



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 43ª
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO
PAULO-SP**

Autos n. 1029016-75.2020.8.26.0100

THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, RG: 18.175.1401-9 SSP/SP, CPF:214.002.958-58, brasileiro, divorciado, delegado de polícia, residente e domiciliado na Alameda Dublin, 465, Alphaville Zero, cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06475-040, e **THALUANA CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, RG: 34.970.210-X SSP/SP, CPF:345.433.578-76, brasileira, desempregada, residente e domiciliada na Alameda Dublin, 465, Alphaville Zero, cidade de Barueri - São Paulo, CEP: 06475-040, por intermédio de sua advogada que esta subscreve, vem, perante Vossa Excelência, promover **PEDIDO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em face de **THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, RG/; 17.659.495-4 SSP/SP, CPF: 216.181.918-61, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, residente e domiciliado em Alameda Dublin, 465, Alphaville Zero, cidade Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06475-040, com base nas razões de fato e de direito a seguir expostas.



A sentença proferida no dia 23/10/2020 (fls. 274/277) assim determinou:

Em face do exposto, ponho fim à fase cognitiva do procedimento comum e na forma do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTE** a demanda para o exato fim de declarar extinto o condomínio sobre o imóvel de matrícula nº 115.390, registrando junto ao 4º Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito : "UNIDADE "DUPLEX", nº 102, localizado no 10º e 11º andar do EDIFÍCIO MANUELA, situado à Rua Alvorada, 116, no 28º Subdistrito-Jardim Paulista" e autorizar a sua venda nos moldes do artigo 1.322 do Código Civil.

Sem condenação em sucumbência, porquanto não houve resistência ao pedido de

1029016-75.2020.8.26.0100 - lauda 3

Assim sendo, cumpre trazer à baila o que dispõe o referido artigo, vejamos:

Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa



àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho.

Assim sendo, requer proceda-se à nomeação de perito para avaliação do bem para posterior venda do mesmo.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo/SP, 03 de fevereiro de 2021.

ALLINE FIDELES DE AGUIAR
OAB/GO 53.990

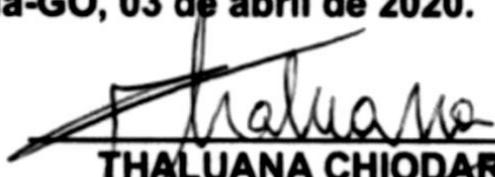
PROCURAÇÃO JUDICIAL AD JUDICIA ET EXTRA

OUTORGANTE: **Thaluana Chiodarelli Cambauva dos Santos**, RG: 34.970.210-X SSP/SP, CPF: 345.433.578-76, brasileira, solteira, desempregada, residente e domiciliada na Alameda Dublin 465, Alphaville Zero, cidade de Barueri - São Paulo, CEP: 06475-040;

OUTORGADA: **Alline Fideles de Aguiar**, brasileira, advogada, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil sob o número 53.990, seção do Estado de Goiás, subseção Goiânia, com endereço profissional na rua C-146, s-n, bairro jardim américa, CEP:74.225-170, Goiânia-GO.

PODERES: Para o Foro em geral, de forma ampla e ilimitada, com cláusula "ad judicia", em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defender nas contrárias, bem como interpor quaisquer recursos ou defesas, podendo desistir, promover notificações judiciais ou extrajudiciais, podendo ainda transigir, acordar, firmar compromissos e termos de caução, receber e dar quitação, substabelecer, assinando para tanto todos os documentos ou termos que se fizerem necessários para o bom e fiel desempenho deste mandato, com o fim específico de ajuizar **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO IMOBILIÁRIO c/c AÇÃO DE COBRANÇA E INDENIZAÇÃO** em face de **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**.

Goiânia-GO, 03 de abril de 2020.




THALUANA CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS
CPF n. 345.433.578-76

PROCURAÇÃO JUDICIAL AD JUDICIA ET EXTRA

OUTORGANTE: Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos, RG: 18.175.140-9 SSP/SP, CPF: 214.002.958-58, brasileiro, divorciado, delegado de polícia, residente e domiciliado na Alameda Dublin 465, Alphaville Zero, cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06475-040;

OUTORGADA: Alline Fideles de Aguiar, brasileira, advogada, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil sob o número 53.990, seção do Estado de Goiás, subseção Goiânia, com endereço profissional na rua C-146, s-n, bairro jardim américa, CEP:74.225-170, Goiânia-GO.

PODERES: Para o Foro em geral, de forma ampla e ilimitada, com cláusula “ad judicia”, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defender nas contrárias, bem como interpor quaisquer recursos ou defesas, podendo desistir, promover notificações judiciais ou extrajudiciais, podendo ainda transigir, acordar, firmar compromissos e termos de caução, receber e dar quitação, substabelecer, assinando para tanto todos os documentos ou termos que se fizerem necessários para o bom e fiel desempenho deste mandato, que tem como fim específico ajuizar **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO IMOBILIÁRIO c/c AÇÃO DE COBRANÇA E INDENIZAÇÃO** em face de Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos.

Goiânia-GO, 03 de abril de 2020.



THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS
CPF n. 214.002.958-58



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL
43ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar – salas nº 1407 / 1403, Centro,
 São Paulo – SP, CEP 01501-900.
 Fone: (11) 2171-6273 – Email: upj41a45@tjsp.jus.br
 Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1029016-75.2020.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
 Requerente: **Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos e outro**
 Requerido: **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodolfo César Milano**

Vistos.

Trata-se de **Ação de Extinção de Condomínio** ajuizada por **Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos e outro** em face de **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**, tendo por objeto o imóvel situado à Rua Alvorada, nº 116, localizado no Edifício Manuela, com matrícula de nº 115.390, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, do qual as partes são coproprietários, em frações iguais. Os autores alegam que há muito se esforçam junto ao requerido para a alienação do bem, amigavelmente. Aduzem, contudo, que o imóvel foi colocado à venda diversas vezes e que o requerido recusou as propostas apresentadas. E em razão do imóvel estar gerando diversos prejuízos econômicos, pretendem a extinção do condomínio, com posterior alienação judicial do bem.

A parte autora requereu tutela de urgência para autorizar a venda particular do imóvel, a qual foi indeferida às fls. 151/153.

Devidamente citado, o réu ofereceu contestação às fls. 162/173, arguindo que não se opõe à alienação judicial do bem, e que não houve recusa em vender o imóvel extrajudicialmente. Alega que a venda do bem não avançou devido a questões econômicas ligadas a dívidas condominiais.

Réplica às fls. 217/227.

É o breve relatório.

Decido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL
43ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar – salas nº 1407 / 1403, Centro,
 São Paulo – SP, CEP 01501-900.
 Fone: (11) 2171-6273 – Email: upj41a45@tjsp.jus.br
 Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Por não mais convir aos autores a manutenção do *condominium* romano, há que se prestar a tutela jurisdicional invocada para dissolver a propriedade comum e permitir a venda do bem em juízo.

Verte-se dos autos que a pretensão do requerido tinha por finalidade vender o bem objeto dos autos por um valor de mercado mais elevado, depois de realizadas obras e reformas, e por esta razão as propostas de venda do imóvel não avançaram.

Ocorre que as partes não chegaram a um acordo acerca das propostas formuladas, devido a dívidas condominiais e demais fatores econômicos.

Frustradas restaram as tentativas de conciliação encetadas, não tendo havido consenso das partes quanto à utilização da coisa comum ou adjudicação da quota parte de um pelo outro, e, considerada por fim, a indivisibilidade do imóvel, a alienação judicial do bem é medida que se impõe, para por fim ao condomínio que, como visto, revela-se fonte interminável dissidência.

O condomínio comum é visto em nosso ordenamento jurídico como uma situação transitória e que a qualquer momento pode ser dissolvido a pedido de qualquer um dos condôminos, independentemente do tempo de existência da comunhão (conforme artigos 629 CC/16 e 1320 CC/02). Sobre a extinção do condomínio voluntário, doutrina Caio Mário: “*A comunhão não é a modalidade natural de propriedade. É um estado anormal (Clóvis Beviláqua), muito freqüentemente gerador de rixas e desavenças, e fomentador de discórdias e litígios. Por isso mesmo, considera-se um estado transitório, destinado a cessar a todo o tempo. A propósito, vige então a idéia central que reconhece aos condôminos o direito de lhe pôr termo.*”¹

Na espécie vertente, não há qualquer empecilho legal à extinção do condomínio nem à alienação judicial do bem comum.

Neste sentido, já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO DE BEM COMUM - Procedimento de jurisdição voluntária - Alegação inicial de que os réus, notificados para a venda dos imóveis, quedaram-se silentes - Afirmação contrária à prova dos autos - Notificação encaminhada aos réus que foi

¹ In Instituições de Direito Civil, Volume IV, Direitos Reais, 19ª edição, Forense, p. 180.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL
43ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar – salas nº 1407 / 1403, Centro,
 São Paulo – SP, CEP 01501-900.

Fone: (11) 2171-6273 – Email: upj41a45@tjsp.jus.br

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

recebida pela própria autora - Ausência de resistência dos réus à pretensão dos autores - Custas e despesas processuais que devem ser rateadas entre todos os interessados (art. 88, CPC), sem condenação em honorários advocatícios - Sentença reformada para afastar a condenação dos réus na verba honorária - RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 0004072-58.2011.8.26.0062; Relator (a): Angela Lopes; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bariri - 1ª Vara; Data do Julgamento: 19/09/2017; Data de Registro: 21/09/2017)

Apelação. Ação com pedido de extinção de condomínio. Sentença de procedência. Inconformismo das partes. Gratuidade concedida ao réu. Funcionário público com patente elevada junto à polícia militar, com rendimentos mensais líquidos próximos de onze mil reais. Gratuidade cassada. Sucumbência em desfavor do réu. Jurisdição voluntária. Ausência de resistência ao pedido de venda do imóvel com partilha dos recursos, apenas apresentadas alternativas quanto ao método de venda. Não é caso de condenação do réu ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais. Recursos providos. (TJSP; Apelação Cível 1010653-94.2017.8.26.0019; Relator (a): Piva Rodrigues; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2019; Data de Registro: 19/12/2019)

Em face do exposto, ponho fim à fase cognitiva do procedimento comum e na forma do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTE** a demanda para o exato fim de declarar extinto o condomínio sobre o imóvel de matrícula nº 115.390, registrando junto ao 4º Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito : "UNIDADE "DUPLEX", nº 102, localizado no 10º e 11º andar do EDIFÍCIO MANUELA, situado à Rua Alvorada, 116, no 28º Subdistrito-Jardim Paulista" e autorizar a sua venda nos moldes do artigo 1.322 do Código Civil.

Sem condenação em sucumbência, porquanto não houve resistência ao pedido de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL
43ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar – salas nº 1407 / 1403, Centro,
 São Paulo – SP, CEP 01501-900.

Fone: (11) 2171-6273 – Email: upj41a45@tjsp.jus.br

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

extinção do condomínio. Custas e despesas processuais deverão ser rateadas entre as partes (art. 88, CPC).

Transitada em julgado a sentença, tornem conclusos para nomeação de perito avaliador.

Os autores deverão providenciar cópia atualizada da matrícula do imóvel a ser alienado.

Publique-se. Intime-se.

São Paulo, 23 de outubro de 2020.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL
43ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar – salas nº 1407 / 1403, Centro,
 São Paulo – SP, CEP 01501-900.
 Fone: (11) 2171-6273 – Email: upj41a45@tjsp.jus.br
 Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0005123-38.2021.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos e outro**
 Executado: **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodolfo César Milano**

Vistos.

Trata-se demanda proposta por **Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos e outro** em face de **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**, ora em fase de cumprimento de sentença.

A sentença prolatada nos autos principais, em sua parte dispositiva, foi proferida nos seguintes termos: "*Em face do exposto, ponho fim à fase cognitiva do procedimento comum e na forma do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE a demanda para o exato fim de declarar extinto o condomínio sobre o imóvel de matrícula nº 115.390, registrando junto ao 4º Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito: "UNIDADE "DUPLEX", nº 102, localizado no 10º e 11º andar do EDIFÍCIO MANUELA, situado à Rua Alvorada, 116, no 28º Subdistrito-Jardim Paulista" e autorizar a sua venda nos moldes do artigo 1.322 do Código Civil. Sem condenação em sucumbência, porquanto não houve resistência ao pedido de extinção do condomínio. Custas e despesas processuais deverão ser rateadas entre as partes (art. 88, CPC). Transitada em julgado a sentença, tornem conclusos para nomeação de perito avaliador. Os autores deverão providenciar cópia atualizada da matrícula do imóvel a ser Alienado."*

Assim, para a avaliação do imóvel, nomeio Viviane Remaili Saccab, que deverá promover a entrega do laudo no prazo de 10 dias, conforme a determinação constante do artigo 870, parágrafo único, do Código de Processo Civil.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL
43ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar – salas nº 1407 / 1403, Centro,
São Paulo – SP, CEP 01501-900.
Fone: (11) 2171-6273 – Email: upj41a45@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

No prazo de 15 dias, incumbe às partes arguir o impedimento ou a suspeição do perito, se for o caso, indicar assistente técnico e apresentar quesitos.

Providencie o gabinete a intimação do perito nomeado para que no prazo de 5 (cinco) dias apresente proposta de honorários e contatos profissionais, em especial o endereço eletrônico, para onde serão dirigidas as intimações pessoais.

Com a estimativa de honorários, intimem-se as partes para, querendo, manifestar-se no prazo comum de 5 (cinco) dias. Após, tornem conclusos para arbitramento do valor.

Nos termos do artigo 95 do Código de Processo Civil, cada parte adiantará a remuneração do assistente técnico que houver indicado, sendo a do perito rateada entre as partes.

O pagamento do perito será realizado somente ao final, depois de entregue o laudo e prestados todos os esclarecimentos necessários.

Advirto ao perito que o laudo pericial deverá ser elaborado em consonância com o disposto no artigo 473 do Código de Processo Civil.

Após a conclusão da perícia, façam conclusos os autos para realização do leilão judicial eletrônico.

Intime-se.

São Paulo, 04 de março de 2021.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0058/2021, foi disponibilizado na página 1650/1669 do Diário de Justiça Eletrônico em 09/03/2021. Considera-se a data de publicação em 10/03/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Alline Fideles de Aguiar (OAB 53990/GO)
Dalson do Amaral Filho (OAB 151524/SP)

Teor do ato: "Vistos. Trata-se demanda proposta por Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos e outro em face de Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos, ora em fase de cumprimento de sentença. A sentença prolatada nos autos principais, em sua parte dispositiva, foi proferida nos seguintes termos: "Em face do exposto, ponho fim à fase cognitiva do procedimento comum e na forma do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE a demanda para o exato fim de declarar extinto o condomínio sobre o imóvel de matrícula nº 115.390, registrando junto ao 4º Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, assim descrito: "UNIDADE DUPLEX, nº 102, localizado no 10º e 11º andar do EDIFÍCIO MANUELA, situado à Rua Alvorada, 116, no 28º Subdistrito-Jardim Paulista" e autorizar a sua venda nos moldes do artigo 1.322 do Código Civil. Sem condenação em sucumbência, porquanto não houve resistência ao pedido de extinção do condomínio. Custas e despesas processuais deverão ser rateadas entre as partes (art. 88, CPC). Transitada em julgado a sentença, tornem conclusos para nomeação de perito avaliador. Os autores deverão providenciar cópia atualizada da matrícula do imóvel a ser Alienado.". Assim, para a avaliação do imóvel, nomeio Viviane Remaili Saccab, que deverá promover a entrega do laudo no prazo de 10 dias, conforme a determinação constante do artigo 870, parágrafo único, do Código de Processo Civil. No prazo de 15 dias, incumbe às partes arguir o impedimento ou a suspeição do perito, se for o caso, indicar assistente técnico e apresentar quesitos. Providencie o gabinete a intimação do perito nomeado para que no prazo de 5 (cinco) dias apresente proposta de honorários e contatos profissionais, em especial o endereço eletrônico, para onde serão dirigidas as intimações pessoais. Com a estimativa de honorários, intemem-se as partes para, querendo, manifestar-se no prazo comum de 5 (cinco) dias. Após, tornem conclusos para arbitramento do valor. Nos termos do artigo 95 do Código de Processo Civil, cada parte adiantará a remuneração do assistente técnico que houver indicado, sendo a do perito rateada entre as partes. O pagamento do perito será realizado somente ao final, depois de entregue o laudo e prestados todos os esclarecimentos necessários. Advirto ao perito que o laudo pericial deverá ser elaborado em consonância com o disposto no artigo 473 do Código de Processo Civil. Após a conclusão da perícia, façam conclusos os autos para realização do leilão judicial eletrônico. Intime-se."

SÃO PAULO, 9 de março de 2021.

Guilherme Merschmann Aguem
Escrevente Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

43ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1407/1403, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11), São Paulo-SP - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0005123-38.2021.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos e outro**
 Executado: **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que nesta data, procedi a intimação do perito, conforme cópia que segue. Nada Mais. São Paulo, 12 de março de 2021. Eu, ____, Mara Aparecida Cesar De Toledo, Chefe de Seção Judiciário.

Estimar honorários definitivos

MARA APARECIDA CESAR DE TOLEDO <maratoledo@tjsp.jus.br>

Sex, 12/03/2021 11:25

Para: visaccab@hotmail.com <visaccab@hotmail.com>

Prezada Senhora

Através do presente, intimo V.Sa., que foi nomeada perita, nos autos de nº 0005123-382021.8.26.0100 em que são partes THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS E OUTRO E THARSIO CHIORELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, devendo estimar seus honorários definitivos, no prazo de cinco dias.
Att.

Mara A. Cesar de Toledo
Escrevente Chefe Judiciario
Gabinete do Dr. Rodolfo César Milano
f: 2171-4838

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JUNIOR DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP.

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

PROCESSO Nº. 0005123-38.2021.8.26.0100

VIVIANE REMAILI SACCAB, engenheira civil, honrada por ter sido nomeada perita judicial por Vossa Excelência para atuar nos autos do processo em referência, movido por **THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS** em face de **THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, vem, em atenção à respeitável decisão de fls.10/11, apresentar sua **ESTIMATIVA DE HONORÁRIOS** para a elaboração de laudo pericial que elucide os aspectos técnicos da presente lide, como segue:

1. DO TRABALHO PERICIAL

O objetivo da perícia designada consiste em determinar o valor de mercado do imóvel situado à Rua Alvorada, nº 116, unidade duplex nº 102, localizado no Edifício Manuela, com matrícula de nº 115.390, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Assim, diante das informações que foram possíveis coletar na análise prévia do processo, esta perita estimou seus honorários, detalhados na próxima seção:

2. DAS FASES DO TRABALHO PERICIAL

O trabalho pericial⁽¹⁾ será desenvolvido através das seguintes fases:

¹A presente proposta de honorários não inclui os serviços de medição in loco, de levantamento topográfico ou georreferenciamento, tampouco nenhum outro serviço que nela não tenha sido expressamente considerado. Caso

i. Estudo dos autos, a fim de criar de um acervo consistente que sustente as conclusões do laudo. Nessa fase, além dos dados e documentos já acostados nos autos, serão eventualmente requisitados documentos complementares, além de outros dados de fontes fidedignas que permitam esclarecer os detalhes técnicos da lide, sendo que todos eles serão compilados, depurados, agrupados e consolidados para permitir uma análise detalhada que gere sólidos entendimentos fundamentados que sustentarão as conclusões da perícia;

ii. Vistoria e verificação in loco levando-se em consideração a localização do imóvel, análise das características da região e entorno, análise das características arquitetônicas, técnicas construtivas utilizadas, anomalias construtivas, bem como a proximidade de polos valorizantes ou desvalorizantes, dentre outros fatores;

iii. Levantamento de transações e ofertas de imóveis similares na região, a fim coletar elementos comparativos, bem como obter dados e informações que sustentem uma amostragem válida, confiável, representativa e homogênea do mercado imobiliário da região, imprescindíveis para o cálculo avaliatório; e,

iv. Elaboração do laudo pericial que relatará o trabalho desenvolvido, bem como descreverá o imóvel com suas características construtivas, incluindo-se registros fotográficos, bem como respostas a todos os quesitos formulados por este Douto Juízo e pelos Ilmos. Assistentes Técnicos, visando dirimir todos os pontos controvertidos identificados.

3. DOS HONORÁRIOS PERICIAIS

Os honorários foram estimados com base no artigo 6º do Regulamento de Honorários do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP,

eventuais serviços se façam necessários, os respectivos honorários serão apresentados na oportunidade, para apreciação de Vossa Excelência.

conforme decisão da Assembleia em 14.04.2020, que **estipula o valor mínimo**⁽²⁾ **de R\$4.730,00 (quatro mil setecentos e trinta reais)**, conforme documento anexo (*doc.01*); todavia, a título de colaboração com a justiça, a signatária considerou e concedeu, desde logo, **o desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor citado, sugerindo seus honorários periciais no importe de R\$4.260,00 (quatro mil duzentos e sessenta reais)**.

4. PRAZO DE EXECUÇÃO DA PERÍCIA

Requer a Vossa Excelência **o prazo de 30 (trinta) dias para execução dos serviços**, contados a partir do r. despacho judicial que autorize o início dos trabalhos.

5. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Solicita desde já uma CÓPIA DA MATRÍCULA do imóvel.

Caso sejam necessários documentos adicionais imprescindíveis para a elaboração dos trabalhos periciais, **estes serão solicitados às partes e deverão ser entregues no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas da solicitação.**

6. DO REEMBOSLO DE DESPESAS

Caso a perícia incorra em desembolsos durante a execução dos trabalhos periciais, **estes serão antecipados e, ao final, justificados através dos competentes recibos e/ou notas fiscais a fim de comprovar o gasto adicional, visando ser ressarcida através de honorários complementares**, nos termos do artigo 7º⁽³⁾ e Parágrafo Único⁽⁴⁾, ambos do Capítulo I do Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia do IBAPE/SP (*doc.01*).

² **Artigo 6º** - “A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de R\$ 4.730,00

³ **Artigo 7º** - “Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas diretas e indiretas para a realização dos serviços.”

⁴ **Parágrafo Único** – “O pagamento dessas despesas gerais deverá ser feito à medida que forem realizadas podendo ser cobrado simultaneamente com os honorários, a critério do contratado.”

7. CONCLUSÃO

O trabalho seguirá uma metodologia pericial, pautada nos **princípios de imparcialidade, impessoalidade e no amplo direito de manifestação das partes**. A nomeação desta perita é alto título de honra e sua prática exige conduta honesta, digna e cidadã.

Desta forma, requer, respeitosamente, que **Vossa Excelência fixe a título de honorários periciais o valor de R\$4.260,00 (quatro mil duzentos e sessenta reais)**.

Permaneço inteiramente à disposição e Vossa Excelência.

São Paulo, **15 de março de 2021**.



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 14/04/2020

Capítulo I NORMAS GERAIS

Art.1º - Este Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia estabelece parâmetros para fixação de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

a) dos preceitos contidos nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE/SP, do CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, destacando-se, neste último diploma, a alínea B do parágrafo III do artigo 10º que prescreve ser vedado: “apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis”;

b) das Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;

c) das Normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia.

Art.2º - A observância deste Regulamento de Honorários deve ser considerada nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados, para todos os tipos de serviços.

Art.3º - É recomendável que o profissional contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. O profissional deverá solicitar a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) para Engenheiros ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para Arquitetos. Em qualquer destes casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários.

Art.4º - Nas Perícias Judiciais recomenda-se que o profissional apresente orçamento justificado requerendo desde logo o arbitramento prévio e depósito integral de seus honorários.

Parágrafo Único - Nos casos complexos, onde não seja possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória (honorários provisórios), a ser complementada por ocasião do término dos serviços (honorários definitivos).

Art.5º - Os valores constantes nas tabelas deste Regulamento são expressos em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e acrescidos os tempos de deslocamentos e viagens, conforme Art. 9º.

Art.6º - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de **R\$ 4.730,00 (quatro mil setecentos e trinta Reais)**.

Parágrafo Único - No caso de consultas em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor da remuneração será calculado com base no total das horas empenhadas, e aos honorários deverão se acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º.

Art.7º - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas diretas para a realização dos serviços, acrescidas de uma taxa de administração de 20%. Como exemplo de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos, digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, registros cartorários, ensaios, análises laboratoriais, etc.

Parágrafo Único - O pagamento dessas despesas deverá ser feito à medida que forem realizadas, podendo ser cobrado antecipado ou simultaneamente com os honorários, a critério do contratado.

Capítulo II FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO DISPENDIDO

Art.8º - Os trabalhos de avaliações e de perícias de engenharia deverão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e respeitada a remuneração mínima do Art. 6º.

Art.9º - A remuneração será calculada à razão de **R\$ 430,00 (quatrocentos e trinta Reais) por hora**, de acordo com demonstrativo ANEXO. O tempo para cálculo dos honorários compreende todas as horas efetivamente dispendidas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo dispendidos para as refeições e repouso.

Parágrafo Primeiro – Nas avaliações complexas e/ou que envolvam situações atípicas, recomenda-se que seja apresentado orçamento detalhado, especificando o número de horas efetivamente gastas (ou a serem empreendidas) nas diversas etapas do trabalho técnico, dando-se o devido destaque às etapas impactadas pela complexidade e/ou atipicidade intrínseca ao trabalho, o qual deverá ser realizado de forma a atender ao quanto especificado nas Normas Brasileiras publicadas pela ABNT e nas Normas Técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações;

Parágrafo Segundo - Os honorários resultantes da aplicação das disposições deste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

a) Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência).

b) Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional, e de 50% (cinquenta por cento) nos serviços requisitados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos noturnos.

c) Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas insalubres e/ou perigosas, e que, de outro modo, aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares.

d) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) nos trabalhos em que a complexidade determine a aplicação de conhecimentos técnicos especializados. Entende-se por conhecimentos técnicos especializados aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação, ou quando o profissional for consultado ou contratado como especialista no assunto, objeto da contratação.

e) Reduções de percentuais previamente ajustados com o solicitante, respeitado o mínimo do artigo 6º deste Regulamento para trabalhos mais simplificados.

Parágrafo Terceiro – Nos casos específicos de trabalhos envolvendo vistorias de vizinhança (“ad perpetuum rei memoriam”) e para procedimentos técnicos envolvendo entrega e recebimento de obras, a remuneração mínima será definida de acordo com as horas técnicas indicadas na Tabela 01, a seguir:

TABELA 01: "VISTORIAS DE VIZINHANÇA" E TRABALHOS ENVOLVENDO PROCEDIMENTOS TÉCNICOS DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS"

TIPO DE PRODUTO IMOBILIÁRIO	Horas Estimadas		
	VIZINHANÇA	ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS	
RESIDÊNCIA / SALÃO COMERCIAL / LOJAS	Por Área Construída (m²)		
	<100	2,5	4,4
	100<ÁREA<250	3,1	5,4
	250<ÁREA<500	5,3	9,3
	a cada +500m²	+2	+4
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM DO PISO TÉRREO	Por Pavimento	2	3,5
EDIFÍCIOS - SUBSOLOS	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM PAVIMENTOS TIPO+ÁTICO+ESCADARIA	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - UNIDADE	Por Área Construída (m²)		
	<100	2	3
	100<ÁREA<250	2,6	4
	250<ÁREA<500	4	7,8
GALPÃO	Por Área Construída (m²)		
	<500	2	5
	a cada +500m²	+1	+2,5

Observações:

1. O número de horas indicado na Tabela anterior é relacionado com obras típica de complexidade técnica padrão na construção civil do segmento imobiliário.
2. Os trabalhos que envolvam mais de uma especialidade de profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30% por especialidade ou consideradas as horas específicas de cada especialidade.
3. Os imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
4. A Tabela anterior é válida para edificações com até 30 anos de idade.
5. A cada 5 anos de idade superior à 30 anos crescer 10% no valor até o limite de 50%.
6. No caso específico de vistoria de vizinhança, a remuneração profissional mínima por contratação seguirá o valor definido no Art. 6º, independentemente da quantidade de imóveis vistoriados.

Parágrafo Quarto - Nos casos específicos de trabalhos técnicos envolvendo perícias de saúde e segurança do trabalho, a remuneração mínima será definida de acordo com as horas técnicas indicadas na Tabela 02 a seguir:

TABELA 02: PERÍCIAS DE SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO

TIPOS DE PERÍCIAS	DIRETA	INDIRETA	SIMILARIDADE
	Horas Estimadas		
INSALUBRIDADE	11	10	12
PERICULOSIDADE	10	10	11
INSALUBRIDADE E PERICULOSIDADE	14	13	15
NEXO DE CAUSALIDADE ENVOLVENDO ERGONOMIA E/OU ACIDENTE	15	14	16

Observações:

1. Nos casos de avaliação pericial das condições de trabalho, quando o ambiente laboral não se encontra preservado, ponderado a oitivas e descritivos do ambiente laboral, bem como análises de documentos técnicos específicos, recomenda-se adicional de 40%;
2. No caso de avaliações periciais de múltiplos obreiros, deve-se calcular a quantidade de horas ao caso específico, considerando a quantidade de obreiros e a diversidade de ambientes e de situações de trabalho.

Parágrafo Quinto - O custo por hora mencionado neste artigo não inclui despesas diretas, que deverão ser cobradas conforme preceitua o Art.7º.

Capítulo III DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.10º - O profissional indicado para atuar como assistente técnico deverá contratar os seus honorários diretamente com o cliente ou seus procuradores e representantes.

Art.11º - Se houver a supressão de parte do serviço contratado, o profissional terá direito a uma indenização correspondente à parte suprimida, que deve ser calculada com base no trabalho que tiver sido efetivamente desenvolvido, incluindo as respectivas despesas.

Art.12º - As dúvidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) poderão ser dirimidas por consulta escrita, encaminhada ao IBAPE/SP.

Art.13º - Este Regulamento de Honorários Profissionais deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP nos meses de abril de cada ano.

São Paulo, 14 de abril de 2020.



Engº Civil Luiz Henrique Cappellano
Presidente IBAPE/SP

ANEXO – Composição do valor da hora técnica básica

O valor da hora-técnica profissional é definido por uma parcela referente à remuneração propriamente dita e também pelos custos indiretos inerentes ao exercício da atividade profissional, conforme demonstrativo abaixo.

Composição do Valor da Hora Técnica Básica

			2019
1 DESPESAS DIRETAS			
1.1	Tarifas e Serviços	R\$	1.600,00
1.2	Mão de obra administrativa com encargos sociais	R\$	12.355,66
1.3	Despesas de escritório	R\$	5.729,25
1.4	Transporte	R\$	4.693,88
1.5	Depreciação do ativo imobilizado	R\$	471,12
1.6	Custos financeiros	R\$	436,66
1.7	Reposição de IR e ISS sobre despesas	R\$	12.175,02
	Subtotal	R\$	37.461,59
2 REMUNERAÇÃO			
2.1	Remuneração mensal	R\$	19.000,00
2.2	Benefícios (Férias, 13º salário, FGTS, seg. saúde)	R\$	7.305,73
2.3	Reposição de ISS sobre remuneração	R\$	1.384,51
	Subtotal	R\$	27.690,24
3 VALOR DA HORA TÉCNICA			
3.1	Parcela relativa às despesas (item 1/160h)	R\$/h	234,13
	Parcela relativa à remuneração (item 2/160h)	R\$/h	173,064
	Valor da hora técnica calculada	R\$/h	407,20
	Valor inflação 2018-2019 (IPCA)	%	6,8458
	Valor da hora técnica calculada 2019	R\$/h	435,08
	Valor aprovado – hora técnica básica	R\$/h	430,00

Por decisão da Assembleia o valor foi fixado em **R\$ 430,00** por hora.



**AO JUÍZO DA 43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA
DE SÃO PAULO- SP**

Autos n. 0005123-38.2021.8.26.0100

**THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS e
THALUANA CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, ambos já
devidamente qualificados nos autos, vêm, respeitosamente, à presença
de Vossa Excelência, manifestar-se:

Conforme determinação de fls.10/11 as partes exequentes vem
aos autos informar que concordam com a nomeação da perita. Bem
como, com a proposta de honorários apresentada pela mesma à fls.
15/18.

Termos em que

Pede deferimento.

São Paulo/SP, 22 de março de 2021.

**ALLINE FIDELES DE AGUIAR
OAB/GO 53.990**

AO JUÍZO DA 43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA
DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO

Autos nº 0005123-38.2021.8.26.0100

THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, por seu advogado e bastante procurador que esta subscreve, nos autos da “**AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**”, que lhe promovem **THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS** e **THALUANA CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, ora em fase de cumprimento de sentença, em trâmite perante este D. Juízo, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls. 10/11, expor e ao final requerer o quanto segue.

Inicialmente, pondera o ora peticionário que não se opõe quanto a nomeação da perita judicial para funcionar na avaliação determinada por este D. Juízo, bem como no que toca aos honorários periciais estimados pela vistora a fls. 15/18.

No mais, em conformidade com o disposto no artigo 465, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil, o ora requerente indica a assistente técnica para funcionar nos autos, bem assim, ao final, apresenta os quesitos a serem respondidos pela nobre perita deste D. Juízo:

AMARAL FILHO ADVOGADOS ASSOCIADOS
OAB/SP3980

- ASSISTENTE TÉCNICA:

ENG^a THAIS MARIA RONDAS DA SILVEIRA LIMA

CREA 060162092-5 – CPF 107.350.408-50

ESCRITÓRIO: RUA APIACÁS, Nº 893 – PERDIZES – CEP 05017-020

TEL. 0xx11 3862.6575 / 98515.0717

contato@periciasimobiliarias.net.br

Nos termos do que dispõe o artigo 474 do Código de Processo Civil pugna o requerente pela convocação da assistente técnica no que toca a data de vistoria em conjunto do imóvel a ser avaliado.

Nestes Termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 25 de março de 2021

DALSON DO AMARAL FILHO

OAB/SP 151.524

(assinado digitalmente)

QUESITOS

- 1) Pede-se ao Sr. Perito que apresente descrição da região em que está localizado o apartamento em questão.
- 2) Pede-se ao Sr. Perito que faça descrição detalhada do edifício e apartamento – acabamento externos e internos.
- 3) Qual o uso do imóvel em avaliação? Qual a idade real do imóvel? Qual a idade aparente do imóvel?
- 4) Qual o estado de conservação e manutenção do imóvel? Qual o fator de obsolescência?
- 5) Qual o padrão construtivo do imóvel avaliando segundo o Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP publicado pelo IBAPE/SP? Qual o coeficiente adotado no intervalo do padrão de classificação do apartamento? Justificar o valor do coeficiente adotado.
- 6) Segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE - como pode ser enquadrada a zona do imóvel em questão?
- 7) Qual a área privativa e área comum do apartamento em questão? Quantas vagas possui o apartamento?
- 8) Caso seja utilizado o **Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores** para obtenção do valor de venda pergunta-se:
 - 8.1. Para utilização do Método Comparativo Direto, existem elementos semelhantes ao apartamento avaliando com relação às seguintes características: área construída, duplex, pavimento de localização no edifício, localização na região, relação área útil e área comum?
Anexar fotos dos elementos utilizados e mapa com a localização dos mesmos e do imóvel avaliando.

8.2. Caso tenham sido utilizados fatores de tratamento diferenciados para homogeneização dos elementos comparativos no Método Comparativo Direto, informar a fonte de consulta e o estudo realizado que balizou esses fatores conforme previsto na Norma do IBAPE/SP (item 10.8) e Norma da ABNT NBR 14.653-2/2011 (Anexo B.5)

8.3. Os fatores obrigatórios foram testados sendo verificadas suas condições de serem homogeneizantes (comprovadas com a redução do coeficiente de variação) conforme previsto no Item 10.6.4 da Norma do IBAPE/SP? Em caso negativo justificar.

8.4. Qual o valor de venda do apartamento pelo **Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores?**

9) Caso seja utilizado o **Método Comparativo Direto com Tratamento por Inferência Estatística** para obtenção do valor de venda pergunta-se:

9.1. Quais as variáveis independentes estudadas em primeira análise e quais as efetivamente utilizadas? Anexar as análises de todas as variáveis estudadas.

9.2. Dentre as variáveis independentes estudadas foram analisadas as referentes à:

9.2.1. dimensões? Justificar a utilização ou não da variável.

9.2.2. altura do apartamento no edifício? Justificar a utilização ou não da variável.

9.2.3. padrão? Justificar a utilização ou não da variável.

9.2.4. número de vagas? Justificar a utilização ou não da variável.

9.2.5. localização do edifício? Justificar a utilização ou não da variável.

9.3. Constata-se relação importante entre a área construída e a localização? Qual o comportamento destas duas variáveis?

9.4. qual o modelo de regressão considerado? Qual o coeficiente de determinação ajustado do mesmo?

9.5. qual a significância individual dos parâmetros das variáveis do modelo submetidas ao teste t de Student?

9.6. Justificar a escolha do valor dentro do campo de arbítrio caso não seja adotada a estimativa pontual.

9.7. Foram adotadas variáveis dicotômicas para descrever as diferenças qualitativas? Quais?

AMARAL FILHO ADVOGADOS ASSOCIADOS
OAB/SP3980

9.8. Apresentar a variável dependente no modelo de regressão na forma não transformada.

9.9. Anexar gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada analisando o posicionamento dos pontos com relação à bissetriz do primeiro quadrante.

9.10. Anexar fotos dos elementos utilizados e mapa com a localização dos mesmos e do imóvel avaliando.

9.11. Qual o valor de venda do apartamento pelo **Método Comparativo Direto com Tratamento por Inferência Estatística?**

10) Queira o Sr. Perito informar nos autos se há dívidas de condomínio em relação ao apartamento ora avaliado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL
43ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar – salas nº 1407 / 1403, Centro,
 São Paulo – SP, CEP 01501-900.
 Fone: (11) 2171-6273 – Email: upj41a45@tjsp.jus.br
 Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0005123-38.2021.8.26.0100**
 Classe - Assunto **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos e outro**
 Executado: **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodolfo César Milano**

Vistos.

Fls. 24 e fls. 25/29: Arbitro os honorários do perito em R\$ 4.260,00.

No prazo de dez dias providenciem as partes o depósito de sua quota parte.

Com o depósito, intime-se a perita para iniciar os trabalhos (laudo em trinta dias).

Intime-se.

São Paulo, 09 de abril de 2021.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0092/2021, foi disponibilizado na página 1241/1253 do Diário de Justiça Eletrônico em 14/04/2021. Considera-se a data de publicação em 15/04/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Alline Fideles de Aguiar (OAB 53990/GO)
Dalson do Amaral Filho (OAB 151524/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 24 e fls. 25/29: Arbitro os honorários do perito em R\$ 4.260,00. No prazo de dez dias providenciem as partes o depósito de sua quota parte. Com o depósito, intime-se a perita para iniciar os trabalhos (laudo em trinta dias). Intime-se."

SÃO PAULO, 14 de abril de 2021.

Guilherme Merschmann Aguemí
Escrevente Técnico Judiciário

AMARAL FILHO ADVOGADOS ASSOCIADOS
OABSP3980

AO JUÍZO DA 43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA
DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO

Autos nº 0005123-38.2021.8.26.0100

THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, por seu advogado e bastante procurador que esta subscreve, nos autos da “**AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**”, que lhe promovem **THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS** e **THALUANA CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, ora em fase de cumprimento de sentença, em trâmite perante este D. Juízo, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls. ..., requerer a juntada do incluso comprovante de depósito judicial relativo à terça parte cabente ao peticionário, da verba honorária pericial. Aguarda, pois, o início da avaliação e a informação do assistente técnico quanto a elaboração da vistoria.

Nestes Termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 27 de abril de 2021

DALSON DO AMARAL FILHO

OAB/SP 151.524

(assinado digitalmente)

[bb.com.br] - Boleto gerado pelo sistema . 26/04/2021 11:27:00

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

Autor: Tharmes Chiodarelli Cambauva d

Réu: Tharsio Chiodarelli Cambauva d

SÃO PAULO Foro Central Cível - Unid. De Proc. Judicial D

Processo: 00051233820218260100 - ID 081020000108677440

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

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

Texto de Responsabilidade do Depositante: DEPÓSITO JUDICIAL

RELATIVO A HONORÁRIOS PERICIAIS

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 93461.085172 2 86620000142000

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
 THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA D CPF: 216.181.918-61
 TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00051233820218260100 - 51174001000193, SÃO PAULO Foro Central Cível - Unid. De Proc. Judicial D

Beneficiário Final
 TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Nosso-Número	Nr. Documento	Data de Vencimento	Valor do Documento	(=) Valor Pago
28365850093461085	81020000108677440	25/06/2021	1.420,00	1.420,00

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

Agência/Código do Beneficiário	Autenticação Mecânica
2234 / 99747159-X	

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 93461.085172 2 86620000142000

Local de Pagamento	Data de Vencimento
PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL	25/06/2021

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

Data do Documento	Nr. Documento	Espécie DOC	Aceite	Data do Processamento	Nosso-Número
26/04/2021	81020000108677440	ND	N	26/04/2021	28365850093461085

Uso do Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	xValor	(=) Valor do Documento
81020000108677440	17	R\$			1.420,00

Informações de Responsabilidade do Beneficiário
 GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000108677440 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário> Guia Dep. Jud.> Comprovante Pag. Dep

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(=) Valor Cobrado

1.420,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
 THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA D CPF: 216.181.918-61
 TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00051233820218260100 - 51174001000193, SÃO PAULO Foro Central Cível - Unid. De Proc. Judicial D

Beneficiário Final	Código de Baixa	Autenticação Mecânica	Ficha de Compensação
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193			



26/04/2021 - BANCO DO BRASIL - 12:52:26
306303063 0005

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

CLIENTE: JOFFRE FRANCISCO CHAIA NT
AGENCIA: 3063-5 CONTA: 16.681-2

=====

BANCO DO BRASIL

00190000090283658500693461085172286620000142000

BENEFICIARIO:

BANCO B S - SETOR PUBLICO RJ

NOME FANTASIA:

SISTEMA DJO - DEPOSITO JUDICIAL

CNPJ: 00.000.000/4906-95

BENEFICIARIO FINAL:

TRIBUNAL DE JUSTICA, SP

CNPJ: 51.174.001/0001-93

PAGADOR:

THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SA

CPF: 216.181.918-61

NR. DOCUMENTO	42.601
NOSSO NUMERO	28365850093461085
CONVENIO	02836585
DATA DE VENCIMENTO	25/06/2021
DATA DO PAGAMENTO	26/04/2021
VALOR DO DOCUMENTO	1.420,00
VALOR COBRADO	1.420,00

=====

NR. AUTENTICACAO 0.C10.9F5.0FF.859.450

=====

Central de Atendimento BB
4004 0001 Capitais e regioes metropolitanas
0800 729 0001 Demais localidades.
Consultas, informacoes e servicos transacionais.

SAC BB
0800 729 0722
Informacoes, reclamacoes, cancelamento de
produtos e servicos.

Ouvidoria
0800 729 5678
Reclamacoes nao solucionadas nos canais
habituais agencia, SAC e demais canais de
atendimento.

Atendimento a Deficientes Auditivos ou de Fala
0800 729 0088
Informacoes, reclamacoes, cancelamento de cartao,
outros produtos e servicos de Ouvidoria.



AO JUÍZO DA 43ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Autos n. 0005123-38.2021.8.26.0100

**THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS E
THALUANA CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, devidamente
qualificados nos autos, vem respeitosamente à inclita presença de
Vossa Excelência apresentar:

Comprovante de depósito judicial referente ao pagamento de
2/3 do valor fixado a título de honorários periciais.

Nestes termos

Pede deferimento.

São Paulo, 29 de abril de 2021.

Alline Fideles de Aguiar
OAB/GO nº 53.990

ALLINE FIDELES DE AGUIAR OAB/GO 53.990
E-mail: afideles.adv@gmail.com
Tel: (62) 9 8626-3031

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

Autor: Tharmes Chiodarelli Cambauva d

Réu: Tharsio Chiodarelli Cambauva d

SÃO PAULO Foro Central Cível - Unid. De Proc. Judicial D

Processo: 00051233820218260100 - ID 081020000108779803

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

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

Texto de Responsabilidade do Depositante: Honorários pericia

is

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 93536.650174 6 86650000284000

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA D CPF: 214.002.958-58
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00051233820218260100 - 51174001000193, SÃO PAULO Foro Central Cível - Unid. De Proc. Judicial D

Beneficiário Final
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Nosso-Número 28365850093536650 | Nr. Documento 81020000108779803 | Data de Vencimento 28/06/2021 | Valor do Documento 2.840,00 | (=) Valor Pago 2.840,00

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

Agência/Código do Beneficiário
2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 93536.650174 6 86650000284000

Local de Pagamento
PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL

Data de Vencimento
28/06/2021

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

Agência/Código do Beneficiário
2234 / 99747159-X

Data do Documento 28/04/2021 | Nr. Documento 81020000108779803 | Espécie DOC ND | Aceite N | Data do Processamento 28/04/2021 | Nosso-Número 28365850093536650

Uso do Banco 81020000108779803 | Carteira 17 | Espécie R\$ | Quantidade | xValor | (-) Valor do Documento 2.840,00

Informações de Responsabilidade do Beneficiário
GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000108779803 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(-) Valor Cobrado

2.840,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA D CPF: 214.002.958-58
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00051233820218260100 - 51174001000193, SÃO PAULO Foro Central Cível - Unid. De Proc. Judicial D

Código de Baixa

Beneficiário Final
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALLINE FIDELES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/04/2021 às 09:55 , sob o número WJMJ21406710369 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00051233-38.2021.8.26.0100 e código AD1F926.

**boleto/títulos****R\$ 2.840,00**situação da transação
pago em 28/04/2021código de barras
**00190.00009 02836.585006 93536.650174 6
86650000284000**instituição emissora
BANCO DO BRASIL SAagência conta corrente
3795 11105-7tipo do pagamento
Débito em conta corrente**dados do beneficiário**nome
SISTEMA DJO . DEPOSITO JUDICIALrazão social
BANCO DO BRASIL S.A. . SETOR PUBLICO RJcpf / cnpj
00.000.000/4906-95**dados do pagador**nome
**THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA
DOS SANTOS**cpf / cnpj
214.002.958-58**dados do pagador final**nome
THARMES CHIODARELLI C SANTOScpf / cnpj
214.002.958-58valor do documento
R\$ 2.840,00desconto
- R\$ 0,00juros/mora
+ R\$ 0,00multa
+ R\$ 0,00total de encargos
R\$ 0,00data do vencimento
28/06/2021controle
3075**pagamento efetuado em 28/04/2021 às
12:31:37 via Aplicativo**autenticação
**B6ACB7099CE998CA87AFDC10D730B2ED18
61EF6**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALLINE FIDELES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2021 às 09:55, sob o número WJM21406710369. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005123-38-38.2021.8.26.0100 e código AD1F926.



AO JUÍZO DA 43ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Autos n. 0005123-38.2021.8.26.0100

THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS E THALUANA CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, devidamente qualificados nos autos, vem respeitosamente à inclita presença de Vossa Excelência requerer:

Seja promovida a intimação da perita nomeada nos autos para que a mesma possa designar data e posteriormente efetive a perícia.

Ocorre que desde o dia 27/04/2021 já consta depositado em juízo os valores referentes a honorários periciais.

Além mais, cumpre lembrar que a demora na venda do bem apenas acumula dívidas em desfavor dos proprietários, de modo que requer seja dado andamento ao feito.

Nestes termos

Pede deferimento.

ALLINE FIDELES DE AGUIAR OAB/GO 53.990
E-mail: afideles.adv@gmail.com
Tel: (62) 9 8626-3031



São Paulo, 25 de maio de 2021.

Alline Fideles de Aguiar

OAB/GO nº 53.990

ALLINE FIDELES DE AGUIAR OAB/GO 53.990
E-mail: afideles.adv@gmail.com
Tel: (62) 9 8626-3031



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA de SÃO PAULO
 FORO CENTRAL CÍVEL
 43ª VARA CÍVEL
 Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1407/1403 - Centro
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
 Telefone: (11) - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: 0005123-38.2021.8.26.0100
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença -**
 Exequente: Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos e outro
 Executado: Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos

Juiz de Direito: Dr. Lívia Martins Trindade

Vistos.

Comprovado o depósito dos honorários periciais (fls. 33/34 e 36/37), intime-se a Perita Judicial para que efetue a avaliação do imóvel, nos termos da decisão de fls. 10/11.

Int.

São Paulo, 10 de junho de 2021.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0138/2021, foi disponibilizado na página 846/864 do Diário de Justiça Eletrônico em 14/06/2021. Considera-se a data de publicação em 15/06/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Alline Fideles de Aguiar (OAB 53990/GO)

Dalson do Amaral Filho (OAB 151524/SP)

Teor do ato: "Vistos. Comprovado o depósito dos honorário periciais (fls. 33/34 e 36/37), intime-se a Perita Judicial para que efetue a avaliação do imóvel, nos termos da decisão de fls. 10/11. Int."

SÃO PAULO, 14 de junho de 2021.

Guilherme Merschmann Aguemí
Escrevente Técnico Judiciário

Intimação - avaliação - nº 0005123-38.2021.8.26.0100

DANIELI SOBRAL GONCALVES <danielig@tjsp.jus.br>

Qui, 24/06/2021 14:59

Para: visaccab@hotmail.com <visaccab@hotmail.com>

Prezado(a) Senhor(a) Perito(a), Viviane Remaili Saccab

Pelo presente, fica Vossa Senhoria devidamente **INTIMADO(A)** de que foi nomeado(a) como perito(a) nos autos do processo de nº 0005123-38.2021.8.26.0100 em que são partes Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos e outro e Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos, para efetuar a avaliação do imóvel, nos termos da decisão fls. 10/11 e 40, com apresentação do laudo no prazo de 10 (dez) dias.

A manifestação deverá ser obrigatoriamente encaminhado por peticionamento eletrônico ou, na impossibilidade, por mensagem eletrônica para o endereço da serventia - upj41a45@tjsp.jus.br.

Att,

**DANIELI SOBRAL GONCALVES**

Assistente Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

São Paulo/SP

E-mail: danielig@tjsp.jus.br

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JUNIOR DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP.

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
PROCESSO Nº. 1027029-43.2016.8.26.0100**

VIVIANE REMAILI SACCAB, engenheira civil, honrada por ter sido nomeada perita judicial por Vossa Excelência para atuar nos autos do processo em referência, movido por **THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS** em face de **THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, informar que a **VISTORIA TÉCNICA** será realizada:

✓ **TERÇA-FEIRA, DIA 13/07/21, ÀS 10:00**

Solicito que os responsáveis informem, através do e-mail (visaccab@hotmail.com), sobre o eventual interesse no acompanhamento da vistoria à Rua Alvorada, nº. 116, apartamento duplex nº.102, Vila Olímpia, São Paulo/SP.

