezembro de 2022.