Solicito, ainda, aos Ilmos. Patronos que os responsáveis sejam cientificados sobre o objeto desta perícia a fim de **viabilizarem os acessos necessários à propriedade.**

São Paulo, **25 de junho de 2021.**



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

43ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1407/1403, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11), São Paulo-SP - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0005123-38.2021.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos e outro**
 Executado: **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Lívia Martins Trindade**

Vistos.

Fls. 43: ciência às partes das solicitações feita pela Sra. Perita, bem com de que foi agendada vistoria técnica para o o **dia 13/07/21, às 10:00 horas.**

Intime-se.

São Paulo, 25 de junho de 2021.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0156/2021, foi disponibilizado na página 787/803 do Diário de Justiça Eletrônico em 30/06/2021. Considera-se a data de publicação em 01/07/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Alline Fideles de Aguiar (OAB 53990/GO)
Dalson do Amaral Filho (OAB 151524/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 43: ciência às partes das solicitações feita pela Sra. Perita, bem com de que foi agendada vistoria técnica para o o dia 13/07/21, às 10:00 horas. Intime-se."

SÃO PAULO, 30 de junho de 2021.

Guilherme Merschmann Aguemí
Escrevente Técnico Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 43ª VARA
DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.**

Autos nº 0005123-38.2021.8.26.0100

THARMES CHIODARELLI CAMBAÚVA DOS SANTOS, já qualificado nos autos, por intermédio de sua advogada que esta subcreve, vem respeitosamente à inclita presença de Vossa Excelência, informar e requerer o que segue:

1. Nos autos da presente ação de extinção de condomínio foi determinada a realização de perícia a fim de avaliar o valor de mercado do imóvel objeto desta alienação judicial, conforme despacho de fls. 12, publicado no dia 09 de março de 2021.
2. A fls. 15, mais especificamente no dia 15 de março de 2021, a r. perita nomeada pelo juízo apresentou estimativa de honorários; Os quais foram pagos no dia 29 de abril de 2021.
3. Desde então foi realizado contato via e-mail com a r. perita a fim de que fosse executado o múnus que lhe foi atribuído pelo juízo. Diante da demora, foi peticionado a fim de que a mesma fosse intimada para realizar os trabalhos (fls. 38).
4. A r. perita informou às partes de que realizaria a perícia da qual fora incumbida no dia 13 de julho de 2021. Diante disso, os autores despenderam despesas de viagem, deslocamento,

estadia etc, a fim de comparecer e lhe prestar os esclarecimentos devidos e necessários ao bom andamento dos trabalhos.

5. Todavia, apesar do prévio agendamento, a r. perita VIVIANE REMAILI SACCAB não compareceu à perícia.

6. O autor Tharmes aguardava a chegada de todos quando compareceu a assistente técnica nomeada pelo requerido Tharsio, juntamente com um terceiro que se identificou na portaria (docs. anexos) *como representante* da r. perita nomeada.
7. O terceiro não portava nenhuma documentação que lhe outorgasse poderes para estar ali, muito menos representando a perita judicialmente nomeada. A ausência da mesma também não foi informada nos autos ou via e-mail.

No entanto a assistente técnica do requerido *parecia estar familiarizada* com o fato e informou ter recebido um e-mail sobre o fato menos de 24 horas antes da perícia.

8. Registra-se que o terceiro não trazia consigo nenhum equipamento além de seu telefone celular e sequer sabia que o objeto da avaliação se tratava de um apartamento residencial.
9. O *link* abaixo traz parte da filmagem dos fatos no interior do imóvel:

Video:

<https://drive.google.com/drive/folders/1BVbnEVo49hQ4swHh35GuooryBFTvhufm?usp=sharing>

10. Diante do exposto, e em razão da perícia ser ato personalíssimo que depende de expertise individual incumbido à pessoa

da confiança do juízo, requer-se que a r. perita nomeada esclareça os fatos. Bem como, seja, em caráter de urgência, nomeade outro perito por este juízo afim de que se proceda o quanto antes a perícia do imóvel.

Termos em que,
pede deferimento

Barueri/SP, 14 de julho de 2021.

ALLINE FIDELES DE AGUIAR
OAB/GO 53.990

09:57

4G

AA

webmail-seguro.com.br



contato@periciasimobiliarias.net.br

Sair



Ajuda



Mover para...



Assunto Re: Vistoria 13 julho - Proc 0005123-38.2021.8.26.0100

De Viviane Saccab

Para contato@periciasimobiliarias.net.br

Data Seg. 13:05

Prezada eng. Thais, boa tarde!

Sim confirmada! Informo que o eng. Fábio Inácio, membro da equipe técnica de meu escritório irá presidir a vistoria ok?

Permaneço inteiramente a disposição.

Grata.

Em 12 de jul. de 2021, à(s) 12:42,
contato@periciasimobiliarias.net.br escreveu:

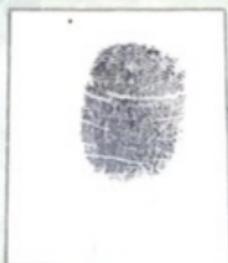
Prezada Engª Viviane, bom dia!

Amanhã está agendada vistoria no imóvel localizado na Rua Alvorada, nº 116 - às 10:00hs - Proc 1027029-43.2016.8.26.0100 / 0005123-38.2021.8.26.0100.

Está confirmada?

Fico à sua disposição para apresentar documentos pertinentes que possam auxiliar no trabalho.





Título Profissional
Engenheira Civil

Válida em todo o
Território Nacional

Ass. do Profissional

Anna Maria Lida Silveira Lima

Vale como Documento de Identidade e tem Fé Pública (§2º do art. 56 da Lei nº 5194 de 24/12/66 e Lei nº 6206 de 07/05/75)

Digitado digitalmente por ALLINE FIDELIS DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/07/2021 às 21:48
no site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005123-38.20



República Federativa do Brasil
Conselho Federal de Engenharia e Agronomia
Carteira de Identidade Profissional

Registro Nacional

260413951-

Nome

THAIS MARIA RONDAS DA SILVEIRA LIMA

Filiação

GASTAO PHILIPPE PINTO DA SILVEIRA

MARIA BEATRIZ RONDAS DA SILVEIRA

C.P.F.

Documento de Identidade

Tipo San

107.350.408-50

15.188.101 SSP/SP

Nascimento

Naturalidade

UF Nacionalidade

03/05/1964

SAO PAULO

SP

BRASILEIRO

Crea de Registro

Emissão

Data de Regi

CREA-SP

29/04/2015

02/05/19

Ass. Presidente

Registro no Crea

0601620925

CONFEDERAÇÃO CREA

Protocolado em 14/07/2021 às 21:48
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
FIDELIS DE AGUIAR
abrindo o processo 0005123-38.2015.8.00000000
https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005123-38.2015.8.00000000



República Federativa do Brasil
 Serviço Público Federal
 Conselho Federal de Engenharia e Agronomia
 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
 Carteira de Identidade Profissional

CREA-SP

Registro Crea Nº
 5070166080

Nome
FÁBIO INÁCIO DA SILVA



Data do Registro no Crea-SP
05/02/2018

Título Profissional
ENGENHEIRO CIVIL



Registro Nacional
 2617171167
 Data de Emissão
 03/06/2019

João Henrique
 Presidente do Crea-SP

Presidente do Crea-SP

Vale como Documento de Identidade em todo o território nacional e tem Fé Pública, conforme o § 2º do art. 56 da lei nº 5.192/66 e Lei nº 6206 de 07/05/75

manado digitalmente por ALLINE FIDELIS DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/07/2021 às 21:48
 o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005123-38.20



República Federativa do Brasil
 Serviço Público Federal
 Conselho Federal de Engenharia e Agronomia
 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
 Carteira de Identidade Profissional

Crea de Registro

CREA-SP



Nome
FÁBIO INÁCIO DA SILVA

Filiação
**MARIA DAS GRAÇAS INÁCIO DA SILVA
 OSVALDO INÁCIO DA SILVA**

Nascimento CPF Doc. de Identidade
04/07/1977 256.216.188-23 248740775 SSP SP

Naturalidade
São Paulo SP

Tipo Sang. Título de Eleitor
2593 7758 0191

Nacionalidade
BRASILEIRA

PIS/ PASEP
180.12161252-2

Fábio Inácio da Silva

Assinatura do Profissional

CONFEA
 Conselho Nacional de Engenharia e Agronomia

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 43ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP.****CUMPRIMENTO DE SENTENÇA****PROCESSO Nº 0005123-38.2021.8.26.0100**

VIVIANE REMAILI SACCAB, engenheira civil, honrada por ter sido nomeada perita judicial por Vossa Excelência para atuar nos autos do processo em referência, movido por **THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS e OUTRA** em face de **THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, tendo promovido as vistorias *in loco*, diligências e análises, apresentar o presente

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

consubstanciado nas seguintes razões:

VIVIANE REMAILI SACCAB*Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948**Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954***Sumário**

cumprimento de sentença	1
PROCESSO Nº 0005123-38.2021.8.26.0100	1
1. INTRODUÇÃO	3
2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
2.1 Localização do Condomínio	4
3. VISTORIA DO CONDOMÍNIO OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.....	8
3.1 Edificações e estruturas.....	8
3.2 Descrição dos elementos que compõem o imóvel	8
3.3 Classificação das benfeitorias do imóvel objeto da presente ação	9
4. Avaliação.....	13
4.1 Metodologia avaliatória.....	13
4.2 Pesquisa de preços	13
4.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa	14
4.3.2 Análise da amostra.....	25
5 ConclusÃO	52
6 Quesitos.....	52
7 Encerramento	55
ANEXO I: Matrícula Imobiliária nº 115.390 do 4º RI.....	56

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de **avaliação de valor de mercado** do bem imóvel registrado no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula de nº. 115.390 denominado: ***“UNIDADE DUPLEX nº 102, localizado no 10º e 11º andares do EDIFÍCIO MANOELA, situado à Rua Alvorada, nº116, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, com área real privativa de 193,97m², área comum de garagem de 53,21m², área real de uso comum de 68,73m², encerrando a área total de 315,91m², correspondendo-lhe a fração ideal de 7,1475% no terreno e demais partes comuns do condomínio e ainda o direito de uso de duas vagas de garagem situadas nos subsolos, de forma indeterminada e mediante auxílio de manobrista”***. (Anexo 01).

Aduzem os Exequentes, em apertada síntese (*fls. 01-03*), que por força da sentença exarada nos autos da Ação de Extinção de Condomínio tombada sob o nº. 1029016-75.2020.8.26.0100, cujo trâmite se operou perante essa r. Vara e Comarca, restou determinada a extinção do condomínio que as partes exercem sobre o imóvel registrado sob a Matrícula nº. 115.390 no 4º Ofício de Registro de Imóveis da Capital.

Por esse motivo, requerem a nomeação de perito de confiança do Juízo para avaliação do valor de mercado do imóvel em voga e posterior venda em hasta pública.

Entrementes, em virtude de não ter havido resistência a pretensão aduzida na inicial, estando as partes concordes acerca da dissolução do condomínio, às *fls. 10/11*, por fim, este MM. Juiz de Direito nomeou esta signatária para a realização da avaliação do imóvel objeto do litígio.

Estes, em breve narrativa, os fatos.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo da perícia designada consiste em determinar o valor de mercado do imóvel situado à Rua Alvorada, nº 116, unidade duplex nº 102, localizado no Edifício Manoela, com matrícula de nº 115.390, registrada no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

2.1 Localização do Condomínio

O imóvel em apreço **encontra-se na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, Zona ZC, codificado como Quadra Fiscal “116” do Setor Fiscal “299” e possui índice fiscal de R\$ 4.383,00/21.**



Mapa da Região onde se localiza o Condomínio (Imagem obtida pelo Google Maps), onde foi possível identificar a rua do imóvel avaliando através da seta vermelha.

Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / (011) 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Fachada do Edifício Manuela.

VIVIANE REMAILI SACCAB

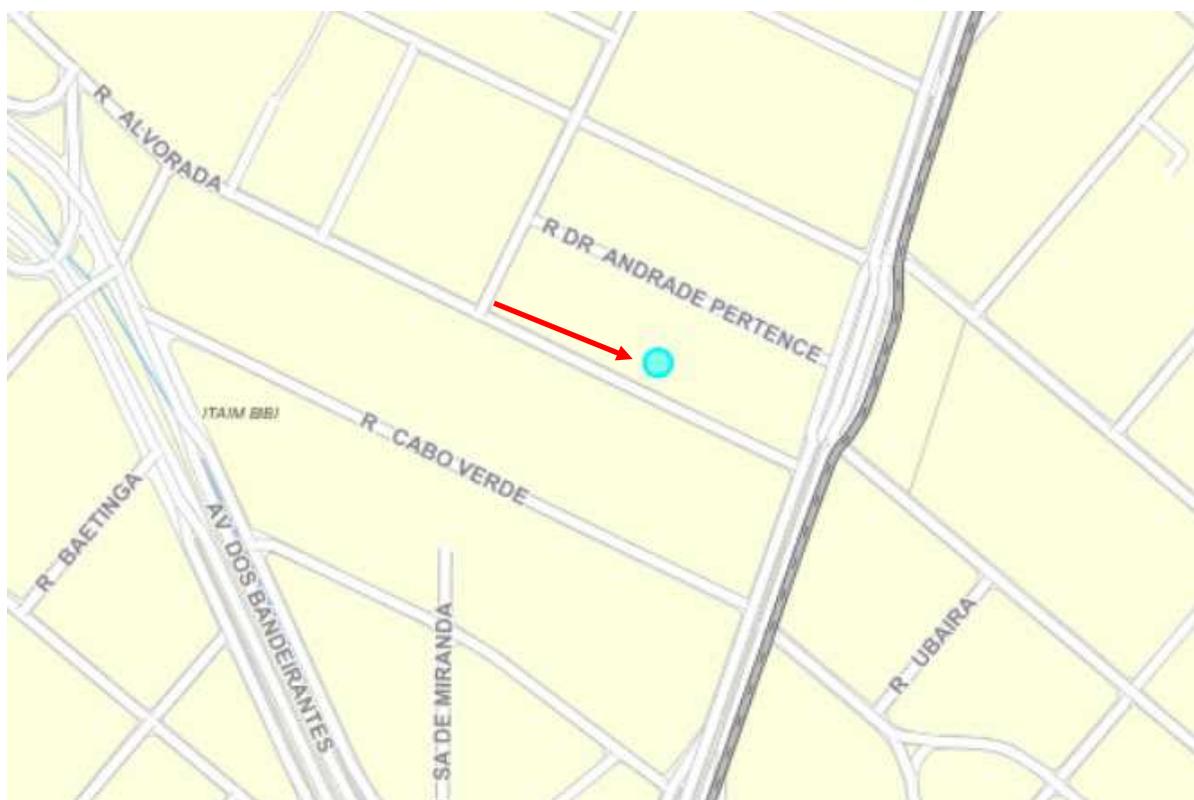
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Planta de Zoneamento obtida no site da Prefeitura Municipal de São Paulo

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>



Planta de Zoneamento obtida no site da Prefeitura Municipal de São Paulo

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

3. VISTORIA DO CONDOMÍNIO OBJETO DA PRESENTE AÇÃO

A região é servida por diversos melhoramentos públicos usuais, quais sejam, **arborização, rede de energia elétrica com iluminação pública, rede de água e de esgoto, rede de gás, rede telefônica e telefonia celular, TV a cabo, serviço de coleta de lixo.**

A Rua Alvorada é pavimentada e dotada de guias e sarjetas, possui leito carroçável com aproximadamente 1.290m (mil duzentos e noventa metros).

A vistoria do imóvel foi previamente agendada, para o dia 13/07/2021 às 10:00 horas. No dia e horas marcados, a Perícia foi recebida no local pelo Sr. Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos, ora Exequente dos autos em referência acompanhado na ocasião pelo Sr. Domingos Kiriakos Stavidis síndico do Condomínio Edifício Manoela e pela Engenheira Civil Thais Maria Rondas da Silveira Lima, assistente técnica do Executado.

3.1 Edificações e estruturas

É explorado por atividade Residencial e possui estrutura típicas do segmento. O Imóvel periciando possui área privativa de 193,97m².

3.2 Descrição dos elementos que compõem o imóvel

O **imóvel vistoriado**, é composto por dois pavimentos assim descritos:

1º Pavimento: cozinha, dois dormitórios suítes, sala, varanda, lavabo, área de serviços, quarto e banheiro de empregados;

2º Pavimento: sala, área de churrasqueira, banheiro social e piscina;

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

3.3 Classificação das benfeitorias do imóvel objeto da presente ação

De acordo com a tabela de *“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”*, a classificação da edificação e a tipologia construtiva do imóvel em estudo foi especificada da seguinte maneira:

CLASSE	GRUPO/TIPO	PADRÃO CONSTRUTIVO
1- RESIDENCIAL	GRUPO 1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico 1.1.2- Padrão Simples
	GRUPO 1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico 1.2.2- Padrão Proletário 1.2.3- Padrão Econômico 1.2.4- Padrão Simples 1.2.5- Padrão Médio 1.2.6- Padrão Superior 1.2.7- Padrão Fino 1.2.8- Padrão Luxo
	GRUPO 1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico 1.3.2- Padrão Simples 1.3.3- Padrão Médio 1.3.4- Padrão Superior 1.3.5- Padrão Fino 1.3.6- Padrão Luxo

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Resumo:

- ✓ 1.3 Apartamento;
- ✓ 1.3.4 Padrão Superior;
- ✓ Idade Aparente Estimada: 27 anos;
- ✓ Estado de Conservação: necessitando de reparos simples a importantes (f).

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – Foc:

O critério utilizado é uma adequação do método Ross/Heidecke, o qual leva em conta o **obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação**, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo “Foc”, para levar em conta a depreciação:

FOC = R + K (1-R), onde R é o coeficiente residual correspondente ao padrão e K é o coeficiente de Ross/Heideck.

De acordo com a tabela de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”**, as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - l- (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÓMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONÓMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO	50	20		
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÓMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPOES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Resumo:

- ✓ Ir (vida referencial): 60 anos;
- ✓ Ie (idade da edificação): 27 anos;
- ✓ R (valor residual): 20% = 0,2;
- ✓ Idade em % da vida referencial: 0,46 ou 46%;
- ✓ Estado de Conservação: necessitando de reparos simples a importantes (f)
- ✓ K (coeficiente de Ross/Heideck): 0,4437

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

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,4437 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,5549$$

4. AVALIAÇÃO**4.1 Metodologia avaliatória**

A avaliação será desenvolvida pelo *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, descrito na **NBR 14.653-1 - Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais: "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."**

Esse método consiste basicamente na definição do valor do bem imóvel a partir dos **preços pedidos e praticados no mercado da região** em apreço, para imóveis semelhantes. Eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos podem ser feitos por **Tratamento por Fatores**, em conformidade com a **NBR 14.653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos**.

4.2 Pesquisa de preços

Desenvolveu-se ampla pesquisa de preços na região do imóvel em apreço que **concluiu por 11 (onze) elementos comparativos**, cujas informações e características são detalhadas na sequência.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

4.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa**ELEMENTO 1 - 30/06/2021**

INFORMANTE	BOSSA NOVA SOTHEBY'S IMÓVEIS – SRA. PAULA ☎ (11) 3061-0000
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 03 VAGAS
PREÇO:	R\$ 1.500.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA ALVORADA, 81, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CITY STAR – COBERTURA DUPLEX SETOR: 299 QUADRA: 117 IF: R\$ 3.497,00 /21
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZM
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO SUPERIOR – 2,406
ÁREA:	151,00 M ²
IDADE:	32 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,4785 (1,00 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,5828}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 2 – 30/06/2021

INFORMANTE	OLÍMPIA HOUSE IMÓVEIS – SRA. JULIA ☎ (11) 3937-3900
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS
PREÇO:	R\$ 2.240.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA SÃO TOMÉ, 73, CONDOMÍNIO STANCONFOR VILLA OLÍMPIA – COBERTURA DUPLEX SETOR: 299 QUADRA: 039 IF: R\$4.151,00/ 21
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZM
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO SUPERIOR – 2,406
ÁREA:	150,00 M ²
IDADE:	08 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,7536 (1,00 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,8028}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 3 – 30/06/2021

INFORMANTE JP66 IMÓVEIS – SR. JOÃO
☎ (11) 99772-2055

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.490.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA DOUTOR ANDRADE PERTENCE, 110, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CARLTON – COBERTURA DUPLEX
SETOR: 299 QUADRA: 115 IF: R\$ 4.157,00/21

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZC

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,406
ÁREA: 240,00 M²
IDADE: 44 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,2917 (1,00 - 0,20)$$

Foc = 0,4333



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 4 – 30/06/2021

INFORMANTE	CONSULTORA AUTÔNOMA DE IMÓVEIS – SRA. CATIA LUCIANE ☎ (11) 98299-9788
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS
PREÇO:	R\$ 2.400.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA DOUTOR FADLO HAIDAR, 94, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON MERLOT – COBERTURA DUPLEX SETOR: 299 QUADRA: 067 IF: R\$ 4.703,00/21
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZM
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO SUPERIOR – 2,406
ÁREA:	180,00 M ²
IDADE:	34 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,4613 (1,00 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,5690}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 5 – 30/06/2021

INFORMANTE	DUTRA IMÓVEIS – SR. DUTRA ☎ (11) 99564-2438
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS
PREÇO:	R\$ 2.010.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA ARMINDA, 132, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA D'CAPRI – COBERTURA DUPLEX SETOR: 299 QUADRA: 054 IF: R\$ 4.504,00/21
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZC
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO SUPERIOR – 2,406
ÁREA:	200,00 M ²
IDADE:	39 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,3704 (1,00-0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,4963}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 6 – 30/06/2021

INFORMANTE	QUINTO ANDAR IMÓVEIS – SRA. GERLIANE ☎ (11) 4020-1955
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS
PREÇO:	R\$ 2.400.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA DOUTOR FADLO HAIDAR, 31, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONDO ITAIM- COBERTURA DUPLEX SETOR: 299 QUADRA: 077 IF: R\$ 4.411,00/21
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZC
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO SUPERIOR – 2,406
ÁREA:	156,00 M ²
IDADE:	10 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,7430 (1,00-0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,7944}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 7 – 30/06/2021

INFORMANTE	BARONI IMÓVEIS – SRA. VALÉRIA ☎ (11) 5053-7099
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS
PREÇO:	R\$ 2.280.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA DO ROCIO, 52, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SUZY II – COBERTURA DUPLEX SETOR: 299 QUADRA: 039 IF: R\$ 4.173,00/21
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZM
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO SUPERIOR – 2,406
ÁREA:	205,00 M ²
IDADE:	33 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,4613 (1,00 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,5690}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 8 – 30/06/2021

INFORMANTE	GDX IMÓVEIS – SRA. DÉBORA ☎ (11) 5182-2222
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS
PREÇO:	R\$ 1.650.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA CASA DO ATOR, 958, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SIR LAURENCE OLIVER – COBERTURA DUPLEX SETOR: 299 QUADRA: 075 IF: R\$ 3.469,00/21
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZM
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	156,00 M ²
IDADE:	37 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,4077 (1,00 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,5261}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 9 – 30/06/2021

INFORMANTE	PAULO HOFFMANN IMÓVEIS – SR. EDGAR ☎ (11) 3386-3535
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 03 VAGAS
PREÇO:	R\$ 2.490.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA HÉLION POVOA, 155, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LARA – COBERTURA DUPLEX SETOR: 299 QUADRA: 095 IF: R\$ 3.593,00/21
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZM
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO SUPERIOR – 2,406
ÁREA:	184,00 M ²
IDADE:	21 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,6185 (1,00-0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,6948}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 10 - 30/06/2021

INFORMANTE	JUST IMOB IMÓVEIS – SR. ENZO ☎ (11) 3842-8803
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS
PREÇO:	R\$ 2.200.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA CASA DO ATOR, 775, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DIANA – COBERTURA DUPLEX SETOR: 299 QUADRA: 082 IF: R\$ 5.088,00/21
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZM
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO SUPERIOR – 2,406
ÁREA:	180,00 M ²
IDADE:	38 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,3892 (1,00 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,5113}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 11 - 30/06/2021

INFORMANTE	OLÍMPIA HOUSE IMÓVEIS – SRA. JÚLIA ☎ (11) 3937-3900
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS
PREÇO:	R\$ 1.800.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA DOUTOR ALCEU DE CAMPOS RODRIGUES, 291, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO QUARTIER SETOR: 016 QUADRA: 162 IF: R\$ 4.902,00/21
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZM
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO SUPERIOR – 2,406
ÁREA:	151,00 M ²
IDADE:	38 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,3892 (1,00 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,5113}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

4.3.2 Análise da amostra

A análise da amostra deve ser realizada pela sumarização das informações com o objetivo de se verificar, entre outros:

- ✓ Equilíbrio da amostra;
- ✓ Influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e forma de variação; e,
- ✓ Pontos atípicos.

Os comparativos foram coletados em junho de 2021. A tabela abaixo demonstra a homogeneização (*tratamento matemático por fatores*) dos 11 elementos de pesquisa:

ELEMENTO	FATOR OFERTA	I.F	I.F AVAL.	FATOR I.F	PADRÃO R8N	PADRÃO R8N AVAL.	FATOR R8N	FOC	FOC AVAL.	FATOR FOC	VALOR	ÁREA	VALOR UNIT M ²
1	0,9	3.497,00	4.383,00	1,253	2,406	2,406	1,000	0,583	0,5549	0,952	R\$ 1.500.000,00	151,00	R\$ 10.777,54
2	0,9	4.151,00	4.383,00	1,056	2,406	2,406	1,000	0,803	0,5549	0,691	R\$ 2.240.000,00	150,00	R\$ 10.040,97
3	0,9	4.157,00	4.383,00	1,054	2,406	2,406	1,000	0,433	0,5549	1,281	R\$ 1.490.000,00	240,00	R\$ 7.459,33
4	0,9	4.703,00	4.383,00	0,932	2,406	2,406	1,000	0,569	0,5549	0,975	R\$ 2.400.000,00	180,00	R\$ 10.886,14
5	0,9	4.504,00	4.383,00	0,973	2,406	2,406	1,000	0,496	0,5549	1,118	R\$ 2.010.000,00	200,00	R\$ 9.869,98
6	0,9	4.411,00	4.383,00	0,994	2,406	2,406	1,000	0,794	0,5549	0,699	R\$ 2.400.000,00	156,00	R\$ 9.583,85
7	0,9	4.173,00	4.383,00	1,050	2,406	2,406	1,000	0,569	0,5549	0,975	R\$ 2.280.000,00	205,00	R\$ 10.265,44
8	0,9	3.469,00	4.383,00	1,263	2,406	2,406	1,000	0,526	0,5549	1,055	R\$ 1.650.000,00	156,00	R\$ 12.548,43
9	0,9	3.593,00	4.383,00	1,220	2,406	2,406	1,000	0,695	0,5549	0,799	R\$ 2.490.000,00	184,00	R\$ 12.404,90
10	0,9	5.088,00	4.383,00	0,861	2,406	2,406	1,000	0,511	0,5549	1,085	R\$ 2.200.000,00	180,00	R\$ 10.413,83
11	0,9	4.902,00	4.383,00	0,894	2,406	2,406	1,000	0,511	0,5549	1,085	R\$ 1.800.000,00	151,00	R\$ 10.507,45

Após o tratamento dos fatores, **a média aritmética calculada entre os 11 elementos foi de R\$ 10.432,53 e a média ponderada ficou entre R\$ 7.302,77 e R\$ 13.562,29.** Portanto, não foram identificados pontos atípicos a excluir aprioristicamente nenhum dos elementos pesquisados.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Fórmula que determina o valor unitário dos elementos amostrais homogeneizados:

$$Qu = \frac{(Vo \times Fo) \times (Fif + Ffoc + Fp - 3 + 1)}{Au}$$

Onde:

- ✓ Qu = Valor unitário do metro quadrado de venda (R\$);
- ✓ Vo = Valor de oferta do imóvel (R\$);
- ✓ Fo = Fator oferta devido à elasticidade dos negócios (adotado 0,9);
- ✓ Fif = Divisão entre o índice fiscal do imóvel avaliando e do imóvel da pesquisa amostral. Conhecido também como “Fator Localização”;
- ✓ Ffoc = Divisão entre o fator obsolescência do imóvel avaliando e do imóvel da pesquisa amostral;
- ✓ Au = Área útil (m²).

Valor do Imóvel = Qu X Au

Valor do Imóvel = R\$ 10.432,53 X 193,97m²

Valor do Imóvel = R\$ 2.023.598,08

Onde:

- ✓ Qu = Valor unitário médio homogeneizado (R\$ 10.432,53) – Neste caso soma-se todos os 11 valores de m² homogeneizados encontrados na tabela acima e divide-se pelo número de elementos (11 elementos), obtendo assim a média aritmética;
- ✓ Au = Área útil do imóvel avaliando – Neste caso 193,97m².

EM NÚMEROS REDONDOS:

Valor do Imóvel = R\$ 2.024.000,00

(dois milhões e vinte e quatro mil reais)

Referente a **agosto de 2021.**

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 - Vista geral da fachada do Condomínio.



Foto 02 - Vista geral da identificação do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 03 - Vista geral do entorno do Condomínio e suas melhorias.



Foto 04 - Vista geral do entorno do Condomínio e suas melhorias.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

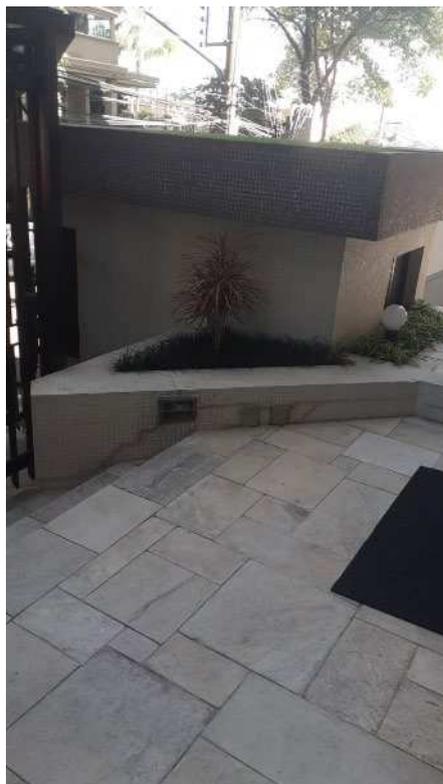


Foto 05 - Vista geral da portaria na área comum do Condomínio.



Foto 06 - Vista geral da portaria na área comum do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 07 - Vista geral do playground na área comum do Condomínio.



Foto 08 - Vista geral do playground na área comum do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 09 - Vista geral da academia na área comum do Condomínio.



Foto 10 - Vista geral da academia na área comum do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 11 - Vista geral da sauna na área comum do Condomínio.



Foto 12 - Vista geral da sauna na área comum do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 13 - Vista do salão de festas na área comum do Condomínio.



Foto 14 - Vista do salão de festas na área comum do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 15 - Vista da garagem na área comum do Condomínio.

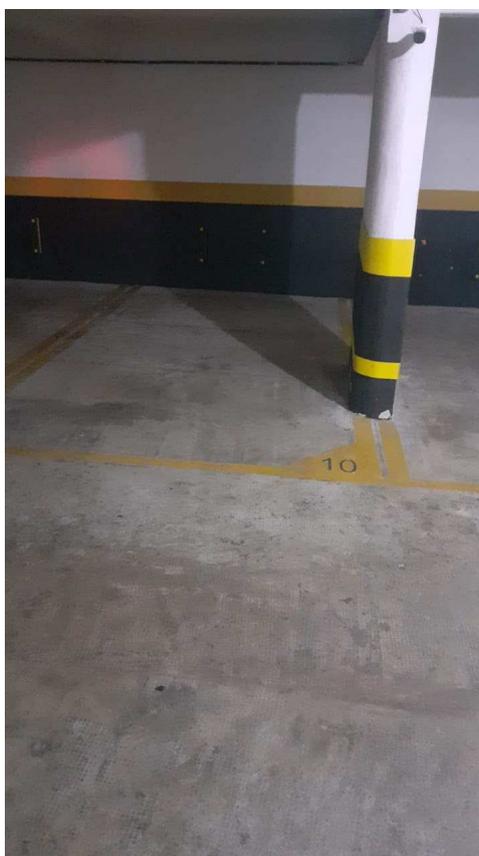


Foto 16 - Vista das vagas de garagem do imóvel penhorado.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 17 - Vista do hall social na área comum do Condomínio.



Foto 18 - Vista do hall social na área comum do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 19 - Vista do elevador de serviços na área comum do Condomínio.



Foto 20 - Vista do elevador social na área comum do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 21 - Vista da cozinha do imóvel periciando.



Foto 22 - Vista da cozinha do imóvel periciando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 23 - Vista do quarto de empregados do imóvel periciando.



Foto 24 - Vista do banheiro de empregados do imóvel periciando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 25 - Vista da área de serviços do imóvel periciando.



Foto 26 - Vista da área de serviços do imóvel periciando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 27 - Vista da sala do imóvel periciando.



Foto 28 - Vista da sala do imóvel periciando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 29 - Vista da primeira suíte do imóvel periciando.



Foto 30 - Vista da primeira suíte do imóvel periciando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 31 - Vista do banheiro da primeira suíte do imóvel periciando.



Foto 32 - Vista do banheiro da primeira suíte do imóvel periciando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 33 - Vista do banheiro da primeira suíte do imóvel periciando.



Foto 34 - Vista do banheiro da primeira suíte do imóvel periciando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 35 - Vista da segunda suíte do imóvel periciando.



Foto 36 - Vista da segunda suíte do imóvel periciando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 37 - Vista do banheiro da segunda suíte do imóvel periciando.



Foto 38 - Vista do banheiro da segunda suíte do imóvel periciando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 39 - Vista do lavabo do primeiro pavimento do imóvel periciando.



Foto 40 - Vista da escada de acesso ao segundo pavimento do imóvel periciando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 41 - Vista da sala do segundo pavimento do imóvel periciando.



Foto 42 - Vista da sala do segundo pavimento do imóvel periciando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 43 - Vista da área de churrasqueira do 2º pavimento do imóvel periciando.



Foto 44 - Vista da área de churrasqueira do 2º pavimento do imóvel periciando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

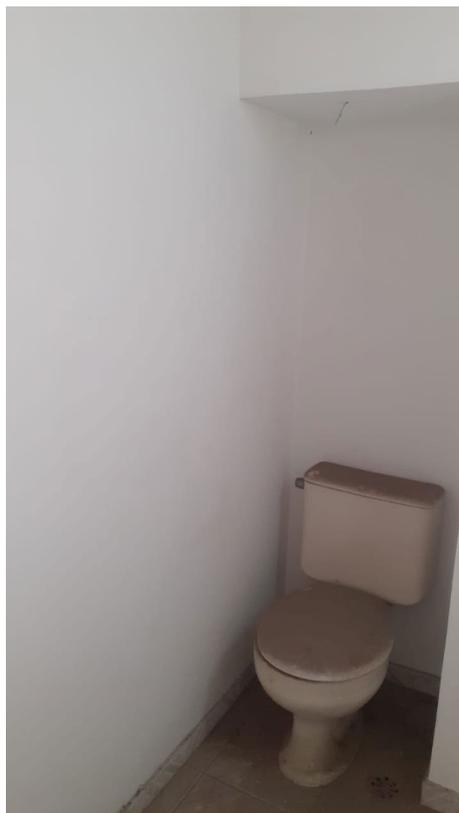


Foto 45 - Vista do banheiro do 2º pavimento do imóvel periciando.

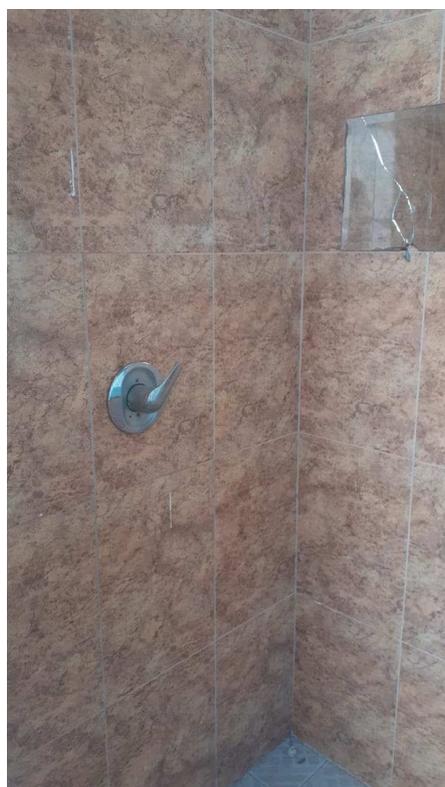


Foto 46 - Vista do banheiro social do 2º pavimento do imóvel periciando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 47 - Vista da casa de máquinas do 2º pavimento do imóvel periciando.



Foto 48 - Vista da escada de acesso a piscina do imóvel periciando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 49 - Vista da piscina do 2º pavimento do imóvel periciando.



Foto 50 - Vista da piscina do 2º pavimento do imóvel periciando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

5 CONCLUSÃO

O valor de mercado do Apartamento nº. 102, Edifício Manoela, situado a Rua Alvorada, nº. 116 – Vila Olímpia - São Paulo/SP – CEP 04550-000, registrado no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 115.390 é, em números redondos **R\$ 2.024.000,00 (dois milhões e vinte e quatro mil reais)**, referente a agosto de 2021.

6 QUESITOS**6.1 Quesitos da parte executada (fls. 25-29):**

1) *Pede-se ao Sr. Perito que apresente descrição da região em que está localizado o apartamento em questão.*

R.: Reporta-se ao item 2 e 3 do Laudo Pericial.

2) *Pede-se ao Sr. Perito que faça descrição detalhada do edifício e apartamento – acabamento externos e internos.*

R.: Reporta-se ao item 3 do Laudo Pericial.

3) *Qual o uso do imóvel em avaliação? Qual a idade real do imóvel? Qual a idade aparente do imóvel?*

R.: Reporta-se ao item 3 do Laudo Pericial.

4) *Qual o estado de conservação e manutenção do imóvel? Qual o fator de obsolescência?*

R.: Reporta-se ao item 3 do Laudo Pericial.

5) *Qual o padrão construtivo do imóvel avaliando segundo o Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP publicado pelo IBAPE/SP? Qual o coeficiente adotado no intervalo do padrão de classificação do apartamento? Justificar o valor do coeficiente adotado.*

R.: Reporta-se ao item 3 do Laudo Pericial.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

6) Segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE - como pode ser enquadrada a zona do imóvel em questão?

R.: Reporta-se ao item 2 do Laudo Pericial.

7) Qual a área privativa e área comum do apartamento em questão? Quantas vagas possui o apartamento?

R.: Segundo matrícula anexa, o imóvel periciando possui área real privativa de 193,97m², área comum de garagem de 53,21m², área real de uso comum de 68,73m², encerrando a área total de 315,91m², correspondendo-lhe a fração ideal de 7,1475% no terreno e demais partes comuns do condomínio e ainda o direito de uso de duas vagas de garagem situadas nos subsolos, de forma indeterminada e mediante auxílio de manobrista.

8) Caso seja utilizado o Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores para obtenção do valor de venda pergunta-se:

8.1. Para utilização do Método Comparativo Direto, existem elementos semelhantes ao apartamento avaliando com relação às seguintes características: área construída, duplex, pavimento de localização no edifício, localização na região, relação área útil e área comum? Anexar fotos dos elementos utilizados e mapa com a localização dos mesmos e do imóvel avaliando.

R.: Sim, reporta-se ao item 4 do Laudo Pericial.

8.2. Caso tenham sido utilizados fatores de tratamento diferenciados para homogeneização dos elementos comparativos no Método Comparativo Direto, informar a fonte de consulta e o estudo realizado que balizou esses fatores conforme previsto na Norma do IBAPE/SP (item 10.8) e Norma da ABNT NBR 14.653-2/2011 (Anexo B.5).

R.: Reporta-se ao item 4 do Laudo Pericial.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

8.3. Os fatores obrigatórios foram testados sendo verificadas suas condições de serem homogeneizantes (comprovadas com a redução do coeficiente de variação) conforme previsto no Item 10.6.4 da Norma do IBAPE/SP? Em caso negativo justificar.

R.: Reporta-se ao item 4 do Laudo Pericial.

8.4. Qual o valor de venda do apartamento pelo Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores?

R.: Reporta-se ao item 4 do Laudo Pericial.

9) Caso seja utilizado o Método Comparativo Direto com Tratamento por Inferência Estatística para obtenção do valor de venda pergunta-se: 9.1. Quais as variáveis independentes estudadas em primeira análise e quais as efetivamente utilizadas? Anexar as análises de todas as variáveis estudadas. 9.2. Dentre as variáveis independentes estudadas foram analisadas as referentes à: 9.2.1. dimensões? Justificar a utilização ou não da variável. 9.2.2. altura do apartamento no edifício? Justificar a utilização ou não da variável. 9.2.3. padrão? Justificar a utilização ou não da variável. 9.2.4. numero de vagas? Justificar a utilização ou não da variável. 9.2.5. localização do edifício? Justificar a utilização ou não da variável. 9.3. Constata-se relação importante entre a área construída e a localização? Qual o comportamento destas duas variáveis? 9.4. qual o modelo de regressão considerado? Qual o coeficiente de determinação ajustado do mesmo? 9.5. qual a significância individual dos parâmetros das variáveis do modelo submetidas ao teste t de Student? 9.6. Justificar a escolha do valor dentro do campo de arbítrio caso não seja adotada a estimativa pontual. 9.7. Foram adotadas variáveis dicotômicas para descrever as diferenças qualitativas? Quais 9.8. Apresentar a variável dependente no modelo de regressão na forma não transformada. 9.9. Anexar gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada analisando o posicionamento dos pontos com relação à bissetriz do primeiro quadrante. 9.10. Anexar fotos dos elementos utilizados e mapa com a localização dos mesmos e do imóvel avaliando. 9.11. Qual o valor de venda do apartamento pelo Método Comparativo Direto com Tratamento por Inferência Estatística?

R.: A análise e o tratamento da amostra pelos fatores escolhidos pela signatária constam do item 4.3.2 do presente documento.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

10) Queira o Sr. Perito informar nos autos se há dívidas de condomínio em relação ao apartamento ora avaliado.

R.: Quesito prejudicado, pois foge do escopo da perícia.

7 ENCERRAMENTO

Coloco-me a inteira disposição de Vossa Excelência, para eventuais esclarecimentos que se façam necessários, e aproveito a oportunidade para apresentar protestos de mais elevada estima e consideração.

Este laudo atende as **especificações e exigências da ABNT 14653-2:2011 e foi complementado pela Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.**

Encerra-se, nesta página, o presente LAUDO TÉCNICO PERICIAL de engenharia, que **contém 62 (sessenta e duas) páginas**, devidamente datado e assinado.

São Paulo, **02 de agosto de 2021.**



Eng. VIVIANE REMAILI SACCAB

CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

fls. 411

<p>Matrícula 115.390</p>	<p>Ficha 01</p>
<p>qualificada, transmitiu por venda a R.S. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CGC.nº.49.562.743/0001-59, com sede à Rua Almirante Pereira Guimarães, nº.326, nesta Capital, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$.193.000,00. Do título consta que o imóvel desta matrícula não faz parte do ativo permanente da alienante, motivo pelo qual a mesma deixou de apresentar a CND do INSS e da Receita Federal.-</p> <p style="font-size: small;"> Marelcio F. de Aguiar Escritor Habilitado MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS Obriga </p>	
<p>R.03/115.390 DATA: -06/FEVEREIRO/1.995.</p> <p>Pelo instrumento particular datado de 18 de janeiro de 1.995, com força de escritura pública, em virtude do parágrafo quinto acrescido ao artigo 61 da Lei nº.4.380 de 21 de agosto de 1.964, pelo artigo 10 da Lei nº.5.049 de 29 de junho de 1.966, combinado com o artigo 26 do Decreto-Lei nº.70 de 21 de novembro de 1.966, R.S. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede social nesta Capital, já qualificada, transmitiu por venda a CARLOS EDUARDO PRETTI e sua mulher MARIA BELKHA MARCONDES DE MOURA PRETTI, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 5.515/77, ambos empresários, RG.nºs. 4.320.265-SSP/SP, e 5.391.696-7-SSP/SP, e CIRC.nº.189.144.548-00, domiciliados nesta Capital, na Rua Alameda, nº.116, aptº.102, Vila Clíspia, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$.195.000,00. Do título consta que o imóvel desta matrícula não faz parte do ativo permanente da alienante, motivo pelo qual a mesma deixou de apresentar a CND do INSS e da Receita Federal. CONTINUANTE nº.299.116.0249-2 (atual).-</p> <p style="font-size: small;"> Arturo Escudé de Oliveira Escritor Habilitado MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS Obriga </p> <p style="text-align: center;">(continua na ficha 02)</p>	

Ativ
Aces

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO CONTINUAÇÃO GERAL 4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula folha
115.390 **02** São Paulo, de de 1995

R. 04/115.390 DATA:-06/FEVEREIRO/1.995.

Felo instrumento particular datado de 18 de janeiro de 1.995, com força de escritura pública, mencionado no R.03, CARLOS EDUARDO PRETTI e sua mulher MARIA HELENA MARCONDES DE MOURA - PRETTI, já qualificados, deram em hipoteca ao BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CGC/NF.nº.60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco-SP., o imóvel desta matrícula, para garantir a dívida no valor de R\$.130.000,00, pagável no prazo de 120 meses, com juros à taxa nominal de 10,00% a.a. e à taxa efetiva de 10,47% a.a., pelo Sistema de Amortização: Tabela Price, sendo de R\$.2.344,95 o valor total da primeira prestação, que se vencerá em 18 de fevereiro de 1.995, e demais condições constantes do título.-

Antônio Desidério de Oliveira Escrivão Público MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS Oficial

Av.05/ Data: 04/SETEMBRO/2001

Cancelado o R.04 referente à hipoteca do imóvel desta matrícula, em virtude da quitação da dívida, autorizado pelo credor hipotecário BANCO BRADESCO S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco-SP, nos termos do instrumento particular datado de 06 de março de 2001.

Edson Jorge Fontana Escrivão Público Maria Rosa S. C. dos Santos Oficial

R.06/ Data: 04/SETEMBRO/2001

Pela escritura datada de 15 de agosto de 2001, de notas do 2º Tabelião desta Capital, livro nº 468, fls. 023, CARLOS EDUARDO PRETTI, empresário, RG nº 4.320.265-SSP/SP, CPF/MF nº 189.144.548-00, e sua mulher MARIA HELENA

continua no verso

4º Oficial de Registro de Imóveis
Cartório de São Paulo - SP

11349-B-AB 072511

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

matrícula	folha
115.390	02

MARCONDES DE MOURA PRETTI, do Iur, RG nº 5.391.695-7-SSP/SP, brasileiro, casado pelo regime da comunhão universal de bens antes da Lei 6.515/77, domiciliado nesta Capital, na Avenida Lavandisca nº 622, ap. 101, Mocma, transmitiram per venda a **LUIZ CARLOS CAMBAUVA DOS SANTOS**, brasileiro, advogado, separado judicialmente, RG nº 4.666.383-SSP/SP, CPF/MF nº 561.865.418-00, domiciliado nesta Capital, na Rua Alvorada, 116, ap. 102, Vila Olímpia; e, **CÉLIA MARIA DE ALMEIDA THEODORELI**, brasileira, professora, separada judicialmente, RG nº 4.358.710-SSP/SP, CPF/MF nº 499.796.478-68, domiciliada na cidade de Barueri, neste Estado, na Alameda Dublin, 465, Residencial Zero, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$183.687,09.

Salvo Jorge Fardilha
Escritura Habituada

Luiz Carlos S. C. dos Santos
Ouro

R.07/ Data: 04/SETEMBRO/2001

Pela escritura datada de 16 de agosto de 2001, de notas do 29º Tabelião desta Capital, livro nº 468, fls. 023, **CÉLIA MARIA DE ALMEIDA THEODORELI**, separada judicialmente, já qualificada, instituiu em favor de **LUIZ CARLOS CAMBAUVA DOS SANTOS**, separado judicialmente, também já qualificado, o usufruto vitalício da parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$42.837,83.

Salvo Jorge Fardilha
Escritura Habitada

Luiz Carlos S. C. dos Santos
Ouro

R.08/ Data: 04/SETEMBRO/2001

Pela escritura datada de 16 de agosto de 2001, de notas do 29º Tabelião desta Capital, livro nº 468, fls. 023, **LUIZ CARLOS CAMBAUVA DOS SANTOS**; e, **CÉLIA MARIA DE ALMEIDA THEODORELI**, separados judicialmente, já qualificados, transmitiram por doação a **THARMES THEODORELI CAMBAUVA DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, advogado, RG nº 18.175.140-SSP/SP, CPF/MF nº 214.002.958-58; **THARSIO THEODORELI**

continua na ficha 03

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/08/2021 às 17:11, sob o número WJMJ21412543576. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código B604274.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - Ficha
 matricula: **115.390** - ficha: **03**
 São Paulo, de de de

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

CAMBAUVA DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG nº 17.659.495-4-SSP/SP, CPF/MF nº 216.181.918-61; e, **THALUANA THEODORELI CAMBAUVA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, menor relativamente incapaz, com 15 anos de idade, RG nº 34.970.210-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF, por dependência de seu pai, sob o nº 561.853.418-00, todos domiciliados na cidade de Barueri-SP, na Alameda Dublin 465, Residencial Zero, sendo a última representada por seus pais Luiz Carlos Cambauva dos Santos e Célia Maria de Almeida Theodoretli, a uma proporcional do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$171.351,34.

Edson Jorge Fernandes
Escritura Matriculada

Walter Rosa S. C. dos Santos
OAB

R.O.V Data: 04/SETEMBRO/2001
 Pela escritura datada de 16 de agosto de 2001, de notas do 2º Tabelião desta Capital, livro nº 468, fls. 023, **LUIZ CARLOS CAMBAUVA DOS SANTOS**, separado judicialmente já qualificado, reservou para si o usufruto vitalício da parte idraal de 50% do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$42.537,83.

Edson Jorge Fernandes
Escritura Matriculada

Walter Rosa S. C. dos Santos
OAB

Av.10ª Data: 04/SETEMBRO/2001
 O imóvel desta matrícula fica gravado com as cláusulas restritivas de **INALIENABILIDADE, IMPENHORABILIDADE e INCOMUNICABILIDADE**, extensivas aos frutos e rendimentos as quais deverão vigorar até 10 de julho de 2015, nos termos da escritura datada de 16 de agosto de 2001, de notas do 2º Tabelião desta Capital, livro nº 468, fls. 023.

Edson Jorge Fernandes
Escritura Matriculada

Walter Rosa S. C. dos Santos
OAB

Av.11ª Data: 19/NOVEMBRO/2018
 Verifica-se o nome correto de **THÁRSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, conforme prova a certidão de nascimento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 16º Subdistrito - Mooca, desta Capital, por mandado passado em 31 de agosto de 2018, referido na Av.14, Protocolo nº 557.504 de 05/11/2018.

Paulo S. R. Cavallari
Oficial Interno

Walter Rosa S. C. dos Santos
OAB

ce

4º Oficial de Registro de Imóveis
Conselho de São Paulo - IBAPE

11349-AB 072512

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/08/2021 às 17:11, sob o número WJMJ21412543576. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código B604274.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

matrícula 115.390	ficha 03	CNS: 11.348-8
<p>Av.12/ Data: 19/NOVEMBRO/2018</p> <p>Verifica-se o nome correto de THALUANA CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, conforme prova a certidão de nascimento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 17º Subdistrito - Bela Vista, desta Capital, por mandado passado em 31 de agosto de 2018, referido na Av.14, Protocolo nº 557.604 de 06/11/2018.</p> <p><i>Paulo S. R. Ornellas</i> Oficial Interno</p>		
<p>Av.13/ Data: 19/NOVEMBRO/2018</p> <p>Verifica-se o nome correto de THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, conforme prova a certidão expedida pelo 4º Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, por mandado passado em 31 de agosto de 2018, referido na Av.14, Protocolo nº 557.604 de 05/11/2018.</p> <p><i>Paulo S. R. Ornellas</i> Oficial Interno</p>		
<p>Av.14/ Data: 19/NOVEMBRO/2018</p> <p>Ficam cancelados os R.07 e R.09, referentes ao usufruto vitalício do imóvel desta matrícula, nos termos do Mandado passado em 31 de agosto de 2018, pelo Juízo da 3ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Ação de Procedimento Comum - Usufruto, - processo nº 0218232-92.2008.8.26.0100, movida por THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, CPF/MF nº 214.002.958-58; THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, CPF/MF nº 216.181.918-61; e THALUANA CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, CPF/MF nº 345.433.578-76, em face de LUIZ CARLOS CAMBAUVA DOS SANTOS, CPF/MF nº 561.865.418-00, ficando consolidada a plena propriedade nas pessoas dos</p> <p style="text-align: center;">continua na ficha 4</p>		

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

UNICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS 11.349-8 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRICULA: **115.390** FOLHA: **04**

requeridos. (Valor de referência proporcional: R\$503.058,33). Protocolo nº 557.604 de 06/11/2018.

[Assinatura] Paulo S. R. Cavallari
Oficial Interno

O ato acima é o último praticado nesta matrícula.

Emolumentos	51,04
Fundo	0,00
Ser. Fazenda	0,16
Registro Civil	1,67
Tribunal de Justiça	3,37
M.F.	1,53
Imp.	0,65
TOTAL	58,22



CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 06/11/2019.

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 04/11/2019

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 02/08/2021 às 17:11, sob o número WJMJ21412543576. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código B604274.

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP.

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

PROCESSO Nº 0005123-38.2021.8.26.0100

VIVIANE REMAILI SACCAB, engenheira civil, honrada por ter sido nomeada perita judicial por Vossa Excelência (*fls. 10-11*) para atuar nos autos do processo em referência, movido por **THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS e OUTRA** em face de **THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS** vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, tendo em vista o protocolo do laudo técnico pericial, solicitar **a expedição do competente Mandado De Levantamento Judicial dos honorários depositados às fls.32-37 no valor de R\$4.260,00 (quatro mil duzentos e sessenta reais).**

Permaneço inteiramente à disposição de Vossa Excelência.

São Paulo, **02 de agosto de 2021.**



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

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

Número do processo (padrão CNJ): **0005123-38.2021.8.26.0100**

Nome do beneficiário do levantamento: **Viviane Remaili Saccab**

Advogado: **Não se aplica – Beneficiária é Perita Judicial**

OAB: **Não se aplica – CREA/SP: 5069210948**

Nº da página do processo onde consta procuração: **PERITA JUDICIAL
NOMEADA ÀS FLS.10-11**

Tipo de levantamento: () Parcial
(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:
FLS.32-37

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 4.260,00 (quatro mil duzentos e sessenta reais)**

CPF ou CNPJ: **391.708.628-00**

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

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento: **BANCO
ITAÚ (341), AGÊNCIA 3004, CONTA CORRENTE 05026-0**

Observações: **NOME DE CASADA: VIVIANE SACCAB ANDERE**

BOCATO

ADVOCACIA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo n. 0005123-38.2021.8.26.0100

LUIZ CARLOS CAMBAÚVA DE SANCTIS, brasileiro, casado, aposentado, portador da cédula de identidade RG. nº 4.666.383-SSP-SP, e inscrito no CPF/MF sob nº 561.865.418-00, residente e domiciliado na Rua Espanha nº 489, Jardim São Luiz, em Santana de Parnaíba-SP, CEP: 06502-225, por seu advogado que ao final subscreve, vem, perante V.Exa., informar e requerer o quanto segue:

1. CONSIDERANDO QUE o requerente figura no polo passivo da ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença, processo n. 0110088-58.2007.8.26.0100, em trâmite perante a 35ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP (doc. 01), a qual tem por objeto a cobrança de taxas de condomínio do apartamento duplex n. 102, integrante do Condomínio Edifício Manuela, objeto da matrícula n. 115.390 do 4º CRI de São Paulo, atualmente objeto desta demanda de extinção de condomínio.

Avenida Hilário Pereira de Souza, 406 – Torre 2 – 11º andar – sala 1103 – Osasco – SP - CEP: 06010-170

Telefone: 55 11 4384-2495 – bocato.adv.br - e-mail: heitor@bocato.adv.br

BOCATO

ADVOCACIA

2. CONSIDERANDO QUE a dívida executada no processo, referido no item "1" acima, abrange o período de 04/2006 a 12/2006 e o período de 02/2007 à 02/2013, e o valor atualizado até 30/09/2019 estava em R\$ 568.166,50, consoante planilha juntada pelo condomínio naqueles autos, ora anexa (doc. 02 e doc. 03);

3. CONSIDERANDO QUE a dívida executada nos autos do processo n. 0110088-58.2007.8.26.0100 é obrigação e natureza "propter rem" , recaindo a dívida sobre o imóvel objeto desta demanda;

4. CONSIDERANDO QUE apenas o requerente figurou no polo passivo da ação de cobrança, pois era o usufrutuário do referido imóvel, e, atualmente o Magistrado que conduz o processo n. 0110088-58.2007.8.26.0100, entendeu que as pessoas físicas das partes envolvidas neste feito não poderiam serem incluídos no polo passivo do referido cumprimento de sentença (doc. 01), por não terem sido incluídos no polo passivo na fase de conhecimento do referido processo, ou seja, apenas um erro processual por parte do credor quando da distribuição da ação de cobrança;

5. CONSIDERANDO QUE a decisão judicial que deliberou em não incluir as partes deste feito no polo passivo do cumprimento de sentença, referido acima, não excluiu o caráter "propter rem" da dívida executada (doc. 01 e doc. 05);

6. Assim, temos que o requerente, na qualidade de executado nos autos do processo n. 0110088-58.2007.8.26.0100, atende todas as condições para ingresso nestes autos na qualidade de terceiro interessado na modalidade de assistência litisconsorcial (qualificada), haja vista que o direito material (venda

BOCATO

ADVOCACIA

judicial do imóvel) objeto destes autos atinge indireta e relaciona-se com a dívida executada contra o ora requerente.

7. E mais, a própria Convenção de Condomínio do Edifício Manuela (doc. 04), prevê em sua Cláusula 11ª, alínea “d” , que o adquirente da unidade, seja a que título for, responde pelas dívidas de taxa de condomínio e por multas, vejamos:

“11 – Que, são obrigações de todos os condôminos ou titulares de direitos à aquisição de qualquer unidade autônoma, entre as demais resultantes deste instrumento, mais as seguintes:

(...)

d) – a obrigação de concorrer nas despesas de condomínio tais como adiante se declara, sendo certo que o adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas.”

7. Ainda, o parágrafo único da Cláusula 20ª da Convenção do Condomínio Edifício Manuela (doc. 04) reforça que:

“20 – (...) Parágrafo único – O adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante ao condomínio, inclusive multas.”

8. Como se sabe, as disposições da convenção de condomínio, acima mencionadas, convergem com a disposição do artigo 1.345 do Código Civil, a saber:

“Art. 1345 – O adquirente da unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.”

BOCATO

ADVOCACIA

9. Nesta linha, temos que o artigo 886, inciso VI do CPC, determina que:

“Art. 886 – O leilão será precedido de publicação de edital, que conterà:

(...)

VI – menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados.”

10. Neste sentido, o Tribunal de Justiça de São Paulo já pacificou seu entendimento, vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE COBRANÇA (TAXAS E DESPESAS CONDOMINIAIS) EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ARREMATANTE QUE RESPONDE PELO DÉBITO CONDOMINIAL ANTECEDENTE À ARREMATAÇÃO, PORQUANTO O EDITAL DA HASTA PÚBLICA CONSTOU EXPRESSAMENTE A EXISTÊNCIA DO ÔNUS SOBRE O IMÓVEL – PRECEDENTE DESTA CÂMARA E DO COLENDO STJ – POSSIBILIDADE, INCLUSIVE, DE SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL DA ANTIGA PROPRIETÁRIA PELO ARREMATANTE - DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.”

(TJSP; Agravo de Instrumento 2157675-60.2021.8.26.0000; Relator (a): Cesar Luiz de Almeida; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/07/2021; Data de Registro: 28/07/2021)

“Despesas condominiais - Ação de consignação em pagamento - Aditamento da inicial, para alterar o pedido para o de declaração de inexigibilidade de débitos condominiais anteriores à arrematação do imóvel - Inexistência de causa para extinção do processo, por falta de interesse de agir, que fica afastada - Improcedência, porém, do pedido. - Ação de cobrança -

BOCATO

ADVOCACIA

Arrematante do bem responde pelo débito condominial incidente sobre ele, diante do caráter "propter rem" da obrigação, não importando se a dívida é anterior à arrematação, porque constou do edital de leilão do imóvel que eventuais ônus sobre ele incidentes correriam por conta do arrematante - Inadimplemento incontroverso - Pedido procedente - Apelo não provido, com observação."

(TJSP; Apelação Cível 1041528-44.2017.8.26.0602; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2021; Data de Registro: 31/03/2021)

11. Desta forma, o requerente possui interesse processual nestes autos para ingresso na qualidade de terceiro interessado, para fazer constar a dívida de condomínio, acima demonstrada e comprovada, na ata do leilão a ser realizado nestes autos, evitando prejuízos à coletividade (massa condominial) e, ainda, evitando prejuízos em seu desfavor, devendo, após eventual arrematação, o valor da venda ser revertido para pagamento da taxa de condomínio executada nos autos do cumprimento de sentença, processo n. 0110088-58.2007.8.26.0100, em trâmite perante a 35ª Vara Cível local, especialmente por se tratar de crédito privilegiado que recai sobre o imóvel, dando maior segurança jurídica ao possível interessado em arrematar o bem objeto deste feito.

12. Neste sentido segue a posição atual do Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (CPC/73). AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. INFORMAÇÃO NO EDITAL ACERCA DA EXISTÊNCIA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. SUCESSÃO

BOCATO

ADVOCACIA

NO POLO PASSIVO DA EXECUÇÃO. CABIMENTO. 1. Controvérsia em torno da possibilidade de inclusão do arrematante no polo passivo da ação de cobrança de cotas condominiais na fase cumprimento de sentença. 2. Em recurso especial não cabe invocar ofensa à norma constitucional. 3. Os arts. 204 e 206, § 5º, I, do CC não contêm comandos capazes de sustentar a tese recursal, atraindo o óbice da Súmula 284/STF. 4. Não há violação aos arts. 489, § 1º, IV e 1.022, II e § único, II, do CPC quando a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. 5. Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação "propter rem", constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante. 6. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (REsp 1672508/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2019, DJe 01/08/2019) g.n.

13. Portanto, o requerente possui legitimidade e interesse processual para ser habilitado nestes autos na qualidade de terceiro interessado, eis que constando a dívida de condomínio na ata do leilão, terá diretamente atingido seu direito envolvido nos autos do processo n. 0110088-58.2007.8.26.0100, em trâmite perante a 35ª Vara Cível local.

14. Neste sentido, trazemos os ensinamentos do Doutrinador Daniel Amorim Assumpção Neves em seu livro Manual de Direito Processual Civil, vol. Único, Ed. JusPODIVUM, 2016, 8ª Edição, página 276, onde leciona que:

BOCATO

ADVOCACIA

“Prevista pelo art. 124 do Novo CPC, a assistência litisconsorcial é excepcional, diferenciando-se substancialmente da assistência simples. A principal diferença entre essas duas espécies de assistência diz respeito à natureza da relação jurídica controvertida apta a permitir o ingresso do terceiro no processo como assistente. Na assistência litisconsorcial o terceiro é titular da relação jurídica de direito material discutida no processo, sendo, portanto, diretamente atingido em sua esfera jurídica por decisão a ser proferida. Dessa forma, o assistente litisconsorcial tem relação jurídica tanto com o assistido quanto com a parte contrária, afinal todos eles participam da mesma relação de direito material, diferente do que ocorre no litisconsórcio simples, no qual não há relação jurídica do assistente com o adversário do assistido.”

15. Como é de conhecimento de todos os operadores do direito, a presente hipótese é justamente a hipótese de legitimação extraordinária, pela qual torna possível que seja parte processual o sujeito que é titular juntamente com outros sujeitos (cotitulares) que não precisam participar do processo para que este seja válido e eficaz. Neste sentido:

“PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ASSISTÊNCIA LITISCONSORCIAL. PRESSUPOSTOS AUSENTES.

1. A assistência litisconsorcial, contemplada no art. 54 do Código de Processo Civil, é fenômeno que somente se verifica no campo da legitimidade extraordinária, isto é, quando alguém vai a juízo em nome próprio para defender direito alheio. Assim, o assistente litisconsorcial (substituído) é o titular da relação jurídica material discutida no processo, que em face de determinadas circunstâncias, está sendo defendida por terceiro, na qualidade de substituto, ou mesmo de co-titular do direito em litígio.

BOCATO

ADVOCACIA

2. Conforme consignado no aresto recorrido, no caso em apreço os recorridos têm apenas interesse, ainda que jurídico, no resultado da demanda, não estando em discussão direito material do qual são titulares. Nesse contexto, ausentes os pressupostos necessários ao deferimento da assistência litisconsorcial.” (STJ, Resp 802.342/PR, 4ª Turma. Rel. Min. Fernando Gonçalves, j.09.12.2008, Dje 02.02.2009).

16. E, no mesmo sentido: Arruda Alvim, Manual, n. 43, página 117.

17. Diante do exposto, REQUER:

(i) seja deferido o ingresso de Luiz Carlos Cambaúva De Sanctis nestes autos NA QUALIDADE DE TERCEIRO INTERESSADO, NA MODALIDADE ASSISTENTE LITISCONSORCIAL, incluindo seu nome no cadastro deste feito como terceiro interessado, cadastrando-se seu patrono ora subscritor para intimação das publicações via DJE, sob pena de nulidade;

(ii) requer seja determinada a anotação da dívida de condomínio na ata do leilão quando de sua realização, bem como conste na ata do leilão que na eventualidade do lance não cobrir as despesas condominiais em aberto, o adquirente ficará sub-rogado na dívida condominial, tanto por força do artigo 1345 do Código Civil, quanto pela disposição expressa na convenção de condomínio, alínea “d” da Cláusula 11ª, e parágrafo único da Cláusula 20ª (convenção anexa – doc. 04), bem como por analogia ao artigo 130 do CTN (neste sentido: REsp n. 1.114.111-RJ, Relator Ministro Massami Uyeda).

(iii) seja, oportunamente, intimado o requerente para trazer aos autos a planilha atualizada da dívida para que o leiloeiro cumpra o quanto requerido acima no item “(ii)” ; e,

BOCATO

ADVOCACIA

(iv) que todas as publicações sejam feitas em nome de HEITOR BOCATO, OAB/SP n. 163.257, sob pena de nulidade.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 30 de agosto de 2021.

HEITOR BOCATO
OAB/SP n. 163.257

PROCURAÇÃO

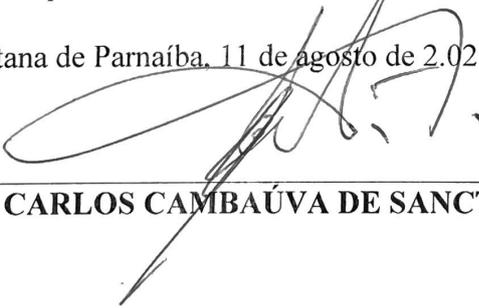
OUTORGANTE: LUIZ CARLOS CAMBAÚVA DE SANCTIS, brasileiro, casado, aposentado, portador da cédula de identidade RG. n° 4.666.383-SSP-SP, e inscrito no CPF/MF sob n° 561.865.418-00, residente e domiciliado na Rua Espanha n° 489, Jardim São Luiz, em Santana de Parnaíba-SP, CEP: 06502-225; e,

OUTORGADOS: (i) HEITOR BOCATO, brasileiro, casado, advogados, inscrito na OAB/SP sob o n° 163.257, com escritório na cidade de Cotia, Estado de São Paulo, na Estrada do Capuava, n. 448, Sala 07, Cotia, SP.

PODERES: por este instrumento particular de procuração, constituo meu bastante procurador o outorgado, concedendo-lhe os poderes da cláusula ad judicium et extra, para o foro em geral, podendo atuar, em conjunto ou separadamente, em qualquer Departamento, Delegacia, repartição ou Instituição pública ou particular, seja ela no âmbito Federal, Estadual ou Municipal, bem como para o Foro em geral, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, em especial, para ingressar, na qualidade de terceiro interessado, nos autos do processo n. 1029016-75.2020.8.26.0100 e n. 0005123-38.2021.8.26.0100, que tramita perante a 43ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, podendo, portanto, promover quaisquer medidas judiciais ou administrativas, em qualquer instância, assinar termo, substabelecer com ou sem reserva de poderes, e praticar ainda, todos e quaisquer atos necessários e convenientes ao bom e fiel desempenho deste mandato.

PODERES ESPECÍFICOS: A presente procuração outorga aos Advogados acima identificados, os poderes para receber citação, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre o qual se funda a ação, receber, dar quitação, firmar compromisso, pedir a justiça gratuita e assinar declaração de hipossuficiência econômica, inclusive efetuar levantamento de valores depositados judicialmente em conta judicial vinculada ao referido processo, tudo em conformidade com a norma do art. 105 do Código de Processo Civil de 16/03/2015. Os poderes específicos acima outorgados poderão ser substabelecidos.

Santana de Parnaíba, 11 de agosto de 2021.


LUIZ CARLOS CAMBAÚVA DE SANCTIS

 e-SAJ | Consulta de Processos do 1º Grau


0110088-58.2007.8.26.0100

Classe
Procedimento Comum Cível

Assunto
DIREITO CIVIL

Foro
Foro Central Cível

Vara
35ª Vara Cível

Juiz
Daniel D'Emidio Martins

[^ Recolher](#)

Distribuição
01/02/2007 às 09:16 - Livre

Local Físico
22/07/2021 00:00 - Serviço de Máquina - dat guia 22/7

Controle
2007/000152

Área
Cível

Valor da ação
R\$ 2.743,00

Outros números
583.00.2007.110088

PARTES DO PROCESSO

Reqte
Condomínio Edifício Manuela
Advogado: Carlos Eduardo Baumann

Reqdo
Luiz Carlos Cambauva dos Santos
Advogado: Andrei Alcala Vinagre
Advogado: Carlos Henrique Di Grazia

Reqdo
Thaluana Chiodarelli Cambauva dos Santos

Reqdo
Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos

Reqdo
Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos

[^ Recolher](#)

MOVIMENTAÇÕES

Data	Movimento
22/07/2021	Expedição de documento dat guia 22/7
22/07/2021	Certidão de Publicação Expedida Relação :0182/2021 Data da Disponibilização: 22/07/2021 Data da Publicação: 23/07/2021 Número do Diário: 3324 Página: 1028- 1033
21/07/2021	Remetido ao DJE Relação: 0182/2021 Teor do ato: Vistos. 1. Ciente da interposição de agravo de instrumento. Não noticiado efeito suspensivo, prossiga-se. 2. Ante a ausência de impugnação dos executados quanto ao bloqueio de fls. 605/607, expeça-se mandado de levantamento em favor do exequente. 3. Em relação aos veículos objeto da pesquisa de fls. 559, diga, o exequente, se pretende ser nomeado depositário do bem, hipótese em que será expedido mandado de penhora, busca e apreensão. Caso contrário, o próprio executado será nomeado depositário do bem, o que, conforme se observa da praxe forense, usualmente dificulta a alienação do bem em hasta pública. 4. Cumpra-se integralmente a decisão de fls. 602/604, expedindo-se ofício ao juízo da 1ª Vara Cível de Carapicuíba. Intime-se. Advogados(s): Carlos Eduardo Baumann (OAB 107064/SP), Carlos Henrique Di Grazia (OAB 292017/SP), Andrei Alcala Vinagre (OAB 353818/SP)

 e-SAJ | Consulta de Processos do 1º Grau

UPJ-IV

20/07/2021	<input type="checkbox"/> Decisão <i>Vistos. 1. Ciente da interposição de agravo de instrumento. Não noticiado efeito suspensivo, prossiga-se. 2. Ante a ausência de impugnação dos executados quanto ao bloqueio de fls. 605/607, expeça-se mandado de levantamento em favor do exequente. 3. Em relação aos veículos objeto da pesquisa de fls. 559, diga, o exequente, se pretende ser nomeado depositário do bem, hipótese em que será expedido mandado de penhora, busca e apreensão. Caso contrário, o próprio executado será nomeado depositário do bem, o que, conforme se observa da praxe forense, usualmente dificulta a alienação do bem em hasta pública. 4. Cumpra-se integralmente a decisão de fls. 602/604, expedindo-se ofício ao juízo da 1ª Vara Cível de Carapicuíba. Intime-se.</i>
01/02/2021	Serventúrio
18/01/2021	Petição Juntada <i>junt. 18/01</i>
05/11/2020	Certidão de Publicação Expedida <i>Relação :0346/2020 Data da Disponibilização: 05/11/2020 Data da Publicação: 06/11/2020 Número do Diário: 3161 Página: 911-916</i>
04/11/2020	Remetido ao DJE <i>Relação: 0346/2020 Teor do ato: Ciência ao autor/exequente dos resultados das pesquisas, bacen/parcial/positivo Advogados(s): Carlos Eduardo Baumann (OAB 107064/SP), Carlos Henrique Di Grazia (OAB 292017/SP), Andrei Alcalá Vinagre (OAB 353818/SP)</i>
03/11/2020	Remetido ao DJE <i>r 346</i>
03/11/2020	<input type="checkbox"/> Ato Ordinatório - Publicável <i>Ciência ao autor/exequente dos resultados das pesquisas, bacen/parcial/positivo</i>
27/10/2020	Certidão de Publicação Expedida <i>Relação :0337/2020 Data da Disponibilização: 27/10/2020 Data da Publicação: 28/10/2020 Número do Diário: 3156 Página: 661-664</i>
26/10/2020	Remetido ao DJE <i>Relação: 0337/2020 Teor do ato: Vistos. 1. Defiro penhora no rosto dos autos nº 0012064-74.2008.8.26.0127 em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro de Carapicuíba, referente a quaisquer valores eventualmente destinados a Luiz Carlos Cambauva dos Santos, CPF 561.865.418-00. O valor da dívida atualizado em agosto/2020 é de R\$ 644.046,39. Esta decisão valerá como ofício para comunicação da penhora no rosto dos autos àquele juízo. Desnecessárias outras providências como expedição de mandado, auto ou termo, conforme parecer CGJ 606/2016-J, exarado no processo nº 2016/180539 (decisão publicada no DJE de 12/12/2016, caderno administrativo, pág. 28), observado o disposto no art. 1.232 das NSCGJ. Solicita-se, ainda, que o juízo da 1ª Vara Cível do Foro de Carapicuíba encaminhe a este juízo cópia dos documentos processuais necessários para identificar os bens objeto da herança (primeiras declarações, eventuais retificações, plano de partilha, etc.). Encaminhe, a serventia, esta decisão-ofício por e-mail. 2. A penhora de direitos relativos ao exercício do usufruto não se confunde com a penhora do usufruto em si, sendo amplamente admitida pela jurisprudência. Nesse sentido: AGRAVO DE INSTRUMENTO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Insurgência contra decisão que deferiu a penhora de frutos e rendimentos de bem imóvel, nomeando a exequente como administradora, nos termos do artigo 867 do CPC Não cabimento A vedação diz respeito à penhora do usufruto, mas não sobre os direitos relativos ao exercício de usufruto Precedentes do STJ e deste TJSP Requisitos para admissibilidade da medida presentes Tentativas de satisfação da execução frustradas Ausência de indicação de bens em substituição aos judicialmente constritos Princípio da menor onerosidade do devedor que não pode se sobrepor a efetividade da jurisdição móvel que, em princípio, não se encontra habitado pela parte agravante Admissibilidade de locação do imóvel para que os frutos revertam para pagamento da dívida Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2276577-40.2019.8.26.0000; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá -2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/06/2020; Data de Registro: 23/06/2020) Agravo de instrumento. Ação de execução. Indeferimento do pedido de imissão na posse de imóvel gravado com usufruto ao executado. Inconformismo do exequente. Descabimento. Direito de usufruto é impenhorável, conforme inteligência do art. 1.393 do Código Civil e art. 833, I, do CPC. Imissão na posse que representa a concretização do poder de gozo. Possibilidade, porém, de penhora dos frutos e rendimentos do imóvel, colhidos no exercício do usufruto. Incidência do art. 1.393 do Código Civil, segunda parte, e dos arts. 825, III, 867 e seguintes do CPC. Exequente, porém, que não indicou os frutos e rendimentos percebidos pelo executado, a despeito de previamente instado a fazê-lo. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2238518-80.2019.8.26.0000; Relator (a): Jonize Sacchi de Oliveira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível -32ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/01/2020; Data de Registro: 04/02/2020) Assim, defiro o pedido do exequente, determinando a penhora de frutos e rendimentos oriundos do imóvel objeto da matrícula 25.513 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Tendo em vista que não se trata de penhora do direito real, mas apenas do exercício de direitos dele decorrente, desnecessária a averbação junto ao registro de imóveis. Nomeio do exequente, em conjunto com a outra usufrutuária, Célia Maria de Almeida Theodoreli, administradores do imóvel, sendo a celebração de contrato de locação com terceiros dependente da anuência de ambos (assim como qualquer receita gerada pelo imóvel será destinada em proporções iguais a ambos). Servirá a presente decisão, por cópia, como alvará de autorização para que o exequente, em conjunto com Célia Maria de Almeida Theodoreli, pratique todo e qualquer ato necessário para a fruição do imóvel, inclusive a sua locação para terceiros, ficando autorizadas ordem de arrombamento e auxílio de força policial se necessário. 3. Defiro nova tentativa de penhora on line. Providencie-se via Sisbajud. 4. No mais, ficam as partes cientes sobre a possibilidade de conversão dos presentes autos físicos para autos digitais, conferindo maior celeridade ao andamento do processo. Para tanto, a parte interessada deverá observar o procedimento previsto no Comunicado CG 466/2020. Intime-se. Advogados(s): Carlos Eduardo Baumann (OAB 107064/SP), Carlos Henrique Di Grazia (OAB 292017/SP), Andrei Alcalá Vinagre (OAB 353818/SP)</i>
23/10/2020	Remetido ao DJE <i>AG. RESULTA PESQUISA NO GABINETE</i>

 e-SAJ | Consulta de Processos do 1º Grau

Vistos. 1. Defiro penhora no rosto dos autos nº 0012064-74.2008.8.26.0127 em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro de Carapicuíba, referente a quaisquer valores eventualmente destinados a Luiz Carlos Cambauva dos Santos, CPF 561.865.418-00. O valor da dívida atualizado em agosto/2020 é de R\$ 644.046,39. Esta decisão valerá como ofício para comunicação da penhora no rosto dos autos àquele juízo. Desnecessárias outras providências como expedição de mandado, auto ou termo, conforme parecer CGJ 606/2016-J, exarado no processo nº 2016/180539 (decisão publicada no DJE de 12/12/2016, caderno administrativo, pág. 28), observado o disposto no art. 1.232 das NSCGJ. Solicita-se, ainda, que o juízo da 1ª Vara Cível do Foro de Carapicuíba encaminhe a este juízo cópia dos documentos processuais necessários para identificar os bens objeto da herança (primeiras declarações, eventuais retificações, plano de partilha, etc.). Encaminhe, a serventia, esta decisão-ofício por e-mail. 2. A penhora de direitos relativos ao exercício do usufruto não se confunde com a penhora do usufruto em si, sendo amplamente admitida pela jurisprudência. Nesse sentido: AGRAVO DE INSTRUMENTO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Insurgência contra decisão que deferiu a penhora de frutos e rendimentos de bem imóvel, nomeando a exequente como administradora, nos termos do artigo 867 do CPC Não cabimento A vedação diz respeito à penhora do usufruto, mas não sobre os direitos relativos ao exercício de usufruto Precedentes do STJ e deste TJSP Requisitos para admissibilidade da medida presentes Tentativas de satisfação da execução frustradas Ausência de indicação de bens em substituição aos judicialmente constrictos Princípio da menor onerosidade do devedor que não pode se sobrepor a efetividade da jurisdição Imóvel que, em princípio, não se encontra habitado pela parte agravante Admissibilidade de locação do imóvel para que os frutos revertam para pagamento da dívida Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2276577-40.2019.8.26.0000; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/06/2020; Data de Registro: 23/06/2020) Agravo de instrumento. Ação de execução. Indeferimento do pedido de imissão na posse de imóvel gravado com usufruto ao executado. Inconformismo do exequente. Descabimento. Direito de usufruto é impenhorável, conforme inteligência do art. 1.393 do Código Civil e art. 833, I, do CPC. Imissão na posse que representa a concretização do poder de gozo. Possibilidade, porém, de penhora dos frutos e rendimentos do imóvel, colhidos no exercício do usufruto. Incidência do art. 1.393 do Código Civil, segunda parte, e dos arts. 825, III, 867 e seguintes do CPC. Exequente, porém, que não indicou os frutos e rendimentos percebidos pelo executado, a despeito de previamente instado a fazê-lo. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2238518-80.2019.8.26.0000; Relator (a): Jonize Sacchi de Oliveira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 32ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/01/2020; Data de Registro: 04/02/2020) Assim, defiro o pedido do exequente, determinando a penhora de frutos e rendimentos oriundos do imóvel objeto da matrícula 25.513 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Tendo em vista que não se trata de penhora do direito real, mas apenas do exercício de direitos dele decorrente, desnecessária a averbação junto ao registro de imóveis. Nomeio do exequente, em conjunto com a outra usufrutuária, Célia Maria de Almeida Theodoreli, administradores do imóvel, sendo a celebração de contrato de locação com terceiros dependente da anuência de ambos (assim como qualquer receita gerada pelo imóvel será destinada em proporções iguais a ambos). Servirá a presente decisão, por cópia, como alvará de autorização para que o exequente, em conjunto com Célia Maria de Almeida Theodoreli, pratique todo e qualquer ato necessário para a fruição do imóvel, inclusive a sua locação para terceiros, ficando autorizadas ordem de arrombamento e auxílio de força policial se necessário. 3. Defiro nova tentativa de penhora on line. Providencie-se via Sisbajud. 4. No mais, ficam as partes cientes sobre a possibilidade de conversão dos presentes autos físicos para autos digitais, conferindo maior celeridade ao andamento do processo. Para tanto, a parte interessada deverá observar o procedimento previsto no Comunicado CG 466/2020. Intime-se.

27/08/2020	Serventuário Ag. Carga à Conclusão - 27/08/2020
27/08/2020	Petição Juntada Juntada em 27/08/2020
17/03/2020	Autos no Prazo Prazo 24/06/2020
17/03/2020	<input type="checkbox"/> Certidão de Cartório Expedida Certidão - Genérica
12/03/2020	Certidão de Publicação Expedida Relação :0105/2020 Data da Disponibilização: 12/03/2020 Data da Publicação: 13/03/2020 Número do Diário: 3003 Página: 652-655
11/03/2020	Remetido ao DJE Relação: 0105/2020 Teor do ato: Vistos. Fls. 567/581: Anote-se a interposição de Agravo de Instrumento. Mantenho a decisão agravada, por seus próprios e jurídicos fundamentos. Fls. 583/584: Anote-se a concessão de efeito suspensivo, aguardando-se comunicação oficial de seu julgamento, com regular trânsito em julgado. Intime-se. Advogados(s): Carlos Eduardo Baumann (OAB 107064/SP), Carlos Henrique Di Grazia (OAB 292017/SP), Andrei Alcalá Vinagre (OAB 353818/SP)
10/03/2020	Remetido ao DJE R 105
10/03/2020	<input type="checkbox"/> Decisão Vistos. Fls. 567/581: Anote-se a interposição de Agravo de Instrumento. Mantenho a decisão agravada, por seus próprios e jurídicos fundamentos. Fls. 583/584: Anote-se a concessão de efeito suspensivo, aguardando-se comunicação oficial de seu julgamento, com regular trânsito em julgado. Intime-se.
12/12/2019	Conclusos para Despacho cls. 12.12.19
10/12/2019	Serventuário
10/12/2019	Agravo de Instrumento - Cópia da Interposição - Art. 1.018 do CPC
09/12/2019	Petição Juntada Juntada 09.12.2019

 e-SAJ | Consulta de Processos do 1º Grau

prazo 28.11.19

26/11/2019	Recebidos os Autos do Advogado <i>Tipo de local de destino: Cartório Especificação do local de destino: Unid. de Proc. Judicial das 31ª a 35ª Varas Cíveis</i>
06/11/2019	Autos Entregues em Carga ao Advogado do Réu <i>Alameda Itapecuru 645 - Alphaville CEP 06454-080 Telefone 98555-1443 3 Volumes Tipo de local de destino: Advogado Especificação do local de destino: Andrei Alcalá Vinagre</i>
06/11/2019	Certidão de Publicação Expedida <i>Relação :0419/2019 Data da Disponibilização: 06/11/2019 Data da Publicação: 07/11/2019 Número do Diário: 2928 Página: 710</i>
05/11/2019	Remetido ao DJE <i>Relação: 0419/2019 Teor do ato: Vistos. 1. Defiro o pedido de indisponibilidade de ativos financeiros da parte executada, nos termos do artigo 854 do Código de Processo Civil. Após a conferência do recolhimento das taxas, sem dar ciência à parte contrária, providencie a zelosa serventia, via sistema "BacenJud", a indisponibilidade de ativos financeiros existentes em nome do(s) executado(s) até o valor indicado na execução. Nas 48 horas subsequentes ao protocolo do bloqueio, a serventia deverá conferir o resultado, tomando de imediato as seguintes providências: (i) Caso infrutífera a ordem de bloqueio, ou se encontrados apenas valores irrisórios (que deverão ser, desde logo, liberados), intime-se o exequente por ato ordinatório para que tome ciência e se manifeste em termos de prosseguimento no prazo de 15 dias. No silêncio, os autos deverão ser encaminhados ao arquivo. (ii) Caso frutífera ou parcialmente frutífera a ordem de bloqueio, providencie a serventia a liberação de eventual indisponibilidade excessiva e, visando evitar prejuízos para ambas as partes, proceda-se com a imediata transferência dos valores bloqueados para conta judicial, dando-se ciência ao exequente e intimando-se o executado para manifestação, nos termos do artigo 854, § 3º, do Código de Processo Civil, no prazo de 5 dias. Se o executado tiver advogado constituído nos autos, a intimação deverá se dar por ato ordinatório. Caso contrário, a intimação deverá ser feita pessoalmente (por via eletrônica ou carta direcionada ao último endereço cadastrado nos autos). Havendo manifestação do executado, dê-se ciência ao exequente por meio de ato ordinatório, para que se manifeste em 5 dias, tornado os autos conclusos para apreciação. Em caso de dúvida quanto às contas e valores a serem liberadas e/ou havendo impugnação, tornem conclusos para deliberação. Decorrido o prazo sem manifestação do executado, ou rejeitada eventual alegação de impenhorabilidade, a indisponibilidade será convertida em penhora, dispensada a lavratura do termo, por expressa previsão legal. 2. Proceda-se à pesquisa, por meio do sistema Renajud, solicitando informações sobre a existência de veículos, bem como a pesquisa de bens declarados da última declaração de bens, por meio do sistema Infojud, em nome do executado Luiz Carlos Cambauva dos Santos. 3. O Superior Tribunal de Justiça decidiu recentemente que a regra da impenhorabilidade do salário pode ser relativizada nas hipóteses em que o valor a ser bloqueado da remuneração do executado não for suficiente para comprometer a sua subsistência digna. Confira-se: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE PERCENTUAL DE SALÁRIO. RELATIVIZAÇÃO DA REGRA DE IMPENHORABILIDADE. POSSIBILIDADE. 1. Ação ajuizada em 25/05/2015. Recurso especial concluso ao gabinete em 25/08/2016. Julgamento: CPC/73. 2. O propósito recursal é definir se, na hipótese, é possível a penhora de 30% (trinta por cento) do salário do recorrente para o pagamento de dívida de natureza não alimentar. 3. Em situações excepcionais, admite-se a relativização da regra de impenhorabilidade das verbas salariais prevista no art. 649, IV, do CPC/73, a fim de alcançar parte da remuneração do devedor para a satisfação do crédito não alimentar, preservando-se o suficiente para garantir a sua subsistência digna e a de sua família. Precedentes. 4. Na espécie, em tendo a Corte local expressamente reconhecido que a constrição de percentual de salário do recorrente não comprometeria a sua subsistência digna, inviável mostra-se a alteração do julgado, uma vez que, para tal mister, seria necessário o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, inviável a esta Corte em virtude do óbice da Súmula 7/STJ. 5. Recurso especial conhecido e não provido. (REsp 1658069/GO, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/11/2017, DJe 20/11/2017) No caso dos autos, considerando o valor dos rendimentos da parte executada, a penhora de 30% de sua remuneração não é suficiente para comprometer a sua subsistência, razão pela qual, sopesando-se os princípios envolvidos, deve ser prestigiada a busca pela efetividade da tutela jurisdicional. Assim, defiro a penhora de 30% da remuneração líquida da parte executada. Servirá a presente decisão, por cópia, como ofício dirigido à São Paulo Previdência - SPPREV para que retenha mensalmente 30% da remuneração líquida do executado Luiz Carlos Cambauva dos Santos, CPF 561.865.418-00, depositando a quantia em conta judicial vinculada a este processo. Caberá ao exequente a impressão e encaminhamento do ofício. Intime-se. Advogados(s): Carlos Eduardo Baumann (OAB 107064/SP), Carlos Henrique Di Grazia (OAB 292017/SP), Andrei Alcalá Vinagre (OAB 353818/SP)</i>
04/11/2019	Remetido ao DJE <i>Ciência ao exequente sobre bacenjud infrutifero</i>
04/11/2019	Remetido ao DJE <i>R 419</i>
04/11/2019	Conclusos para Despacho <i>cls. 04.11.19</i>
16/10/2019	Serventuário <i>Ag. Carga à conclusão. 16/10/2019.</i>
15/10/2019	Petição Juntada <i>Juntada 15.10.2019</i>
30/09/2019	Certidão de Publicação Expedida <i>Relação :0366/2019 Data da Disponibilização: 30/09/2019 Data da Publicação: 01/10/2019 Número do Diário: 2902 Página: 691-697</i>

 e-SAJ | Consulta de Processos do 1º Grau

Relação: 0366/2019 Teor do ato: Vistos. 1. Cadastre-se o processo de cumprimento de sentença nos próprios autos vez que ainda não cadastrado, substituindo-se as etiquetas frontal e lateral, e providenciando-se o entranhamento virtual do presente feito ao novo incidente cadastrado. 2. Acolho a pretensão de Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos formulada às fls. 437/455. Embora processualmente inadequado o meio adotado - exceção de pré executividade - é certo que as questões levantadas são de ordem pública e podem ser conhecidas inclusive de ofício. Indevida a inclusão de Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos no processo. Ainda que ele seja proprietário registral do imóvel e ainda que a obrigação de pagar as cotas de condomínio sejam propter rem, isso não autoriza a sua inclusão em processo de cumprimento de sentença sem que ele tenha participado da fase de conhecimento. Não se nega que a responsabilidade pela dívida pode ser eventualmente estendida a ele, mas isso depende da observância do devido processo legal, sendo indispensável que ele participe do processo que originou a condenação para que possa exercer os direitos constitucionais de ampla defesa e contraditório. Nesse sentido: AGRAVO DE INSTRUMENTO - FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - AUSÊNCIA DE CITAÇÃO NA FASE DE CONHECIMENTO - ACORDO FIRMADO COM CORRÉU Despesas condominiais que possuem natureza jurídica de obrigação propter rem, acompanham o bem e têm como finalidade a sua própria preservação e conservação. No entanto, nem por isso o proprietário registral que não foi citado na fase de conhecimento deve responder pela fase de cumprimento, mormente pelo fato de que houve homologação de acordo entre o réu devedor e o condomínio e a decisão judicial que homologa tal acordo vincula apenas as partes que firmaram o pacto, não podendo atingir terceiros. Falecimento da devedora que não autoriza o redirecionamento da execução para outro proprietário registral, devendo a fase de execução prosseguir contra seu espólio ou herdeiros. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2198022-77.2017.8.26.0000; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/04/2018; Data de Registro: 13/04/2018) Assim, determino a exclusão de Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos do processo. Não há de se falar em condenação do condomínio exequente ao pagamento de honorários advocatícios, tendo em vista que o meio processual adotado pela parte foi inadequado e o reconhecimento da ilegitimidade, a rigor, foi feito de ofício, pois a petição de fls. 437/455 era inepta para este fim. 3. Em relação à petição do executado de fls. 463/465, embora novamente se constate a utilização de meio processualmente inadequado, também há questão de ordem pública e que pode ser reconhecida de ofício a qualquer tempo. Isso porque o executado alegou a extinção do usufruto e, assim sendo, não possuindo o executado qualquer relação com o bem a partir de mencionada extinção (seja direito real, seja direito possessório), cessa a sua responsabilidade pelas parcelas vencidas a partir desta data. Ou seja, comprovado que o direito real do executado foi extinto e que ele não permaneceu residindo no imóvel a partir da data da extinção, a dívida condominial sobre a qual possui responsabilidade diz respeito às parcelas reconhecidas na sentença mais aquelas que se venceram no curso do processo somente até a data da extinção do usufruto. As demais devem ser cobradas dos atuais proprietários ou ocupantes, conforme o caso. Assim, para prosseguimento do processo, deverá o exequente trazer aos autos matrícula atualizada do imóvel que indique a data da extinção do usufruto, retificando sua planilha de cálculos para que esta data seja o termo final da cobrança das prestações. 4. Anoto, para controle pessoal, que houve desistência do exequente pela penhora do bem imóvel (fls. 502, item "b"). 5. Os pedidos de penhora de vencimentos, ativos financeiros, veículos e outros será apreciado após o cumprimento do item "3", com a apresentação da planilha atualizada do débito. Intime-se. Advogados(s): Carlos Eduardo Baumann (OAB 107064/SP), Andrei Alcalá Vinagre (OAB 353818/SP)

26/09/2019

Remetido ao DJE
r 366

26/09/2019

 Decisão

Vistos. 1. Cadastre-se o processo de cumprimento de sentença nos próprios autos vez que ainda não cadastrado, substituindo-se as etiquetas frontal e lateral, e providenciando-se o entranhamento virtual do presente feito ao novo incidente cadastrado. 2. Acolho a pretensão de Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos formulada às fls. 437/455. Embora processualmente inadequado o meio adotado - exceção de pré executividade - é certo que as questões levantadas são de ordem pública e podem ser conhecidas inclusive de ofício. Indevida a inclusão de Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos no processo. Ainda que ele seja proprietário registral do imóvel e ainda que a obrigação de pagar as cotas de condomínio sejam propter rem, isso não autoriza a sua inclusão em processo de cumprimento de sentença sem que ele tenha participado da fase de conhecimento. Não se nega que a responsabilidade pela dívida pode ser eventualmente estendida a ele, mas isso depende da observância do devido processo legal, sendo indispensável que ele participe do processo que originou a condenação para que possa exercer os direitos constitucionais de ampla defesa e contraditório. Nesse sentido: AGRAVO DE INSTRUMENTO - FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - AUSÊNCIA DE CITAÇÃO NA FASE DE CONHECIMENTO - ACORDO FIRMADO COM CORRÉU Despesas condominiais que possuem natureza jurídica de obrigação propter rem, acompanham o bem e têm como finalidade a sua própria preservação e conservação. No entanto, nem por isso o proprietário registral que não foi citado na fase de conhecimento deve responder pela fase de cumprimento, mormente pelo fato de que houve homologação de acordo entre o réu devedor e o condomínio e a decisão judicial que homologa tal acordo vincula apenas as partes que firmaram o pacto, não podendo atingir terceiros. Falecimento da devedora que não autoriza o redirecionamento da execução para outro proprietário registral, devendo a fase de execução prosseguir contra seu espólio ou herdeiros. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2198022-77.2017.8.26.0000; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/04/2018; Data de Registro: 13/04/2018) Assim, determino a exclusão de Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos do processo. Não há de se falar em condenação do condomínio exequente ao pagamento de honorários advocatícios, tendo em vista que o meio processual adotado pela parte foi inadequado e o reconhecimento da ilegitimidade, a rigor, foi feito de ofício, pois a petição de fls. 437/455 era inepta para este fim. 3. Em relação à petição do executado de fls. 463/465, embora novamente se constate a utilização de meio processualmente inadequado, também há questão de ordem pública e que pode ser reconhecida de ofício a qualquer tempo. Isso porque o executado alegou a extinção do usufruto e, assim sendo, não possuindo o executado qualquer relação com o bem a partir de mencionada extinção (seja direito real, seja direito possessório), cessa a sua responsabilidade pelas parcelas vencidas a partir desta data. Ou seja, comprovado que o direito real do executado foi extinto e que ele não permaneceu residindo no imóvel a partir da data da extinção, a dívida condominial sobre a qual possui responsabilidade diz respeito às parcelas reconhecidas na sentença mais aquelas que se venceram no curso do processo somente até a data da extinção do usufruto. As demais devem ser cobradas dos atuais proprietários ou ocupantes, conforme o caso. Assim, para prosseguimento do processo, deverá o exequente trazer aos autos matrícula atualizada do imóvel que indique a data da extinção do usufruto, retificando sua planilha de cálculos para que esta data seja o termo final da cobrança das prestações. 4. Anoto, para controle pessoal, que houve desistência do exequente pela penhora do bem imóvel (fls. 502, item "b"). 5. Os pedidos de penhora de vencimentos, ativos financeiros, veículos e outros será apreciado após o cumprimento do item "3", com a apresentação da planilha atualizada do débito. Intime-se.

28/08/2019

Conclusos para Despacho
CLS. 28.08.19

 e-SAJ | Consulta de Processos do 1º Grau

CLS. 23.08.19

16/08/2019	<input type="checkbox"/> Decisão Vistos. Baixo os autos em cartório, sem decisão, em virtude do grande volume de serviço ao qual não dei causa, bem como por ser o último dia de designação nesta vara (16/08/2019). Remetam-se os autos ao(a) MM. Juiz(a) que assumirá a designação. Cumpra-se.
09/08/2019	Conclusos para Despacho CLS. 09.08.19
08/08/2019	Conclusos para Despacho
07/08/2019	Petição Juntada Juntada 07.08.2019
17/07/2019	Autos no Prazo Prazo 27/08/2019
11/07/2019	Certidão de Publicação Expedida Relação :0247/2019 Data da Disponibilização: 11/07/2019 Data da Publicação: 12/07/2019 Número do Diário: 2845 Página: 652
10/07/2019	Remetido ao DJE Relação: 0247/2019 Teor do ato: Vistos. Abro vista ao exequente sobre as exceções de pré-executividade opostas em fls. 437/459 e 463/485. Manifeste-se em 15 dias. Intime-se. Advogados(s): Carlos Eduardo Baumann (OAB 107064/SP), Carlos Henrique Di Grazia (OAB 292017/SP), Andrei Alcalá Vinagre (OAB 353818/SP)
05/07/2019	Serventuário R 247
05/07/2019	<input type="checkbox"/> Decisão Vistos. Abro vista ao exequente sobre as exceções de pré-executividade opostas em fls. 437/459 e 463/485. Manifeste-se em 15 dias. Intime-se.
29/05/2019	Conclusos para Despacho CLS. 29.05.19
24/05/2019	Conclusos para Despacho
24/05/2019	Exceção de Pré-Executividade Juntada
12/03/2019	Suspensão do Prazo Prazo referente à movimentação foi alterado para 15/04/2019 devido à alteração da tabela de feriados
27/02/2019	Autos no Prazo Pz. 29/03 Vencimento: 15/04/2019
22/02/2019	Serventuário BAIXA expediente devolvido assinado
29/01/2019	<input type="checkbox"/> Termo Expedido Termo - Penhora e Depósito
23/01/2019	Autos no Prazo prazo 25/02/19 Vencimento: 11/03/2019
23/01/2019	Certidão de Publicação Expedida Relação :0021/2019 Data da Disponibilização: 23/01/2019 Data da Publicação: 24/01/2019 Número do Diário: 2734 Página: 851
22/01/2019	Remetido ao DJE Relação: 0021/2019 Teor do ato: Termo de penhora lavrado. Carta precatória expedida e à disposição do autor para impressão, encaminhamento e comprovação. Advogados(s): Carlos Eduardo Baumann (OAB 107064/SP), Everson Fernandes Varoli Aria (OAB 172061/SP)
21/01/2019	Remetido ao DJE Imp. Rel. 21/01
21/01/2019	<input type="checkbox"/> Ato ordinatório Termo de penhora lavrado. Carta precatória expedida e à disposição do autor para impressão, encaminhamento e comprovação.
15/01/2019	Expedição de documento Conf. 15/01
21/11/2018	Serventuário ditação certidão outubro
31/10/2018	Serventuário dig cert 31/10/18

 e-SAJ | Consulta de Processos do 1º Grau

Relação :0477/2018 Data da Disponibilização: 30/10/2018 Data da Publicação: 31/10/2018 Número do Diário: 2690 Página: 581/707

25/10/2018	Remetido ao DJE Relação: 0477/2018 Teor do ato: Vistos. 1. Cumpra a serventia fls. 397/398, certificando-se. 2. Págs. 401/429 depreque-se, conforme requerido. A carta precatória deverá ser instruída com cópia de fls. 401/429 e o exequente deverá explicitar as suas suspeitas de ocultação diretamente ao juízo deprecado. Intime-se. Advogados(s): Carlos Eduardo Baumann (OAB 107064/SP), Everson Fernandes Varoli Aria (OAB 172061/SP)
24/10/2018	Serventuário R 477
24/10/2018	<input type="checkbox"/> Decisão Vistos. 1. Cumpra a serventia fls. 397/398, certificando-se. 2. Págs. 401/429 depreque-se, conforme requerido. A carta precatória deverá ser instruída com cópia de fls. 401/429 e o exequente deverá explicitar as suas suspeitas de ocultação diretamente ao juízo deprecado. Intime-se.
03/09/2018	Conclusos para Despacho cls. 03.09.18
03/08/2018	Serventuário aguardando remessa à conclusão - 02.08.18 s
25/05/2018	<input type="checkbox"/> Certidão de Objeto e Pé Expedida Certidão - Objeto e Pé - Cível
25/05/2018	<input type="checkbox"/> Certidão de Cartório Expedida Certidão - Genérica
17/05/2018	Serventuário digitação termo de penhora
16/05/2018	Certidão de Publicação Expedida Relação :0233/2018 Data da Disponibilização: 15/05/2018 Data da Publicação: 16/05/2018 Número do Diário: 2575 Página: 530
14/05/2018	Remetido ao DJE Relação: 0233/2018 Teor do ato: Vistos.Fls. 371 e ss - Anote-se no sistema "SAJ" o nome do patrono constituído pelo condomínio exequente, indicado ás fls. 373. Tratando-se de dívida propter rem, o crédito exequendo (cumprimento de sentença fls. 101/103 e 108/109) persegue também os atuais nu-proprietários do imóvel, no caso Tharmes Theodoreli Cambauva dos Santos, Tharsio Theodoreli Cambauva dos Santos e Thaluana Theodoreli Cambauva dos Santos (R.8, fls. 243).Tratando-se de penhora sobre a integralidade do imóvel, para cumprir os requisitos do Oficial de Registro de Imóveis, o nome de todos os executados devem constar no termo de penhora lavrado.Lavre-se novo termo de penhora, dessa vez constando o nome de todos os quatro executados.Sem prejuízo, nos termos do Provimento CG 22/2012, proceda-se à averbação da penhora, via ARISP, cabendo à parte exequente o pagamento dos emolumentos.Regularizada a constrição supra, diante das negativas, via precatória, mister sejam intimados todos o(s) executado(s), além de seus cônjuges ou conviventes (se existentes e aplicável), bem como os credores hipotecários, fiduciários e co-proprietários, trazendo a parte EXEQUENTE novos endereços a diligenciar e recolhendo-se as despesas necessárias para as intimações, em 15 (quinze) dias úteis, excetuada a hipótese de gratuidade da justiça regularmente deferida nos autos.Intime-se. Advogados(s): Carlos Eduardo Baumann (OAB 107064/SP), Everson Fernandes Varoli Aria (OAB 172061/SP)
11/05/2018	Serventuário RETORNO AO CARTÓRIO
11/05/2018	<input type="checkbox"/> Decisão Vistos.Fls. 371 e ss - Anote-se no sistema "SAJ" o nome do patrono constituído pelo condomínio exequente, indicado ás fls. 373. Tratando-se de dívida propter rem, o crédito exequendo (cumprimento de sentença fls. 101/103 e 108/109) persegue também os atuais nu-proprietários do imóvel, no caso Tharmes Theodoreli Cambauva dos Santos, Tharsio Theodoreli Cambauva dos Santos e Thaluana Theodoreli Cambauva dos Santos (R.8, fls. 243).Tratando-se de penhora sobre a integralidade do imóvel, para cumprir os requisitos do Oficial de Registro de Imóveis, o nome de todos os executados devem constar no termo de penhora lavrado.Lavre-se novo termo de penhora, dessa vez constando o nome de todos os quatro executados.Sem prejuízo, nos termos do Provimento CG 22/2012, proceda-se à averbação da penhora, via ARISP, cabendo à parte exequente o pagamento dos emolumentos.Regularizada a constrição supra, diante das negativas, via precatória, mister sejam intimados todos o(s) executado(s), além de seus cônjuges ou conviventes (se existentes e aplicável), bem como os credores hipotecários, fiduciários e co-proprietários, trazendo a parte EXEQUENTE novos endereços a diligenciar e recolhendo-se as despesas necessárias para as intimações, em 15 (quinze) dias úteis, excetuada a hipótese de gratuidade da justiça regularmente deferida nos autos.Intime-se.
23/04/2018	Conclusos para Despacho
28/03/2018	Petição Juntada ***
02/03/2018	Conclusos para Decisão
13/12/2017	Petição Juntada
06/12/2017	Autos no Prazo prazo 01/02/2018
05/12/2017	Certidão de Publicação Expedida Relação :0647/2017 Data da Disponibilização: 05/12/2017 Data da Publicação: 06/12/2017 Número do Diário: Ed. 2482 Página: 590 - 594

 e-SAJ | Consulta de Processos do 1º Grau

Relação: 0647/2017 Teor do ato: DECISÃO Processo Físico nº:0110088-58.2007.8.26.0100 Classe - Assunto Procedimento Comum - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >> Requerente: Condomínio Edifício Manuela Requerido: Luiz Carlos Cambauva dos Santos Juiz(a) de Direito: Dr(a). Edward Albert Lancelot D C Caterham Wickfield Vistos. Manifeste-se o exequente, em termos de prosseguimento, sob pena de extinção. Intime-se. São Paulo, 24 de novembro de 2017. Advogados(s): Carlos Eduardo Baumann (OAB 107064/SP), Everson Fernandes Varoli Aria (OAB 172061/SP)

04/12/2017	<input type="checkbox"/> Decisão DECISÃO Processo Físico nº:0110088-58.2007.8.26.0100 Classe - Assunto Procedimento Comum - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >> Requerente: Condomínio Edifício Manuela Requerido: Luiz Carlos Cambauva dos Santos Juiz(a) de Direito: Dr(a). Edward Albert Lancelot D C Caterham Wickfield Vistos. Manifeste-se o exequente, em termos de prosseguimento, sob pena de extinção. Intime-se. São Paulo, 24 de novembro de 2017.
24/11/2017	Decisão CLS 24/11
24/07/2017	Decurso de Prazo sem manifestação mesa chefe
26/06/2017	Autos no Prazo 21/07
26/06/2017	Certidão de Publicação Expedida Relação: 0224/2017 Data da Disponibilização: 26/06/2017 Data da Publicação: 27/06/2017 Número do Diário: Ed. 2374 Página: 613 - 614
23/06/2017	Remetido ao DJE Relação: 0224/2017 Teor do ato: Ciência às partes da carta precatória devolvida negativa. Advogados(s): Everson Fernandes Varoli Aria (OAB 172061/SP), Marciana Milan Sanches (OAB 173350/SP), Elian Jose Feres Roman (OAB 78156/SP)
21/06/2017	<input type="checkbox"/> Ato Ordinatório - Publicável Ciência às partes da carta precatória devolvida negativa.
20/06/2017	Petição Juntada Aguardando Juntada
02/06/2017	Petição Juntada mesa chefe 02/06/2017
30/05/2017	Petição Juntada Ag. juntada de petição
27/04/2017	Decurso de Prazo sem manifestação mesa chefe
08/11/2016	Autos no Prazo prazo 23/03/2017
07/11/2016	Certidão de Publicação Expedida Relação: 0335/2016 Data da Disponibilização: 07/11/2016 Data da Publicação: 08/11/2016 Número do Diário: Ed. 2235 Página: 799 - 804
04/11/2016	Remetido ao DJE Relação: 0335/2016 Teor do ato: Vistos. Fls. 351: Aguarde-se por 60 (sessenta) dias a devolução das cartas precatórias distribuídas. Int. Advogados(s): Everson Fernandes Varoli Aria (OAB 172061/SP), Marciana Milan Sanches (OAB 173350/SP), Elian Jose Feres Roman (OAB 78156/SP)
04/11/2016	<input type="checkbox"/> Proferido Despacho Vistos. Fls. 351: Aguarde-se por 60 (sessenta) dias a devolução das cartas precatórias distribuídas. Int.
29/08/2016	Petição Juntada mesa chefe
03/08/2016	Serventuário aguardando juntada
15/07/2016	Certidão de Publicação Expedida Relação: 0170/2016 Data da Disponibilização: 15/07/2016 Data da Publicação: 18/07/2016 Número do Diário: Ed. 2158 Página: 672 à 674
14/07/2016	Remetido ao DJE Relação: 0170/2016 Teor do ato: Manifeste-se o autor, no prazo de 10 dias, sobre certidões negativas do Oficial de Justiça e sobre Cartas Precatórias devolvidas negativas. Advogados(s): Everson Fernandes Varoli Aria (OAB 172061/SP), Marciana Milan Sanches (OAB 173350/SP), Elian Jose Feres Roman (OAB 78156/SP)
13/07/2016	<input type="checkbox"/> Ato ordinatório Manifeste-se o autor, no prazo de 10 dias, sobre certidões negativas do Oficial de Justiça e sobre Cartas Precatórias devolvidas negativas.
07/04/2016	Certidão de Publicação Expedida Relação: 0065/2016 Data da Publicação: 08/04/2016 Data da Disponibilização: 07/04/2016 Número do Diário: Ed. 2091 Página: 551 - 559

 e-SAJ | Consulta de Processos do 1º Grau

Relação: 0065/2016 Teor do ato: Vistos. Fls. 266: Fixo os honorários de sucumbência, em fase de execução, em 10% do valor da execução. Fls. 281: Expeça-se carta precatória para intimação no endereço indicado. Ciência ao autor dos endereços obtidos mediante consulta aos sistemas Bacenjud e Infojud. Manifeste-se, no prazo de 10 dias, em termos de prosseguimento. Int. Advogados(s): Everson Fernandes Varoli Aria (OAB 172061/SP), Marciana Milan Sanches (OAB 173350/SP), Elian Jose Feres Roman (OAB 78156/SP)

23/03/2016	Certidão de Publicação Expedida <i>Relação :0055/2016 Data da Publicação: 28/03/2016 Data da Disponibilização: 23/03/2016 Número do Diário: Ed. 2082 Página: 639 - 651</i>
18/03/2016	Remetido ao DJE <i>Relação: 0055/2016 Teor do ato: Vistos. Expeça-se carta precatória para os endereços apontados às fls. 292, bem como expeça-se mandado para intimação dos nus proprietários. Intime-se.(CARTAS PRECATÓRIAS DISPONÍVEIS NO SISTEMA) Advogados(s): Everson Fernandes Varoli Aria (OAB 172061/SP), Marciana Milan Sanches (OAB 173350/SP), Elian Jose Feres Roman (OAB 78156/SP)</i>
17/03/2016	<input type="checkbox"/> Carta Precatória Expedida <i>Carta Precatória - Intimação de Penhora - Cível-Família</i>
17/03/2016	<input type="checkbox"/> Proferido Despacho <i>Vistos. Expeça-se carta precatória para os endereços apontados às fls. 292, bem como expeça-se mandado para intimação dos nus proprietários. Intime-se.(CARTAS PRECATÓRIAS DISPONÍVEIS NO SISTEMA)</i>
17/03/2016	<input type="checkbox"/> Mandado Expedido <i>Mandado nº: 100.2016/023031-3 Situação: Cumprido - Ato negativo em 05/05/2016 Local: Cartório da 35ª Vara Cível</i>
17/03/2016	<input type="checkbox"/> Carta Precatória Expedida <i>Carta Precatória - Intimação de Penhora - Cível-Família</i>
11/03/2016	<input type="checkbox"/> Carta Precatória Expedida <i>Carta Precatória - Intimação de Penhora - Cível-Família</i>
11/03/2016	<input type="checkbox"/> Carta Precatória Expedida <i>Carta Precatória - Intimação de Penhora - Cível-Família</i>
11/03/2016	<input type="checkbox"/> Mandado Expedido <i>Mandado nº: 100.2016/018292-0 Situação: Cumprido - Ato negativo em 17/05/2016 Local: Cartório da 35ª Vara Cível</i>
11/03/2016	Mandado Expedido <i>Mandado nº: 100.2016/018274-2 Situação: Cancelado em 17/03/2016 Local: Foro Central Cível / Cartório da 35ª Vara Cível</i>
11/03/2016	<input type="checkbox"/> Mandado Expedido <i>Mandado nº: 100.2016/018289-0 Situação: Cumprido - Ato negativo em 12/04/2016 Local: Cartório da 35ª Vara Cível</i>
02/03/2016	Serventuário
18/11/2015	<input type="checkbox"/> Proferido Despacho <i>Vistos. Fls. 266: Fixo os honorários de sucumbência, em fase de execução, em 10% do valor da execução. Fls. 281: Expeça-se carta precatória para intimação no endereço indicado. Ciência ao autor dos endereços obtidos mediante consulta aos sistemas Bacenjud e Infojud. Manifeste-se, no prazo de 10 dias, em termos de prosseguimento. Int.</i>
15/10/2015	Serventuário
15/10/2015	Certidão de Publicação Expedida <i>Relação :0154/2015 Data da Disponibilização: 15/10/2015 Data da Publicação: 16/10/2015 Número do Diário: 1988 Página: 511/515</i>
14/10/2015	Remetido ao DJE <i>Relação: 0154/2015 Teor do ato: manifestar-se, em 05 dias, sobre o(s) resultado(s) negativo(s) da(s) carta(s) de citação/intimação. Advogados(s): Everson Fernandes Varoli Aria (OAB 172061/SP), Marciana Milan Sanches (OAB 173350/SP), Elian Jose Feres Roman (OAB 78156/SP)</i>
13/10/2015	<input type="checkbox"/> Ato ordinatório <i>manifestar-se, em 05 dias, sobre o(s) resultado(s) negativo(s) da(s) carta(s) de citação/intimação.</i>
03/07/2015	<input type="checkbox"/> Termo Expedido <i>Termo - Penhora e Depósito</i>
30/06/2015	Serventuário
03/03/2015	Serventuário
03/11/2014	Certidão de Publicação Expedida <i>Relação :0153/2014 Data da Disponibilização: 03/11/2014 Data da Publicação: 04/11/2014 Número do Diário: 1767 Página: 538/552</i>
30/10/2014	Remetido ao DJE <i>Relação: 0153/2014 Teor do ato: Vistos. Fls. 234/243: Defiro a penhora sobre o bem imóvel, com certidão de matrícula às fls. 241/243. Lavre-se o termo de penhora. Recolha o exequente, em 10 (dez) dias, as custas de intimação do executado e dos proprietários do bem para ciência da lavratura do termo. Fls. 245: Anote-se a renúncia do patrono do executado. Int. Advogados(s): Everson Fernandes Varoli Aria (OAB 172061/SP), Marciana Milan Sanches (OAB 173350/SP), Elian Jose Feres Roman (OAB 78156/SP)</i>

☰ e-SAJ | Consulta de Processos do 1º Grau

Vistos. Fls. 234/243: Defiro a penhora sobre o bem imóvel, com certidão de matrícula às fls. 241/243. Lavre-se o termo de penhora. Recolha o exequente, em 10 (dez) dias, as custas de intimação do executado e dos proprietários do bem para ciência da lavratura do termo. Fls. 245: Anote-se a renúncia do patrono do executado. Int.

26/09/2014	Petição Juntada Juntada a petição diversa - Tipo: Petições Diversas em Procedimento Ordinário - Número: 80001 - Protocolo: FCIV14000638272
26/09/2014	Petição Juntada Juntada a petição diversa - Tipo: Petições Diversas em Procedimento Ordinário - Número: 80000 - Protocolo: FJMJ12000223276
26/09/2014	Serventuário mesa chefe
10/07/2014	Certidão de Publicação Expedida Relação :0087/2014 Data da Disponibilização: 10/07/2014 Data da Publicação: 11/07/2014 Número do Diário: 1686 Página: 562-575
08/07/2014	Remetido ao DJE Relação: 0087/2014 Teor do ato: Vistos. 1. O executado LUIZ CARLOS CAMBAÚVA DOS SANTOS suscitou exceção de pré-executividade nos autos da execução de título judicial que o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA lhe move, aduzindo nulidade da execução pela não inclusão dos proprietários do imóvel e haver excesso de execução (fls. 187/192). O excepto manifestou-se sobre a exceção às fls. 213/218, requerendo, ao final, a rejeição da exceção. DECIDO. 2. Como sabido, a matéria da exceção de pré-executividade, que tem construção doutrinária e jurisprudencial, deve estar ligada à admissibilidade da execução e é possível de ser reconhecida de ofício pelo juiz. Com efeito, embora, como regra, toda a defesa do executado deva ser veiculada por meio de impugnação ou embargos, há certas matérias que comportam dedução por meio de simples petição, no bojo da própria execução, desde que fundadas em objeções processuais, eis que matéria de ordem pública, bem como em nulidade absoluta do título executivo, que admitem conhecimento de ofício pelo juiz. Neste passo, admite-se a chamada exceção de pré-executividade como forma de se permitir ao executado levar ao conhecimento do julgador a existência de alguma nulidade absoluta relativa ao título executivo ou vício processual ou submeter à sua apreciação matéria de ordem pública. Trata-se, portanto, de incidente, de nítido caráter excepcional, destinado a suscitar questões afeitas ao próprio juízo de admissibilidade da execução. Relevante frisar que exceção de pré-executividade é remédio processual admitido apenas em situações específicas. É exemplo dessa hipótese a existência de vício formal no título executivo, ou mesmo a ausência das condições da ação. De tal maneira, a aplicação desse procedimento processual deve ser realizada de maneira restritiva (STJ Resp 775365/MG Rel. Min. José Delgado 1.º T. DJ 02.02.2006). In casu, é manifesto o descabimento da exceção de pré-executividade, pois a matéria suscitada extrapola os limites da via eleita e a matéria deveria ter sido tratada por meio de impugnação à execução. O excesso de execução é uma das causas expressas de impugnação, como previsto no inciso V do art. 475-L, CPC. No tocante à não inclusão dos proprietários do imóvel na execução, observo que a condenação ao pagamento se restringiu ao excipiente, mesmo porque, a doação da nua propriedade aos seus filhos, em 2001, com reserva do usufruto para si, sequer foi suscitada na contestação (fls. 78/82). Descabida, portanto, a pretensão de inclusão da execução de pessoas que não figuram no título executivo. Acrescente-se que também não pode ser tratada por meio de exceção de pré-executividade a matéria relativa à extinção de usufruto referida na decisão de fls. 198/201. O título executado apresenta liquidez, certeza e exigibilidade, de maneira que somente poderá ser desconstituído por meio de impugnação à execução após a garantia do juízo. Nesse sentido: "Entretanto, se o título executivo apresenta, formalmente, a aparência de liquidez, certeza e exigibilidade, a sua descaracterização só poderá ser buscada através de embargos do devedor, nunca por simples petição nos autos" (RF306/208). Pelo exposto, rejeito a exceção de pré-executividade. Prossiga-se a execução, requerendo o exequente o que for de direito. Int. Advogados(s): Everson Fernandes Varoli Ária (OAB 172061/SP), Marciana Milan Sanches (OAB 173350/SP), Elian Jose Feres Roman (OAB 78156/SP)
08/07/2014	<input type="checkbox"/> Decisão Vistos. 1. O executado LUIZ CARLOS CAMBAÚVA DOS SANTOS suscitou exceção de pré-executividade nos autos da execução de título judicial que o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA lhe move, aduzindo nulidade da execução pela não inclusão dos proprietários do imóvel e haver excesso de execução (fls. 187/192). O excepto manifestou-se sobre a exceção às fls. 213/218, requerendo, ao final, a rejeição da exceção. DECIDO. 2. Como sabido, a matéria da exceção de pré-executividade, que tem construção doutrinária e jurisprudencial, deve estar ligada à admissibilidade da execução e é possível de ser reconhecida de ofício pelo juiz. Com efeito, embora, como regra, toda a defesa do executado deva ser veiculada por meio de impugnação ou embargos, há certas matérias que comportam dedução por meio de simples petição, no bojo da própria execução, desde que fundadas em objeções processuais, eis que matéria de ordem pública, bem como em nulidade absoluta do título executivo, que admitem conhecimento de ofício pelo juiz. Neste passo, admite-se a chamada exceção de pré-executividade como forma de se permitir ao executado levar ao conhecimento do julgador a existência de alguma nulidade absoluta relativa ao título executivo ou vício processual ou submeter à sua apreciação matéria de ordem pública. Trata-se, portanto, de incidente, de nítido caráter excepcional, destinado a suscitar questões afeitas ao próprio juízo de admissibilidade da execução. Relevante frisar que exceção de pré-executividade é remédio processual admitido apenas em situações específicas. É exemplo dessa hipótese a existência de vício formal no título executivo, ou mesmo a ausência das condições da ação. De tal maneira, a aplicação desse procedimento processual deve ser realizada de maneira restritiva (STJ Resp 775365/MG Rel. Min. José Delgado 1.º T. DJ 02.02.2006). In casu, é manifesto o descabimento da exceção de pré-executividade, pois a matéria suscitada extrapola os limites da via eleita e a matéria deveria ter sido tratada por meio de impugnação à execução. O excesso de execução é uma das causas expressas de impugnação, como previsto no inciso V do art. 475-L, CPC. No tocante à não inclusão dos proprietários do imóvel na execução, observo que a condenação ao pagamento se restringiu ao excipiente, mesmo porque, a doação da nua propriedade aos seus filhos, em 2001, com reserva do usufruto para si, sequer foi suscitada na contestação (fls. 78/82). Descabida, portanto, a pretensão de inclusão da execução de pessoas que não figuram no título executivo. Acrescente-se que também não pode ser tratada por meio de exceção de pré-executividade a matéria relativa à extinção de usufruto referida na decisão de fls. 198/201. O título executado apresenta liquidez, certeza e exigibilidade, de maneira que somente poderá ser desconstituído por meio de impugnação à execução após a garantia do juízo. Nesse sentido: "Entretanto, se o título executivo apresenta, formalmente, a aparência de liquidez, certeza e exigibilidade, a sua descaracterização só poderá ser buscada através de embargos do devedor, nunca por simples petição nos autos" (RF306/208). Pelo exposto, rejeito a exceção de pré-executividade. Prossiga-se a execução, requerendo o exequente o que for de direito. Int.
06/02/2014	Recebidos os Autos do Advogado Tipo de local de destino: Cartório Especificação do local de destino: Cartório da 35ª Vara Cível

 e-SAJ | Consulta de Processos do 1º Grau

Rua Stela , 515 Bl. D 3º cj. 32 tel.5571 1530 Tipo de local de destino: Advogado Especificação do local de destino: Marciana Milan Sanches
Vencimento: 10/02/2014

28/01/2014	Certidão de Publicação Expedida Relação :0010/2014 Data da Disponibilização: 28/01/2014 Data da Publicação: 29/01/2014 Número do Diário: 1580 Página: 487/497
27/01/2014	Remetido ao DJE Relação: 0010/2014 Teor do ato: *Manifeste-se a Requerente, em 10 dias, sobre a Exceção de Pré-Executividade. Advogados(s): Everson Fernandes Varoli Aria (OAB 172061/SP), Marciana Milan Sanches (OAB 173350/SP), Elian Jose Feres Roman (OAB 78156/SP)
24/01/2014	<input type="checkbox"/> Ato ordinatório *Manifeste-se a Requerente, em 10 dias, sobre a Exceção de Pré-Executividade.
08/10/2013	Recebidos os Autos do Advogado Tipo de local de destino: Cartório Especificação do local de destino: Cartório da 35ª Vara Cível
03/10/2013	Autos Entregues em Carga ao Advogado do Réu Rua Angela Perioto Tolaine 10 sala 02 Centro Carapicuiuba-SP tel: 4193-1104 Tipo de local de destino: Advogado Especificação do local de destino: Everson Fernandes Varoli Aria
23/09/2013	Certidão de Publicação Expedida Relação :0155/2013 Data da Disponibilização: 23/09/2013 Data da Publicação: 24/09/2013 Número do Diário: 155 Página: 514/518
20/09/2013	Remetido ao DJE Relação: 0155/2013 Teor do ato: Vistos. Fls. 179/184: Consultando os autos, verifica-se que não houve a intimação pessoal do executado, nem através de patrono, que foi constituído após a publicação para pagamento. Posto isto, intime-se a ré, na pessoa do seu advogado, para que realize o pagamento do valor devido de R\$219.863,46 para Abril/2013, devidamente atualizados para a data do pagamento, no prazo de quinze dias, sob pena de multa processual de 10% do valor, nos termos do artigo 475-J, "caput" do Código de Processo Civil. Int. Advogados(s): Everson Fernandes Varoli Aria (OAB 172061/SP), Marciana Milan Sanches (OAB 173350/SP), Elian Jose Feres Roman (OAB 78156/SP)
18/09/2013	<input type="checkbox"/> Proferido Despacho Vistos. Fls. 179/184: Consultando os autos, verifica-se que não houve a intimação pessoal do executado, nem através de patrono, que foi constituído após a publicação para pagamento. Posto isto, intime-se a ré, na pessoa do seu advogado, para que realize o pagamento do valor devido de R\$219.863,46 para Abril/2013, devidamente atualizados para a data do pagamento, no prazo de quinze dias, sob pena de multa processual de 10% do valor, nos termos do artigo 475-J, "caput" do Código de Processo Civil. Int.
17/04/2013	Certidão de Publicação Expedida Relação :0069/2013 Data da Disponibilização: 17/04/2013 Data da Publicação: 18/04/2013 Número do Diário: 1396 Página: 481-490
16/04/2013	Remetido ao DJE Relação: 0069/2013 Teor do ato: Vistos. Decorrido o prazo sem o pagamento, manifeste-se o exequente requerendo o que de direito, no prazo de dez dias, sob pena de arquivamento. Int. Advogados(s): Elian Jose Feres Roman (OAB 78156/SP), Everson Fernandes Varoli Aria (OAB 172061/SP), Marciana Milan Sanches (OAB 173350/SP)
15/04/2013	<input type="checkbox"/> Proferido Despacho Vistos. Decorrido o prazo sem o pagamento, manifeste-se o exequente requerendo o que de direito, no prazo de dez dias, sob pena de arquivamento. Int.
11/04/2013	Serventuário mesa chefe
28/02/2013	Recebidos os Autos do Advogado Tipo de local de destino: Cartório Especificação do local de destino: Cartório da 35ª Vara Cível
20/02/2013	Autos Entregues em Carga ao Advogado do Réu Rua Angela Perioto Tolaine nº10 sala 02 tel. 4193 1104 Tipo de local de destino: Advogado Especificação do local de destino: Everson Fernandes Varoli Aria Vencimento: 07/03/2013
19/02/2013	<input type="checkbox"/> Carta de Intimação Expedida Carta - Intimação - Genérica - Com despacho
19/02/2013	Expedição de documento CARTA DE INTIMAÇÃO EXPEDIDA: 19/02/2013
05/02/2013	Certidão de Publicação Expedida Relação :0022/2013 Data da Disponibilização: 05/02/2013 Data da Publicação: 06/02/2013 Número do Diário: 1349 Página: 466/480
04/02/2013	Remetido ao DJE Relação: 0022/2013 Teor do ato: Vistos. Cumpra-se a r. Sentença de fls. 101/103 e 108/109. Fls. 158/163: Apresentados os cálculos, intime-se a parte sucumbente, pela via postal, para que realize o pagamento do valor devido (R\$ 193.614,09 p/ novembro de 2012), no prazo de quinze dias, sob pena de multa no percentual de 10% do valor executado, nos termos do art. 475-J, "caput" do Código de Processo Civil. Int. Advogados(s): Eliana Yoshiko Moori Kumode (OAB 166857/SP), Marciana Milan Sanches (OAB 173350/SP), Karina Sumie Moori (OAB 196285/SP), Elian Jose Feres Roman (OAB 78156/SP)

 e-SAJ | Consulta de Processos do 1º Grau

23/01/2013	<input type="checkbox"/> Proferido Despacho <i>Vistos. Cumpra-se a r. Sentença de fls. 101/103 e 108/109. Fls. 158/163: Apresentados os cálculos, intime-se a parte sucumbente, pela via postal, para que realize o pagamento do valor devido (R\$ 193.614,09 p/ novembro de 2012), no prazo de quinze dias, sob pena de multa no percentual de 10% do valor executado, nos termos do art. 475-J, "caput" do Código de Processo Civil. Int.</i>
03/11/2012	Mudança de Classe Processual
01/11/2012	Aguardando Providências <i>Aguardando Providências</i>
25/04/2008	Remessa ao Setor <i>Remetido ao Egrégio (25 a 36) 25/04</i>
16/04/2008	Aguardando Prazo <i>Aguardando Prazo</i>
14/04/2008	Aguardando Devolução de Autos <i>Carga autor.</i>
10/04/2008	Data da Publicação SIDAP <i>Vistos. Recebo o recurso de apelação interposto pelo réu a fls. 112/121, em seus regulares efeitos: suspensivo e devolutivo. Vista ao autor para oferecimento de contra-razões. Após, subam os autos ao Egrégio Tribunal competente (25ª a 36ª Câmara), observadas as formalidades legais. Int.</i>
08/04/2008	Aguardando Publicação <i>Impr. 10/04/2008</i>
07/04/2008	Conclusos <i>Conclusos 08/04</i>
07/04/2008	<input type="checkbox"/> Despacho Proferido <i>Vistos. Recebo o recurso de apelação interposto pelo réu a fls. 112/121, em seus regulares efeitos: suspensivo e devolutivo. Vista ao autor para oferecimento de contra-razões. Após, subam os autos ao Egrégio Tribunal competente (25ª a 36ª Câmara), observadas as formalidades legais. Int.</i>
04/04/2008	Aguardando Conferência <i>Aguardando Conferência Mesa Chefe 4/4</i>
28/03/2008	Juntada de Petição e Documentos <i>28/03/2008</i>
13/03/2008	Aguardando Providências <i>Aguardando Providências TP ADM 13/03</i>
14/02/2008	Remessa ao Setor <i>Advogado requerido - 14/02</i>
11/02/2008	Averbação Registrada <i>Número Sentença: 324/2008 Livro: 486 Folha(s): 297 Data Registro: 11/02/2008 12:22:39</i>
11/02/2008	Aguardando Publicação <i>Aguardando Publicação IMP 13/02</i>
07/02/2008	<input type="checkbox"/> Averbação de Sentença <i>Averbação nº 324/2008 do Tipo Embargos de Declaração registrada em 11/02/2008 no livro nº 486 às Fls. 297: Vistos. 1. Fls. 106-107: dou provimento aos embargos de declaração, porque é necessário salientar que de fato a parte autora tem direito a haver multa de dois por cento sobre todas as parcelas que se venceram depois da propositura da demanda, e até o término da obrigação. Portanto, o dispositivo da sentença passa a constar com a redação seguinte: ?Sobre o valor apontado na petição inicial (R\$ 8.739,33) computar-se-ão correção monetária (segundo a tabela para esse fim expedida pelo E. Tribunal de Justiça) e juros (segundo o disposto na convenção de condomínio ou, à falta dessa disposição, segundo o Cód. Civil art. 406, c.c. Cód. Tributário Nacional, art. 161, §1º), desde a propositura da demanda. Sobre as parcelas que se venceram posteriormente incidirão as mesmas verbas, desde a data do inadimplemento bem como multa de dois por cento?. 2. No mais, subsiste a sentença como lançada. P.R.I.</i>
01/02/2008	Conclusos <i>Conclusos 01/02</i>
30/01/2008	Aguardando Conferência <i>Aguardando Conferência - Mesa Chefe 30/01</i>
29/01/2008	Juntada de Petição <i>Juntada da Petição < N.º da Petição > em 29/01</i>
14/01/2008	Aguardando Prazo <i>Aguardando Prazo - 26/02</i>

 e-SAJ | Consulta de Processos do 1º Grau

C O N C L U S Ã O Em 7 de dezembro de 2007, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito Auxiliar em exercício, Dr. JOSUÉ MODESTO PASSOS. Do que, para constar, lavrei o presente termo. Eu, _____, escrevi, subscrevi. Vistos etc. 1. O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA propôs ação contra LUIZ CARLOS CAMBAÚVA DOS SANTOS, pedindo que fosse condenado a pagar as despesas condominiais de sua unidade autônoma. 2. A parte ré contestou (fls. 78-82). A parte autora apresentou réplica (fls. 88-91). Manifestou-se a parte ré (fls. 97-100). 3. É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir de meritis. O pedido é procedente. O réu, a despeito do que alegou, não conseguiu demonstrar que houvesse pago nenhum dos valores mencionados na conta trazida com a petição inicial (fls. 09), e a parte autora, por outro lado, demonstrou a contento o destino dado aos cheques sacados e emitidos pelo réu (fls. 89, especialmente). Portanto, não se pode dizer que a parte autora esteja a exigir montante indevido, e não se pode cogitar da sanção prevista no Cód. Civil, art. 940. Quanto aos juros e correção monetária computados na conta trazida com a petição inicial (fls. 09), a impugnação da parte ré também não pode ser admitida, uma vez que não conseguiu apontar nenhum abuso ou erro. 4. Do exposto, julgo procedente o pedido e condeno Luiz Carlos Cambaúva dos Santos a pagar ao Condomínio Edifício Manuela as despesas condominiais apontadas na petição inicial (R\$ 8.739,33 ? fls. 09) e aquelas que se vencerem até o término da obrigação (Cód. de Proc. Civil, art. 290), como se apurar em liquidação. Sobre o valor apontado na petição inicial (R\$ 8.739,33) computar-se-ão correção monetária (segundo a tabela para esse fim expedida pelo E. Tribunal de Justiça) e juros (segundo o disposto na convenção de condomínio ou, à falta dessa disposição, segundo o Cód. Civil, art. 406, c. c. Cód. Tributário Nacional, art. 161, § 1º), desde a propositura da demanda. Sobre as parcelas que se venceram posteriormente incidirão as mesmas verbas, mas desde a data do inadimplemento. Declaro resolvido o mérito da demanda (Cód. de Proc. Civil, art. 269, I). A parte ré pagará as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios, estes os quais arbitro em dez por cento sobre o valor da condenação, como se liquidar. Para fins de preparo o valor da condenação fica orçado em R\$ 8.739,33. Façam-se as comunicações e anotações de praxe. P. R. I. São Paulo, 7 de janeiro de 2008. JOSUÉ MODESTO PASSOS Juiz de Direito Auxiliar Preparo: R\$ 175,00.

09/01/2008	Sentença Registrada Número Sentença: 65/2008 Livro: 484 Folha(s): de 252 até 254 Data Registro: 09/01/2008 11:03:59
09/01/2008	Aguardando Publicação Impr. 11/01/2008
07/01/2008	<input type="checkbox"/> Sentença Proferida Sentença nº 65/2008 registrada em 09/01/2008 no livro nº 484 às Fls. 252/254: Do exposto, julgo procedente o pedido e condeno Luiz Carlos Cambaúva dos Santos a pagar ao Condomínio Edifício Manuela as despesas condominiais apontadas na petição inicial (R\$ 8.739,33 ? fls. 09) e aquelas que se vencerem até o término da obrigação (Cód. de Proc. Civil, art. 290), como se apurar em liquidação. Sobre o valor apontado na petição inicial (R\$ 8.739,33) computar-se-ão correção monetária (segundo a tabela para esse fim expedida pelo E. Tribunal de Justiça) e juros (segundo o disposto na convenção de condomínio ou, à falta dessa disposição, segundo o Cód. Civil, art. 406, c. c. Cód. Tributário Nacional, art. 161, § 1º), desde a propositura da demanda. Sobre as parcelas que se venceram posteriormente incidirão as mesmas verbas, mas desde a data do inadimplemento. Declaro resolvido o mérito da demanda (Cód. de Proc. Civil, art. 269, I). A parte ré pagará as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios, estes os quais arbitro em dez por cento sobre o valor da condenação, como se liquidar. Para fins de preparo o valor da condenação fica orçado em R\$ 8.739,33. Façam-se as comunicações e anotações de praxe. Preparo: R\$ 175,00.
07/12/2007	Conclusos Conclusos 07/12
05/12/2007	Aguardando Conferência Aguardando Conferência - mesa chefe 05/12/2007
26/11/2007	Aguardando Prazo Aguardando Prazo - 30/11
13/11/2007	Aguardando Devolução de Autos Carga Réu
24/10/2007	Aguardando Prazo Aguardando Prazo 13/11
23/10/2007	Data da Publicação SIDAP Fls. 93 - Processo nº. 583.00.2007.110088-8 Vistos. Fls. 88/91 e documento: Nos termos do artigo 398 do Código de Processo Civil, manifeste-se o réu, no prazo de cinco dias. Após, tornem os autos conclusos para saneamento ou prolação de sentença. Int.
19/10/2007	Aguardando Publicação Impr. 23/10
19/10/2007	Conclusos Conclusos 19/10
18/10/2007	<input type="checkbox"/> Despacho Proferido Processo nº. 583.00.2007.110088-8 Vistos. Fls. 88/91 e documento: Nos termos do artigo 398 do Código de Processo Civil, manifeste-se o réu, no prazo de cinco dias. Após, tornem os autos conclusos para saneamento ou prolação de sentença. Int.
18/10/2007	Aguardando Conferência Aguardando Conferência - MESA CHEFE 16/10
04/10/2007	Aguardando Juntada Aguardando Juntada 04/10
25/09/2007	Aguardando Devolução de Autos ADV AUTOR 24/09.
24/09/2007	Aguardando Devolução de Autos Aguardando Devolução de Autos com o autor desde 24/09/2007

 e-SAJ | Consulta de Processos do 1º Grau

Fls. 85 - Processo nº. 583.00.2007.110088-8 Vistos. Fls. 78/82: Manifeste-se o autor sobre a contestação ora apresentada, no prazo de 10 dias. Após, tornem os autos conclusos. Int.

17/09/2007	<input type="checkbox"/> Despacho Proferido <i>Vistos. Fls. 78/82: Manifeste-se o autor sobre a contestação ora apresentada, no prazo de 10 dias. Após, tornem os autos conclusos.</i>
17/09/2007	Aguardando Publicação <i>Impr. 19/09</i>
14/09/2007	Conclusos <i>Conclusos 17/09</i>
14/09/2007	<input type="checkbox"/> Despacho Proferido <i>Processo nº. 583.00.2007.110088-8 Vistos. Fls. 78/82: Manifeste-se o autor sobre a contestação ora apresentada, no prazo de 10 dias. Após, tornem os autos conclusos. Int.</i>
14/09/2007	Aguardando Conferência <i>Aguardando Conferência - MESA CHEFE 13/09</i>
04/09/2007	Juntada de Petição <i>04/09/2007</i>
24/08/2007	Aguardando Prazo <i>Aguardando Prazo - 10/09</i>
15/08/2007	Aguardando Devolução de Autos <i>Carga Réu</i>
06/08/2007	Aguardando Prazo <i>Aguardando Prazo - 10/09</i>
03/08/2007	Juntada de Petição <i>JUNTADA 03/08/2007</i>
30/07/2007	Aguardando Prazo <i>Aguardando Prazo - 10/09</i>
25/05/2007	Aguardando Prazo <i>Aguardando Prazo - 26/07</i>
24/05/2007	Juntada de Petição <i>Juntada da Petição < N.º da Petição > em 24/05</i>
03/05/2007	Aguardando Prazo <i>Aguardando Prazo - 24/05</i>
26/04/2007	Aguardando Devolução de Autos <i>Aguardando Devolução de Autos com autor 25/04</i>
24/04/2007	Aguardando Prazo <i>Aguardando Prazo 24/05/2.007</i>
20/04/2007	Data da Publicação SIDAP <i>Fls. 53 - Fls. 52: Expeça-se carta precatória para citação do réu no endereço ora indicado. Deverá o autor retirar a deprecata em cartório, instruí-la com as peças necessárias e comprovar sua distribuição, tudo no prazo de quinze dias. Na inércia, intime-se o autor, por carta, para promover o andamento do feito, no prazo de quarenta e oito horas, sob pena de extinção.</i>
18/04/2007	Aguardando Publicação <i>Aguardando Publicação - IMP 20/04</i>
17/04/2007	Aguardando Digitação <i>Aguardando Digitação - 17/04</i>
17/04/2007	Remessa ao Setor <i>BAIXA 17/04</i>
16/04/2007	Conclusos <i>Conclusos 17/04</i>
14/04/2007	<input type="checkbox"/> Despacho Proferido <i>Fls. 52: Expeça-se carta precatória para citação do réu no endereço ora indicado. Deverá o autor retirar a deprecata em cartório, instruí-la com as peças necessárias e comprovar sua distribuição, tudo no prazo de quinze dias. Na inércia, intime-se o autor, por carta, para promover o andamento do feito, no prazo de quarenta e oito horas, sob pena de extinção.</i>
13/04/2007	Aguardando Conferência <i>Aguardando Conferência - Mesa Chefe em 13/04</i>
12/04/2007	Juntada de Petição <i>Juntada da Petição < N.º da Petição > em 12/4</i>
23/03/2007	Aguardando Prazo <i>Aguardando Prazo 18/04/2.007</i>

 e-SAJ | Consulta de Processos do 1º Grau

Fls. 50 - 1. Fls. 43/45: Anote-se, para efeito de intimações. 2. Fls. 48/49: Esclareça o autor a sua pretensão. 3. Na inércia, intime-se o autor, por carta, para promover o andamento do feito, no prazo de quarenta e oito horas, sob pena de extinção.

19/03/2007	Aguardando Publicação Aguardando Publicação - IMP 21/03
19/03/2007	Remessa ao Setor BAIXA 19/03
16/03/2007	Conclusos Conclusos 19/03
16/03/2007	<input type="checkbox"/> Despacho Proferido <i>1. Fls. 43/45: Anote-se, para efeito de intimações. 2. Fls. 48/49: Esclareça o autor a sua pretensão. 3. Na inércia, intime-se o autor, por carta, para promover o andamento do feito, no prazo de quarenta e oito horas, sob pena de extinção.</i>
15/03/2007	Aguardando Conferência Aguardando Conferência - Mesa Chefe em 15/03
14/03/2007	Juntada de Petição Juntada da Petição em 13/03/2.007
09/03/2007	Data da Publicação SIDAP NOS TERMOS DA O.S 01/04 para ciência da certidão negativa do Sr. Oficial.
08/03/2007	<input type="checkbox"/> Despacho Proferido NOS TERMOS DA O.S 01/04 para ciência da certidão negativa do Sr. Oficial.
07/03/2007	Aguardando Publicação Aguardando Publicação - IMP 09/03
06/03/2007	Juntada de Mandado Juntada do Mandado < N.º do Mandado > em 06/03
27/02/2007	Aguardando Prazo Aguardando Prazo 18/03/2.007
22/02/2007	Data da Publicação SIDAP <i>Fls. 37 - Processo nº. 583.00.2007.110088-8 Vistos. 1. Não se desconhece que, nos termos do artigo 275, inciso I, do Código de Processo Civil, o rito para ações como a tratada nestes autos deve obedecer ao procedimento sumário. Entretanto, a conversão do rito para o ordinário é medida conveniente, porquanto as sucessivas redesignações das solenidades de tentativa de conciliação, ensejadas, no mais das vezes, pela não localização do requerido, acabam por retardar o andamento do procedimento sumário, que, em tese, deve ser mais célere que o rito ordinário. Por outro lado, não há qualquer nulidade processual a ser cogitada, o que somente poderia ser declarado quando comprovado o prejuízo pelas partes, estando garantida não apenas a ampla defesa, mas também o pleno contraditório. Além disso, a qualquer momento podem as partes noticiar a celebração de acordo e o Juízo tem a prerrogativa, se e quando o caso, de convocá-las, nos termos do artigo 125, inciso IV, do Estatuto Processual. O Egrégio Superior Tribunal de Justiça já se pronunciou, entendendo não haver nulidade na conversão como ora determinada: ?A jurisprudência do S.T.J. acolhe o entendimento no sentido de que, inexistindo prejuízo para a parte adversa, admissível é a conversão do rito Sumário para o Ordinário? (Resp 62318/São Paulo, Rel. Min. Waldemar Zveiter). Posto isso, buscando sempre a maior celeridade na prestação jurisdicional, determino que este feito seja processado pelo rito ordinário. 2. Cite-se o requerido, com as advertências de estilo. Int.</i>
16/02/2007	Aguardando Publicação Aguardando Publicação - IMP 22/02
13/02/2007	Aguardando Conferência Aguardando Conferência - Mesa Diretor 12/02
07/02/2007	Aguardando Digitação Aguardando Digitação - 07/02
06/02/2007	Remessa ao Setor BAIXA 06/02
05/02/2007	<input type="checkbox"/> Despacho Proferido <i>Processo nº. 583.00.2007.110088-8 Vistos. 1. Não se desconhece que, nos termos do artigo 275, inciso I, do Código de Processo Civil, o rito para ações como a tratada nestes autos deve obedecer ao procedimento sumário. Entretanto, a conversão do rito para o ordinário é medida conveniente, porquanto as sucessivas redesignações das solenidades de tentativa de conciliação, ensejadas, no mais das vezes, pela não localização do requerido, acabam por retardar o andamento do procedimento sumário, que, em tese, deve ser mais célere que o rito ordinário. Por outro lado, não há qualquer nulidade processual a ser cogitada, o que somente poderia ser declarado quando comprovado o prejuízo pelas partes, estando garantida não apenas a ampla defesa, mas também o pleno contraditório. Além disso, a qualquer momento podem as partes noticiar a celebração de acordo e o Juízo tem a prerrogativa, se e quando o caso, de convocá-las, nos termos do artigo 125, inciso IV, do Estatuto Processual. O Egrégio Superior Tribunal de Justiça já se pronunciou, entendendo não haver nulidade na conversão como ora determinada: ?A jurisprudência do S.T.J. acolhe o entendimento no sentido de que, inexistindo prejuízo para a parte adversa, admissível é a conversão do rito Sumário para o Ordinário? (Resp 62318/São Paulo, Rel. Min. Waldemar Zveiter). Posto isso, buscando sempre a maior celeridade na prestação jurisdicional, determino que este feito seja processado pelo rito ordinário. 2. Cite-se o requerido, com as advertências de estilo. Int.</i>
02/02/2007	Conclusos Conclusos 2/2/2007

 e-SAJ | Consulta de Processos do 1º Grau*Processo Distribuído por Sorteio p/ 35ª. Vara Cível*[^Recolher](#)

PETIÇÕES DIVERSAS

Data	Tipo
04/12/2012	Petições Diversas
20/08/2014	Petições Diversas
04/05/2017	Petições Diversas
18/05/2017	Petições Diversas
26/11/2018	Petição Intermediária
29/03/2019	Petição Intermediária
13/06/2019	Petição Intermediária
02/08/2019	Petição Intermediária
17/08/2020	Petições Diversas

INCIDENTES, AÇÕES INCIDENTAIS, RECURSOS E EXECUÇÕES DE SENTENÇAS

Não há incidentes, ações incidentais, recursos ou execuções de sentenças vinculados a este processo.

APENSOS, ENTRANHADOS E UNIFICADOS

Não há processos apensados, entranhados e unificados a este processo.

AUDIÊNCIAS

Não há Audiências futuras vinculadas a este processo.

HISTÓRICO DE CLASSES

Data	Tipo	Classe	Área	Motivo
01/05/2012	Inicial	Procedimento Ordinário (em geral)	Cível	-
01/05/2012	Correção	Procedimento Comum Cível	Cível	-
03/11/2012	Evolução	Procedimento Comum Cível	Cível	-

João Carlos Silveiro
André Silveiro
Ricardo Ranzolin
Alberto Brentano
Manoel André da Rocha
Elisa Silveiro
Rodrigo Azevedo
Pedro Chagas
Sergio Lewin
Guilherme Guimarães
Fábio Albuquerque

Ricardo Borges Fortes
Ricardo Moraes
Eduardo Zarpelon
Vasco Trindade
Fernando Graeff
Rodrigo Mutti
Giovani Zeilmann Cecon
Daniel Baril
Vitor de Paula Ramos
Igor Bimkowski Rossoni
Felipe Lima

Guilherme Feijo
Carla Henriques Fraga
Ricardo Guimarães
Leonardo Braga Moura
Nicolas Aires de Paiva
Bruno Sartor da Cunha
Mauricio Brum Esteves
Marcelo Tosin
Eduardo Kowarick Halperin
Colso do Oliveira Bastião
Mano Elisa Marcolin

Bruno Leal do Amaral
Felipe Almgren
Rafael Brunati da Silva
Fernanda Fanna Mansur
Karine Fraga Carneiro
Jamilé Becker Pires
Barthira Spagnollo Acosta
Bruno Bevilacqua Tussi
Victoria Micheloni Panzani
Rodrigo Zulliani
Luisa Siebeneichler Henze

Carlos Eduardo Baumann
Nikolai Sosa Rebelo
Camila Forest
Anna Paula Oliveira Leite
Gabriela Rahal de Albuquerque
Victoria Cardoso Ferreira
Fernanda Kayser Mariel

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 35ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, SP.

Processo n.º 0110088-58.2007.8.26.0100

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA, já qualificado nos autos da ação que promove contra **LUIZ CARLOS CAMBAUVA DOS SANTOS**, vem, por de seus procuradores, em atenção ao despacho retro, expor e requerer o quanto segue.

1. Atendendo ao quanto determinado no despacho *retro*, a parte exequente apresenta a matrícula atualizada do imóvel (Doc. 01), apontando na averbação 14, datada de 19 de novembro de 2018, a extinção do usufruto vitalício em favor de Luiz Carlos Cambaúva dos Santos, ora executado.

2. Não obstante ser o executado obrigado perante terceiros até o momento do registro da extinção do usufruto na matrícula do imóvel, a exequente informa que seguirá esta execução apenas em relação aos débitos incidentes desde o início da inadimplência (abril de 2006) até o mês imediatamente anterior àquele em que os atuais proprietários foram imitados na posse do bem (abril de 2013)¹, momento no qual passaram a ter posse e propriedade do imóvel.

¹ Em decorrência da decisão nos autos da ação n. 0175162-92.2012.8.26.0000 (Doc. 02), e expedição de mandado de imissão de posse (Doc. 03).

3. Destarte, em cumprimento ao 'item 3' do despacho retro, apresenta-se a planilha atualizada de débitos (Doc. 04) fornecida pela administradora do Condomínio, apontando que o valor devido em relação às taxas condominiais inadimplidas **de abril de 2006 até março de 2013**, atualizados até outubro de 2019, totaliza o valor de R\$ 430.429,17.

4. A este valor acrescentam-se, ainda, honorários advocatícios da fase de conhecimento (10% da condenação), honorários advocatícios da fase de execução (10% da condenação) e multa pelo não pagamento voluntário do débito (Art. 523, § 1º do CPC).

5. Assim, de acordo com a planilha anexa (Doc. 05), com a incidência de todas as verbas devidas, o valor da execução atinge, em outubro de 2019, o montante de R\$ 568.166,50 (quinhentos e sessenta e oito mil cento e sessenta e seis reais e cinquenta centavos).

Isso posto, com a juntada dos documentos e prestação das informações supra, reiteram-se os pedidos para que:

- a) seja determinada a penhora de 30% dos valores dos vencimentos do executado, nos termos do entendimento do e. STJ, no recurso repetitivo EREsp 1.582.475/MG; e
- b) seja realizada a pesquisa de bens em nome do executado nos sistemas BACENJUD, INFOJUD e RENAJUD (comprovante de pagamento das taxas apresentado na manifestação imediatamente anterior).

Nestes termos,
pede deferimento.

São Paulo, 8 de outubro de 2019.

Igor Bimkowski Rossoni
OAB/RS 76.832

Nicolas Paiva
OAB/SP 343.842

Rafael Brunati Pereira da Silva
OAB/SP 374.212

Leonardo Castro
OAB/SP 425.644

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR BOCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2021 às 15:42, sob o número WJMJ21414296592. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código B8909F6.

543



Relatório do Jurídico

Data de cálculo 02/10/2019
Índice econômico: 03 - TJ SP

DOC.: 4

Condomínio: 0122 - COND. EDIF. MANUELA

Cidade: 000102 - THARMES CHIODARELLI C DOS SANTOS

Endereço: RUA ALVORADA 116 - BROOKLIN - SÃO PAULO - SP - CEP: 04550-000

Bloco: 0 - MANUELA

Recebido	Histórico	Vencimento	Valor original	Valor principal	Multa	Juros	Atualização monetária	Total
00003859	CONDOMINIO ABR/06	05/04/2006	R\$ 1.200,92	1.200,92			1.322,83	6.649,68
	FUNDO DE RESERVA ABR/06	05/04/2006	R\$ 60,05	60,05	24,02	4.101,91	66,14	332,49
00003861	CONDOMINIO MAI/06	05/05/2006	R\$ 1.200,92	1.200,92	1,20	205,10	1.319,77	6.616,25
	FUNDO DE RESERVA MAI/06	05/05/2006	R\$ 60,05	60,05	24,02	4.071,54	65,99	330,82
00003866	CONDOMINIO JUN/06	05/06/2006	R\$ 1.200,92	1.200,92	1,20	203,58	1.316,47	6.582,25
	FUNDO DE RESERVA JUN/06	05/06/2006	R\$ 60,05	60,05	24,02	4.040,84	65,83	329,14
00003868	CONDOMINIO JUL/06	05/07/2006	R\$ 1.200,92	1.200,92	1,20	202,06	1.314,69	6.552,25
	FUNDO DE RESERVA JUL/06	05/07/2006	R\$ 60,05	60,05	24,02	4.012,62	65,74	327,63
00003869	CONDOMINIO AGO/06	05/08/2006	R\$ 1.200,92	1.200,92	1,20	200,64	1.311,90	6.519,68
	FUNDO DE RESERVA AGO/06	05/08/2006	R\$ 60,05	60,05	24,02	3.982,84	65,60	326,00
	ACORDO VC.10/11/06	05/08/2006	R\$ -1.117,50	-1.117,50	1,20	199,15	-1.220,77	-6.066,79
00003870	CONDOMINIO SET/06	05/09/2006	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	3.958,27	1.312,41	6.495,62
	FUNDO DE RESERVA SET/06	05/09/2006	R\$ 60,05	60,05	1,20	197,92	65,62	324,79
	ACORDO VC.10/11/2006	05/09/2006	R\$ -1.117,50	-1.117,50	24,02	3.926,60	-1.221,24	-6.044,39
00003876	CONDOMINIO OUT/06	05/10/2006	R\$ 1.200,92	1.200,92	1,20	196,34	1.308,35	6.459,89
	FUNDO DE RESERVA OUT/06	05/10/2006	R\$ 60,05	60,05	24,02	3.926,60	65,42	323,01
00003878	CONDOMINIO NOV/06	05/11/2006	R\$ 1.200,92	1.200,92	1,20	194,24	1.297,51	6.407,02
	FUNDO DE RESERVA NOV/06	05/11/2006	R\$ 60,05	60,05	24,02	3.884,57	64,88	320,37
	ACORDO VC. 10/11/06	05/11/2006	R\$ -1.120,82	-1.120,82	1,20	194,24	-1.210,97	-5.979,69
00003880	CONDOMINIO DEZ/06	05/12/2006	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	3.843,21	1.286,96	6.355,11
	FUNDO DE RESERVA DEZ/06	05/12/2006	R\$ 60,05	60,05	1,20	192,17	64,35	317,77
00003881	CONDOMINIO FEV/07	05/02/2007	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	3.751,22	1.259,31	6.235,47
	FUNDO DE RESERVA FEV/07	05/02/2007	R\$ 60,05	60,05	1,20	187,57	62,97	311,79
00003883	CONDOMINIO MAR/07	05/03/2007	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	3.710,79	1.248,92	6.184,65
	FUNDO DE RESERVA MAR/07	05/03/2007	R\$ 60,05	60,05	1,20	185,55	62,45	309,25
00003885	CONDOMINIO ABR/07	05/04/2007	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	3.669,90	1.238,08	6.132,92
	FUNDO DE RESERVA ABR/07	05/04/2007	R\$ 60,05	60,05	1,20	183,51	61,91	306,67
00003886	CONDOMINIO MAI/07	05/05/2007	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	3.635,81	1.231,69	6.092,44
	FUNDO DE RESEVA MAI/07	05/05/2007	R\$ 60,05	60,05	1,20	181,80	61,59	304,64
00003888	CONDOMINIO JUN/07	05/06/2007	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	3.601,88	1.225,32	6.052,14
	FUNDO DE RESERVA JUN/07	05/06/2007	R\$ 60,05	60,05	1,20	180,10	61,27	302,62
00003890	CONDOMINIO JUL/07	05/07/2007	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	3.566,33	1.217,75	6.009,02
	FUNDO DE RESERVA JUL/07	05/07/2007	R\$ 60,05	60,05	1,20	178,32	60,89	300,46
00003892	CONDOMINIO AGO/07	05/08/2007	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	3.530,61	1.209,96	5.965,51
	FUNDO DE RESERVA AGO/07	05/08/2007	R\$ 60,05	60,05	1,20	176,54	60,50	298,29
00003893	CONDOMINIO SET/07	05/09/2007	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	3.485,69	1.195,68	5.906,31
	FUNDO DE RESERVA SET/07	05/09/2007	R\$ 60,05	60,05	1,20	174,30	59,79	295,34
00003894	CONDOMINIO OUT/07	05/10/2007	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	3.452,85	1.189,64	5.867,43
	FUNDO DE RESERVA OUT/07	05/10/2007	R\$ 60,05	60,05	1,20	172,64	59,48	293,37
00003896	CONDOMINIO NOV/07	05/11/2007	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	3.418,45	1.182,42	5.825,81
	FUNDO DE RESERVA NOV/07	05/11/2007	R\$ 60,05	60,05	1,20	170,93	59,12	291,30
00003897	CONDOMINIO DEZ/07	05/12/2007	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	3.379,84	1.172,11	5.776,89
	FUNDO DE RESERVA DEZ/07	05/12/2007	R\$ 60,05	60,05	1,20	169,00	58,61	288,86
00003898	CONDOMINIO JAN/08	05/01/2008	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	3.323,63	1.149,08	5.697,65
	FUNDO DE RESERVA JAN/08	05/01/2008	R\$ 60,05	60,05	1,20	166,19	57,46	284,90
00003900	CONDOMINIO FEV/08	05/02/2008	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	3.277,27	1.132,81	5.635,02
	FUNDO DE RESERVA FEV/08	05/02/2008	R\$ 60,05	60,05	1,20	163,87	56,64	281,76
00003902	CONDOMINIO MAR/08	05/03/2008	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	3.238,16	1.121,55	5.584,65
	FUNDO DE RESERVA MAR/08	05/03/2008	R\$ 60,05	60,05	1,20	161,92	56,08	279,25
00003903	CONDOMINIO ABR/08	05/04/2008	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	3.198,37	1.109,64	5.532,95
	FUNDO DE RESERVA ABR/08	05/04/2008	R\$ 60,05	60,05	1,20	159,92	55,48	276,65
00003905	CONDOMINIO MAI/08	05/05/2008	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	3.154,85	1.094,80	5.474,59
	FUNDO DE RESERVA MAI/08	05/05/2008	R\$ 60,05	60,05	1,20	157,75	54,74	273,74
00003906	CONDOMINIO JUN/08	05/06/2008	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	3.101,87	1.072,74	5.399,55
	FUNDO DE RESERVA JUN/08	05/06/2008	R\$ 60,05	60,05	1,20	155,10	53,64	269,99
00003908	CONDOMINIO JUL/08	05/07/2008	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	3.051,13	1.052,02	5.328,09
	FUNDO DE RESERVA JUL/08	05/07/2008	R\$ 60,05	60,05	1,20	152,56	52,60	266,41
00003910	CONDOMINIO AGO/08	05/08/2008	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	3.010,89	1.038,89	5.274,72
	FUNDO DE RESERVA AGO/08	05/08/2008	R\$ 60,05	60,05	1,20	150,56	51,95	263,76
00003912	CONDOMINIO SET/08	05/09/2008	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	2.982,00	1.034,15	5.241,09
	FUNDO DE RESERVA SET/08	05/09/2008	R\$ 60,05	60,05	1,20	149,11	51,71	262,07
00003913	CONDOMINIO OUT/08	05/10/2008	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	2.954,97	1.030,76	5.210,67
	FUNDO DE RESERVA OUT/08	05/10/2008	R\$ 60,05	60,05	1,20	147,75	51,54	260,54
00003916	CONDOMINIO NOV/08	05/11/2008	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	2.917,82	1.019,54	5.162,30
	FUNDO DE RESERVA NOV/08	05/11/2008	R\$ 60,05	60,05	1,20	145,90	50,98	258,13
00003917	CONDOMINIO DEZ/08	05/12/2008	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	2.884,41	1.011,04	5.120,39
	FUNDO DE RESERVA DEZ/08	05/12/2008	R\$ 60,05	60,05	1,20	144,22	50,55	256,02
00003918	CONDOMINIO JAN/09	05/01/2009	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	2.853,79	1.004,58	5.083,31
	FUNDO DE RESERVA JAN/09	05/01/2009	R\$ 60,05	60,05	1,20	142,69	50,23	254,17
00003919	CONDOMINIO FEV/09	05/02/2009	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	2.813,48	990,40	5.028,82
	FUNDO DE RESERVA FEV/09	05/02/2009	R\$ 60,05	60,05	1,20	140,68	49,52	251,45
00003920	CONDOMINIO MAR/09	05/03/2009	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	2.782,70	983,55	4.991,19
	FUNDO DE RESERVA MAR/09	05/03/2009	R\$ 60,05	60,05	1,20	139,14	49,18	249,57
00003922	CONDOMINIO ABR/09	05/04/2009	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	2.755,10	979,14	4.959,18
	FUNDO DE RESERVA ABR/09	05/04/2009	R\$ 60,05	60,05	1,20	137,76	48,96	247,97
00003923	CONDOMINIO MAI/09	05/05/2009	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	2.718,12	967,09	4.910,15
	FUNDO DE RESERVA MAI/09	05/05/2009	R\$ 60,05	60,05	1,20	135,92	48,36	245,53
00003924	CONDOMINIO JUN/09	05/06/2009	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	2.680,11	954,01	4.859,06
	FUNDO DE RESERVA JUN/09	05/06/2009	R\$ 60,05	60,05	1,20	134,01	47,70	242,96
00003926	CONDOMINIO JUL/09	05/07/2009	R\$ 1.200,92	1.200,92	24,02	2.647,20	944,90	4.817,04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR BOCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2021 às 15:42, sob o número WJMJ21414296592. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código B89A00.

Relatório do Jurídico

Data de cálculo 02/10/2019
Índice econômico: 03 - TJ SP

544
Ms. 147

Condomínio: 0122 - COND. EDIF. MANUELA
Endereço: 000102 - THARMES CHIODARELLI C DOS SANTOS
Endereço: RUA ALVORADA 116 - BROOKLIN - SÃO PAULO - SP - CEP: 04550-000

Bloco: 0 - MANUELA

Índice	Histórico	Vencimento	Valor original	Valor principal	Multa	Juros	Atualização monetária	Total
00003526	FUNDO DE RESERVA JUL/09	05/07/2009 R\$	60,05	60,05				
00003527	CONDOMINIO AGO/09	05/08/2009 R\$	1.297,27	60,05	1,20	132,37	47,25	240,87
00003529	FUNDO DE RESERVA AGO/09	05/08/2009 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.829,65	1.015,33	5.168,19
00003529	CONDOMINIO SET/09	05/09/2009 R\$	1.297,27	64,86	1,30	141,49	50,77	258,42
00003531	FUNDO DE RESERVA SET/09	05/09/2009 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.804,02	1.013,46	5.140,69
00003531	CONDOMINIO OUT/09	05/10/2009 R\$	1.297,27	64,86	1,30	140,20	50,67	257,03
00003533	FUNDO DE RESERVA OUT/09	05/10/2009 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.776,21	1.009,73	5.109,15
00003533	CONDOMINIO NOV/09	05/11/2009 R\$	1.297,27	64,86	1,30	138,81	50,49	255,46
00003534	FUNDO DE RESERVA NOV/09	05/11/2009 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.746,30	1.004,15	5.073,66
00003534	CONDOMINIO DEZ/09	05/12/2009 R\$	1.297,27	64,86	1,30	137,32	50,21	253,69
00003535	FUNDO DE RESERVA DEZ/09	05/12/2009 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.712,98	995,57	5.031,76
00003535	CONDOMINIO JAN/10	05/01/2010 R\$	1.297,27	64,86	1,30	135,65	49,78	251,59
00003536	FUNDO DE RESERVA JAN/10	05/02/2010 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.683,36	990,02	4.996,59
00003536	CONDOMINIO FEV/10	05/02/2010 R\$	1.297,27	64,86	1,30	134,17	49,50	249,83
00003538	FUNDO DE RESERVA FEV/10	05/02/2010 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.637,02	969,84	4.930,07
00003538	CONDOMINIO MAR/10	05/03/2010 R\$	1.297,27	64,86	1,30	131,85	48,49	246,50
00003539	FUNDO DE RESERVA MAR/10	05/03/2010 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.595,92	953,90	4.873,03
00003539	CONDOMINIO ABR/10	05/04/2010 R\$	1.297,27	64,86	1,30	129,79	47,69	243,64
00003541	FUNDO DE RESERVA ABR/10	05/04/2010 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.555,00	937,84	4.816,05
00003541	CONDOMINIO MAI/10	05/05/2010 R\$	1.297,27	64,86	1,30	127,75	46,89	240,80
00003542	FUNDO DE RESERVA MAI/10	05/05/2010 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.514,04	921,46	4.758,71
00003542	CONDOMINIO JUN/10	05/06/2010 R\$	1.297,27	64,86	1,30	125,70	46,07	237,93
00003544	FUNDO DE RESERVA JUN/10	05/06/2010 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.480,93	911,85	4.715,99
00003544	CONDOMINIO JUL/10	05/07/2010 R\$	1.297,27	64,86	1,30	124,04	45,59	235,79
00003546	FUNDO DE RESERVA JUL/10	05/07/2010 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.461,28	914,31	4.698,80
00003546	CONDOMINIO AGO/10	05/08/2010 R\$	1.297,27	64,86	1,30	123,06	45,71	234,93
00003548	FUNDO DE RESERVA AGO/10	05/08/2010 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.440,61	915,87	4.679,69
00003548	CONDOMINIO SET/10	05/09/2010 R\$	1.297,27	64,86	1,30	122,03	45,79	233,98
00003550	FUNDO DE RESERVA SET/10	05/09/2010 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.419,91	917,44	4.660,56
00003550	CONDOMINIO OUT/10	05/10/2010 R\$	1.297,27	64,86	1,30	120,99	45,87	233,02
00003552	FUNDO DE RESERVA OUT/10	05/10/2010 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.384,63	905,41	4.613,25
00003552	CONDOMINIO NOV/10	05/11/2010 R\$	1.297,27	64,86	1,30	119,23	45,27	230,66
00003553	FUNDO DE RESERVA NOV/10	05/11/2010 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.340,81	885,09	4.549,11
00003553	CONDOMINIO DEZ/10	05/12/2010 R\$	1.297,27	64,86	1,30	117,03	44,25	227,44
00003554	FUNDO DE RESERVA DEZ/10	05/12/2010 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.295,09	862,58	4.480,88
00003554	CONDOMINIO JAN/11	05/01/2011 R\$	1.297,27	64,86	1,30	114,75	43,13	224,04
00003554	FUNDO DE RESERVA JAN/11	05/01/2011 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.259,67	849,54	4.432,42
00003556	CONDOMINIO FEV/11	05/02/2011 R\$	1.297,27	64,86	1,30	112,99	42,48	221,63
00003556	FUNDO DE RESERVA FEV/11	05/02/2011 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.217,11	829,31	4.369,63
00003557	CONDOMINIO MAR/11	05/03/2011 R\$	1.297,27	64,86	1,30	110,85	41,46	218,47
00003557	FUNDO DE RESERVA MAR/11	05/03/2011 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.183,79	817,75	4.324,75
00003559	CONDOMINIO ABR/11	05/04/2011 R\$	1.297,27	64,86	1,30	109,19	40,89	216,24
00003559	FUNDO DE RESERVA ABR/11	05/04/2011 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.148,20	803,71	4.275,12
00003560	CONDOMINIO MAI/11	05/05/2011 R\$	1.297,27	64,86	1,30	107,40	40,18	213,74
00003560	FUNDO DE RESERVA MAI/11	05/05/2011 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.111,72	788,50	4.223,43
00003561	CONDOMINIO JUN/11	05/06/2011 R\$	1.297,27	64,86	1,30	105,58	39,42	211,16
00003561	FUNDO DE RESERVA JUN/11	05/06/2011 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.078,76	776,54	4.178,51
00003562	CONDOMINIO JUL/11	05/07/2011 R\$	1.297,27	64,86	1,30	103,94	38,83	208,93
00003562	FUNDO DE RESERVA JUL/11	05/07/2011 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.053,25	771,93	4.148,39
00003563	CONDOMINIO AGO/11	05/08/2011 R\$	1.297,27	64,86	1,30	102,66	38,60	207,42
00003563	FUNDO DE RESERVA AGO/11	05/08/2011 R\$	64,86	1.297,27	25,94	2.028,76	767,68	4.119,65
00003564	CONDOMINIO SET/11	05/09/2011 R\$	1.297,27	64,86	1,30	101,39	38,37	205,92
00003564	FUNDO DE RESERVA SET/11	05/09/2011 R\$	64,86	1.297,27	25,94	1.998,53	758,58	4.080,32
00003565	CONDOMINIO OUT/11	05/10/2011 R\$	1.297,27	64,86	1,30	99,93	37,93	204,02
00003565	FUNDO DE RESERVA OUT/11	05/10/2011 R\$	64,86	1.297,27	25,94	1.968,86	749,26	4.041,33
00003566	CONDOMINIO NOV/11	05/11/2011 R\$	1.297,27	64,86	1,30	98,44	37,46	202,06
00003566	FUNDO DE RESERVA NOV/11	05/11/2011 R\$	64,86	1.297,27	25,94	1.941,92	742,65	4.007,78
00003568	CONDOMINIO DEZ/11	05/12/2011 R\$	1.297,27	64,86	1,30	97,09	37,13	200,38
00003568	FUNDO DE RESERVA DEZ/11	05/12/2011 R\$	64,86	1.297,27	25,94	1.910,37	730,94	3.964,52
00003569	CONDOMINIO EX ZELADOR 1/2	05/01/2012 R\$	1.297,27	64,86	1,30	95,52	36,55	198,23
00003569	FUNDO DE RESERVA EX ZELADOR 1/2	05/01/2012 R\$	64,86	1.297,27	25,94	1.880,24	720,52	3.923,97
00003571	CONDOMINIO JAN/12	10/01/2012 R\$	1.297,27	64,86	1,30	94,01	36,03	196,20
00003571	FUNDO DE RESERVA JAN/12	10/01/2012 R\$	64,86	1.297,27	25,94	1.850,37	710,15	3.883,73
00002260	CONDOMINIO FEV/2012	05/02/2012 R\$	1.297,27	64,86	1,30	92,52	35,51	194,19
00005800	FUNDO DE RESERVA FEV/2012	05/02/2012 R\$	64,86	1.297,27	25,94	1.822,92	702,25	3.848,38
00010928	CONDOMINIO MAR/2012	05/03/2012 R\$	1.639,99	64,86	1,30	91,14	35,11	192,41
00010928	FUNDO DE RESERVA MAR/2012	05/03/2012 R\$	86,31	1.639,99	32,80	2.274,80	883,17	4.830,76
00012122	CONDOMINIO ABR/2012	05/04/2012 R\$	1.639,99	64,86	1,73	119,72	46,48	254,24
00012122	FUNDO DE RESERVA ABR/2012	05/04/2012 R\$	86,31	1.639,99	32,80	2.234,94	866,91	4.774,64
00022443	CONDOMINIO MAI/2012	05/05/2012 R\$	1.639,99	64,86	1,73	117,63	45,63	251,30
00022443	FUNDO DE RESERVA MAI/2012	05/05/2012 R\$	86,31	1.639,99	32,80	2.197,45	853,02	4.723,26
00031690	CONDOMINIO JUN/2012	05/06/2012 R\$	1.639,99	64,86	1,73	115,65	44,89	248,58
00031690	FUNDO DE RESERVA JUN/2012	05/06/2012 R\$	86,31	1.639,99	32,80	2.166,56	846,47	4.685,82
00040064	CONDOMINIO JUL/2012	05/07/2012 R\$	1.639,99	64,86	1,60	114,03	44,55	246,62
00040064	FUNDO DE RESERVA JUL/2012	05/07/2012 R\$	86,31	1.639,99	32,80	2.132,20	835,68	4.640,67
00035359	SALDO DEVEDOR	30/07/2012 R\$	1.639,99	64,86	1,73	112,22	43,98	244,24
00044913	CONDOMINIO AGO/2012	05/08/2012 R\$	1.639,99	64,86	1,73	110,40	43,39	241,83
00044913	FUNDO DE RESERVA AGO/2012	05/08/2012 R\$	86,31	1.639,99	32,80	2.097,68	824,45	4.594,92
00044913	CONDOMINIO SET/2012	05/09/2012 R\$	1.639,99	64,86	1,73	110,40	43,39	241,83
00044913	FUNDO DE RESERVA SET/2012	05/09/2012 R\$	86,31	1.639,99	32,80	2.097,68	824,45	4.594,92

545



Relatório do Jurídico

Data de cálculo 02/10/2019
Índice econômico: 03 - TJ SP

Condomínio: 0122 - COND. EDIF. MANUELA
Endereço: 000102 - THARMES CHIODARELLI C DOS SANTOS
Cidade: RUA ALVORADA 116 - BROOKLIN - SÃO PAULO - SP - CEP: 04550-000

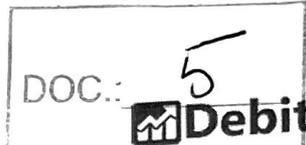
Bloco: 0 - MANUELA

Código	Histórico	Vencimento	R\$	Valor	Valor	Multa	Juros	Atualização monetária	Total
				original	principal				
0053933	CONDOMINIO OUT/2012	05/10/2012	R\$	1.639,99	1.639,99				
	FUNDO DE RESERVA OUT/2012	05/10/2012	R\$	86,31	86,31	32,80	2.059,73	808,81	4.541,33
0055410	REFORÇO DE CAIXA PC. 01/02	05/10/2012	R\$	600,46	600,46	1,73	108,41	42,57	239,02
0055430	REFORÇO DE CAIXA PC. 02/02	05/11/2012	R\$	600,46	600,46	12,01	754,15	296,14	1.662,76
0055525	CONDOMINIO NOV/2012	05/11/2012	R\$	1.639,99	1.639,99	12,01	739,80	289,73	1.642,00
	FUNDO DE RESERVA NOV/2012	05/11/2012	R\$	86,31	86,31	32,80	2.020,57	791,32	4.484,68
0066526	CONDOMINIO DEZ/2012	05/12/2012	R\$	1.639,99	1.639,99	1,73	106,35	41,65	236,04
	FUNDO DE RESERVA DEZ/2012	05/12/2012	R\$	86,31	86,31	32,80	1.985,20	778,08	4.436,07
0074796	CONDOMINIO JAN/2013	05/01/2013	R\$	1.639,99	1.639,99	1,73	104,48	40,95	233,47
	FUNDO DE RESERVA JAN/2013	05/01/2013	R\$	86,31	86,31	32,80	1.946,30	760,08	4.379,17
0082230	CONDOMINIO FEV/2013	05/02/2013	R\$	1.639,99	1.639,99	1,73	102,43	40,00	230,47
	FUNDO DE RESERVA FEV/2013	05/02/2013	R\$	86,31	86,31	32,80	1.904,45	737,90	4.315,14
0087610	CONDOMINIO MAR/2013	05/03/2013	R\$	1.639,99	1.639,99	1,73	100,24	38,84	227,12
	FUNDO DE RESERVA MAR/2013	05/03/2013	R\$	86,31	86,31	32,80	1.870,61	725,43	4.268,83
Subtotal:				111.707,52	111.706,93	2.234,12	233.003,09	83.485,03	430.429,17
Total geral:									430.429,17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR BOCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2021 às 15:42, sob o número WJMJ21414296592. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código B890A00.

546

about:blank



30/09/2019

Correção Monetária

Valores atualizados até 30/09/2019

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

30/09/2019	R\$ 430.429,17 : 71,748208 x 71,748208	R\$ 430.429,17
	Multa (10%)	R\$ 43.042,92
	Honorários (20,00%)	R\$ 94.694,42
	Subtotal	R\$ 568.166,50

Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	R\$ 430.429,17	R\$ 0,00	R\$ 430.429,17
Multa	R\$ 43.042,92	R\$ 0,00	R\$ 43.042,92
Honorários	R\$ 94.694,42	R\$ 0,00	R\$ 94.694,42
Total	R\$ 568.166,50	R\$ 0,00	R\$ 568.166,50

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR BOCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2021 às 15:42, sob o número WJMJ21414296592. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código B890A00.

about:blank

Por este instrumento e na melhor forma de direito, como **"OUTORGANTE"**
DECLARANTE **MATER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/C LTDA.**, a seguir
designado simplesmente **"OUTORGANTE"** para os fins e efeitos da Lei n.
4591 de 16 de dezembro de 1964, vem declarar e outorgar o que se
segue:



I = DECLARAÇÕES PRELIMINARES =

1 = O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA, situado à Rua Alvorada, n. 116,
280. Subdistrito, Jardim Paulista, Distrito, Município e Comarca desta
Capital, submetido ao regime de condomínio especial, nos termos da Lei
n. 4591 de 16 de dezembro de 1964, regula-se, em geral, pelo estatuído
na citada Lei, e, em especial, naquilo que não a contradisser, pelo
estabelecido no presente instrumento.-

Aratti
[Handwritten signatures]

PARAGRAFO PRIMEIRO - O terreno do condomínio encontra-se matriculado sob o n. 88.831 no 4o. Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, possuindo na conformidade com a citada matrícula, as seguintes características:- é constituído pelo todo resultante da unificação de três imóveis contíguos matriculados sob ns. 88.222, 86.053 e 88.226 do 4o. Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, possuindo o todo assim constituído, a área de 616,00 ms2, obedecendo a seguinte descrição:- mede 21,00 metros de frente para a Rua ou Avenida Alvorada, por 29,00 metros da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua ou avenida olha o imóvel, onde confina com o prédio n. 98; do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confina com Eduardo Goresz, mede da frente aos fundos, em linha retilínea de 10,00 metros; daí deflete à direita na distância de 1,00 metro e daí deflete à esquerda na distância de 14,00 metros, confinando nestes três últimos segmentos com os fundos dos prédios ns. 107 e 103 da Rua Andrade Pertence.-



Parágrafo Segundo - Na conformidade com o projeto de construção aprovado pela Prefeitura Municipal desta Capital, o "CONDOMINIO EDIFICIO MANUELA" se compõe de dois subsolos, andar térreo, onze andares superiores e ático, assim caracterizados:-

1) - **2o. subsolo**, contendo caixa de elevador social com parada, caixa de elevador de serviço com parada, caixa aberta de escadas, caixa de água, casas de bombas, salão onde se localizam vinte e duas vagas de garagem e área de circulação e manobra, e rampa de acesso ao 1o. subsolo;

2) - **1o. subsolo**, contendo caixa de elevador social com parada, caixa

[Handwritten signatures and initials]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR BOCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2021 às 15:42, sob o número WJMJ21414296592. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código B890A0D.

de elevador de serviço com parada, caixa aberta de escadas, salão onde se localizam dezoito vagas de garagem e área de circulação e manobra, e rampas de acesso do 2o. subsolo e ao nível do andar térreo;

17

c) andar térreo, contendo a entrada principal do prédio para pedestres, entrada de veículos para acesso à rampa ao subsolo, guarita de controle de acesso de visitantes e moradores, floreiras, hall social com acesso ao elevador social, portaria e hall de serviço com acesso ao elevador de serviço e à caixa de escadas, depósitos de lixo, compartimento de medidores, vestiário para funcionários, sala de festas com bar e dois banheiros, play-ground, piscina, apartamento zelador e jardins.-



d) do 1o. ao 9o. andares (tipo), contendo, cada um desses andares, dois apartamentos, respectivo hall social de acesso ao elevador social, e respectivo hall de serviço de acesso ao elevador de serviço e à caixa aberta de escadas;

e) 10o. andar, contendo a parte inferior dos dois apartamentos "duplex", respectivo hall social de acesso ao elevador social, e respectivo hall de serviço de acesso ao elevador e a caixa aberta de escadas;

f) 11o. andar, contendo a parte superior dos dois apartamentos "duplex" e caixas fechadas do elevador social, do elevador de serviço e das escadas.-

g) ático, contendo barrilete e caixa aberta de escadas, bem como

[Handwritten signatures and initials]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR BOCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2021 às 15:42, sob o número WJMJ21414296592. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código B890A0D.

caixas d"água e casa de máquinas.-

II = CONVENÇÃO CONDOMINIAL =

4
5

A = DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO =

2 = O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA ?se constitui em um condomínio especial, submetendo-se, para esse fim, à Lei n. 4591 de 16 de dezembro de 1964, compondo-se, portanto, de partes de propriedade exclusiva ou unidades autônomas e de partes de condomínio ou partes comuns.-



3 = As partes comuns (ou partes de condomínio) são aquelas definidas no art. 3o. da Lei n. 4.591 de 16 de dezembro de 1964, assim exemplificadas: o terreno, as fundações, as colunas, as vigas e os pisos de concreto armado; a laje da cobertura da edificação; as paredes do edifício, exclusive as internas das unidades autônomas que não dividam como partes comuns; as fachadas e seus ornamentos, exclusive janelas e persianas, as escadas, os corredores, patamares e halls do edifício; os encanamentos troncos de água, luz, força, gás, telefone e esgoto, condutores de águas pluviais de uso comuns, inclusive elevadores, seus poços, bases, motores, acessórios e casa de máquinas, as bombas, aparelhos e pertences dos elevadores de água, reservatórios e caixas d"água, compartimento de medidores de água, luz, força e gás; sistema de controle e segurança e sonorização; muros de divisas com propriedades limítrofes; as vagas de garagem situadas nos subsolos, respectivas áreas de acesso, circulação e manobra; as dependências situadas no andar térreo; as áreas ajardinadas e tudo o

[Handwritten signatures and marks]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR BOCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2021 às 15:42, sob o número WJMJ21414296592. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código B890A0D.

nais que sirva a qualquer dependência e uso comum do condomínio.-

4 = Dentre as partes comuns do condomínio, distinguem-se aquelas discriminadas como partes comuns de uso especial em que são erigidas as quarenta vagas de garagem situadas no 2o. e 1o. subsolos, cujas respectivas áreas foram computadas no Quatro II - Cálculo das Áreas das Unidades Autônomas da FNB-140, como áreas de uso comum de divisão não proporcional e, dessa forma, distribuídas entre as unidades autônomas na conformidade com o número de vagas atribuído a cada unidade, sendo duas vagas para cada unidade, inclusive os apartamentos "duplex".-

5 = As unidades autônomas integrantes do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA", assim se enunciam:-



- 1o. andar - apartamento n. 11 e apartamento n. 12
- 2o. andar - apartamento n. 21 e apartamento n. 22
- 3o. andar - apartamento n. 31 e apartamento n. 32
- 4o. andar - apartamento n. 41 e apartamento n. 42
- 5o. andar - apartamento n. 51 e apartamento n. 52
- 6o. andar - apartamento n. 61 e apartamento n. 62
- 7o. andar - apartamento n. 71 e apartamento n. 72
- 8o. andar - apartamento n. 81 e apartamento n. 82
- 9o. andar - apartamento n. 91 e apartamento n. 92
- 10o. andar - parte do apartamento n. 101 e apartamento n. 102
- 11o. andar - parte do apartamento n. 101 e apartamento n. 102

Parágrafo único - Os supra citados apartamentos estão especificados e

[Handwritten signatures]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR BOCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2021 às 15:42, sob o número WJMJ21414296592. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código B890A0D.

confrontados no instrumento de instituição e especificação de condomínio.

B = DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO.-

As partes comuns ou partes de condomínios terão destino compatível com a sua natureza, com a moral e os bons costumes.-

Os apartamentos destinam-se extritamente a fins residenciais.-

C = DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS =

As partes comuns (ou partes de condomínio) serão utilizadas na conformidade com seu destino, sendo que:



a)- as partes comuns concernentes aos equipamentos sociais, serão utilizadas na conformidade com o respectivo regulamento interno concernente a tais partes;

b)- as partes comuns de vagas de garagem situadas nos subsolos serão utilizadas pelos condôminos para estacionamento de veículos, observando-se o disposto na cláusula 9a. abaixo.-

D = DISPOSIÇÕES ESPECIAIS CONCERNENTES AS VAGAS DE GARAGEM =

São as seguintes as disposições que regem a utilização das vagas de garagem situadas nos subsolos da edificação, a saber:-

[Handwritten signatures and initials]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR BOCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2021 às 15:42, sob o número WJMJ21414296592. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código B890A0D.

a)- as 40 (quarenta) vagas de garagem, demarcadas e numeradas no piso, serão utilizadas plos condôminos do edifício, pela forma que vierem a ser distribuída entre os mesmos, por deliberação dos condôminos, tomada em Assembléia Geral do condomínio, especialmente convocada para tal fim; sempre se observará que a cada apartamento, inclusive "duplex", caberá o uso de duas vagas de garagem;

b)- a utilização da garagem se fará com auxílio de manobrista;

c)- cada uma das vagas destina-se a guarda de apenas um veículo de passeio, não sendo permitida a guarda ou colocação de objetos ou móveis de qualquer espécie na vaga;

d)- nenhum condômino poderá estacionar seu carro em outras áreas que não sejam aquelas demarcadas como vagas;

e)- os condôminos das vagas de garagem poderão prever a existência de pessoal próprio para a garagem, mediante um regulamento interno da garagem que será aprovado em reunião especialmente convocada para tal fim e mediante deliberação tomada por votos que representem 2/3 (dois terços) dos condôminos presentes em Assembléia Geral.-

E = DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDOMINOS E DOS TITULARES DE DIREITO A AQUISIÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS =

10 - Ficam assegurados a todos os condôminos ou titulares de direitos a aquisição de unidade autônoma entre os demais resultantes deste instrumento, mais:-



[Handwritten signatures and initials]

a = o direito de livremente dispor ou onerar sua respectiva unidade autônoma, bem como de transferir os direitos pertinentes à sua aquisição e o direito de constituir ônus sobre ela, conforme seja o caso, independentemente de consentimento dos condôminos ou titulares de direitos à aquisição de outras unidades;

22
1

b = o direito de comparecer, votar e ser votado nas Assembleias Gerais dos Condôminos, respeitando o que dispõe neste instrumento;

c = o direito de proceder a modificações ou reformas nas suas respectivas unidades autônomas, independentemente de consentimento dos demais condôminos ou titulares de direitos à aquisição de outras unidades; qualquer obra que odificar a fachada da unidade, depende de aquiescência da unanimidade dos titulares de direitos à aquisição de todas as unidades do condomínio;



d = o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma e o direito de usar e fruir das partes comuns em comunhão com os demais condôminos ou titulares de direitos à aquisição de unidades autônomas do condomínio; em um e outro caso as conveniências e interesses individuais estão condicionados às normas da boa vizinhança.

e = Que, são obrigações de todos os condôminos ou titulares de direitos à aquisição de qualquer unidade autônoma, entre as demais resultantes deste instrumento, mais as seguintes:-

a) - a obrigação de conservar e reparar à sua conta exclusiva, tudo quanto pertencer à sua respectiva unidade autônoma;

b) - a obrigação de não abusar de seus direitos, nem prejudicar por qualquer forma os demais condôminos ou titulares de direitos à aquisição de qualquer unidade autônoma;

c) - a obrigação de não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço no uso das partes comuns;

d) - a obrigação de concorrer nas despesas de condomínio, ^{tal como} adiante se declara, sendo certo que o adquirente responde pelos débitos do alienante em relação a uma unidade de ^{condomínio}, inclusive multas.-



12 - Que, é defeso a qualquer condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma:-

I - alterar a forma da fachada externa do prédio ou da respectiva unidade autônoma;

II - decorar as partes e esquadrias externas, com tonalidades ou cores diversas das empregadas no edifício;

III - utilizar a unidade em destinação diversa da finalidade do prédio ou usá-la de forma nociva ou perigosa à salubridade ou à segurança dos demais condôminos ou titulares de direitos à aquisição de unidade autônoma;

[Handwritten signatures and initials]

IV = embaraçar as partes de uso comum, inclusive mediante o estacionamento de veículos fora das vagas;

13 - Que, os condôminos ou titulares de direitos à aquisição de unidades autônomas poderão compelir ou serem compelidos ao respeito de seus direitos e obrigações, através da ação cominatória própria; também o Síndico será legitimidade ativa para pleitear, através da mesma via, o desfazimento de qualquer obra proibida, a prática ou a abstenção de determinado ato contra o transgressor dos direitos e deveres acima mencionados.-



Parágrafo único - Aplicam-se ao ocupante do imóvel qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, função e destino das unidades.-

14 = Que, sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, o condômino faltoso ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma, também faltoso, será punido com pena pecuniária que lhe será imposta pela Assembléia Geral, a qual dosará a gravidade da falta e da correspondente pena.-

E = DOS ENCARGOS, FORMAS E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES PARA AS DESPESAS DE CUSTEIO E PARA AS EXTRAORDINARIAS.-

15 = Que, cada condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma, concorrerá obrigatoriamente no pagamento das denominadas despesas normais de custeio dos serviços comuns, ou seja,

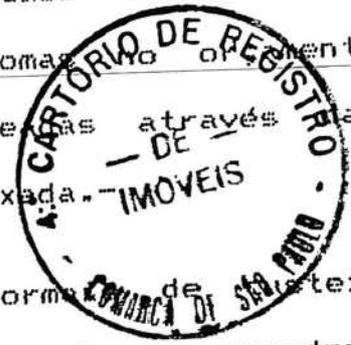
Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR BOCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2021 às 15:42, sob o número WJMJ21414296592. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005123-38.2021/8.26.0100 e código B890A0D.

despesas de conservação, manutenção, limpeza e administração de todas as coisas e serviços comuns, conforme forma de rateio especificada na cláusula 19 abaixo.

16 = Que, anualmente, será elaborado pelo Síndico e votado pela Assembléia Geral Ordinária, um orçamento das reparações, limpeza e administração das coisas e serviços comuns referentes às partes comuns.-

PARAGRAFO UNICO - As quotas partes cabentes a cada condômino ou titular de direitos à aquisição de unidades autônomas, o orçamento aprovado na Assembléia Geral Ordinária, serão rateadas através das parcelas mensais, a serem pagas em data por esta fixada.-



17 - Que, o Síndico poderá proceder a despesas normais de custeio não previstas no orçamento inicial ou que excedam os valores orçados, desde que, no período de um trimestre, essas despesas extraordinárias de custeio não excedam o dobro do valor total orçado para as despesas normais de custeio nesse trimestre; quando se atingir esse limite, deverá ser convocada uma Assembléia Geral Extraordinária, para a aprovação pelos condôminos das despesas excedentes e decisão em torno da forma de arrecadação do "deficit" acaso apurado. Para a amortização de tais despesas normais não previstas, o Síndico poderá utilizar o Fundo de Reserva.-

18 = Que, as despesas extraordinárias dependem da prévia autorização expressa da Assembléia Geral, assim se entendendo as despesas que não sejam habituais, nem devam repetir-se no mesmo exercício, bem como as despesas com melhorias não necessárias, porém convenientes a maioria

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR BOCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2021 às 15:42, sob o número WJMJ21414296592. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código B890A0D.

absoluta dos condôminos e titulares de direitos à aquisição de unidades autônomas do condomínio.-

19 - Que, a administração de todo o condomínio será exercida por um único Síndico, que manterá uma conta geral das despesas referentes à conservação da edificação e manutenção dos seus serviços comuns, que será rateada entre todos os condôminos de unidades autônomas (apartamentos), proporcionalmente às frações ideais no terreno condominial cabentes às mesmas unidades.-

20 - Que, cabe ao Síndico arrecadar as contribuições de cada condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma, podendo valer-se do auxílio do zelador; cabe-lhe, ainda, promover a cobrança executiva das quotas atrasadas contra o condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma, acaso em atraso, ou seus sucessores, em caso de alienação.-



Parágrafo Único - O adquirente de uma unidade autônoma responde pelos débitos do alienante ao condomínio, inclusive multas.-

21 - Que, o condômino ou titular à aquisição de unidades autônomas, que não pagar sua contribuição no seu vencimento, ou dentro de 10 (dez) dias seguidos, ficará responsável:-

22 - por multa de 20% (vinte por cento) sobre o débito, da qual 10% (dez por cento) se destinarão ao pagamento de honorários de advogado pela cobrança que lhe fizer:-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR BOCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2021 às 15:42, sob o número WJMJ21414296592. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/digital/pg/abrirConferenciaDocumento.dp, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código B890A0D.

absoluta dos condôminos e titulares de direitos à aquisição de unidades autônomas do condomínio.-

19 - Que, a administração de todo o condomínio será exercida por um único Síndico, que manterá uma conta geral das despesas referentes à conservação da edificação e manutenção dos seus serviços comuns, que será rateada entre todos os condôminos de unidades autônomas apartamentos, proporcionalmente às frações ideais no terreno condominial cabentes às mesmas unidades.-

20 - Que, cabe ao Síndico arrecadar as contribuições de cada condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma, podendo valer-se do auxílio do zelador; cabe-lhe, ainda, promover a cobrança executiva das quotas atrasadas contra o condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma, acaso em atraso, ou seus sucessores, em caso de alienação.-



Parágrafo Único - O adquirente de uma unidade autônoma responde pelos débitos do alienante ao condomínio, inclusive multas.-

21 - Que, o condômino ou titular à aquisição de unidades autônomas, que não pagar sua contribuição no seu vencimento, ou dentro de 10 (dez) dias seguidos, ficará responsável:-

2 - por multa de 20% (vinte por cento) sobre o débito, da qual 10% (dez por cento) se destinarão ao pagamento de honorários de advogado pela cobrança que lhe fizer;-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR BOCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2021 às 15:42, sob o número WJMJ21414298592. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código B890A0D.

b) = juros moratórios à taxa de 1% (hum por cento) ao mês.

g = DAS ASSEMBLEIAS ESPECIAIS = MODO DE CONVOCAÇÕES =

27
1

22 - Que, as convocações dos condôminos ou titulares de direitos à aquisição de unidades autônomas serão tomadas em Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias.--

23 = Que, anualmente, de janeiro a março, realizar-se-á uma Assembleia Geral Ordinária, com participação de todos os condôminos e titulares de direito à aquisição de unidades autônomas de todo o condomínio a qual terá competência para:-



a) - eleger o Síndico e fixar-lhe remuneração;

b) = deliberar sobre o valor do seguro contra riscos de incêndio que será feito por valor nunca inferior ao da construção;

c) - deliberar e votar sobre as contas prestadas pelo Síndico, em relação ao exercício anterior;

d) - deliberar e votar sobre o orçamento elaborado pelo Síndico, para o exercício que se inicia, fixando quotas, contribuições e forma de pagamento de cada condômino, respeitando-se o que dispõe neste instrumento;

e) - deliberar e votar sobre as resoluções do Síndico e sobre quaisquer outros assuntos de interesse dos condôminos referentes às

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR BOCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2021 às 15:42, sob o número WJMJ21414296592. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005123-38/2021.8.26.0100 e código B890A0D.

partes de uso geral;-

f) - imposição de multas aos condôminos infratores da convenção e julgamento de seus recursos;

g) - examinar e deliberar sobre quaisquer assuntos de interesses comuns aos Srs. condôminos;

h) - eleição do Conselho Consultivo e ratificação da delegação de funções administrativas pelo Síndico;

28
7



24) - Que, as Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas para exame e deliberação sobre qualquer assunto, cuja apreciação não possa aguardar a realização da Assembleia Geral Ordinária.-

25) - Que, as convocações para Assembleias Gerais Ordinárias, ou Extraordinárias, serão sempre efetuadas pelo Síndico a cada condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma, por carta protocolada ou registrada, com oito dias de antecedência, no mínimo.- Não poderá, contudo, o Síndico recusar a convocação de Assembleias Gerais Extraordinárias, solicitadas por condôminos ou titulares de direitos à aquisição de unidades autônomas, representando pelo menos 1/4 dos votos. Em primeira convocação, instalar-se-á, validamente, a Assembleia com 2/3 dos votos; em segunda convocação, feita com intervalo mínimo de meia hora, instalar-se-á validamente, com qualquer número, respeitando-se porém, nas deliberações, o quorum que for exigido para assuntos especiais.-

26 - Que, os co-proprietários presentes às Assembléias assinarão necessariamente o respectivo livro de presença, do que for deliberado, será lavrada a competente ata, a ser assinada pela mesa diretora dos trabalhos e pelos condôminos que o desejarem.--

27 = Que, as Assembléias serão dirigidas por um Presidente de escolha dos condôminos. Esse Presidente nomeará um Secretário para auxiliá-lo nos trabalhos e para redação da ata de reuniões.

28 - Que, as deliberações nas Assembléias serão tomadas por maioria dos votos dos presentes. As deliberações tomadas obrigam inapelavelmente a todos os co-proprietários, presentes ou não. Das deliberações, dar-se-á ciência para cumprimento pelos ausentes.--

29 - Que, os votos serão tomados conforme o mesmo critério de rateio das despesas constantes da cláusula 19a. anterior.--

30 = Que, será permitida a representação de condôminos, co-proprietários ou não, respeitando o direito comum.--

31 - Que, somente se computará, em qualquer deliberação, voto do condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma, que estiver quites com os pagamentos vencidos de suas quotas nas despesas comuns.--

H = DO SINDICO = DO CONSELHO CONSULTIVO

MODO DE ELEICAO = ATRIBUIÇÕES = NATUREZA DE FUNÇÕES



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR BOCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2021 às 15:42, sob o número WJMJ21414296592. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código B890A0D.

32 - Que, haverá um só Síndico para a administração do condomínio. O Síndico será eleito na Assembléia Geral Ordinária de todos os condôminos e titulares de direitos à aquisição de unidades autônomas, com mandato de um ano, sendo permitida a re-eleição. Na mesma Assembléia será fixada sua remuneração, bem como suas atribuições que não constarem expressamente de Lei. O Síndico poderá ser destituído pelo voto de 2/3 dos co-proprietários presentes à Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada para esse fim. O Síndico poderá ser pessoa física ou jurídica, condômino ou estrangeiro ao condomínio.-



33 - Que, compete ao Síndico, a prática daqueles atos indicados no parágrafo primeiro do artigo 22, da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964.-

34 - Que, o Síndico disporá como órgão consultivo de um Conselho Consultivo, composto de três membros, cujo mandato será anual, permitida a re-eleição; os membros do Conselho Consultivo deverão ser condôminos ou titulares de direitos à aquisição de unidades autônomas de condomínio e não serão remunerados.-

35 - Que, são funções do Conselho Consultivo:

- a)- assessorar o Síndico na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio;
- b)- comunicar aos condôminos as irregularidades havidas na gestão do

[Handwritten signatures and initials]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR BOCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2021 às 15:42, sob o número WJMJ21414296592. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005123-88.2021.8.26.0100 e código B890A0D.

condomínio

c)- dar parecer sobre as despesas extraordinárias e aplicação do Fundo de Reserva, acima do limite fixado ao Síndico;

d)- aprovar obras de emergência "ad referendum" da Assembléia Geral.-

36 - Que, o Síndico se condômino do edifício, poderá eleger as funções administrativas à empresa de administração devidamente qualificada, a quem também será delegada a remuneração fixada, tudo sob a aprovação ou ratificação da Assembléia Geral dos Condôminos.-



I = DO FUNDO DE RESERVA =

37 - Que, será constituído um Fundo de Reserva para aplicação na amortização das despesas que forem expressamente mandadas resgatar com eles, através de deliberação da Assembléia Extraordinária, especialmente convocada para tal fim, sem prejuízo do disposto na cláusula 17a. retro.-

38 = Que, todos os condôminos ou titulares de direito à aquisição de unidades autônomas concorrerão para a formação do respectivo FUNDO DE RESERVA, com uma importância correspondente a 5% (cinco por cento) sobre todos os pagamentos que se fizerem ao Síndico, a título de amortização das despesas comuns, ordinárias ou extraordinárias. O Fundo de Reserva não terá limit máximo e pertencerá de pleno direito à massa de condôminos ou titulares de direitos à aquisição de unidades

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR BOCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2021 às 15:42, sob o número WJMJ21414296592. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código B890A0D.

observadas, em caso de sinistro, as disposições contidas nos artigos 13 a 18 da Lei n. 4.591 de 16 de dezembro de 1964.-

III = DISPOSIÇÕES TRANSITORIAS =

42 - Que, até a final alienação das unidades autônomas do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA", por sua incorporadora, ficará assegurado a esta o direito de manter nas dependências comuns do edifício, em lugar visível e à sua escolha exclusiva, faixas, placas, holandeses, luminárias ou qualquer outro elemento de publicidade, como também o direito de manter no "hall" do edifício, corretores seus ou de corretora contratada, que bem desejar, os quais poderão transitar livremente pelas partes comuns para mostrá-las aos interessados, utilizando-se, para tal fim, dos elevadores, portaria, telefone e sanitários de uso comum do edifício.-



43 - Que, a incorporadora é assegurado o direito de indicar o Síndico do condomínio pelo período de até dois anos após a conclusão da construção, podendo eleger as funções de administração a quem lhe convier, mediante a remuneração que for estabelecida em Assembléia Geral do Condomínio.-

IV = DISPOSIÇÕES GERAIS =

44 - Que, fica assegurado à **R.Z. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, o direito de afixação e manutenção no hall social do edifício, de placa indicativa da construção da edificação sob sua responsabilidade.-

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR BOCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2021 às 15:42, sob o número WJMJ21414296592. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código B890A0D.

autônomas que não poderão negociar ou onerar suas aplicações nesse Fundo de Reserva.-

II = PARAGRAFO UNICO - Além das contribuições retro previstas, o Fundo de Reserva será formado por mais:-

- a)- multa por infração desta Convenção;
- b)- juros produzidos pelo próprio Capital do Fundo de Reserva;
- c)- pelos saldos comuns acaso acumulados no fim de cada exercício.

33



I = ALTERAÇÃO CONVENCIONAL E REGULAMENTO INTERNO =

39 - Que, a presente convenção só poderá ser modificada mediante o voto mínimo de 2/3 de todos os condôminos ou titulares de direitos à aquisição de todas as unidades do Condomínio em Assembléia Geral Extraordinária, convocada especialmente para tal fim.-

40 - Que, o condomínio possuirá um regulamento interno geral e regulamentos internos específicos referentes aos Equipamentos Sociais. Tais regulamentos serão elaborados sob a supervisão do Síndico e aprovados por 2/3 dos condôminos presentes em Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada para tal fim.-

= = SEGURO DO CONDOMINIO -

41 = Que, é obrigatório o seguro da edificação contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio, devendo ser

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

45 - Que, os condôminos do "CONDOMINIO EDIFICIO MANUELA" estarão obrigados por si, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, ao fiel cumprimento da presente convenção.-

46 = Que, ficam autorizados e requeridos os registros imobiliários que se fizerem necessários para a perfeita realização deste instrumento, inclusive e especialmente, aqueles para os fins e efeitos da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964.-



34

São Paulo, 18 de abril de 1994.-

1.º TAB

1.º TAB

apartamento 11

Cesar Zateara

1.º TAB

apartamento 12

Edgard de Mello Neto

1.º TAB

apartamento 21

Luiz Manoel Silveira Micheli

1.º TAB

apartamento 22

Edgard de Mello Neto

apartamento 31

Rubens Zateara

apartamento 32

zf - 1.º TAB

Cd Soc Zafrika

apartamento 41

zf - 1.º TAB

apartamento 42

zf - 1.º TAB

apartamento 51

zf - 1.º TAB

apartamento 52

Zkratti

Zemiza Benedita de Loureles

apartamento 61

Zkratti

apartamento 62

zf - 1.º TAB

Patricia Nalon

Rodrigue Andreotto Filho

apartamento 71

Patricia Nalon

Patricia Nalon

Orisueli Andreotto

apartamento 72

Patricia Nalon

Andreotto



101
②

PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

Comarca de São Paulo
35ª Vara Cível Central
Autos n. 583.00.2007.110088-8 (152/07)

CONCLUSÃO

Em 7 de dezembro de 2007, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito Auxiliar em exercício, Dr. JOSUÉ MODESTO PASSOS. Do que, para constar, lavrei o presente termo. Eu, , escrev., subscrevi.

Vistos etc.

1. O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA propôs ação contra LUIZ CARLOS CAMBAÚVA DOS SANTOS, pedindo que fosse condenado a pagar as despesas condominiais de sua unidade autônoma.
2. A parte ré contestou (fls. 78-82). A parte autora apresentou réplica (fls. 88-91). Manifestou-se a parte ré (fls. 97-100).
3. É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir *de meritis*.

O pedido é procedente.

102
A

PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

Comarca de São Paulo
35ª Vara Cível Central
Autos n. 583.00.2007.110088-8 (152/07)

O réu, a despeito do que alegou, não conseguiu demonstrar que houvesse pago nenhum dos valores mencionados na conta trazida com a petição inicial (fls. 09), e a parte autora, por outro lado, demonstrou a contento o destino dado aos cheques sacados e emitidos pelo réu (fls. 89, especialmente). Portanto, não se pode dizer que a parte autora esteja a exigir montante indevido, e não se pode cogitar da sanção prevista no Cód. Civil, art. 940.

Quanto aos juros e correção monetária computados na conta trazida com a petição inicial (fls. 09), a impugnação da parte ré também não pode ser admitida, uma vez que não conseguiu apontar nenhum abuso ou erro.

4. Do exposto, **julgo procedente o pedido e condeno Luiz Carlos Cambaúva dos Santos a pagar ao Condomínio Edifício Manuela as despesas condominiais apontadas na petição inicial (R\$ 8.739,33 - fls. 09) e aquelas que se vencerem até o término da obrigação (Cód. de Proc. Civil, art. 290), como se apurar em liquidação.**

Sobre o valor apontado na petição inicial (R\$ 8.739,33) computar-se-ão correção monetária (segundo a tabela para esse fim expedida pelo E. Tribunal de Justiça) e juros (segundo o disposto na convenção de condomínio ou, à falta dessa disposição, segundo o Cód. Civil, art. 406, c. c. Cód. Tributário Nacional, art. 161, § 1º), desde a propositura da demanda. Sobre as parcelas que se venceram

PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

Comarca de São Paulo
35ª Vara Cível Central
Autos n. 583.00.2007.110088-8 (152/07)

posteriormente incidirão as mesmas verbas, desde a data do inadimplemento.

Declaro resolvido o mérito da demanda (Cód. de Proc. Civil, art. 269, I).

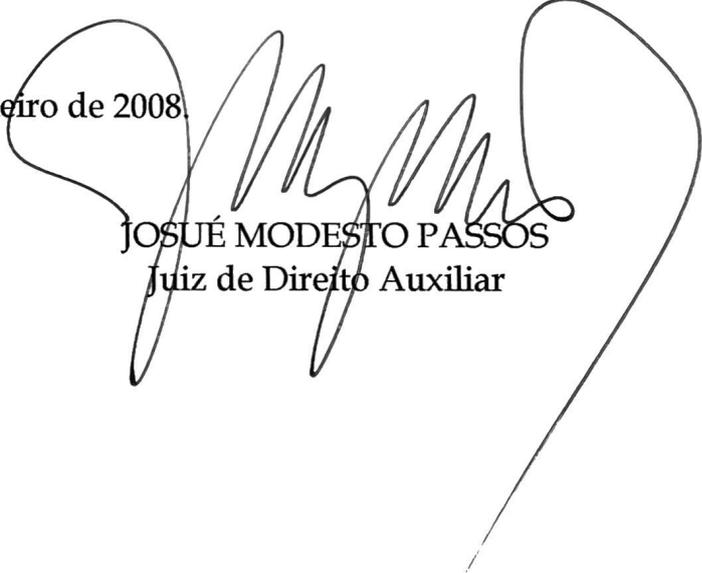
A parte ré pagará as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios, estes os quais arbitro em dez por cento sobre o valor da condenação, como se liquidar.

Para fins de preparo o valor da condenação fica orçado em R\$ 8.739,33.

Façam-se as comunicações e anotações de praxe.

P. R. I.

São Paulo, 7 de janeiro de 2008.


JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz de Direito Auxiliar

108
M

PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

Comarca de São Paulo
35ª Vara Cível Central
Autos n. 583.00.2007.110088-8 (152/07)

CONCLUSÃO

Em 7 de fevereiro de 2008, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito Auxiliar em exercício, Dr. JOSUÉ MODESTO PASSOS. Do que, para constar, lavrei o presente termo. Eu, M, escrevi, subscrevi.

Vistos etc.

1. Fls. 106-107: dou provimento aos embargos de declaração, porque é necessário salientar que de fato a parte autora tem direito a haver multa de dois por cento sobre todas as parcelas que se venceram depois da propositura da demanda, e até o término da obrigação.

Portanto, o dispositivo da sentença passa a constar com a redação seguinte:

“Sobre o valor apontado na petição inicial (R\$ 8.739,33) computar-se-ão correção monetária (segundo a tabela para esse fim expedida pelo E. Tribunal de Justiça) e juros (segundo o disposto na convenção de condomínio ou, à falta dessa disposição, segundo o Cód. Civil art. 406, c. c. Cód. Tributário Nacional, art. 161, § 1º), desde a propositura da demanda. Sobre as parcelas que se venceram posteriormente incidirão as mesmas verbas, desde a data do inadimplemento, bem como multa de dois por cento”.

AO JUÍZO DA 43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Autos: 0005123-38.2021.8.26.0100

THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS e outra, já qualificados nos autos em epígrafe, por sua advogada e procuradora adiante assinada, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, manifestar-se:

Acerca de petição de fls.118/126 protocolada por LUIZ CARLOS CAMBAUVA DOS SANTOS buscando seu ingresso nos autos na qualidade de “assistente litisconsorcial”.

O pretenso terceiro interessado é ex-usufrutuário do imóvel objeto desta alienação, tendo seu usufruto sido extinto em 2015 (autos n. 0218232-92.2008.8.26.0100) em razão de ter o mesmo **destruído o imóvel com dividas, tributos em atraso e demolido o apartamento por dentro. Tanto é que as fotos carreadas aos autos comprovam a atual situação do imóvel.**

Não bastasse o prejuízo que deu aos proprietários, o mesmo vem aos autos requerer seu ingresso nesta lide para “auxiliar” na defesa de direitos, requerendo para tanto que conste do edital de alienação do imóvel que há dívidas condominiais a fim de que o arrematante as pague.

Como se verá, o ingresso do “assistente litisconsorcial” deve ser indeferido.

A priori, cumpre ressaltar que não há cabimento em se falar em ingresso de assistente litisconsorcial nesta fase processual. Nessa esteira é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NA PETIÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. INTERVENÇÃO DE TERCEIROS. ASSISTÊNCIA SIMPLES. PROCESSO DE EXECUÇÃO. NÃO CABIMENTO. PEDIDO INDEFERIDO. 1. **É inviável a intervenção de terceiros sob a forma de assistência em processo de execução.** Precedentes. 2. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt na PET no AREsp: 936684 SP 2016/0158456-0, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 11/05/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 15/05/2020)

No mesmo sentido se posiciona o Tribunal de Justiça de São Paulo:

EXECUÇÃO. ASSISTÊNCIA. INADMISSIBILIDADE DA INTERVENÇÃO DE TERCEIROS. **Inadmissível a intervenção de terceiro como assistente em processo de execução.** De qualquer forma, a alegação de prescrição deduzida por aquele que não foi admitido no processo originário resultou bem afastada. Agravo não provido. (TJ-SP - AI:

20942549620218260000 SP 2094254-96.2021.8.26.0000,
Relator: Sandra Galhardo Esteves, Data de Julgamento:
29/07/2021, 12ª Câmara de Direito Privado, Data de
Publicação: 29/07/2021)

Considerando que o momento processual é inadequado, qual seja, fase de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, o solicitante não goza de legitimidade jurídica para integrar os autos.

Como se percebe, o que ele (LUIZ CARLOS) espera é apenas que outrem arque com as dívidas adquiridas pelo mesmo, eximindo-se assim da SUA RESPONSABILIDADE.

Além mais, esse pagamento não pode ser exigido dos proprietários, muito menos de terceiros (como se demonstrará), mas ainda que pudesse, o Sr. Luiz não possui nenhum direito sobre o imóvel, considerando que teve extinto seu usufruto em 2015.

Percebe-se que o pedido de intervenção do terceiro visa tão somente tumultuar o processo, dificultando assim a extinção do condomínio.

A situação é tão abjeta que o próprio credor, o condomínio, entendeu por bem buscar apenas no patrimônio pessoal do ex-usufrutuário o crédito que entende devido.

O credor (condomínio) penhorou diversos bens do ex-usufrutuário, inclusive havendo reconhecimento de fraude contra credores engedrado pelo terceiro e seu então advogado. Tendo havido a penhora de seu patrimônio pessoal, o terceiro busca substituir a penhora, livrando seus

bens e colocando este apartamento no lugar. Tentativa essa que deve ser coibida pelo judiciário.

Repita-se, eventuais débitos devidos pelos proprietários se subrogam no preço da arrematação, não cabendo ao não cabendo ao ex-usufrutuário introduzir nos autos questões estranhas à extinção do condomínio com o único e exclusivo fim de prejudicar a alienação.

Nesse sentido, o arrematante recebe o imóvel de forma livre e desembaraçada, vejamos como se posiciona a jurisprudência:

Agravo de instrumento - Ação de cobrança de despesas condominiais - Cumprimento de sentença - Arrematação - Despesas condominiais anteriores - O imóvel arrematado deve ser passado ao arrematante livre de qualquer ônus que incida sobre o imóvel - Decisão mantida. No caso vertente, não se há de falar em a cobrança das despesas condominiais do arrematante, tendo em vista que a arrematação é forma originária de aquisição da propriedade, não respondendo o arrematante por dívidas anteriores ao ato. Agravo desprovido.

(TJ-SP - AI: 22270401720158260000 SP 2227040-17.2015.8.26.0000, Relator: Lino Machado, Data de Julgamento: 09/12/2015, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 12/12/2015)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - PROCESSUAL CIVIL - COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS - EXECUÇÃO DE SENTENÇA - ARREMATÇÃO DO IMÓVEL - NATUREZA JURÍDICA - MELHOR INTERPRETAÇÃO - DOUTOS PRECEDENTES DO STJ APONTANDO PARA MODO DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA - DÍVIDAS ANTERIORES QUE SE SUB-ROGAM NO PREÇO DA HASTA - SALDO REMANESCENTE

- DÉBITO SUPERIOR AO VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - ARREMATANTE QUE NÃO RESPONDE POR DÍVIDAS PRETÉRITAS COMO COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO, AINDA QUE OMISSO O EDITAL QUANTO À SUA EXISTÊNCIA - EXECUÇÃO QUE DEVE PROSSEGUIR NOS PRÓPRIOS AUTOS EM FACE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO - DECISÃO QUE SE REFORMA. 1. Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, nos autos de ação de cobrança de cotas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, decidiu que, tendo em vista o caráter proter rem das cotas condominiais e tendo ocorrido a arrematação da unidade, deverá o arrematante responder pelas verbas condominiais pendentes, se o valor da arrematação for insuficiente para quitá-las, e não mais o executado, devendo o exequente recorrer às vias próprias. 2. Reformulando meu entendimento anterior, com lastro em recente jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, curvo-me ao entendimento de que a arrematação em hasta pública possui a natureza jurídica de aquisição originária, motivo pelo qual extingue os ônus do imóvel arrematado, que passa ao arrematante livre e desembaraçado de tributo ou gravame, sendo certo que as dívidas anteriores à arrematação sub-rogam-se no preço da hasta. 3. Com efeito, a propriedade adquirida originariamente rompe o liame da coisa com o antigo proprietário, não repassando ao adquirente os ônus que pesavam sobre o imóvel. Descabe, pois, exigir do arrematante o pagamento das cotas condominiais vencidas e não pagas anteriormente à expedição da carta de arrematação. 4. Mutatis mutandis, pode ser aplicado raciocínio semelhante ao da hipoteca, visto que extinta pela arrematação, opera-se a sub-rogação do direito real no preço, transferindo-se o bem ao adquirente livre e desembaraçado de tais ônus, devendo se buscar eventual saldo remanescente contra o devedor originário, que responderá pessoalmente pelo restante do débito. 5. Ademais, hipótese na qual não constou expressamente no edital do leilão que o arrematante responderia pelas cotas condominiais em atraso, mas apenas a existência de

débitos referente à IPTU e à taxa de incêndio. 6. Débito condominial superior ao valor da avaliação do imóvel. 7. Auto de arrematação no qual se consignou somente, e de forma vaga, que: "Foi informado pelo Sr. Leiloeiro aos interessados, que o condomínio somente dará quitação do débito ao arrematante, pelo valor de R\$ 120.000,00." 8. Impende considerar que a eventual transferência para o arrematante de dívidas vencidas do antigo proprietário, ainda que referentes ao bem arrematado configurassem um verdadeiro desestímulo à arrematação em hasta pública. 9. No caso em comento, considerando-se que a dívida supera o valor da arrematação, existe valor remanescente a lastrear o prosseguimento da execução, devendo a mesma prosseguir, nos próprios autos, em face do antigo proprietário. DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO. (TJ-RJ - AI: 00466049720128190000 RIO DE JANEIRO CAPITAL 11 VARA CIVEL, Relator: MARCELO LIMA BUHATEM, Data de Julgamento: 16/01/2013, QUARTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 25/01/2013)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO AGRAVADA QUE INDEFERE O PEDIDO DE INCLUSÃO DO ARREMATANTE NO POLO PASSIVO DA DEMANDA, PORQUANTO O FEITO JÁ ESTARIA SENTENCIADO. INCONFORMISMO DO CONDOMÍNIO QUE NÃO ENCONTRA RESPALDO PROCESSUAL. 1. Com efeito, a arrematação extingue os ônus do imóvel arrematado, que passa ao arrematante livre e desembaraçado de tributo, dívida condominial ou responsabilidade, sendo, portanto, considerada forma originária de aquisição da propriedade. Logo, os débitos condominiais supervenientes à arrematação nada tem a ver com a execução dos débitos pregressos. 2. Além disso, a execução em

curso é apenas a segunda fase de ação de conhecimento já revestida pela coisa julgada material (art. 508 do CPC). 3. Conseqüentemente, deverá o condomínio demandar a cobrança das cotas condominiais que entende devidas em ação própria, porquanto, como salientado, a arrematação perfeita, acabada e irretratável inaugura relação jurídica nova, absolutamente distinta da execução em curso. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (TJ-RJ - AI: 00081209520218190000, Relator: Des(a). MYRIAM MEDEIROS DA FONSECA COSTA, Data de Julgamento: 17/03/2021, QUARTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 19/03/2021)

Ressalte-se novamente que sequer foi o credor quem criou empecilhos à venda, mas o devedor que causou toda a destruição no imóvel, culminando com a presente alienação judicial.

O condomínio já penhorou os bens do devedor e este esperneia para transferir a terceiros sua dívida, porém o próprio credor já se manifestou no seguinte sentido:

71. Tem-se claro, portanto, que o que os agravantes pretendem é "repasar" a dívida do executado a terceiros que sequer participaram daquele processo. Tal situação fora orquestrada pelo Sr. Luiz Carlos desde o início do inadimplemento das cotas condominiais que originaram a cobrança, tendo sido motivada por um desentendimento com sua ex-cônjuge e seus filhos (o que já foi levado ao conhecimento do juízo da execução).

72. Destaca-se que, deste desentendimento, o Sr. Luiz Carlos agiu de três maneiras para prejudicar seus filhos: (i) parou de pagar os encargos do imóvel objeto da dívida, (ii) propositalmente destruiu estruturalmente o imóvel após a extinção do usufruto (n.º 0218232-92.2008.8.26.0100) e imissão dos filhos na posse (n.º 0175162-92.2012.8.26.0000), a fim de que eles não obtivessem qualquer lucro com sua venda, e (iii) agora exige que este imóvel seja utilizado para pagamento da dívida por ele próprio contraída, mesmo sabendo da impossibilidade legal de tal situação.

73. Assim, é evidente a má-fé do executado, restando claro que o imóvel objeto das cobranças condominiais não pode ser objeto de penhora porque o devedor não era proprietário à época da inadimplência (o que, diga-se de passagem, já é de seu conhecimento).

Excelência, se o próprio credor entende incabível a penhora do imóvel para solver dívidas passadas, qual a legitimidade do terceiro para requerer que as dívidas dele sejam incluídas em edital? O requerimento se torna mais sem sentido ao se considerar que eventuais dívidas se subrogam no preço pago.

Percebe-se, com toda a evidência, que o terceiro busca atrapalhar a extinção do condomínio mantendo os proprietários presos a um imóvel que só lhes trouxe dissabores.

Por derradeiro, registra-se que o valor atribuído pela perita no laudo de fls. 54/115 é irreal (no prédio há outra cobertura, porém totalmente reformada oferecida à venda pelo valor de R\$ 1.7000.000,00 (um milhão e setecentos mil reais). Todavia, apesar do laudo estar fora de qualquer parâmetro razoável **não iremos impugnar o laudo**, requerendo-se apenas que, ao não haver lances no valor atribuído ao imóvel, sejam permitidos lances inferiores, até a arrematação.

Ante todo o exposto, requer-se a Vossa Excelência o que se segue:

- A) Que seja indeferido o pedido de ingresso na qualidade de assistente litisconsorcial;
- B) Que a petição e documentos juntados pelo terceiro sejam desentranhados, haja vista impertinentes a estes autos;
- C) Expedição e publicação do edital de alienação do imóvel objeto destes autos;

Termos em que



Pede deferimento.

SÃO PAULO/SP, 01 de setembro de 2021.

ALLINE FIDELES DE AGUIAR

OAB/GO 53.990



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CARAPICUÍBA
FORO DE CARAPICUÍBA
1ª VARA CÍVEL

AVENIDA DESEMBARGADOR DOUTOR EDUARDO CUNHA DE
ABREU, Nº 215, Carapicuiaba-SP - CEP 06328-330

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

DESPACHO

Processo Físico nº: **0012064-74.2008.8.26.0127**
 Classe – Assunto: **Inventário - Inventário e Partilha**
 Requerente: **Aurora dos Santos Di Grazia**
 Requerido: **Euclides dos Santos e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Juliana Marques Wendling**

Vistos.

Fls. 1823/1830 -

Trata-se de embargos de declaração opostos por credor habilitado nos autos, Condomínio Edifício Manuela, aduzindo omissão na decisão proferida aos 14.12.20, em que o Juízo atendeu a pedido do advogado Dr. Carlos Henrique di Grazia, determinando que os honorários contratados entre o causídico e o seu herdeiro (cujos bens foram penhorados), teriam preferência à penhora no rosto dos autos. Reconhece a embargante a preferência do débito alimentar, mas insurge-se contra o valor dos contratos de honorários face o valor do monte mor, os quais chegariam a 61 %, desidratando a partilha, já que o herdeiro receberia apenas 39 % do saldo, remanescendo o restante para o advogado. O embargante alega ainda que o Dr. Carlos Henrique di Grazia (sobrinho do herdeiro Luiz), contratado neste inventário, também representa o tio executado na ação movida pelo condomínio, no valor de R\$ 644.046,39, sendo certo que os contratos de honorários são anteriores à penhora no rosto dos autos, mas posteriores ao início da execução.

Os embargos pedem o reconhecimento da fraude à execução, tendo em consideração a situação em que o advogado, Carlos Henrique di Grazia, sobrinho de Luiz Carlos, atua nos autos do inventário e na execução, passando após o início desta ação a celebrar sucessivos contratos de honorários com o fim de esvaziar a garantia do credor-condomínio.

O Espólio de Maria Cambaúva de Sanctis respondeu aos embargos as fls. **1834/1847**, com a juntada dos documentos de fls. 1848/1905, sustentando a regularidade da contratação dos serviços jurídicos em percentual de 41 % sobre todos os direitos e benefícios que o Sr. Luiz Carlos vier a obter no desfecho do inventário, correspondente a três contratos com atuações diversas em que a quota litis seria em torno de 20 %, além do valor fixo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Reafirmou a preferência do crédito alimentar frente ao penhorado no rosto dos autos.

Nova manifestação do embargante, as fls. **1907/1917**, com documentos de fls. 1918/1975.

Manifestação da Fazenda do Estado de São Paulo as fls. **1893/1905**.

DECIDO.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JULIANA MARQUES WENDLING. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0012064-74.2008.8.26.0127 e o código 3100000046P91.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE DI GRAZIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 29/07/2021 às 13:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2176010-30.2021.8.26.0000 e código 164F4C08.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALLINE FIDELES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2021 às 13:46, sob o número WJMJ21414468881. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código B8CECE3.

1977
88



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CARAPICUÍBA
FORO DE CARAPICUÍBA

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA DESEMBARGADOR DOUTOR EDUARDO CUNHA DE
ABREU, Nº 215, Carapicuíba-SP - CEP 06328-330

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

fls. 89. 187

1978
JL

Embora o ingresso dos patronos nos autos da ação de condomínio somente tenha ocorrido em 29/03/19, o certo é que os contratos de honorários foram todos firmados em data posterior a ciência de Luiz Carls Cambaúva da execução promovida pelo condomínio Edifício Manuela, implicando esta situação na ciência deste quanto a dívida. Os contratos de fls. 696/697 datam de 20/02/18 e o de fls. 1753/1754, datam de 17.10/18, posterior a decisão de conversão da cobrança condominial em execução, datada de fevereiro de 2013.

A ciência do devedor quanto a dívida é manifesta e não pode ser negada diante da cronologia dos fatos.

A hipótese de fraude à execução aventada pelo embargante encontra fundamento no artigo 792, inciso IV, do CPC, segundo o qual " A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução: quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo a insolvência".

O reconhecimento deste tipo de fraude à execução depende da demonstração que a alienação ocorreu enquanto pendia ação contra o executado, capaz de reduzi-lo a insolvência. Assim, o entendimento que acabou prevalecendo na Jurisprudência é de que a pré-existência de qualquer ação (e não somente as executivas) que possa, no futuro, levar o devedor à insolvência é suficiente para o reconhecimento da fraude.

Coloca-se, contudo, ainda, a discussão quanto a duas questões: 1) necessidade ou não, de prévia citação do réu/executado; 2) necessidade, ou não, de prova da má-fé do adquirente. Quanto a primeira, o entendimento prevalente no STJ é de que apenas se configura a fraude à execução quando a alienação do bem tenha ocorrido após a existência da demanda com citação válida. No caso dos autos, a primeira exigência restou cumprida, como acima mencionado. À época dos contratos de honorários firmados entre o Sr. Luiz Carlos e o advogado Carlos Henrique di Grazia, o processo nº 0110088-58.2007.8.26.0100 já estava em fase de execução. E quanto a segunda exigência, a prova da má-fé, a teor do parágrafo 2º, do artigo 792, do CPC, a evidência a ser analisada corresponde efetivamente à boa-fé do adquirente, ou no caso dos autos, à boa fé na contratação dos honorários advocatícios, já que não estamos tratando de aquisição de bens e sim, em que medida a contratação inviabilizou o recebimento do devido pelo credor.

Pois bem, os contratos de prestação de serviços jurídicos prestados a Luiz Carlos Cambaúva dos Santos, podem ser verificados as fls. 696/697 e 1753/1754, nos quais foi acordado a título de honorários, 1) o percentual de 41 % sobre todos os direitos e benefícios que o requerente Luiz Carlos obtiver nos autos do presente inventário; 2) a quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais, relativa aos serviços prestados no contrato de fls. 697); 3) a parte ideal de 12,5 % do imóvel objeto da matrícula nº 5.731, do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri/SP, ou o equivalente em dinheiro.

Impõe-se aqui a análise desses contratos e o montante corresponde frente à cifra do monte-mor. Infere-se dos autos, fls. 1696/1711, que o monte-mor dos bens deixados pelo espólio de Maria Cambaúva dos Santos corresponde a quantia de R\$ 1.089.645,75 (hum milhão e oitenta e nove mil seiscientos e quarenta e cinco reais e setenta e cinco centavos). Quanto aos honorários advocatícios contratados, a quantia de R\$ 443.572,86, reverte ao advogado Carlos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JULIANA MARQUES WENDLING. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0012064-74.2008.8.26.0127 e o código 3.00000046291.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE DI GRAZIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 29/07/2021 às 13:31.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/esaj>, informe o processo 2176010-30.2021.8.26.0000 e código 164FAC08

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALLINE FIDELIS DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/09/2021 às 13:46, sob o número WJMJ21414468881. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código B8CECE3.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CARAPICUÍBA
FORO DE CARAPICUÍBA
1ª VARA CÍVEL

AVENIDA DESEMBARGADOR DOUTOR EDUARDO CUNHA DE ABREU, Nº 215, Carapicuíba-SP - CEP 06328-330

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

Henrique Di Grazia e consta do esboço de partilha (item "7"). Houve posteriormente juntada de contratos as fls. 1753/1755, majorando o percentual de 20 %, firmado no contrato de 20.02.18, para o total de 41 % sobre os direitos e benefícios a serem obtidos no presente inventário pelo herdeiro Luiz Carlos; além do contrato de honorários fixado em valor fixo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais – fls. 697).

Considerando esses patamares, bem como o modo a época da contratação, os indícios de fraude restaram manifestos. O patamar elevado dos honorários frente ao montante do monte mor e o modo como se deu, soma-se a uma participação de Carlos Henrique di Grazia em imóvel matriculado sob nº 3891. Assim é se pode extrair do contido na matrícula nº 3891, na averbação "5", datada de 17.09.13, que Luiz Carlos Cambaúva dos Santos recebeu 12,5 % do imóvel, na condição de co-proprietário. Transferiu sua quota da propriedade, por permuta, a Carlos Henrique di Grazia, em 10.10.13, segundo averbação "6", em troca da quantia de R\$ 57.700,00 (cinquenta e sete mil e setecentos reais), além do imóvel objeto da matrícula 23.260 do RI de Cananéia/SP. Verificando a segunda matrícula, vê-se que em data de 14.04.14, o bem imóvel foi imediatamente transferido por venda e compra, no mesmo dia, a Sra. Sandra Aparecida Mininel, atual esposa do Sr. Luiz Carlos (fls. 1965/1975).

Como ressaltado pelo embargante, é certo que essas transações não guardam relação direta com o presente inventário, mas demonstram a interferência do advogado Dr. Carlos Henrique di Grazia em negócios envolvendo o Sr. Luiz Carlos, na tentativa deste esvaziar patrimônio e a garantia de credores. Os laços de consanguinidade aqui, figurando o Dr. Carlos Henrique como sobrinho do herdeiro Luiz Carlos e neto do *de cuius* Euclides Cambaúva e de Maria Cambaúva, autores da herança, ganham roupagem diversa e resvalam para uma intenção outra de salvaguardar o patrimônio do devedor em detrimento do credor da execução, envolvendo as transferências de imóveis em tempo ínfimo.

Vê-se então que a celebração dos contratos de honorários celebrados em data posterior à ciência do Sr. Luiz Carlos quanto a ação de execução contra si iniciada, em valor correspondente a quase 50 % do *monte mor*, dentro de todo o contexto apresentado, indica a clara intenção de frustrar o pagamento da dívida cujo montante encontra-se penhorado no rosto destes autos.

É certo que já se decidiu neste juízo pela correição dos contratos de prestação de serviço de honorários advocatícios, cuja regularidade formal não se discute, pois que elaborados nos moldes do Código de Ética e Disciplina da categoria e respectivo Estatuto. O percentual de 41 % sobre todos os direitos e benefícios advindos do que o herdeiro Luiz Carlos vier a obter no resultado do inventário, corresponde a três contratações diversas, o que significa dizer que tem percentual de *quota littis* em torno de 20 % e; por si só não macula a avença. Entretanto, ao se analisar as razões trazidas pelo embargante e os indícios demonstrados, a contratação acaba por representar indícios de fraude, cuja boa-fé dos contratantes não restou incólume, colocando em risco a solvência do *monte-mor* para saldar a dívida junto ao condomínio. Esta oneração coloca o devedor em situação capaz de reduzi-lo a insolvência.

Ademais, não estava o condomínio garantido em seu crédito com a penhora efetivada sobre o próprio imóvel que gerou a dívida, oriunda de taxas de condomínio impagas, na medida em que desistiu da penhora sobre o imóvel em agosto de 2019, devidamente justificada a desistência, diante da situação de ser o herdeiro Luiz Carlos usufrutuário deste bem, frustrando

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JULIANA MARQUES WENDLING. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0012064-74.2008.8.26.0127 e o código 3100000046P91.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE DI GRAZIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 29/07/2021 às 13:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2176010-30.2021.8.26.0000 e código 164F4C08.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALLINE FIDELES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2021 às 13:46, sob o número WJMJ21414468881. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código B8CECE3.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CARAPICUÍBA
FORO DE CARAPICUÍBA
1ª VARA CÍVEL

AVENIDA DESEMBARGADOR DOUTOR EDUARDO CUNHA DE ABREU, Nº 215, Carapicuíba-SP - CEP 06328-330

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

com isso o registro da penhora. Ademais, as fotos acostadas aos autos as fls. 1925/1963, evidenciam o seu estado deplorável, situação esta a justificar o desinteresse em tê-lo como garantia.

Foi postulado pelo causídico a reserva dos honorários contratuais e sucumbenciais, em função da penhora no rosto dos autos em favor do condomínio, ora embargante(fls. 1776/1780).

A decisão de fls. 1785 deferiu o pedido, determinando para fins de preferência a anotação da reserva sobre a penhora no rosto dos autos. Esta decisão é modificada porque em que pese a preferência deste crédito, não pode subsistir em relação à pretensão do embargante, cedendo face o reconhecimento da fraude à execução, nos exatos termos do artigo 792, inciso IV, do CPC.

No tocante ao outro ponto levantado nos embargos, qual seja, ausência de menção no plano de partilha do inventário do genitor do de cujus, Felipe dos Santos Netto, tem-se a ausência de obrigatoriedade de inclui-lo no presente feito, diante da possibilidade de ser efetivada sobrepartilha da parte de Euclides De Sanctis e de Maria Cambaúva de Sanctis e herdeiros, restando justificado as fls. 1846, o pedido de suspensão do tramite daquele processo, inviabilizando por ora, a sua inclusão neste feito.

Isto posto, acolho os embargos opostos por Condomínio Edifício Manuela e o faço para o fim de reconhecer a ineficácia dos contratos de prestação de honorários advocatícios celebrados entre o herdeiro Luiz Carlos e Carlos Henrique Di Grazia, nos termos do artigo 792, inciso IV, do CPC, frente a penhora no rosto dos autos em prol do embargante.

Sem prejuízo, atenda o inventariante a manifestação da FESP, para recolhimento do ITCMD, condição para a homologação da partilha (fls. 1893).

Intime-se. Cumpra-se.

Carapicuíba, 30 de junho de 2021.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JULIANA MARQUES WENDLING. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0012064-74.2008.8.26.0127 e o código 3J00000046P91.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE DI GRAZIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 29/07/2021 às 13:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2176010-30.2021.8.26.0000 e código 164F4C08.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALLINE FIDELES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2021 às 13:46, sob o número WJMJ21414468881. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código B8CECE3.

1930
 JS



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CARAPICUÍBA

FORO DE CARAPICUÍBA

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA DESEMBARGADOR DOUTOR EDUARDO CUNHA DE
ABREU, Nº 215, Carapicuíba-SP - CEP 06328-330

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

DESPACHO

Processo Físico nº: **0012064-74.2008.8.26.0127**
Classe – Assunto: **Inventário - Inventário e Partilha**
Requerente: **Aurora dos Santos Di Grazia**
Requerido: **Euclides dos Santos e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Juliana Marques Wendling**

Vistos.

Ante o pedido de penhora no rosto dos autos em razão da execução de número 0110088-58.2007.8.26.0100 em trâmite na 35ª Vara Cível do Foro Central – João Mendes, envolvendo o Condomínio Ed. Manuela e a pessoa de um dos herdeiros no valor de R\$ 644.046,39 para agosto de 2020, lavre-se a penhora no rosto destes autos, comunicando-se ao r. Juízo solicitante por e-mail.

Ainda encaminhe-se, conforme solicitado cópia das declarações e partilha apresentada.

Após o cumprimento, e, somente neste caso, dê-se ciência ao inventariante e demais interessados inclusive do pedido de fs 1762 sobrestamento de homologação e do levantamento de valores.

Quanto ao ITCMD não verifico objeção ao recolhimento valendo a presente decisão, e, somente para tal finalidade, de acesso ao sistema da FESP e preenchimento, para ser considerada como data que reconhece a regularidade da partilha .

Eventual homologação e levantamento, será verificado oportunamente.

Publique-se.

Carapicuíba, 12 de novembro de 2020.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JULIANA MARQUES WENDLING. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0012064-74.2008.8.26.0127 e o código 3J0000003VFLZ.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE DI GRAZIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 29/07/2021 às 13:32. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2176010-90.2021.8.26.0000 e código 164F4C82.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALLINE FIDELES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2021 às 13:46, sob o número WJMJ21414468881. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código B8CECE6.

Exmo. Sr. Desembargador Relator Donegá Morandini da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Agravo de Instrumento n.º 2176010-30.2021.8.26.0000

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 00.144.926/0001-50, com sede à Rua Alvorada, n.º 116, Vila Olímpia, São Paulo/SP, por seus procuradores, nos autos do inventário de EUCLIDES DOS SANTOS e MARIA CAMBAÚVA DOS SANTOS, tendo em vista o recurso interposto pela inventariante **AURORA DE SANCTIS DI GRAZIA**, pelo herdeiro **LUIZ CARLOS CAMBAÚVA DOS SANTOS** e pelo patrono **CARLOS HENRIQUE DI GRAZIA**, vem perante V. Exa., na forma do 1.019, II, do CPC, apresentar contraminuta ao agravo de instrumento, com fundamento nas razões anexas.

Nesses termos, pede deferimento.

São Paulo, 25 de agosto de 2021.

Igor Bimkowski Rossoni
OAB/RS 76.832

Rafael Brunati Pereira da Silva
OAB/SP 374.212

Leonardo Castro
OAB/SP 425.644

Nicolas Paiva
OAB/SP 343.843

Karina Valero Gerab

CONTRAMINUTA AO AGRAVO DE INSTRUMENTO

Pelo Agravado,

Condomínio Edifício Manuela

I – BREVE RESUMO DOS FATOS

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 1.977/1.980, proferida nos autos do inventário de EUCLIDES DOS SANTOS e MARIA CAMBAÚVA DOS SANTOS.
2. Como narrado nas razões recursais, o agravante Luiz Carlos Cambaúva dos Santos (um dos herdeiros do inventário), figura como executado no processo n.º 0110088-58.2007.8.26.0100, tendo contraído com o Condomínio-agravado dívida de aproximadamente R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).
3. A execução não é recente. Ela teve **início em 2013** após o trânsito em julgado de ação de cobrança, essa ajuizada em 2007, que visava ao pagamento da dívida resultante do inadimplemento de despesas condominiais pelo agravante.
4. Durante o andamento da execução, o credor realizou diversas pesquisas para obter o pagamento da dívida existente, restando todas frustradas diante da ocultação do patrimônio do devedor. Ainda que tais fatos sejam melhor abordados adi-

ante, para que estes D. Julgadores possam ter uma concepção inicial dos fatos envolvidos, após o início da execução o devedor (i) transferiu um terreno para o seu sobrinho, (ii) vendeu um imóvel para sua esposa; (iii) recebeu um veículo em “permuta”; e (iv) buscou cidadania italiana.

5. Frustradas outras formas de obtenção do crédito e tomando conhecimento do inventário no qual foi proferida a decisão agravada, o agravado imediatamente requereu a penhora no rosto dos autos para obter a quota parte que competiria ao devedor.

6. Ao tomar conhecimento da penhora, às fls. 1.776/1.780 o advogado Carlos Henrique (sobrinho do agravado e que também o representa na execução) requereu que os valores estabelecidos nos contratos de honorários firmados entre ele o herdeiro-executado, Sr. Luiz Carlos, permanecessem reservados ante a sua natureza alimentar e por serem anteriores à penhora, sendo o pedido acolhido pela decisão de fl. 1.785.

7. O Condomínio credor, então, opôs embargos de declaração (fls. 1823/1830), não discutindo a preferência do crédito, mas apontando a omissão do *decisum* quanto às questões fáticas que envolveriam a reserva dos honorários, notadamente a análise da **origem** e o **patamar** dos valores supostamente devidos ao patrono Carlos Henrique di Grazia – que diminuiriam em metade o valor penhorado.

8. Apresentada resposta aos embargos de declaração às fls. 1834/1847, o agravado se manifestou novamente às fls. 1907/1975 – agora apresentando todas as provas do conluio existente entre devedor (agravante) e seu sobrinho-advogado para ocultar o patrimônio e frustrar a execução do Condomínio.

14. A decisão de fls. 1.977/1.980 é clara ao dispor que foi reconhecida a fraude à execução por três principais motivos: (i) os contratos de honorários foram firmados após a ciência do Sr. Luiz Carlos acerca da execução; (ii) o valor excessivo dos honorários comprometeria a solvência do devedor; e (iii) a boa-fé não restou incólume na relação jurídica entre o Sr. Luiz Carlos (tio) e o Sr. Carlos Henrique (sobrinho), havendo claras evidências de fraude.

15. Ou seja, se esperava que a parte agravante demonstrasse que ao menos dois dos motivos elencados não correspondessem com a realidade.

16. Contudo, ao contrário do esperado, limitou-se a apenas repetir os argumentos presentes na resposta aos embargos de declaração, sem demonstrar, de fato, os motivos pelos quais a r. decisão deveria ser alterada.

17. Neste sentido, segundo o art. 932, III, CPC, incumbe ao relator "*não conhecer de recurso inadmissível, prejudicado ou que não tenha impugnado especificamente os fundamentos da decisão recorrida*".

18. Não há, assim, qualquer fundamento que justifique a necessidade de alteração da r. decisão de fls. 1.977/1.980, devendo permanecer tal como prolatada e mantendo-se, portanto, a ineficácia dos contratos de honorários firmados.

III – MANUTENÇÃO DA R. DECISÃO AGRAVADA

III.1 – Motivos para caracterização de fraude à execução

19. Inicialmente, cabe destacar que para a caracterização da fraude à execução é necessário analisar não somente a alienação ou a oneração do bem em si, **mas todo o contexto em que ela se enquadra**.

20. Em um primeiro momento, diante do pedido de reserva dos honorários advocatícios ante a penhora, o i. juízo de primeiro grau, preocupado apenas com a preferência da verba alimentar, acolheu o requerimento do agravante.

21. Em um segundo momento, contudo, após serem trazidas provas que demonstraram as “negociações” de longa data existente entre o Sr. Luiz Carlos e o Sr. Carlos Henrique, bem como as datas dos contratos e os patamares contratados, verificou-se que tais contratos são, em verdade, mais uma manobra do executado de se esquivar da dívida existente.

22. Quanto a este ponto, destaca-se que os agravantes, visando a confundir esta C. Câmara, **omitiram parte da decisão que mencionava a justificativa da conclusão adotada pelo juízo a quo:**

"É certo que já se decidiu neste juízo pela correição dos contratos de prestação de serviço de honorários advocatícios, cuja regularidade formal não se discute, pois que elaborados nos moldes do Código de Ética e Disciplina da categoria e respectivo Estatuto. O percentual de 41 % sobre todos os direitos e benefícios advindos do que o herdeiro Luiz Carlos vier a obter no resultado do inventário, corresponde a três contratações diversas, o que significa dizer que tem percentual de *quota littis* em torno de 20 % e; por si só não macula a avença. **Entretanto, ao se analisar as razões trazidas pelo embargante e os indícios demonstrados, a contratação acaba por representar indícios de fraude, cuja boa-fé dos contratantes não restou incólume, colocando em risco a solvência do monte-mor para saldar a dívida junto ao condomínio.** Esta oneração coloca o devedor em situação capaz de reduzi-lo a insolvência." (grifamos)

23. Identificou-se, então, o motivo pelo qual o juízo *a quo* declarou a existência de fraude à execução após analisar as provas trazidas pela expoente: os indícios de fraude, a ausência de boa fé e o risco de insolvência.

24. Vale mencionar que, embora o agravante se prenda à palavra “indício” na tentativa de desqualificar a decisão, deixou de abordar a origem destes indícios.

31. Com relação a este ponto, o embargado afirma que seu advogado somente iniciou a atuação na ação de execução em 2019, o que supostamente refutaria todas as argumentações:

"De outra parte, destaca-se que a contratação do causídico OCORRERA no ano de 2018 (conforme todos os contratos juntados, inclusive com a firma reconhecida à época). O ingresso do causídico na mencionada ação de cobrança de condomínio (de onde surge o crédito do terceiro interessado) ocorrera em 29/03/2019. Ou seja, o causídico tomou ciência daquela demanda em data posterior à contratação de sua verba honorária."

32. E prossegue, dando a entender que não deveria conhecer o histórico do seu tio-devedor:

"Não parece razoável que todo advogado que contrate honorários tenha que fazer um 'pente fino' na vida de seu cliente, para se resguardar de eventuais terceiros credores, máxime pelo fato de seu crédito ser reconhecido como privilegiado pela norma, haja vista que se trata de verba alimentar"

33. Ora, primeiro, há de se lembrar que na data em que os contratos foram firmados, o herdeiro Luiz Carlos já figurava como executado, pouco importando se quem o representava na execução era o Sr. Carlos Henrique ou outro advogado. Até porque o que aponta para a fraude à execução é o momento no qual **o devedor é intimado da execução**, e não qual advogado o representa.

34. Em segundo lugar, a relação de parentesco (tio e sobrinho) entre os envolvidos evidencia clara fragilidade na alegação de "desconhecimento", por parte do advogado, das dívidas anteriores contraídas pelo seu tio – até porque logo após o início da execução houve uma "permuta" entre advogado e devedor (que será melhor abordada adiante).

35. A relação de parentesco, pois, não é o foco do reconhecimento da fraude, apenas um indício a mais que confirma a artimanha do devedor e seu advogado.

III.3 – Preferência do crédito alimentar

36. Seguindo, os agravantes tentam alegar que a fraude não poderia ser reconhecida ante a preferência dos honorários advocatícios sobre dívidas condominiais (?).

37. Sobre tal ponto, reitera-se que em momento algum o agravado questionou a preferência dos honorários advocatícios em comparação com a penhora decorrente de dívidas condominiais, tendo inclusive manifestado sua concordância quanto a isso em primeiro grau.

38. A questão que foi trazida para discussão pelo agravado **é a fraude cometida entre o executado e seu patrono, e não a natureza alimentar da verba honorária.**

39. Ou seja, não se busca a ineficácia dos contratos advocatícios no presente caso simplesmente devido à penhora no rosto dos autos, mas sim devido à fraude cometida entre o executado e seu advogado. Tem-se claro, portanto, que não há qualquer discussão acerca da "concorrência" existente entre os créditos.

III.4 – Indícios de outras fraudes que envolvem o tio-devedor e o sobrinho-advogado

40. O advogado alega que desconhecia a condição de executado do tio quando assinou com ele os contratos de honorários, mas não afirma o mesmo ao tratar das transações previstas na matrícula n.º 3.891, referente a um imóvel em Carapicuíba/SP (Doc. 01), ocorridas meses após o início da execução (janeiro de 2013).

41. Como se vê do documento anexo (Doc. 01) na averbação n.º 5, datada de 17/09/2013 (oito meses após o início da execução), o Sr. Luiz Carlos (devedor) passou a ser coproprietário do imóvel, recebendo a parte ideal de 12,5%.

42. **Menos de um mês após ter recebido o bem**, a averbação n.º 06 datada de 10/10/2013 anota a **transferência da quota da propriedade por permuta ao seu advogado (sobrinho)**, recebendo em troca um "carro 0km" – nas palavras dos agravantes – e o imóvel objeto da matrícula n.º 23.260 do CRI de Cananéia/SP (Doc. 02).

43. Analisando esta segunda matrícula, verifica-se que, **no mesmo dia em que foi averbada a permuta do imóvel de Cananéia** (averbação n.º 3, datada de 14/04/2014), ele foi **imediatamente transferido por venda e compra à Sra. Sandra Aparecida Mininel**, atual esposa do Sr. Luiz Carlos (Doc. 03).

44. Para melhor ilustrar o quanto narrado, o agravado traz de maneira simplificada os atos e as datas das operações listadas acima:

23/01/2013	Início da execução;
17/09/2013	Agravante/devedor recebe 12,5% do imóvel de Carapicuíba/SP;
10/10/2013	<u>Agravante/devedor</u> transfere o imóvel ao seu <u>sobrinho/advogado Carlos Henrique di Grazia</u> ;
10/10/2013	<u>Agravante/devedor</u> recebe, em permuta, um imóvel em Cananéia/SP;
10/10/2013	Agravante/devedor recebe R\$ 57.700,00 (que poderiam ser usados para diminuir o débito contraído);
14/04/2014	Permuta é averbada na matrícula do imóvel em Cananéia/SP;
14/04/2014	<u>Agravante/devedor</u> "vende" o imóvel para sua <u>própria esposa</u> .

45. Ou seja, as transferências de dois imóveis pelo Sr. Luiz Carlos ao seu sobrinho/advogado e à sua esposa ocorreram em menos de **seis meses**, demonstrando a necessidade dos envolvidos em finalizá-las em tempo recorde.

46. Portanto, o que fica evidenciado no presente caso é a má-fé dos agravantes e a falsidade das alegações dispostas nas razões do agravo de instrumento.

47. Como já dito, o Sr. Luiz Carlos não só se esquivava da execução pela ocultação do patrimônio, como traz narrativas caluniosas aos autos, a fim de ludibriar o judiciário e fazer prevalecer o seu status de insolvência, **utilizando seu advogado e sua esposa como "adquirentes" dos seus bens**.

48. Destaca-se, ainda, que o veículo recebido também foi alienado pelo executado, conforme se verifica na pesquisa realizada em 30/10/2019 via Renajud nos autos da execução (Doc. 04).

49. Ainda que estas evidências de fraude à execução não sejam oponíveis ao inventário, elas demonstram o **contexto no qual ocorreram as contratações entre o Sr. Luiz Carlos e seu advogado**, havendo seu irrefutável envolvimento na frustração da execução.

50. É possível concluir, assim, que a contratação de honorários em percentuais que esvaziam o valor que seria recebido pelo executado é mais um destes negócios que levarão à completa frustração da penhora no rosto dos autos, motivo pelo qual não deve haver qualquer alteração na decisão ora agravada.

III.5 – Valor exacerbado dos honorários pactuados

51. Como se sabe, são quatro os contratos firmados entre o Sr. Luiz Carlos e o Sr. Carlos Henrique (Doc. 05):

Motivo	Valor	Data
Atuação no inventário	20% da herança a ser recebida (aproximadamente R\$ 28.000,00)	20/02/2018
Retificação de registro civil	R\$ 5.000,00	20/02/2018
Retirada de cidadania italiana	21% da herança a ser recebida (aproximadamente R\$ 30.000,00)	31/07/2018
Atuação em processo criminal, em ação de usucapião e em ação de alimentos	12,5% do imóvel objeto da matrícula n.º 5.731, RI de Barueri/SP	17/10/2018

52. Com relação ao primeiro contrato, destaca-se que o trabalho descrito pelo advogado não condiz com o valor pactuado. Isso porque ele já atuava no inventário quando o Sr. Luiz Carlos o contratou, tendo, portanto, plenos conhecimentos acerca da ação – de modo que não foi necessária uma análise profunda do caso – e não havendo uma “parte contrária” para que fosse necessário despender um longo período de horas com defesas.

53. Quanto ao terceiro contrato, por sua vez, destaca-se que é absurda a quantia de quase R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) contratada pelo Sr. Luiz Carlos para a simples obtenção de cidadania italiana. Tal operação pode ser realizada sem a presença de um advogado e no consulado do país, não havendo qualquer necessidade de contratar o Sr. Carlos Henrique e muito menos de arcar com as viagens de ambos à Itália – principalmente quando há em curso uma execução contra o contratante, Sr. Luiz Carlos.

54. Veja, Excelência, além do valor do imóvel correspondente ao quarto contrato, o Sr. Carlos Henrique receberia cerca de R\$ 63.000,00 (sessenta e três mil reais) por (i) uma ação na qual ele já atuava, (ii) uma simples retificação em registro civil e (iii) a obtenção de cidadania italiana.

55. Ademais, não é demais questionar: **por que um devedor que contraiu uma dívida de quase R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) e alega não ter condições de arcar com ela gastaria relevantes quantias para obtenção de cidadania italiana???**

56. Os patamares elevados, somado a todos os indícios de fraude supra descritos, e ainda por terem sido todos estes contratos firmados após a existência da execução demonstram o acerto da decisão agravada.

III.6 – Penhora de outros imóveis do devedor

57. Como visto, ao longo dos anos, o Sr. Luiz Carlos dilapidou seu patrimônio e não quitou sequer 1% da dívida existente – mesmo que neste período tenha adquirido imóveis, veículos e gastado relevantes quantias para obtenção de cidadania italiana.

58. Em mais uma clara demonstração de má-fé (que já foi repetida inúmeras vezes nos agravos de instrumento também interpostos na ação de cobrança, dos quais citam-se: 2268462-30.2019.8.26.0000 e 2274089-78.2020.8.26.0000), os agravantes alegam que o executado não é insolvente e que a dívida já estava garantida pelo próprio imóvel que a originou e outras penhoras.

59. Considerando que a penhora do imóvel objeto da dívida será tratada em tópico específico, vem o agravado discorrer acerca das outras penhoras mencionadas pelos agravantes.

60. A primeira diz respeito ao imóvel objeto da matrícula n.º 25.513 do 10º CRI de São Paulo/SP, o qual é gravado com usufruto dividido entre o executado e sua ex-cônjuge, Celia Maria de Almeida Theodoreli, na proporção de 50%.

61. Ainda que o juízo da execução tenha autorizado a penhora de 50% do usufruto que competiria ao devedor, trata-se de imóvel em condições precárias com alta dificuldade de locação.

62. Considerando o valor elevado da dívida existente – que hoje perfaz cerca de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) –, é evidente que o valor mensal do aluguel de uma simples casa não servirá para a quitação, mas sim somente para auxiliar a remediar o prejuízo causado pelo devedor que recai sobre os moradores do condomínio.

63. Prosseguindo, os agravantes, em clara má-fé, alegam ainda que:

“(...) o herdeiro Luiz Carlos ofereceu em garantia a parte ideal de 50% dos direitos de aquisição de um Galpão localizado na Cidade de Santana de Parnaíba, adquiridos por força da escritura de venda e compra lavrada em 21/12/2001, nas notas do tabelião do Jardim Silveira da Comarca de Barueri/SP, livro 109, fls. 241/243 (anexa – doc. 09).”

64. Referido imóvel está localizado à Rua Espanha, 489, Jardim São Luís, Santana de Parnaíba/SP, CEP 06502-225, e não só não foi oferecido como garantia da dívida, como foi indicado como a própria residência do Sr. Luiz Carlos, não passando de mais uma tentativa do executado de ludibriar o judiciário e se esquivar de suas obrigações.

65. Desta forma, tem-se claro que dentre as duas “penhoras” mencionadas pelos agravantes, uma é insuficiente para quitar a dívida e a outra simplesmente não existe por ser utilizada como domicílio do devedor.

III.7 – Penhora do imóvel objeto da dívida

66. Seguindo sua alegação falaciosa, os agravantes dizem que a execução estaria satisfeita com a penhora do próprio imóvel que originou os débitos e que o agravado teria desistido da penhora por “livre e espontânea vontade”.

67. Contudo, como já exaustivamente demonstrado em outras demandas (notadamente os agravos de instrumento de n.º 2268462-30.2019.8.26.0000 e n.º 2274089-78.2020.8.26.0000), foi homologada a desistência da penhora devido ao fato de que o Sr. Luiz Carlos somente possuía o direito de usufruto sob o imóvel, e não a propriedade, empecilho suficiente para frustrar o registro da penhora junto ao cartório competente.

68. A propósito, sobre tal alegação, colaciona-se trecho do acórdão que julgou no fim do ano de 2020 o agravo de instrumento de n.º 2274089-78.2020.8.26.0000 (Doc. 06), movido pelo executado e que continha o mesmíssimo tópico, no melhor estilo copia e cola:

Em relação ao imóvel gerador das despesas condominiais, pese o caráter propter rem da dívida, ele não pode ser penhorado nestes autos, como bem sabe o agravado, porque a ação não foi proposta contra os proprietários, seus filhos, mas apenas contra o executado, que era usufrutuário do imóvel na época, sendo, portanto, impertinente a alegação de que o imóvel seria suficiente para o pagamento da dívida aqui discutida.

69. Desta forma, a opção pela desistência da penhora decorreu da inexistência de título judicial em face dos proprietários – que nunca participaram do processo na fase de conhecimento.

70. Caso o agravado persistisse na penhora do imóvel, perpetuaria a discussão da demanda de execução, sendo certo que a efetivação da constrição do imóvel certamente levaria os filhos do Sr. Luiz Carlos, verdadeiros proprietários, a discutirem seu direito mediante embargos de terceiro.

71. Tem-se claro, portanto, que o que os agravantes pretendem é “repassar” a dívida do executado a terceiros que sequer participaram daquele processo. Tal situação fora orquestrada pelo Sr. Luiz Carlos desde o início do inadimplemento das cotas condominiais que originaram a cobrança, tendo sido motivada por um desentendimento com sua ex-cônjuge e seus filhos (o que já foi levado ao conhecimento do juízo da execução).

72. Destaca-se que, deste desentendimento, o Sr. Luiz Carlos agiu de três maneiras para prejudicar seus filhos: (i) parou de pagar os encargos do imóvel objeto da dívida, (ii) propositalmente destruiu estruturalmente o imóvel após a extinção do usufruto (n.º 0218232-92.2008.8.26.0100) e imissão dos filhos na posse (n.º 0175162-92.2012.8.26.0000), a fim de que eles não obtivessem qualquer lucro com sua venda, e (iii) agora exige que este imóvel seja utilizado para pagamento da dívida por ele próprio contraída, mesmo sabendo da impossibilidade legal de tal situação.

73. Assim, é evidente a má-fé do executado, restando claro que o imóvel objeto das cobranças condominiais não pode ser objeto de penhora porque o devedor não era proprietário à época da inadimplência (o que, diga-se de passagem, já é de seu conhecimento).

IV – CONCLUSÃO

74. Evidenciou-se, pelas provas apresentadas na origem e reapresentadas nesta contraminuta, que a fraude arquitetada entre o devedor e o seu advogado não se limita aos contratos de honorários, mas tem nestas contratações a melhor chance de

ocultar o patrimônio que seria recebido como herança do inventário do qual se origina este agravo.

75. **Isso posto**, sendo as razões recursais mera irresignação injustificada, requer a V. Exa. não seja conhecido o presente agravo de instrumento ante a ausência de impugnação específica aos fundamentos da decisão.

76. Caso assim não entenda, requer seja o agravo completamente desprovido, vez que **clara a caracterização de fraude à execução** a denotar o acerto da decisão agravada.

77. Por fim, requer que todas as intimações do agravado sejam realizadas exclusivamente na pessoa de seu procurador Carlos Eduardo Baumann (OAB/SP 107.064) sob pena de nulidade (art. 272, § 5º, do CPC).

Nesses termos, pede deferimento.

São Paulo, 25 de agosto de 2021.

Igor Bimkowski Rossoni
OAB/RS 76.832

Rafael Brunati Pereira da Silva
OAB/SP 374.212

Leonardo Castro
OAB/SP 425.644

Nicolas Paiva
OAB/SP 343.843

Karina Valero Gerab

LISTA DE DOCUMENTOS

- Doc. 01 – Matrícula n.º 3.891, CRI de Carapicuíba/SP;
- Doc. 02 – Matrícula n.º 23.260, CRI de Cananéia/SP;
- Doc. 03 – Certidão de casamento entre o Sr. Luiz Carlos e a Sra. Sandra;
- Doc. 04 – Pesquisa realizada em 30/10/2019 via Renajud nos autos da execução;
- Doc. 05 – Contratos advocatícios firmados entre o Sr. Luiz Carlos e o Sr. Carlos Henrique;
- Doc. 06 – Acórdão proferido no agravo de instrumento de n.º 2274089-78.2020.8.26.0000.



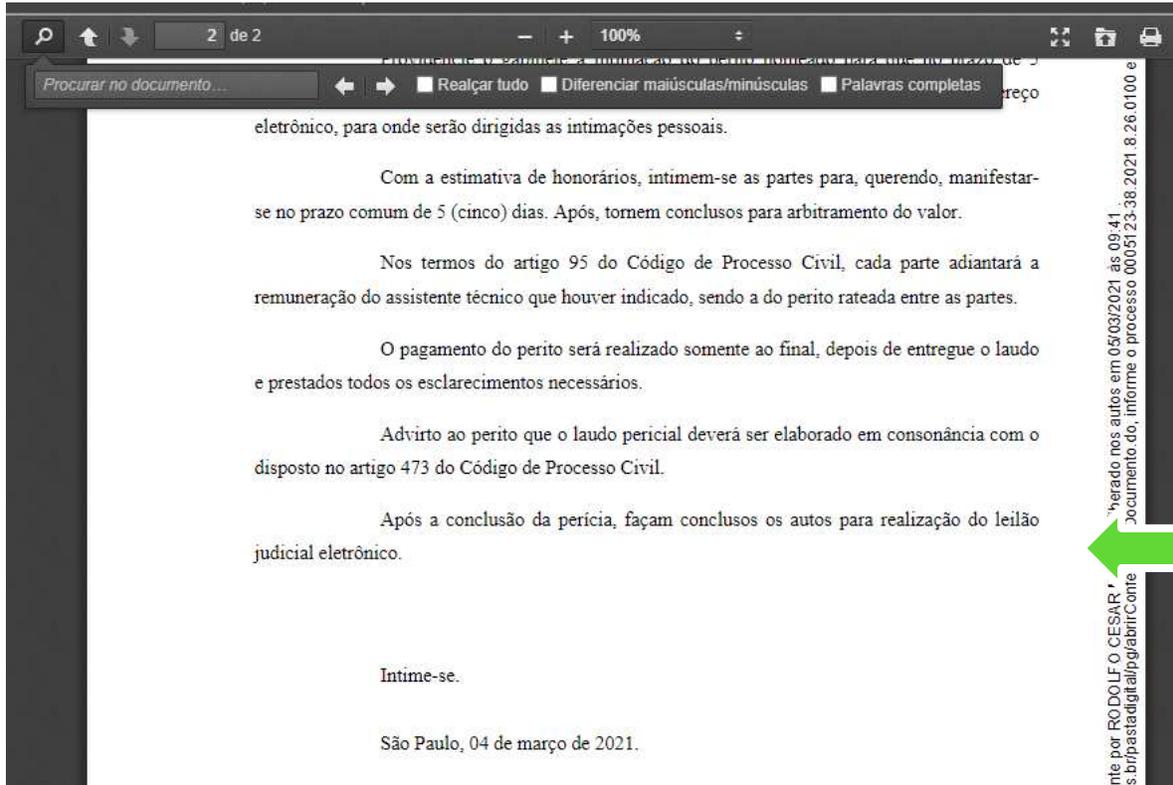
AO JUÍZO DA 43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO- SÃO PAULO

Autos n. 0005123-38.2021.8.26.0100

THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS E THALUANA CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, ambos já devidamente qualificados nos autos, vêm à presença de Vossa Excelência, informar e requer o que segue:

Cumpre certificar nos autos que o laudo pericial foi juntado aos autos no dia **02/08/2020**, no entanto, até a presente data **22/11/2021** não houve qualquer andamento nos autos, **estando o mesmo parado há 3 (três) meses e 20 dias.**

Consta em decisão acostada à fls. 10/11 que, após a apresentação de laudo pericial os autos deveriam ser conclusão para leilão judicial:



Sendo assim, requer-se que seja determinado à escrituraria que certifique a conclusão para envio do imóvel a leilão judicial eletrônico.

Termos em que
Pede deferimento.

SÃO PAULO/SP, 22 de novembro de 2021.

ALLINE FIDELES DE AGUIAR
OAB/GO 53.990

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

43ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1407/1403, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11), São Paulo-SP - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0005123-38.2021.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos e outro**
 Executado: **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Paulo Rogério Santos Pinheiro**

Vistos.

Trata-se de ação de extinção de condomínio, em fase de cumprimento para divisão cômoda ou, se o caso, alienação judicial da coisa comum (imóvel).

Fls. 118/124: trata-se de requerimento de terceiro interessado (Luiz Carlos Cambaúva de Sanctis) para admissão como assistente litisconsorcial, com a anotação no edital de leilão para venda do imóvel sobre a existência de dívida condominial. O terceiro afirma que é demandado em ação de cobrança de despesas condominiais relativas ao imóvel comum, em fase de cumprimento, sendo incluído no polo passivo porque era usufrutuário. Sustenta que a dívida possui caráter "propter rem" e, portanto, a responsabilidade recai sobre as partes, na qualidade de adquirentes, conforme disposição da Convenção Condominial e art. 1.345 do Código Civil.

Os requerentes manifestam-se contrariamente ao pedido de intervenção de terceiros (fls. 177/185).

Decido.

O pedido de intervenção de terceiros deve ser admitido.

Com efeito, o terceiro interessado comprovou ser demandado em cobrança de débitos condominiais incidentes sobre o imóvel comum, o que evidencia o interesse jurídico para que o arrematante também responda pela dívida anterior à arrematação.

De fato, sendo dívida "propter rem" ou vinculada à posse ou propriedade da coisa, as despesas condominiais vencidas anteriormente à aquisição podem ser



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

43ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1407/1403, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11), São Paulo-SP - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

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

exigidas do adquirente, mesmo na aquisição originária em hasta pública. Nos termos do art. 1.345 do CC, "*O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios*". Nesses sentido, colacionam-se os seguintes julgados do Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATANTE. RESPONSABILIDADE. PREVISÃO NO EDITAL DOS DÉBITOS. SUCESSÃO PROCESSUAL. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PRECEDENTES. 1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada. 2. Tendo o imóvel sido alienado em hasta pública com informação no edital acerca da existência de débitos condominiais, responde o arrematante por dívidas condominiais anteriores à arrematação, devido ao caráter 'propter rem' da obrigação? (AgInt nos EREsp 1532631/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 18/8/2020, DJe 21/8/2020). 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1434491/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 22/11/2021, DJe 25/11/2021).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. RESSALVA NO EDITAL. SUCESSÃO NO POLO PASSIVO DO FEITO EXECUTIVO. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "em se tratando a dívida de condomínio de obrigação 'propter rem', constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante" (REsp 1.672.508/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 25/06/2019, DJe 01/08/2019). 2. Agravo interno desprovido. (AgInt no AgInt no REsp 1852710/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/11/2020, DJe 04/12/2020).

AGRAVO INTERNO. CIVIL. CONDOMÍNIO. ARREMATÇÃO DE IMÓVEL. DESPESAS CONDOMINIAIS. REEXAME DO SUPORTE FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. 1. As despesas condominiais são de natureza propter rem e, tendo constado do edital de praça a existência de ônus sobre o imóvel, é de responsabilidade do arrematante o pagamento de tais dívidas, ainda que anteriores à arrematação. Precedentes. 2. A reapreciação do suporte fático-probatório dos autos é vedada nesta Corte, pelo óbice da Súmula 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial". 3. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no REsp 1864944/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 31/08/2020, DJe 09/09/2020).

O art. 886, *caput* e inciso VI, do Novo Código de Processo Civil, estabelecem o seguinte: "*O leilão será precedido de publicação de edital, que conterá: VI - menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados*".

Assim sendo, **defiro** o requerimento para admissão do terceiro como assistente simples. **Anote-se.**

2 - Fls. 116: **defiro** o levantamento do equivalente a 50% dos

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

43ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1407/1403, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11), São Paulo-SP - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

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

honorários periciais, em favor da perita, expedindo-se a respectiva guia.

3 - Fls. 209: por ora, é necessário ouvir a parte adversa a respeito do laudo avaliatório para, só então, analisar-se quanto à aprovação ou impugnação da perícia. Na sequência, é que se iniciará a fase de alienação da coisa comum. **Intime-se** o requerido, na pessoa do advogado, para manifestação sobre a avaliação do imóvel comum (fls. 54/115). Decorrido o prazo, com ou sem manifestação, retornem conclusos para decisão sobre a avaliação.

Sem prejuízo, **manifeste-se** as partes a respeito da existência de dívidas condominiais sobre o imóvel comum, para os fins do art. 806, VI, do CPC.

Intime-se.

São Paulo, 17 de janeiro 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 0021/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Alline Fideles de Aguiar (OAB 53990/GO)	D.J.E
Dalson do Amaral Filho (OAB 151524/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Trata-se de ação de extinção de condomínio, em fase de cumprimento para divisão cômoda ou, se o caso, alienação judicial da coisa comum (imóvel). Fls. 118/124: trata-se de requerimento de terceiro interessado (Luiz Carlos Cambaúva de Sanctis) para admissão como assistente litisconsorcial, com a anotação no edital de leilão para venda do imóvel sobre a existência de dívida condominial. O terceiro afirma que é demandado em ação de cobrança de despesas condominiais relativas ao imóvel comum, em fase de cumprimento, sendo incluído no polo passivo porque era usufrutuário. Sustenta que a dívida possui caráter "propter rem" e, portanto, a responsabilidade recai sobre as partes, na qualidade de adquirentes, conforme disposição da Convenção Condominial e art. 1.345 do Código Civil. Os requerentes manifestam-se contrariamente ao pedido de intervenção de terceiros (fls. 177/185). Decido. O pedido de intervenção de terceiros deve ser admitido. Com efeito, o terceiro interessado comprovou ser demandado em cobrança de débitos condominiais incidentes sobre o imóvel comum, o que evidencia o interesse jurídico para que o arrematante também responda pela dívida anterior à arrematação. De fato, sendo dívida "propter rem" ou vinculada à posse ou propriedade da coisa, as despesas condominiais vencidas anteriormente à aquisição podem ser exigidas do adquirente, mesmo na aquisição originária em hasta pública. Nos termos do art. 1.345 do CC, "O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios". Nesses sentidos, colacionam-se os seguintes julgados do Superior Tribunal de Justiça: PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATANTE. RESPONSABILIDADE. PREVISÃO NO EDITAL DOS DÉBITOS. SUCESSÃO PROCESSUAL. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PRECEDENTES. 1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada. 2. Tendo o imóvel sido alienado em hasta pública com informação no edital acerca da existência de débitos condominiais, responde o arrematante por dívidas condominiais anteriores à arrematação, devido ao caráter 'propter rem' da obrigação? (AgInt nos EREsp 1532631/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 18/8/2020, DJe 21/8/2020). 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1434491/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 22/11/2021, DJe 25/11/2021). AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. RESSALVA NO EDITAL. SUCESSÃO NO POLO PASSIVO DO FEITO EXECUTIVO. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "em se tratando a dívida de condomínio de obrigação 'propter rem', constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante" (REsp 1.672.508/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 25/06/2019, DJe 01/08/2019). 2. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp 1852710/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/11/2020, DJe 04/12/2020). AGRAVO INTERNO. CIVIL. CONDOMÍNIO. ARREMATÇÃO DE IMÓVEL. DESPESAS CONDOMINIAIS. REEXAME DO SUPORTE FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. 1. As despesas condominiais são de natureza propter rem e, tendo constado do edital de praça a existência de ônus sobre o imóvel, é de responsabilidade do arrematante o pagamento de tais dívidas, ainda que anteriores à arrematação. Precedentes. 2. A reapreciação do suporte fático-probatório dos autos é vedada nesta Corte, pelo óbice da Súmula 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial". 3. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no REsp 1864944/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 31/08/2020, DJe 09/09/2020). O art. 886, caput e inciso VI, do Novo Código de Processo Civil, estabelecem o seguinte: "O leilão será precedido de publicação de edital, que conterá: VI - menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados". Assim sendo,

defiro o requerimento para admissão do terceiro como assistente simples. Anote-se. 2 - Fls. 116: defiro o levantamento do equivalente a 50% dos honorários periciais, em favor da perita, expedindo-se a respectiva guia. 3 - Fls. 209: por ora, é necessário ouvir a parte adversa a respeito do laudo avaliatório para, só então, analisar-se quanto à aprovação ou impugnação da perícia. Na sequência, é que se iniciará a fase de alienação da coisa comum. Intime-se o requerido, na pessoa do advogado, para manifestação sobre a avaliação do imóvel comum (fls. 54/115). Decorrido o prazo, com ou sem manifestação, retornem conclusos para decisão sobre a avaliação. Sem prejuízo, manifeste-se as partes a respeito da existência de dívidas condominiais sobre o imóvel comum, para os fins do art. 806, VI, do CPC. Intime-se. São Paulo, 17 de janeiro de 2022."

São Paulo, 18 de janeiro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0021/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 19/01/2022. Considera-se a data de publicação em 20/01/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Alline Fideles de Aguiar (OAB 53990/GO)
Dalson do Amaral Filho (OAB 151524/SP)

Teor do ato: "Vistos. Trata-se de ação de extinção de condomínio, em fase de cumprimento para divisão cômoda ou, se o caso, alienação judicial da coisa comum (imóvel). Fls. 118/124: trata-se de requerimento de terceiro interessado (Luiz Carlos Cambaúva de Sanctis) para admissão como assistente litisconsorcial, com a anotação no edital de leilão para venda do imóvel sobre a existência de dívida condominial. O terceiro afirma que é demandado em ação de cobrança de despesas condominiais relativas ao imóvel comum, em fase de cumprimento, sendo incluído no polo passivo porque era usufrutuário. Sustenta que a dívida possui caráter "propter rem" e, portanto, a responsabilidade recai sobre as partes, na qualidade de adquirentes, conforme disposição da Convenção Condominial e art. 1.345 do Código Civil. Os requerentes manifestam-se contrariamente ao pedido de intervenção de terceiros (fls. 177/185). Decido. O pedido de intervenção de terceiros deve ser admitido. Com efeito, o terceiro interessado comprovou ser demandado em cobrança de débitos condominiais incidentes sobre o imóvel comum, o que evidencia o interesse jurídico para que o arrematante também responda pela dívida anterior à arrematação. De fato, sendo dívida "propter rem" ou vinculada à posse ou propriedade da coisa, as despesas condominiais vencidas anteriormente à aquisição podem ser exigidas do adquirente, mesmo na aquisição originária em hasta pública. Nos termos do art. 1.345 do CC, "O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios". Nesses sentidos, colacionam-se os seguintes julgados do Superior Tribunal de Justiça: PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATANTE. RESPONSABILIDADE. PREVISÃO NO EDITAL DOS DÉBITOS. SUCESSÃO PROCESSUAL. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PRECEDENTES. 1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada. 2. Tendo o imóvel sido alienado em hasta pública com informação no edital acerca da existência de débitos condominiais, responde o arrematante por dívidas condominiais anteriores à arrematação, devido ao caráter 'propter rem' da obrigação? (AgInt nos EREsp 1532631/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 18/8/2020, DJe 21/8/2020). 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1434491/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 22/11/2021, DJe 25/11/2021). AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. RESSALVA NO EDITAL. SUCESSÃO NO POLO PASSIVO DO FEITO EXECUTIVO. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "em se tratando a dívida de condomínio de obrigação 'propter rem', constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante" (REsp 1.672.508/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 25/06/2019, DJe 01/08/2019). 2. Agravo interno desprovido. (AgInt no AgInt no REsp 1852710/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/11/2020, DJe 04/12/2020). AGRAVO INTERNO. CIVIL. CONDOMÍNIO. ARREMATÇÃO DE IMÓVEL. DESPESAS CONDOMINIAIS. REEXAME DO SUPORTE FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. 1. As despesas condominiais são de natureza propter rem e, tendo constado do edital de praça a existência de ônus sobre o imóvel, é de responsabilidade do arrematante o pagamento de tais dívidas, ainda que anteriores à arrematação. Precedentes. 2. A reapreciação do suporte fático-probatório dos autos é vedada nesta Corte, pelo óbice da Súmula 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial". 3. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no REsp 1864944/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 31/08/2020, DJe 09/09/2020). O art. 886, caput e inciso VI, do Novo Código de

Processo Civil, estabelecem o seguinte: "O leilão será precedido de publicação de edital, que conterà: VI - menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados". Assim sendo, defiro o requerimento para admissão do terceiro como assistente simples. Anote-se. 2 - Fls. 116: defiro o levantamento do equivalente a 50% dos honorários periciais, em favor da perita, expedindo-se a respectiva guia. 3 - Fls. 209: por ora, é necessário ouvir a parte adversa a respeito do laudo avaliatório para, só então, analisar-se quanto à aprovação ou impugnação da perícia. Na sequência, é que se iniciará a fase de alienação da coisa comum. Intime-se o requerido, na pessoa do advogado, para manifestação sobre a avaliação do imóvel comum (fls. 54/115). Decorrido o prazo, com ou sem manifestação, retornem conclusos para decisão sobre a avaliação. Sem prejuízo, manifeste-se as partes a respeito da existência de dívidas condominiais sobre o imóvel comum, para os fins do art. 806, VI, do CPC. Intime-se. São Paulo, 17 de janeiro de 2022."

SÃO PAULO, 19 de janeiro de 2022.

**AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR DESEMBARGADOR PRESIDENTE
DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO SÃO PAULO**

THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS e THALUANA CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, já qualificados nos autos, por seu advogado e procurador adiante assinado, vêm, respeitosamente perante Vossa Excelência, não se conformando, *data venia*, com a r. decisão de fls. 211 dos autos – QUE ADMITIU O INGRESSO DE EX-USUFRUTUÁRIO NA QUALIDADE DE ASSISTENTE SIMPLES E DETERMINOU QUE O ARREMATANTE SE RESPONSABILIZASSE POR DIVIDAS PRETÉRITAS À ARREMATAÇÃO – proferida nos autos de incidente de execução de sentença que determinou a alienação judicial de bem imóvel a fim de extinguir condomínio (autos n. 0005123-38.2021.8.26.0100, 43^a Vara Cível do Foro Central-SP), com fundamento nos artigos 1.015 e seguintes, todos do Código de Processo Civil, interpor o presente

AGRAVO DE INSTRUMENTO

o que fazem consubstanciados nas razões de fato e de Direito a seguir expostas.

Declina-se, para os fins do disposto no artigo 1.016, IV, do Código Processual Civil, os nomes e os endereços dos advogados constantes do processo:

- Advogado dos agravantes: Alisson Evangelista Silva OAB/DF n 23.457, com escritório na SCS Qd. 02, Bloco C 22, Sala 108, Ed. Serra Dourada, Asa Sul, Brasília/DF, Cep 70.300-902, conforme substabelecimento em anexo;

- Advogado do interessado (agravado Luiz Carlos Cambauva dos Santos): Heitor Bocato, OAB-SP n. 163.257, com escritório na Rua Estrada do Capuava, número 448, sala 7, Cidade de Cotia, Estado de São Paulo (anexa);

-Advogado do executado (coproprietário Tharsio): Dalson do Amaral Filho, OAB-SP n. 151.524, com escritório na Alameda Santos, número 1773, 7º andar, conjunto 705, CEP 01419-002, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (doc. 07);

Instrui-se o presente recurso com o comprovante de recolhimento das custas judiciais, com as cópias obrigatórias referidas pelo art. 1.017, do Código de Processo Civil (PROCESSO INTEGRAL, DOC1), e demais cópias reprográficas e necessárias à compreensão da matéria controversa, declarando que são cópias fiéis do processo, nos termos do que dispõe o artigo 425, inciso IV, do Código de Processo Civil.

O presente agravo é tempestivo em face da certidão específica, intimando-se os advogados do agravante acerca da decisão no DJE em 20/01/2022 (autos integrais, DOC1).

Requer, por fim, seja o presente recurso recebido e processado na forma da lei processual.

Nestes termos,

Pede deferimento.

São Paulo, 01 de fevereiro de 2022.

Alisson Evangelista Silva

OAB-DF n. 23.457

AGRAVANTE: THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS e
THALUANA CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS;

AGRAVADO: LUIZ CARLOS CAMBAUVA DOS SANTOS;

PRIMEIRA INSTANCIA: 43a Vara Cível do Foro Central – Estado de São
Paulo - autos n. 0005123-38.2021.8.26.0100

EGRÉGIO TRIBUNAL,

COLEND A CAMARA,

ÍNCLITOS JULGADORES.

Síntese da matéria recursal: decisão judicial proferida em incidente de execução de extinção de condomínio, que deferiu o ingresso na qualidade de assistente simples de terceiro que não se enquadra no conceito de terceiro interessado. Decisão guerreada ainda considerou que o arrematante se responsabiliza por débitos anteriores à arrematação em afronta à disposição expressa do artigo 908, do Código de Processo Civil e do artigo 130, do CTN – Decisão que merece reforma.

A r. decisão agravada admitiu que o ex-usufrutuário do imóvel ingressasse nos autos na qualidade de assistente simples, em razão de suposto interesse jurídico em ver o bem objeto de extinção de condomínio responda pelas dívidas que ele, ex-usufrutuário adquiriu quando do exercício do usufruto.

A r. decisão agravada ainda consignou que as dívidas condominiais deveriam constar do edital, uma vez que o arrematante seria responsável por todas elas, inclusive as anteriores à arrematação.

Segue a síntese da decisão agravada *in verbis* (anexa):

“(…)

O pedido de intervenção de terceiros deve ser admitido.

Com efeito, **o terceiro interessado comprovou ser demandado em cobrança de débitos condominiais incidentes sobre o imóvel comum, o que evidencia o interesse jurídico** para que o arrematante também responda pela dívida anterior à arrematação.

De fato, sendo dívida "propter rem" ou vinculada à posse ou propriedade da coisa, **as despesas condominiais vencidas anteriormente à aquisição podem ser exigidas do adquirente, mesmo na aquisição originária em hasta pública.** Nos termos do art. 1.345 do CC, "*O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios*".

(…)” (grifo nosso).

Os Agravantes pedem a reforma da decisão agravada, conforme as razões expostas abaixo.

BREVE RETROSPECTIVA DOS FATOS

Para que se tenha a correta compreensão da questão, necessário se faz breve intróito fático. O terceiro interveniente, cujo ingresso foi autorizado pelo juízo *a quo* na qualidade de assistente simples, é ex-usufrutuário do imóvel objeto da presente alienação judicial, tendo sido extinto seu usufruto por decisão judicial em razão dele ter destruído o imóvel tanto física quanto juridicamente acumulando dívidas condominiais e de IPTU (DOC.2).

O condomínio Manuela, local onde se situa o imóvel objeto dos autos, iniciou ação de cobrança no ano de 2007 (DOC.3). No ano de 2008, os proprietários ingressaram com ação de extinção de usufruto, obtendo a posse provisória do imóvel em abril de 2013 (DOC.2). No ano de 2015, o usufruto se extinguiu por meio de decisão transitada em julgado.

Após a imissão na posse do imóvel, em abril de 2013, foi possível pagar alguns meses de verbas condominiais, porém devido ao estado de total destruição deixado pelo ex-usufrutuário (DOC.2), os proprietários não conseguiram alugar o imóvel nem usá-lo para moradia, e assim as dívidas voltaram a se acumular.

Em 04 de outubro de 2019, o proprietário celebrou acordo (DOC.4) com o condomínio no qual foram quitadas todas as verbas condominiais, incluindo multa, juros e correção monetária desde a data em que os proprietários se imitiram na posse do imóvel, na data de abril de 2013.

Em contrapartida ao vultuoso pagamento, o condomínio **i)** considerou extinta a obrigação dos *proprietários* por meio do pagamento realizado, **ii)** abriu mão da solidariedade passiva entre ex-usufrutuário e proprietários e, **iii) abriu mão da possibilidade de penhora do imóvel objeto dos autos por dívidas anteriores ao acordo, estando o imóvel livre e desembaraçado de qualquer**

dívida condominial anterior à celebração do acordo em 04 de outubro de 2019.

Tratando-se de direito disponível, não há impedimento legal na realização de composição entre credor e alguns dos devedores, extinguindo a solidariedade, dando quitação ou desistindo de uma garantia do crédito condominial.

Após a celebração do acordo, o condomínio penhorou o patrimônio do ex-usufrutuário (terceiro interveniente), inclusive demonstrando ter havido **fraude à execução** praticada por ele e seu então advogado, Dr. Carlos Henrique di Grazia (DOC.5).

O ex-usufrutuário, inconformado em ter seu patrimônio pessoal penhorado (por dívidas que ele próprio gerou nos anos em que era usufrutuário), tentou substituir a penhora de seus bens pelo imóvel dos autos. A decisão do tribunal foi categórica em rechaçar a pretensão nos seguintes termos (acordão anexo, DOC6):

“Buscou-se, ainda, o direcionamento da execução sobre o imóvel gerador do débito condominial, por se cuidar de importância de natureza *propter rem*. No entanto, a despeito da discussão entre as partes acerca da extensão da condenação judicial ao pagamento da verba condominial, sem prejuízo do valor daquela unidade imobiliária e da desistência da constrição do mencionado bem, a solução do litígio passa pela simples constatação de que, **nos moldes do art. 797 do CPC, a execução se move em benefício do exequente, de tal que se apresenta como faculdade e não obrigação de**

exigência das importâncias se utilizando daquela natureza.

Desse modo, o agravante não pode objetar a escolha do credor, que possui um título executivo judicial, de encontrar um meio que lhe garanta o recebimento do crédito, anotando-se que a penhora de parte dos direitos hereditários se apresenta como via legítima diante da cobrança do débito condominial em tramitação há mais de uma década, como decidido pelo C. STJ: “Na execução de dívida decorrente de taxas condominiais, **a penhora não deve recair necessariamente sobre o imóvel que deu ensejo à cobrança, não obstante a natureza propter rem da obrigação.** Precedente da 3ª Turma. 3. Dessa sorte, a habilitação de tais valores nos autos do inventário do espólio não configura, por si só, ofensa ao princípio da menor onerosidade ao executado” (AgRg no AREsp 458.732/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/03/2014, DJe 26/03/2014).” (grifei).

Como dito, por se tratar de uma *faculdade* do credor penhorar o imóvel por dívidas condominiais, isso não ocorreu e nem ocorrerá devido ao acordo firmado no qual **o condomínio expressamente abriu mão dessa garantia.**

Neste contexto, o ex-usufrutuário, visando contornar a decisão do Tribunal, tenta ingressar nos autos sob a alegação de que possui “interesse jurídico” a justificar seu ingresso na qualidade de assistente litisconsorcial.

O ingresso do ex-usufrutuário na qualidade de “assistente litisconsorcial” **foi indeferido**, porém o magistrado *a quo*, admitiu, *sponte propria*, seu ingresso na qualidade de “assistente simples”.

Feito esse breve histórico, passa-se ao mérito do presente recurso.

A relação jurídica objeto dos autos consiste no direito dos proprietários de extinguirem o condomínio de imóvel indivisível. Uma vez que o ex-usufrutuário não tem mais nenhum direito em relação ao bem, claramente incabível sua pretensão de ingressar nos autos na qualidade de “assistente litisconsorcial”, como bem decidiu o magistrado *a quo*.

Todavia, a decisão recorrida admitiu o ingresso do ex-usufrutuário na qualidade de assistente simples, razão pela qual referida decisão merece reparos.

Sendo a assistência modalidade de intervenção voluntária, é incorreto admitir o terceiro de forma diversa da que foi pleiteada por ele. Dessa forma, *data vênia*, uma vez que terceiro requereu seu ingresso na qualidade de “assistente litisconsorcial” e essa pretensão não foi acolhida, incabível o deferimento de seu ingresso em outra modalidade de intervenção de terceiros, pena de decisão *extra petita*.

Lado outro, mesmo que se analise a questão sob o prisma da assistência simples, a solução também deve ser a exclusão do terceiro dos autos.

A assistência simples pressupõe o interesse de auxiliar a parte a vencer a demanda, pois seu interesse (jurídico) está ligado ao sucesso da parte auxiliada, conforme dispõe o artigo 121, do Código de Processo Civil.

Art. 121. O assistente simples atuará como **auxiliar da parte principal**, exercerá os mesmos poderes e sujeitar-se-á aos mesmos ônus processuais que o assistido.

Nesse contexto, percebe-se que a pretensão do ex-usufrutuário não é auxiliar os proprietários, mas sim, prejudicá-los ao tentar fazer *tabula rasa* de um acordo celebrado com o condomínio no qual este expressamente abriu mão da garantia *propter rem* em troca de pagamento substancial da dívida.

Como se percebe, a conduta do ex-usufrutuário não se amolda ao conceito legal de assistente, pois pretende tão somente repassar sua dívida aos proprietários que já se compuseram com o credor. Nessa toada, verifica-se a absoluta impertinência da pretensão, pois o condomínio, honrando o acordo celebrado, já se manifestou (DOC5) no sentido de não penhorar o imóvel:

71. Tem-se claro, portanto, que o que os agravantes pretendem é “repassar” a dívida do executado a terceiros que sequer participaram daquele processo. Tal situação fora orquestrada pelo Sr. Luiz Carlos desde o início do inadimplemento das cotas condominiais que originaram a cobrança, tendo sido motivada por um desentendimento com sua ex-cônjuge e seus filhos (o que já foi levado ao conhecimento do juízo da execução).

72. Destaca-se que, deste desentendimento, o Sr. Luiz Carlos agiu de três maneiras para prejudicar seus filhos: (i) parou de pagar os encargos do imóvel objeto da dívida, (ii) propositalmente destruiu estruturalmente o imóvel após a extinção do usufruto (n.º 0218232-92.2008.8.26.0100) e imissão dos filhos na posse (n.º 0175162-92.2012.8.26.0000), a fim de que eles não obtivessem qualquer lucro com sua venda, e (iii) agora exige que este imóvel seja utilizado para pagamento da dívida por ele próprio contraída, mesmo sabendo da impossibilidade legal de tal situação.

73. Assim, é evidente a má-fé do executado, restando claro que o imóvel objeto das cobranças condominiais não pode ser objeto de penhora porque o devedor não era proprietário à época da inadimplência (o que, diga-se de passagem, já é de seu conhecimento).

Registra-se, por derradeiro, que o ex-usufrutuário não tem interesse jurídico algum na presente alienação, mas apenas um espúrio interesse patrimonial de “repassar a dívida” aos proprietários, que não são responsáveis solidários.

*Por todo o exposto, percebe-se de forma cristalina que **i)** o interesse do terceiro é puramente econômico, **ii)** ele não pretende auxiliar nenhuma das partes, mas sim prejudicá-las, razão pela qual deve ser reformada a r. decisão a fim de que não seja admitido o ingresso do ex-usufrutuário como assistente simples.*

Prosseguindo no mérito do presente Agravo, também **merece reforma o entendimento consignado na r. decisão agravada de que o arrematante seria responsável pelos débitos condominiais anteriores a arrematação.**

Isto porque é entendimento amplamente majoritário desta Corte de Justiça que os créditos se sub-rogam no valor da arrematação recebendo o arrematante o imóvel livre e desembaraçado.

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Arrematação de imóvel em autos executórios - Despesas condominiais - Edital de leilão que expressamente afastou a responsabilidade do arrematante por dívidas condominiais anteriores – Ausência de impugnação nos autos - Impossibilidade de se impor ao arrematante tal responsabilidade na hipótese - **Entendimento do STJ - Precedentes desta E. Corte - Agravante que responde somente pelos débitos posteriores à imissão na posse – Reserva do valor nos autos subjacentes que é medida de rigor ante a sub-**

rogação da despesas no valor da arrematação, observando-se as preferências legais - Recurso provido.

(TJ-SP - AI: 22118085220218260000 SP 2211808-52.2021.8.26.0000, Relator: Achile Alesina, Data de Julgamento: 19/11/2021, 15ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/11/2021) (grifei).

Inicialmente mister ressaltar que as decisões colacionadas aos autos pelo Agravado, que prevêm que o arrematante se responsabilize por débitos anteriores à arrematação, referem-se a processos de execução regidos pelo antigo Código de Processo Civil (1973), que previa que o arrematante do bem em hasta pública respondia pelos débitos existentes, razão pela qual a lei lhe conferia a possibilidade de desistir da arrematação. Ao se analisar os julgados (e não apenas a ementa), percebe-se que eles se referem a arrematações realizadas antes da entrada em vigor do “novo” CPC/15:

“RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO DE SÚMULA. DESCABIMENTO. PREQUESTIONAMENTO. AUSENCIA. SÚMULA 211/STJ. APLICAÇÃO DO CPC/15. ARREMATAÇÃO. PROCESSAMENTO. VIGENCIA DO CPC/73. IRRETROATIVIDADE. TEORIA DO ISOLAMENTO DOS ATOS PROCESSUAIS. ART. 14 DO CPC/15. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. DESPESAS CONDOMINIAIS PRETÉRITAS. CIENCIA INEQUÍVOCA. EXISTENCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. 1. Cuida-se de ação de cobrança de despesas condominiais pretéritas e vencidas, redirecionada em face da recorrente, arrematante do bem. 2. Recurso especial interposto em

25/01/2018; concluso ao gabinete em: 24/10/2018. Aplicação do CPC/15. 3. **O propósito recursal consiste em determinar se: a) a previsão de que as dívidas propter rem, como as despesas condominiais, se sub-rogam no valor da arrematação, disposta no art. 908, § 1o, do CPC/15, é aplicável à alienação judicial praticada sob a vigência do CPC/73;** e b) se a arrematante pode ser responsabilizada por dívidas condominiais vencidas anteriormente à arrematação. 4. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema. 5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial. 6. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de Súmula ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF/88. **7. Conforme o princípio de que o tempo rege o ato ("tempus regit actum"), no qual se fundamenta a teoria do isolamento dos atos processuais, a lei processual nova tem aplicação imediata aos processos em desenvolvimento. 8. A aplicação imediata da lei processual demanda, todavia, respeito à irretroatividade, com a manutenção dos efeitos dos atos processuais já praticados e das situações jurídicas consolidadas sob a vigência da lei processual revogada. 9. Na hipótese concreta, a arrematação ocorreu sob a vigência do CPC/73, razão pela qual a pretensão de aplicação da previsão do art. 908, § 1o, do CPC/15 a seus efeitos acarretaria indevida retroatividade da lei processual nova.** 10. Na vigência do CPC/73, o concurso singular de credores sobre o produto da alienação forçada de bens deveria ser instaurado na hipótese de coexistência de privilégios sobre o bem, os quais deveriam ter sido adquiridos antes da penhora da qual resultou a expropriação

forçada e relacionados a dívida inscrita em título executivo. 11. Constando do edital de praça ou havendo ciência inequívoca da existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que sejam anteriores à arrematação. Precedentes. 12. Na hipótese concreta, rever o entendimento do acórdão recorrido de que a recorrente teve efetiva ciência inequívoca da existência de débitos condominiais pendentes e anteriores à arrematação demandaria desta Corte o reexame dos fatos e provas constantes nos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ. 13. Recurso especial parcialmente conhecido e, no ponto, desprovido.” (REsp 1769443/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/09/2020, DJe 09/09/2020).

Atualmente, o artigo 908, do Código de Processo Civil, **prevê expressamente**, que os créditos, inclusive os de natureza *propter rem*, se subrogam no valor da arrematação:

Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, **inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência.

Antes mesmo do advento do CPC15, a regra já era prevista em relação aos créditos tributários, por expressa disposição legal contida no artigo 130, do CTN:

“Não é demasiado realçar que o bem adquirido em hasta pública se torna livre dos créditos tributários anteriores à arrematação, máxime porque a arrematação judicial consiste em forma originária de aquisição de propriedade pelo arrematante.

O parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional reza que: “No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço”.

A esse respeito pronuncia-se Hugo de Brito Machado:

“Se o bem imóvel é arrematado em hasta pública, vinculado ficará o respectivo preço. Não o bem. O arrematante não é responsável tributário (CTN, art. 130, parágrafo único). A não ser assim, ninguém arremataria bens em hasta pública, pois estaria sempre sujeito a perder o bem arrematado, não obstante tivesse pago o preço respectivo. Justifica-se o disposto no art. 130 do Código Tributário Nacional. porque entre o arrematante e o anterior proprietário do bem não se estabelece relação jurídica nenhuma. **A propriedade é adquirida pelo arrematante em virtude de ato judicial e não de ato negocial privado”** (Curso de Direito Tributário, 31a ed. Malheiros Editores, 2010, p. 161).

Nesse sentido é a jurisprudência do C STJ:

“Imóvel adquirido em hasta pública Sub-rogação que ocorre sobre o preço Parágrafo único do art. 130 do CTN Impossibilidade de imputar-se ao adquirente encargo ou responsabilidade tributária. 1. A sub-rogação do crédito tributário deve ser realizada sobre o preço pago, oportunidade em que adquirido o imóvel em hasta pública. **2. O crédito fiscal perquirido pelo fisco deve ser abatido do pagamento, quando do leilão, por isso que, finda a arrematação, não se pode imputar ao adquirente qualquer encargo ou responsabilidade tributária.** Precedentes: REsp 707.605 SP, Relatora Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJ de 22 de março de 2006; REsp 283.251 AC, Relator Ministro Humberto Gomes de Barros, Primeira Turma, DJ de 05 de novembro de 2001; REsp 166.975 SP, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, DJ de 04 de outubro de 1999”. (STJ, 1a T., REsp 819.808/SP, Rel. p/Acórdão Ministro Luiz Fux, abr./2006). - grifei -

Destarte, na arrematação em hasta pública a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço, sendo que o arrematante recebe o bem livre e desembaraçado de qualquer encargo ou responsabilidade tributária.

Impende consignar que eventuais credores devem buscar a satisfação de seus créditos junto àquele que recebeu o preço pago pela hasta pública realizada, até o limite deste. Convém asseverar que, se o preço alcançado na arrematação não for suficiente para cobrir o débito tributário, nem por isso o arrematante ficará responsável pelo eventual saldo, ao contrário do alegado pela impetrada. (Apelação Cível no 1003702-

29.2021.8.26.0477, RELATOR: Des. Roberto MARTINS DE SOUSA, ACORDÃO PUBLICADO EM 08 DE SETEMBRO DE 2021). (GRIFO NOSSO).

DA CONCLUSÃO

Dessa forma, em razão dos pontos indicados a decisão merece reforma pelos motivos:

- a) o imóvel não poder ser objeto de penhora por dívidas condominiais anteriores 04 de outubro de 2019, **por expressa renúncia do credor à garantia;** e
- b) à solidariedade passiva, de igual forma há **expressa renúncia do credor** o que também torna completamente incabível que se faça constar do edital que o arrematante responde por quaisquer dívidas que recaem sobre o imóvel, já que os créditos, por expressa disposição legal, se sub-rogam no preço.

Ante todo o exposto, requer-se seja recebido o presente agravo e distribuído *incontinenti* ao nobre Desembargador Relator e, após a oitiva do agravado em contrarrazões, DAR PROVIMENTO ao presente agravo, para o fim de reformar a decisão agravada, **a)** indeferindo o ingresso do terceiro nos autos e **b)** determinando-se que conste do edital de alienação em hasta pública a regra explícita do artigo 908, do Código de Processo Civil e do artigo 130, do CTN, que prevêm que os créditos porventura existentes se sub-rogam no preço da arrematação.

**Nestes termos,
Pede deferimento.**

Alisson Evangelista Silva
OAB-DF n. 23.457

**AO JUÍZO DA 43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE
SÃO PAULO. ESTADO DE SÃO PAULO**

Autos: 0005123-38.2021.8.26.0100

THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS e outra, já qualificados nos autos em epígrafe, por sua advogada e procuradora adiante assinado, respeitosamente vem à presença de Vossa Excelência, se manifestar em relação ao despacho de fls. 211 que determina às partes que se manifestem sobre os débitos condominiais, os proprietários informam o que se segue.

DO JUÍZO DE RETRATAÇÃO

Os proprietários supramencionados informam que ingressaram com Agravo de Instrumento (ANEXO) em face da r. decisão de fls. 211. Por essa razão, requerem, data vênia, que Vossa Excelência aprecie os argumentos e explicações trazidas, exercendo juízo de retratação em relação aos itens abaixo:

1 – Do deferimento do ingresso do ex-usufrutuário na qualidade de assistente simples

Sendo a assistência modalidade de intervenção voluntária, é incorreto admitir o terceiro em uma qualidade que não foi pleiteada por ele. Dessa forma, data vênia, uma vez que terceiro requereu seu ingresso na qualidade de “assistente litisconsorcial” e essa pretensão não foi acolhida, incabível o deferimento de seu ingresso em outra modalidade de intervenção de terceiros, pena de decisão *extra petita*.

Lado outro, a assistência simples pressupõe o interesse de auxiliar a parte a vencer a demanda, pois seu interesse está ligado ao sucesso da parte auxiliada, conforme dispõe o artigo 121, do Código de Processo Civil.

Art. 121. O assistente simples atuará como **auxiliar da parte principal**, exercerá os mesmos poderes e sujeitar-se-á aos mesmos ônus processuais que o assistido.

Nesse contexto, percebe-se que a pretensão do ex-usufrutuário não é auxiliar os proprietários, mas sim, prejudicá-los ao tentar fazer *tabula rasa* de um acordo celebrado com o condomínio no qual este expressamente abriu mão da solidariedade e garantia *propter rem* em troca de pagamento substancial da dívida, conforme adiante explicado.

Como se percebe, a conduta do ex-usufrutuário não se amolda ao conceito legal de assistente, pois pretende tão somente repassar sua dívida aos proprietários que já se compuseram com o credor. Nessa toada, verifica-se a absoluta impertinência da pretensão, pois, além do acordo

celebrado, o próprio condomínio já se manifestou (manifestação anexa) no sentido de não penhorar o imóvel:

71. Tem-se claro, portanto, que o que os agravantes pretendem é “repasar” a dívida do executado a terceiros que sequer participaram daquele processo. Tal situação fora orquestrada pelo Sr. Luiz Carlos desde o início do inadimplemento das cotas condominiais que originaram a cobrança, tendo sido motivada por um desentendimento com sua ex-cônjuge e seus filhos (o que já foi levado ao conhecimento do juízo da execução).

72. Destaca-se que, deste desentendimento, o Sr. Luiz Carlos agiu de três maneiras para prejudicar seus filhos: (i) parou de pagar os encargos do imóvel objeto da dívida, (ii) propositalmente destruiu estruturalmente o imóvel após a extinção do usufruto (n.º 0218232-92.2008.8.26.0100) e imissão dos filhos na posse (n.º 0175162-92.2012.8.26.0000), a fim de que eles não obtivessem qualquer lucro com sua venda, e (iii) agora exige que este imóvel seja utilizado para pagamento da dívida por ele próprio contraída, mesmo sabendo da impossibilidade legal de tal situação.

73. Assim, é evidente a má-fé do executado, restando claro que o imóvel objeto das cobranças condominiais não pode ser objeto de penhora porque o devedor não era proprietário à época da inadimplência (o que, diga-se de passagem, já é de seu conhecimento).

Registra-se, por derradeiro, que o ex-usufrutuário busca aumentar os limites subjetivos e objetivos da presente ação, ao pretender introduzir sua própria relação jurídica com o condomínio, que sequer faz parte do processo.

*Por todo o exposto, percebe-se de forma cristalina que **i)** o interesse do terceiro é puramente econômico, **ii)** ele não pretende auxiliar nenhuma*

das partes, mas prejudicá-las, razão pela qual não seja admitido o ingresso do ex-usufrutuário como assistente simples.

2 – DA SUB-ROGAÇÃO DE CRÉDITOS NO VALOR DE ARREMATAÇÃO

Inicialmente mister ressaltar que as decisões colacionadas aos autos que prevêem que o arrematante se responsabilize por débitos anteriores à arrematação referem-se a processos de execução regidos pelo antigo Código de Processo Civil (1973), que previa que o arrematante do bem em hasta pública respondia pelos débitos existentes. Por esta razão, a lei lhe conferia a possibilidade de desistir da arrematação.

Todavia, com o advento do Código de Processo Civil de 2015, a regra sofreu alteração. Atualmente, o artigo 908, **prevê expressamente**, que os créditos, inclusive os de natureza *propter rem*, se sub-rogam no valor da arrematação:

Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, **inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência.

Antes mesmo do advento do CPC15, a regra já era prevista em relação aos créditos tributários, por expressa disposição legal contida no artigo 130, do CTN,:

“Não é demasiado realçar que o bem adquirido em hasta pública se torna livre dos créditos tributários anteriores à arrematação, máxime porque a arrematação judicial consiste em forma originária de aquisição de propriedade pelo arrematante.”

O parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional reza que: “No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço”.

A esse respeito pronuncia-se Hugo de Brito Machado:

“Se o bem imóvel é arrematado em hasta pública, vinculado ficará o respectivo preço. Não o bem. O arrematante não é responsável tributário (CTN, art. 130, parágrafo único). A não ser assim, ninguém arremataria bens em hasta pública, pois estaria sempre sujeito a perder o bem arrematado, não obstante tivesse pago o preço respectivo. Justifica-se o disposto no art. 130 do Código Tribunal Nacional. porque entre o arrematante e o anterior proprietário do bem não se estabelece relação jurídica nenhuma. A propriedade é adquirida pelo arrematante”

em virtude de ato judicial e não de ato comercial privado” (Curso de Direito Tributário, 31a ed. Malheiros Editores, 2010, p. 161).

Nesse sentido é a jurisprudência do C STJ:

“Imóvel adquirido em hasta pública Sub-rogação que ocorre sobre o preço Parágrafo único do art. 130 do CTN Impossibilidade de imputar-se ao adquirente encargo ou responsabilidade tributária. 1. A sub-rogação do crédito tributário deve ser realizada sobre o preço pago, oportunidade em que adquirido o imóvel em hasta pública. **2. O crédito fiscal perquirido pelo fisco deve ser abatido do pagamento, quando do leilão, por isso que, finda a arrematação, não se pode imputar ao adquirente qualquer encargo ou responsabilidade tributária.** Precedentes: REsp 707.605 SP, Relatora Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJ de 22 de março de 2006; REsp 283.251 AC, Relator Ministro Humberto Gomes de Barros, Primeira Turma, DJ de 05 de novembro de 2001; REsp 166.975 SP, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, DJ de 04 de outubro de 1999”. (STJ, 1a T., REsp 819.808/SP, Rel. p/Acórdão Ministro Luiz Fux, abr./2006). - grifei -
Destarte, na arrematação em hasta pública a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço,

sendo que o arrematante recebe o bem livre e desembaraçado de qualquer encargo ou responsabilidade tributária.

Impende consignar que eventuais credores devem buscar a satisfação de seus créditos junto àquele que recebeu o preço pago pela hasta pública realizada, até o limite deste. Convém asseverar que, se o preço alcançado na arrematação não for suficiente para cobrir o débito tributário, nem por isso o arrematante ficará responsável pelo eventual saldo, ao contrário do alegado pela impetrada. (Apelação Cível no 1003702-29.2021.8.26.0477, RELATOR: Des. Roberto MARTINS DE SOUSA, ACORDÃO PUBLICADO EM 08 DE SETEMBRO DE 2021). (GRIFO NOSSO).

Dessa forma, para fins de edital, requer-se que conste do edital que o arrematante receberá o bem de forma livre e desembaraçada, seja em razão da arrematação em hasta pública ser forma originária de aquisição, seja por expressa disposição legal, ficando eventuais créditos sub-rogados no preço da arrematação.

DA MANIFESTAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RELAÇÃO AO ARTIGO 886, CPC

Tendo sido informado ao juízo o ajuizamento do referido Agravo de Instrumento e já havendo sido requerido o exercício do juízo de retratação, passam os proprietários a se manifestar em relação à determinação de Vossa excelência de que se manifestem para fins de

atendimento do artigo 886, *caput* e inciso VI, do Novo Código de Processo Civil, que estabelece que: "O leilão será precedido de publicação de edital, que conterà: VI - menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados".

Cumprir informar que o imóvel objeto desta alienação judicial NÃO possui ônus, conforme matrícula do imóvel (fls. 109). Referido imóvel não é objeto de processos pendentes nem de recursos que o envolvam.

Inobstante o ex-usufrutuário estar sendo demandado em procedimento executivo por dívidas condominiais quando exercia o usufruto, essas dívidas não recaem sobre o imóvel objeto destes autos.

O processo executivo contra o ex-usufrutuário abrange o período de 2007 até maio de 2013, data em que exerceu a posse do imóvel decorrente do direito real de usufruto, conforme documentos acostados aos autos.

Ocorre que em 04 de outubro de 2019 foi celebrado acordo com o condomínio, sendo realizado o pagamento integral de débitos desde a data em que os proprietários se imitiram na posse do imóvel, em abril de 2013.

Em contrapartida, o condomínio **i)** considerou extinta a obrigação dos *proprietários* por meio do pagamento realizado, **ii)** abriu mão da solidariedade passiva e, **iii)** **abriu mão da possibilidade de penhora do imóvel objeto dos autos por dívidas anteriores ao acordo, estando o imóvel livre e desembaraçado de qualquer dívida condominial anterior à celebração do acordo em 04 de outubro de 2019.**

Tratando-se de direito disponível, não há impedimento legal na realização de composição entre credor e alguns dos devedores, extinguindo a solidariedade, dando quitação ou desistindo de uma garantia do crédito condominial.

Após a celebração do acordo, o condomínio penhorou o patrimônio do ex-usufutuário (terceiro interveniente), inclusive demonstrando ter havido **fraude à execução** praticada por ele e seu então advogado, Dr. Carlos Henrique di Grazia. O ex-usufrutuário, inconformado em ter seu patrimônio pessoal penhorado (*por dívidas que ele próprio gerou nos anos em que era usufrutuário*), tentou substituir a penhora de seus bens pelo imóvel dos autos. A decisão do tribunal foi categórica em rechaçar a pretensão nos seguintes termos (acordão anexo):

“Buscou-se, ainda, o direcionamento da execução sobre o imóvel gerador do débito condominial, por se cuidar de importância de natureza propter rem. No entanto, a despeito da discussão entre as partes acerca da extensão da condenação judicial ao pagamento da verba condominial, sem prejuízo do valor daquela unidade imobiliária e da desistência da constrição do mencionado bem, a solução do litígio passa pela simples constatação de que, **nos moldes do art. 797 do CPC, a execução se move em benefício do exequente, de tal que se apresenta como faculdade e não obrigação de exigência das importâncias se utilizando daquela natureza.**

Desse modo, o agravante não pode objetar a escolha do credor, que possui um título executivo judicial, de encontrar um meio que lhe garanta o recebimento do crédito, anotando-se que a penhora de parte dos direitos hereditários se apresenta como via legítima diante da cobrança do débito condominial em tramitação há mais de uma década, como decidido pelo C. STJ: “Na execução de dívida decorrente de taxas condominiais, **a penhora não deve recair necessariamente sobre o imóvel que deu ensejo à cobrança, não obstante a natureza propter rem da obrigação.** Precedente da 3ª Turma. 3. Dessa sorte, a habilitação de tais valores nos autos do inventário do espólio não configura, por si só, ofensa ao princípio da menor onerosidade ao executado” (AgRg no AREsp 458.732/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/03/2014, DJe 26/03/2014).” (grifei).

Como dito, por se tratar de uma *faculdade* do credor penhorar o imóvel por dívidas condominiais (o que foi reconhecido inclusive pelo Tribunal de Justiça) isso não ocorreu e nem ocorrerá devido ao acordo firmado.

Percebe-se, assim, que o ex-usufrutuário, após não ter conseguido seu intento de redirecionar a penhora, ingressou nestes autos para, além

de tumultuar a venda, tentar contornar a decisão do tribunal que já decidiu que cabe ao credor (condomínio) decidir quais imóveis penhorar.

Feitas estas considerações, atendendo ao despacho de fls. 211, que determinou a manifestação das partes acerca de verbas condominiais devidas, os proprietários informam que encontram-se em aberto verbas dos meses de maio de 2020 a janeiro de 2022, totalizando R\$64.264,49, conforme documento anexo. O coproprietário Tharsio está sendo demandado pelo valor da dívida, razão pela qual deverão ser acrescidas custas, despesas e honorários advocatícios ao referido valor (processo anexo).

Dívidas anteriores cobradas do ex-usufrutuário não oneram o imóvel, sendo que este não garante nenhuma dívida condominial anterior a 4 de outubro de 2019, nem os proprietários são responsáveis solidários por ela, conforme acordo anexo.

Consta ainda dívida de IPTU do imóvel desde a data de 2004, constando da dívida ativa o valor de R\$ 414.313,18 (documento anexo). A esse valor, deve-se somar os IPTUs que não constam ainda da dívida ativa, tendo fato gerador anos de 2021 e 2022 (anexo), totalizando o valor devido de R\$ 442.796,43.

Isto posto, requer-se que conste do edital que:

- a) O imóvel não possui ônus, nem é objeto de processo pendente ou recurso;
- b) há dívida em aberto de condomínio referente aos meses de maio de 2020 a janeiro de 2022, totalizando R\$64.264,49, mais custas, despesas processuais e honorários advocatícios,

conforme processo n. 1053159-31.2020.8.26.0100, em trâmite na 4ª vara Cível do Foro Central Cível, Estado de São Paulo;

- c) há dívida em aberto de IPTU referente aos anos de 2004 a 2021, totalizando o valor de R\$442.796,43.
- d) Requer-se ainda que seja consignado no edital que os créditos mencionados nos itens b) e c) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do artigo 908, do Código de Processo Civil e artigo 130, do CTN.

Nestes termos,
pede deferimento.

São Paulo, 26 de janeiro de 2022.

Alisson Evangelista Silva
OAB/DF n.º 23.457

TERMO DE ACORDO PARA PREVENÇÃO DE LITÍGIOS

De um lado, THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, brasileiro, divorciado, inscrito no CPF/MF sob nº 214.002.958-58, RG nº 2.808.837 SSP/DF, residente e domiciliado na Avenida 18 norte, Lote 1, ap. 1303, Bloco A, Município de Águas Claras/DF, doravante denominado "THARMES" ou "PROPRIETÁRIO, e de outro CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.144.926/0001-50, com sede à Rua Alvorada, nº 116, Vila Olímpia, Município de São Paulo/SP, doravante denominado "CONDOMÍNIO", neste ato representado por seu síndico, Domingos Kiriakos Stavridis, inscrito no CPF/MF sob nº 811.175.667-49, RG nº 05535620-8 Detran/RJ, casado, engenheiro, residente e domiciliado no ap. 11 do EDIFÍCIO MANUELA, nos termos da ATA de Assembléia Geral Ordinária do Condomínio Edifício Manuela, realizada em 28 de março de 2019, registrada sob nº 1.866.380 do 6º Oficial RTD e Civil de Pessoa Jurídica, tem por justo o presente acordo:

Considerando que o apartamento nº 102, do referido Condomínio EDIFÍCIO MANUELA, localizado na Rua Alvorada nº 116, matrícula nº 115.390, 4º Cartorio de Registro de Imóveis de São Paulo, tem como proprietários THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS E THALUANA CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS;

Considerando que o referido apartamento estava gravado com usufruto de Luiz Carlos Cambauva dos Santos, atualmente extinto por força de decisão judicial proferida em ação proposta pelos proprietários contra o então usufrutuário;

Considerando que o ex-usufrutuário, Luiz Carlos Cambauva dos Santos, deixou de pagar diversas verbas devidas ao condomínio, o que motivou o ingresso de ação de cobrança contra Luiz Carlos Cambauva dos Santos, processo nº 0110088-58.2007.8.26.0100, em trâmite na 35ª Vara Cível do Foro Central-SP, atualmente em fase de execução;

O Condomínio e o proprietário Tharmes, resolvem realizar o presente acordo para prevenir litígios entre os proprietários (THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA

[Handwritten signatures]

24º O. R. C. P. N - Subd. Ind. Itapetina
 FÁBICA BOQUETTI MEROZA - OFICIAL
 Av. dos Eucaliptos, 679 - SP - 04517-050 - Tel: 5543-1519
 AUTENTICAÇÃO / Autentico a presente
 cópia reprográfica conforme o original
 e mim apresentado do que dou fé.

2019

CREVENTES
 Henrique Meroza - 2º Sub.
 Alexandre Alcântara - 1º Sub.
 Alexandre Santos Junior - Escr.
 Marcelino Aparecido da Silva - Escr.
 Bruno Henrique de Oliveira Silva - Escr.
 S.E. Ronaldo Ferreira - Aux.

AUTENTICAÇÃO
 AU1049AW06160

CÓPIA EXTRAÍDA
 EM CARTÓRIO

[Handwritten signature]

DOS SANTOS, THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS E THALUANA CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS) e o Condomínio, nos seguintes termos:

1) THARMES pagará todas as verbas e valores condominiais devidas a partir da data em que os proprietários foram imitidos na posse por decisão judicial, fato ocorrido em abril de 2013, acrescidas de juros e correção monetária. O valor a ser pago totaliza o montante de R\$ 239.005,18 (duzentos e trinta e nove mil, cinco reais e dezoito centavos), e será depositado na conta 44431-7, agência 0180, Banco Itaú, Correntista CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA, por ocasião da assinatura deste acordo. O Condomínio dá quitação aos proprietários, não podendo ingressar com nenhuma ação contra os proprietários visando a cobrança de quaisquer verbas e valores condominiais anteriores a esta data.

2) Todas as verbas e valores condominiais que o Condomínio entende devidas anteriores à imissão na posse dos proprietários mencionada no item 1, serão cobradas exclusivamente de Luiz Carlos Cambauva dos Santos por meio da ação de execução supra-mencionada; não havendo solidariedade passiva entre o Luiz Carlos Cambauva dos Santos e os atuais proprietários pelas verbas e valores condominiais cobradas naquele processo de execução;

3) Independente do resultado da execução contra Luiz Carlos pelas verbas e valores condominiais e demais verbas que ele não adimpliu, o apto 102, de propriedade de Tharmes, Tharsio e Thaluna ficará excluído da execução, ficando desde já livre e desembaraçado de qualquer constrição imposta pelo condomínio, não podendo ser penhorado, salvo por dívidas condominiais futuras.

4) O presente acordo não isenta os proprietários nem estabelece nenhum privilégio quanto a obrigações condominiais futuras que devem ser adimplidas da mesma forma que todos os demais condôminos.

5) O PROPRIETÁRIO declara que possui ciência de que o apartamento 102 se encontra em mau estado de conservação e que são necessárias obras básicas e emergenciais a fim de garantir a segurança dos condôminos, vizinho da unidade inferior e, inclusive, transeuntes dos entornos do CONDOMÍNIO.

24º O. R. C. P. N. - Subd. Ind. Itapetininga
 IRACEMA BOQUETTI MEROLA - OFICIAL
 Av. dos Eucaliptos, 609 - SP - 04517-050 - Tel: 3437519
 AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente
 cópia reprográfica conforme o original
 a mim apresentado do que dou fé.

S.P. 04 OUT. 2019



ESCREVENTES
 Paulo Henrique Merola - 2º Sub.
 Ricardo Alexandre Alcântara - 1º Sub.
 Alvaro Moreira Santos Junior - Escr.
 Marcelo Aparecido da Silva - Escr.
 Daniela Helena Bueno de Oliveira Silva - Escr.

CÓPIA EXTRAÍDA
 EM CARTÓRIO

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]



6) Além do mau estado de conservação, foi realizada construção no apartamento 102 sem autorização do condomínio e de forma precária, de cobertura em área livre. Ocorre que, diante da ausência de projeto e manutenção, com o decorrer dos anos, a estrutura construída mostrou-se visivelmente comprometida, a ponto de colocar em risco a segurança de terceiros.

7) O PROPRIETÁRIO se compromete a restaurar o ambiente externo, conforme projeto original de construção do EDIFÍCIO MANUELA, devidamente aprovado.

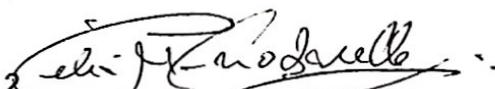
8) Quanto às demais necessidades da unidade, o PROPRIETÁRIO compromete-se a realizar e concluir as obras de segurança fundamentais.

E por estarem de acordo com os termos acima, assinam o presente acordo.

São Paulo, 04 de outubro de 2019.

Handwritten signature of Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos. Below the signature is the printed name: THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS. Below that is the name of the condominium: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA DOMINGOS KIRIAKOS STAVRIDIS. There are three stamps of the 24th Office of the Notary Public in Indianópolis, each with a hand pointing to the signature area.

Testemunhas:
1. 
Nome: RUBENS LATHARINO
CPF: 065 268 378-91


Nome: CELIA MARIA ALMEIDA CHIODARELLI
CPF: 499.796.478-68

24º O. R. C. P. N - Subd. Indianópolis
IRACEMA BOQUETTI MEROLA - OFICIAL
Av. dos Eucaliptos, 679 - SP - 04517-050 - Tel: 5543-1519
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente cópia reprográfica conforme o original a mim apresentado do que dou fé.



SP. 04 OUT. 2019
ESCREVENTES
Paulo Henrique Merola - 2º Sub.
Ricardo Alexandre Alcântara - 1º Sub.
Alex Morfira Santos Junior - Escr.
Marcelo Aparecido da Silva - Escr.
Rosângela Bueno de Oliveira Silva - Escr.
S.E. Ronaldo Ferreira - Aux.

CÓPIA EXTRAÍDA EM CARTÓRIO

SUBDISTRITO INDIANÓPOLIS

Selo(s): 2 Ato:AA-0757217|AA-0757218

Reconheço, por Semelhança, as firmas de: (1) CELIA MARIA DE ALMEIDA CHIODARELLI, (1) THARRES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS BANJOS, (1) DOMINGOS KIRIAKOS STAVRIDIS e (1) RUBENS CATHARINO, com valor econômico, conforme padrão depositado nesta Serenata, São Paulo, 04 de outubro de 2019.

Em testemunho da verdade.

ORCPN 24° - INDIANÓPOLIS (Valor Unit. R\$ 9
Falta por: RONALDO

Colégio Not. do Brasil - Seção São Paulo
115030
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 2

C21049AA0757218

AVENIDA BOSEUCABRITOS, 61A



24° SUBDISTRITO REGISTRO CIVIL
"INDIANÓPOLIS"
Ana Paulina Teixeira
ESCREVENTE AUTORIZADA

Colégio Not. do Brasil - Seção São Paulo
115030
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 2

C21049AA0757217

24° O. R. C. P. N. - Serbd. Indianópolis
IRACEMA BOQUETTI MEBROLA - OFICIAL
Av. dos Caracóis, 679 - SP - 06517-050 - Tel: 5543-1519
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente
cópia reprográfica conforme o original
a mim apresentado do que dou fé.

S.P. 04 OUT. 2019

ESCREVENTES
 Paulo Henrique Mendes
 Ricardo Almeida
 Ana Carolina
 Gabriela Aparecida
 Douglas Augusto
 115030
 24 Sub. - Escr.
 19 Sub. - Escr.
 18 Sub. - Escr.
 17 Sub. - Escr.
 16 Sub. - Escr.
 15 Sub. - Escr.

AUTENTICAÇÃO
 AU1049AW0616098

CÓPIA EXTRAÍDA EM CARTÓRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
35ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1124, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6241, São Paulo-SP - E-mail: sp35cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

527

1868
99

DECISÃO

Processo Físico nº:
Classe - Assunto
Requerente:
Requerido:

0110088-58.2007.8.26.0100
Procedimento Comum Cível - DIREITO CIVIL
Condomínio Edifício Manuela
Luiz Carlos Cambauva dos Santos

DOC. 05

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel D'Emidio Martins

Vistos.

1. Cadastre-se o processo de cumprimento de sentença nos próprios autos vez que ainda não cadastrado, substituindo-se as etiquetas frontal e lateral, e providenciando-se o empenhamento virtual do presente feito ao novo incidente cadastrado.

2. Acolho a pretensão de Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos formulada às fls. 437/455. Embora processualmente inadequado o meio adotado – exceção de pré executividade – é certo que as questões levantadas são de ordem pública e podem ser conhecidas inclusive de ofício.

Indevida a inclusão de Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos no processo. Ainda que ele seja proprietário registral do imóvel e ainda que a obrigação de pagar as cotas de condomínio sejam *propter rem*, isso não autoriza a sua inclusão em processo de cumprimento de sentença sem que ele tenha participado da fase de conhecimento. Não se nega que a responsabilidade pela dívida pode ser eventualmente estendida a ele, mas isso depende da observância do devido processo legal, sendo indispensável que ele participe do processo que originou a condenação para que possa exercer os direitos constitucionais de ampla defesa e contraditório. Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LEGITIMIDADE PASSIVA – AUSÊNCIA DE CITAÇÃO NA FASE DE CONHECIMENTO – ACORDO FIRMADO COM CORRÉU Despesas condominiais que

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0110088-58.2007.8.26.0100 e o código 03435-5/2021

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DANIEL D'EMIDIO MARTINS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0110088-58.2007.8.26.0100 e o código 2S000001315AY.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL D'EMIDIO MARTINS. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/jsg/abrirConferenciaDocumento>, informe o processo 0110088-58.2007.8.26.0100 e código 03435-5/2021

523
m

1869
ep



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
35ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1124, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6241, São Paulo-SP - E-mail: sp35cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

possuem natureza jurídica de obrigação propter rem, acompanham o bem e têm como finalidade a sua própria preservação e conservação. No entanto, nem por isso o proprietário registral que não foi citado na fase de conhecimento deve responder pela fase de cumprimento, mormente pelo fato de que houve homologação tal acordo vincula apenas as partes que firmaram o pacto, não podendo atingir terceiros. Falecimento da devedora que não autoriza o redirecionamento da execução para outro proprietário registral, devendo a fase de execução prosseguir contra seu espólio ou herdeiros. RECURSO PROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2198022-77.2017.8.26.0000; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/04/2018; Data de Registro: 13/04/2018)

Assim, determino a exclusão de Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos do processo. Não há de se falar em condenação do condomínio exequente ao pagamento de honorários advocatícios, tendo em vista que o meio processual adotado pela parte foi inadequado e o reconhecimento da ilegitimidade, a rigor, foi feito de ofício, pois a petição de fls. 437/455 era inepta para este fim.

3. Em relação à petição do executado de fls. 463/465, embora novamente se constate a utilização de meio processualmente inadequado, também há questão de ordem pública e que pode ser reconhecida de ofício a qualquer tempo.

Isso porque o executado alegou a extinção do usufruto e, assim sendo, não possuindo o executado qualquer relação com o bem a partir de mencionada extinção (seja direito real, seja direito possessório), cessa a sua responsabilidade pelas parcelas vencidas a partir desta data. Ou seja, comprovado que o direito real do executado foi extinto e que ele não permaneceu residindo no imóvel a partir da data da extinção, a dívida condominial sobre a qual possui responsabilidade diz respeito às parcelas reconhecidas na sentença mais aquelas que se venceram no curso do processo somente até a data da extinção do usufruto. As demais devem ser cobradas dos atuais proprietários ou ocupantes, conforme o caso.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DANIEL D EMIDIO MARTINS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0110088-58.2007.8.26.0100 e o código 2S000001315AY.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL D EMIDIO MARTINS, praticado em data 11/04/2018 às 13:52, sob o número 0110088-58.2007.8.26.0100 e código 2S000001315AY. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0110088-58.2007.8.26.0100 e código 054364E1E1B.

524

1870
ep



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
35ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1124, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6241, São Paulo-SP - E-mail: sp35cv@tj.sp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Assim, para prosseguimento do processo, deverá o exequente trazer aos autos matrícula atualizada do imóvel que indique a data da extinção do usufruto, retificando sua planilha de cálculos para que esta data seja o termo final da cobrança das prestações.

4. Anoto, para controle pessoal, que houve desistência do exequente pela penhora do bem imóvel (fls. 502, item "b").

5. Os pedidos de penhora de vencimentos, ativos financeiros, veículos e outros será apreciado após o cumprimento do item "3", com a apresentação da planilha atualizada do débito.

Intime-se.

São Paulo, 26 de setembro de 2019.

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

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DANIEL D EMÍDIO MARTINS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj> e o código 2S000001315AY.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL D EMÍDIO MARTINS. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 20076020338/2021 e código 05476878BB. 0110088-58.2007.8.26.0100 e o código 2S000001315AY.

José Carlos Silveiro
André Silveiro
Ricardo Ranzolin
Alberto Brentano
Márcio André da Rocha
Elisa Silveiro
Rodrigo Azevedo
Pedro Chagas
Sergio Lewin
Guilherme Guimarães
Fábio Albuquerque

Ricardo Borges Fortes
Ricardo Moraes
Eduardo Zarpelon
Vasio Trindade
Fernando Graeff
Rodrigo Mutti
Giovani Zeimann Cecon
Daniel Baril
Vitor de Paula Ramos
Igor Bimkowski Rossoni
Felipe Lima

Guilherme Feijo
Carla Henriques Fraga
Ricardo Guimarães
Leonardo Braga Moura
Nicolas Aires de Faria
Bruno Sartor da Cunha
Maurício Brum Esteves
Marcelo Tosin
Eduardo Kowarick Halperin
Celso de Oliveira Bastião
Mara Eliza Marcolin

Bruno Leal do Amaral
Felipe Almgren
Rafael Brunah da Silva
Fernanda Ferra Mansur
Karine Fraga Loureiro
Jasmile Becker Feres
Barbára Casagnolo Acosta
Bruno Bevilacqua Tosti
Victoria Michel Panzar
Rodrigo Zuffani
Luisa Siebeneichler Henze

Carlos Eduardo Basiani
Nikola Sosa Pabato
Camila Forhat
Anna Paula Oliveira Leite
Gustavia Rahal de Albuquerque
Victoria Catão Ferrera
Fernanda Kayser Marie

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 35ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, SP.

Processo n.º 0110088-58.2007.8.26.0100

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA, já qualificado nos autos da ação que promove contra **LUIZ CARLOS CAMBAUVA DOS SANTOS**, vem, por de seus procuradores, em atenção ao despacho retro, expor e requerer o quanto segue.

1. Atendendo ao quanto determinado no despacho *retro*, a parte exequente apresenta a matrícula atualizada do imóvel (Doc. 01), apontando na averbação 14, datada de 19 de novembro de 2018, a extinção do usufruto vitalício em favor de Luiz Carlos Cambaúva dos Santos, ora executado.

2. Não obstante ser o executado obrigado perante terceiros até o momento do registro da extinção do usufruto na matrícula do imóvel, a exequente informa que seguirá esta execução apenas em relação aos débitos incidentes desde o início da inadimplência (abril de 2006) até o mês imediatamente anterior àquele em que os atuais proprietários foram imitados na posse do bem (abril de 2013)¹, momento no qual passaram a ter posse e propriedade do imóvel.

¹ Em decorrência da decisão nos autos da ação n. 0175162-92.2012.8.26.0000 (Doc. 02), e expedição de mandado de imissão de posse (Doc. 03).

3. Destarte, em cumprimento ao 'item 3' do despacho retro, apresenta-se a planilha atualizada de débitos (Doc. 04) fornecida pela administradora do Condomínio, apontando que o valor devido em relação às taxas condominiais inadimplidas **de abril de 2006 até março de 2013**, atualizados até outubro de 2019, totaliza o valor de **RS 430.429,17**.

4. A este valor acrescentam-se, ainda, honorários advocatícios da fase de conhecimento (10% da condenação), honorários advocatícios da fase de execução (10% da condenação) e multa pelo não pagamento voluntário do débito (Art. 523, § 1º do CPC).

5. Assim, de acordo com a planilha anexa (Doc. 05), com a incidência de todas as verbas devidas, o valor da execução atinge, em outubro de 2019, o montante de **RS 568.166,50 (quinhentos e sessenta e oito mil cento e sessenta e seis reais e cinquenta centavos)**.

Isso posto, com a juntada dos documentos e prestação das informações supra, reiteram-se os pedidos para que:

- a) seja determinada a **penhora de 30% dos valores dos vencimentos do executado**, nos termos do entendimento do e. STJ, no recurso repetitivo EREsp 1.582.475/MG; e
- b) seja realizada a **pesquisa de bens em nome do executado nos sistemas BACENJUD, INFOJUD e RENAJUD** (comprovante de pagamento das taxas apresentado na manifestação imediatamente anterior).

Nestes termos,
pede deferimento.

São Paulo, 8 de outubro de 2019.

Igor Bimkowski Rossoni
OAB/RS 76.832

Nicolas Paiva
OAB/SP 343.842

Rafael Brunati Pereira da Silva
OAB/SP 374.212

Leonardo Castro
OAB/SP 425.644

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE FERRELLI, advogado inscrita no Conselho Brasileiro de Advogados em 08/01/2017, no âmbito do Núcleo Unificado de Advogados Brasileiros. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 02068462-38.2019.8.26.0000 e código E2068462.

CONTRAMINUTA AO AGRAVO DE INSTRUMENTO

Pelo Agravado,

Condomínio Edifício Manuela

I – BREVE RESUMO DOS FATOS

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 1.977/1.980, proferida nos autos do inventário de EUCLIDES DOS SANTOS e MARIA CAMBAÚVA DOS SANTOS.
2. Como narrado nas razões recursais, o agravante Luiz Carlos Cambaúva dos Santos (um dos herdeiros do inventário), figura como executado no processo n.º 0110088-58.2007.8.26.0100, tendo contraído com o Condomínio-agravado dívida de aproximadamente R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).
3. A execução não é recente. Ela teve **início em 2013** após o trânsito em julgado de ação de cobrança, essa ajuizada em 2007, que visava ao pagamento da dívida resultante do inadimplemento de despesas condominiais pelo agravante.
4. Durante o andamento da execução, o credor realizou diversas pesquisas para obter o pagamento da dívida existente, restando todas frustradas diante da ocultação do patrimônio do devedor. Ainda que tais fatos sejam melhor abordados adi-

ante, para que estes D. Julgadores possam ter uma concepção inicial dos fatos envolvidos, após o início da execução o devedor (i) transferiu um terreno para o seu sobrinho, (ii) vendeu um imóvel para sua esposa; (iii) recebeu um veículo em "permuta"; e (iv) buscou cidadania italiana.

5. Frustradas outras formas de obtenção do crédito e tomando conhecimento do inventário no qual foi proferida a decisão agravada, o agravado imediatamente requereu a penhora no rosto dos autos para obter a quota parte que competiria ao devedor.

6. Ao tomar conhecimento da penhora, às fls. 1.776/1.780 o advogado Carlos Henrique (sobrinho do agravado e que também o representa na execução) requereu que os valores estabelecidos nos contratos de honorários firmados entre ele o herdeiro-executado, Sr. Luiz Carlos, permanecessem reservados ante a sua natureza alimentar e por serem anteriores à penhora, sendo o pedido acolhido pela decisão de fl. 1.785.

7. O Condomínio credor, então, opôs embargos de declaração (fls. 1823/1830), não discutindo a preferência do crédito, mas apontando a omissão do *decisum* quanto às questões fáticas que envolveriam a reserva dos honorários, notadamente a análise da **origem** e o **patamar** dos valores supostamente devidos ao patrono Carlos Henrique di Grazia – que diminuiriam em metade o valor penhorado.

8. Apresentada resposta aos embargos de declaração às fls. 1834/1847, o agravado se manifestou novamente às fls. 1907/1975 – agora apresentando todas as provas do conluio existente entre devedor (agravante) e seu sobrinho-advogado para ocultar o patrimônio e frustrar a execução do Condomínio.

9. Diante dos fatos trazidos pelo Condomínio, os embargos de declaração foram acolhidos (fls. 1977/1980), **sendo reconhecida a fraude à execução e declarada a ineficácia dos contratos de honorários advocatícios firmados cinco anos após o início da execução.**

10. Contra a decisão, foi interposto o presente agravo de instrumento no qual se requer a alteração da r. decisão agravada para que seja (i) afastado o reconhecimento da fraude à execução e (ii) reservado o valor estabelecido nos contratos advocatícios.

11. Alguns fatos apresentados pelo agravado na origem e reconhecidos pela decisão acabaram não sendo mencionados nas razões recursais, motivo pelo qual é necessária uma completa análise fática para a compreensão completa da situação em questão.

12. Sem embargo a inadmissibilidade do presente recurso ante a não impugnação dos fundamentos da decisão, demonstrar-se-á que deve ser mantida a r. decisão agravada, pois compreende corretamente a fraude trabalhada entre o devedor-agravante e o seu advogado.

II – NÃO CONHECIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO

II.1 – Falta de impugnação aos fundamentos da r. decisão de fls. 1977/1980 (art. 932, III, CPC)

13. O presente agravo de instrumento é manifestamente inadmissível, vez que a parte agravante não impugnou especificamente os fundamentos da decisão agravada.

14. A decisão de fls. 1.977/1.980 é clara ao dispor que foi reconhecida a fraude à execução por três principais motivos: (i) os contratos de honorários foram firmados após a ciência do Sr. Luiz Carlos acerca da execução; (ii) o valor excessivo dos honorários comprometeria a solvência do devedor; e (iii) a boa-fé não restou incólume na relação jurídica entre o Sr. Luiz Carlos (tio) e o Sr. Carlos Henrique (sobrinho), havendo claras evidências de fraude.

15. Ou seja, se esperava que a parte agravante demonstrasse que ao menos dois dos motivos elencados não correspondessem com a realidade.

16. Contudo, ao contrário do esperado, limitou-se a apenas repetir os argumentos presentes na resposta aos embargos de declaração, sem demonstrar, de fato, os motivos pelos quais a r. decisão deveria ser alterada.

17. Neste sentido, segundo o art. 932, III, CPC, incumbe ao relator "*não conhecer de recurso inadmissível, prejudicado ou que não tenha impugnado especificamente os fundamentos da decisão recorrida*".

18. Não há, assim, qualquer fundamento que justifique a necessidade de alteração da r. decisão de fls. 1.977/1.980, devendo permanecer tal como prolatada e mantendo-se, portanto, a ineficácia dos contratos de honorários firmados.

III – MANUTENÇÃO DA R. DECISÃO AGRAVADA

III.1 – Motivos para caracterização de fraude à execução

19. Inicialmente, cabe destacar que para a caracterização da fraude à execução é necessário analisar não somente a alienação ou a oneração do bem em si, **mas todo o contexto em que ela se enquadra**.

20. Em um primeiro momento, diante do pedido de reserva dos honorários advocatícios ante a penhora, o i. juízo de primeiro grau, preocupado apenas com a preferência da verba alimentar, acolheu o requerimento do agravante.

21. Em um segundo momento, contudo, após serem trazidas provas que demonstraram as “negociações” de longa data existente entre o Sr. Luiz Carlos e o Sr. Carlos Henrique, bem como as datas dos contratos e os patamares contratados, verificou-se que tais contratos são, em verdade, mais uma manobra do executado de se esquivar da dívida existente.

22. Quanto a este ponto, destaca-se que os agravantes, visando a confundir esta C. Câmara, **omitiram parte da decisão que mencionava a justificativa da conclusão adotada pelo juízo a quo:**

"É certo que já se decidiu neste juízo pela correção dos contratos de prestação de serviço de honorários advocatícios, cuja regularidade formal não se discute, pois que elaborados nos moldes do Código de Ética e Disciplina da categoria e respectivo Estatuto. O percentual de 41 % sobre todos os direitos e benefícios advindos do que o herdeiro Luiz Carlos vier a obter no resultado do inventário, corresponde a três contratações diversas, o que significa dizer que tem percentual de *quota littis* em torno de 20 % e; por si só não macula a avença. **Entretanto, ao se analisar as razões trazidas pelo embargante e os indícios demonstrados, a contratação acaba por representar indícios de fraude, cuja boa-fé dos contratantes não restou incólume, colocando em risco a solvência do monte-mor para saldar a dívida junto ao condomínio.** Esta oneração coloca o devedor em situação capaz de reduzi-lo a insolvência." (grifamos)

23. Identificou-se, então, o motivo pelo qual o juízo *a quo* declarou a existência de fraude à execução após analisar as provas trazidas pela expoente: os indícios de fraude, a ausência de boa fé e o risco de insolvência.

24. Vale mencionar que, embora o agravante se prenda à palavra “indício” na tentativa de desqualificar a decisão, deixou de abordar a origem destes indícios.

25. Referida origem, como demonstrado nos embargos de declaração acolhidos são provas robustas que apontam para diferentes negociações entre tio-devedor e sobrinho-advogado após a existência da execução.

26. A seguir, serão respondidos um a um os argumentos do agravante, demonstrando que não haveria acerto caso a decisão decidisse de forma diferente.

III.2 – Relação de parentesco entre o devedor e o seu advogado

27. Para tentar desqualificar a decisão agravada, os agravantes alegaram que a fraude foi reconhecida na decisão agravada *"apenas pelo fato de o advogado ser sobrinho do contratante"*.

28. Ocorre que, como já mencionado, em momento algum foi mencionado – tanto pelo agravado quanto pelo juízo *a quo* – que a caracterização da fraude ocorreu **apenas** por conta do parentesco entre os fraudadores.

29. Repita-se, houve a junção de uma série de fatores para que ela fosse reconhecida além da relação de parentesco, quais sejam: (i) a constante dilapidação de patrimônio visando a frustração da execução que perdura há mais de 08 anos; (ii) as fraudes anteriores que envolveram o Sr. Luiz Carlos e seu advogado, Sr. Carlos Henrique; e (iii) o valor exacerbado pactuado para honorários advocatícios.

30. Embora existam todos estes indícios, há um fato crucial não pode ser esquecido: os contratos de honorários são **posteriores ao início da execução na qual o herdeiro Luiz Carlos figura no polo passivo, sendo representado por seu advogado Carlos Henrique!!!**

31. Com relação a este ponto, o embargado afirma que seu advogado somente iniciou a atuação na ação de execução em 2019, o que supostamente refutaria todas as argumentações:

"De outra parte, destaca-se que a contratação do causídico OCORRERA no ano de 2018 (conforme todos os contratos juntados, inclusive com a firma reconhecida à época). O ingresso do causídico na mencionada ação de cobrança de condomínio (de onde surge o crédito do terceiro interessado) ocorrera em 29/03/2019. Ou seja, o causídico tomou ciência daquela demanda em data posterior à contratação de sua verba honorária."

32. E prossegue, dando a entender que não deveria conhecer o histórico do seu tio-devedor:

"Não parece razoável que todo advogado que contrate honorários tenha que fazer um 'pente fino' na vida de seu cliente, para se resguardar de eventuais terceiros credores, máxime pelo fato de seu crédito ser reconhecido como privilegiado pela norma, haja vista que se trata de verba alimentar"

33. Ora, primeiro, há de se lembrar que na data em que os contratos foram firmados, o herdeiro Luiz Carlos já figurava como executado, pouco importando se quem o representava na execução era o Sr. Carlos Henrique ou outro advogado. Até porque o que aponta para a fraude à execução é o momento no qual **o devedor é intimado da execução**, e não qual advogado o representa.

34. Em segundo lugar, a relação de parentesco (tio e sobrinho) entre os envolvidos evidencia clara fragilidade na alegação de "desconhecimento", por parte do advogado, das dívidas anteriores contraídas pelo seu tio – até porque logo após o início da execução houve uma "permuta" entre advogado e devedor (que será melhor abordada adiante).

35. A relação de parentesco, pois, não é o foco do reconhecimento da fraude, apenas um indício a mais que confirma a artimanha do devedor e seu advogado.

III.3 – Preferência do crédito alimentar

36. Seguindo, os agravantes tentam alegar que a fraude não poderia ser reconhecida ante a preferência dos honorários advocatícios sobre dívidas condominiais (?).

37. Sobre tal ponto, reitera-se que em momento algum o agravado questionou a preferência dos honorários advocatícios em comparação com a penhora decorrente de dívidas condominiais, tendo inclusive manifestado sua concordância quanto a isso em primeiro grau.

38. A questão que foi trazida para discussão pelo agravado **é a fraude cometida entre o executado e seu patrono, e não a natureza alimentar da verba honorária.**

39. Ou seja, não se busca a ineficácia dos contratos advocatícios no presente caso simplesmente devido à penhora no rosto dos autos, mas sim devido à fraude cometida entre o executado e seu advogado. Tem-se claro, portanto, que não há qualquer discussão acerca da "concorrência" existente entre os créditos.

III.4 – Indícios de outras fraudes que envolvem o tio-devedor e o sobrinho-advogado

40. O advogado alega que desconhecia a condição de executado do tio quando assinou com ele os contratos de honorários, mas não afirma o mesmo ao tratar das transações previstas na matrícula n.º 3.891, referente a um imóvel em Carapicuíba/SP (Doc. 01), ocorridas meses após o início da execução (janeiro de 2013).

45. Ou seja, as transferências de dois imóveis pelo Sr. Luiz Carlos ao seu sobrinho/advogado e à sua esposa ocorreram em menos de **seis meses**, demonstrando a necessidade dos envolvidos em finalizá-las em tempo recorde.

46. Portanto, o que fica evidenciado no presente caso é a má-fé dos agravantes e a falsidade das alegações dispostas nas razões do agravo de instrumento.

47. Como já dito, o Sr. Luiz Carlos não só se esquivava da execução pela ocultação do patrimônio, como traz narrativas caluniosas aos autos, a fim de ludibriar o judiciário e fazer prevalecer o seu status de insolvência, **utilizando seu advogado e sua esposa como "adquirentes" dos seus bens**.

48. Destaca-se, ainda, que o veículo recebido também foi alienado pelo executado, conforme se verifica na pesquisa realizada em 30/10/2019 via Renajud nos autos da execução (Doc. 04).

49. Ainda que estas evidências de fraude à execução não sejam oponíveis ao inventário, elas demonstram o **contexto no qual ocorreram as contratações entre o Sr. Luiz Carlos e seu advogado**, havendo seu irrefutável envolvimento na frustração da execução.

50. É possível concluir, assim, que a contratação de honorários em percentuais que esvaziam o valor que seria recebido pelo executado é mais um destes negócios que levarão à completa frustração da penhora no rosto dos autos, motivo pelo qual não deve haver qualquer alteração na decisão ora agravada.

III.5 – Valor exacerbado dos honorários pactuados

51. Como se sabe, são quatro os contratos firmados entre o Sr. Luiz Carlos e o Sr. Carlos Henrique (Doc. 05):

Motivo	Valor	Data
Atuação no inventário	20% da herança a ser recebida (aproximadamente R\$ 28.000,00)	20/02/2018
Retificação de registro civil	R\$ 5.000,00	20/02/2018
Retirada de cidadania italiana	21% da herança a ser recebida (aproximadamente R\$ 30.000,00)	31/07/2018
Atuação em processo criminal, em ação de usucapião e em ação de alimentos	12,5% do imóvel objeto da matrícula n.º 5.731, RI de Barueri/SP	17/10/2018

52. Com relação ao primeiro contrato, destaca-se que o trabalho descrito pelo advogado não condiz com o valor pactuado. Isso porque ele já atuava no inventário quando o Sr. Luiz Carlos o contratou, tendo, portanto, plenos conhecimentos acerca da ação – de modo que não foi necessária uma análise profunda do caso – e não havendo uma “parte contrária” para que fosse necessário despender um longo período de horas com defesas.

53. Quanto ao terceiro contrato, por sua vez, destaca-se que é absurda a quantia de quase R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) contratada pelo Sr. Luiz Carlos para a simples obtenção de cidadania italiana. Tal operação pode ser realizada sem a presença de um advogado e no consulado do país, não havendo qualquer necessidade de contratar o Sr. Carlos Henrique e muito menos de arcar com as viagens de ambos à Itália – principalmente quando há em curso uma execução contra o contratante, Sr. Luiz Carlos.

54. Veja, Excelência, além do valor do imóvel correspondente ao quarto contrato, o Sr. Carlos Henrique receberia cerca de R\$ 63.000,00 (sessenta e três mil reais) por (i) uma ação na qual ele já atuava, (ii) uma simples retificação em registro civil e (iii) a obtenção de cidadania italiana.

55. Ademais, não é demais questionar: **por que um devedor que contraiu uma dívida de quase R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) e alega não ter condições de arcar com ela gastaria relevantes quantias para obtenção de cidadania italiana???**

56. Os patamares elevados, somado a todos os indícios de fraude supra descritos, e ainda por terem sido todos estes contratos firmados após a existência da execução demonstram o acerto da decisão agravada.

III.6 – Penhora de outros imóveis do devedor

57. Como visto, ao longo dos anos, o Sr. Luiz Carlos dilapidou seu patrimônio e não quitou sequer 1% da dívida existente – mesmo que neste período tenha adquirido imóveis, veículos e gastado relevantes quantias para obtenção de cidadania italiana.

58. Em mais uma clara demonstração de má-fé (que já foi repetida inúmeras vezes nos agravos de instrumento também interpostos na ação de cobrança, dos quais citam-se: 2268462-30.2019.8.26.0000 e 2274089-78.2020.8.26.0000), os agravantes alegam que o executado não é insolvente e que a dívida já estava garantida pelo próprio imóvel que a originou e outras penhoras.

59. Considerando que a penhora do imóvel objeto da dívida será tratada em tópico específico, vem o agravado discorrer acerca das outras penhoras mencionadas pelos agravantes.

60. A primeira diz respeito ao imóvel objeto da matrícula n.º 25.513 do 10º CRI de São Paulo/SP, o qual é gravado com usufruto dividido entre o executado e sua ex-cônjuge, Celia Maria de Almeida Theodoreli, na proporção de 50%.

61. Ainda que o juízo da execução tenha autorizado a penhora de 50% do usufruto que competiria ao devedor, trata-se de imóvel em condições precárias com alta dificuldade de locação.

62. Considerando o valor elevado da dívida existente – que hoje perfaz cerca de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) –, é evidente que o valor mensal do aluguel de uma simples casa não servirá para a quitação, mas sim somente para auxiliar a remediar o prejuízo causado pelo devedor que recai sobre os moradores do condomínio.

63. Prosseguindo, os agravantes, em clara má-fé, alegam ainda que:

“(…) o herdeiro Luiz Carlos ofereceu em garantia a parte ideal de 50% dos direitos de aquisição de um Galpão localizado na Cidade de Santana de Parnaíba, adquiridos por força da escritura de venda e compra lavrada em 21/12/2001, nas notas do tabelião do Jardim Silveira da Comarca de Barueri/SP, livro 109, fls. 241/243 (anexa – doc. 09).”

64. Referido imóvel está localizado à Rua Espanha, 489, Jardim São Luís, Santana de Parnaíba/SP, CEP 06502-225, e não só não foi oferecido como garantia da dívida, como foi indicado como a própria residência do Sr. Luiz Carlos, não passando de mais uma tentativa do executado de ludibriar o judiciário e se esquivar de suas obrigações.

65. Desta forma, tem-se claro que dentre as duas “penhoras” mencionadas pelos agravantes, uma é insuficiente para quitar a dívida e a outra simplesmente não existe por ser utilizada como domicílio do devedor.

III.7 – Penhora do imóvel objeto da dívida

66. Seguindo sua alegação falaciosa, os agravantes dizem que a execução estaria satisfeita com a penhora do próprio imóvel que originou os débitos e que o agravado teria desistido da penhora por “livre e espontânea vontade”.

67. Contudo, como já exaustivamente demonstrado em outras demandas (notadamente os agravos de instrumento de n.º 2268462-30.2019.8.26.0000 e n.º 2274089-78.2020.8.26.0000), foi homologada a desistência da penhora devido ao fato de que o Sr. Luiz Carlos somente possuía o direito de usufruto sob o imóvel, e não a propriedade, empecilho suficiente para frustrar o registro da penhora junto ao cartório competente.

68. A propósito, sobre tal alegação, colaciona-se trecho do acórdão que julgou no fim do ano de 2020 o agravo de instrumento de n.º 2274089-78.2020.8.26.0000 (Doc. 06), movido pelo executado e que continha o mesmíssimo tópico, no melhor estilo copia e cola:

Em relação ao imóvel gerador das despesas condominiais, pese o caráter propter rem da dívida, ele não pode ser penhorado nestes autos, como bem sabe o agravado, porque a ação não foi proposta contra os proprietários, seus filhos, mas apenas contra o executado, que era usufrutuário do imóvel na época, sendo, portanto, impertinente a alegação de que o imóvel seria suficiente para o pagamento da dívida aqui discutida.

69. Desta forma, a opção pela desistência da penhora decorreu da inexistência de título judicial em face dos proprietários – que nunca participaram do processo na fase de conhecimento.

70. Caso o agravado persistisse na penhora do imóvel, perpetuaria a discussão da demanda de execução, sendo certo que a efetivação da constrição do imóvel certamente levaria os filhos do Sr. Luiz Carlos, verdadeiros proprietários, a discutirem seu direito mediante embargos de terceiro.

71. Tem-se claro, portanto, que o que os agravantes pretendem é “repassar” a dívida do executado a terceiros que sequer participaram daquele processo. Tal situação fora orquestrada pelo Sr. Luiz Carlos desde o início do inadimplemento das cotas condominiais que originaram a cobrança, tendo sido motivada por um desentendimento com sua ex-cônjuge e seus filhos (o que já foi levado ao conhecimento do juízo da execução).

72. Destaca-se que, deste desentendimento, o Sr. Luiz Carlos agiu de três maneiras para prejudicar seus filhos: (i) parou de pagar os encargos do imóvel objeto da dívida, (ii) propositalmente destruiu estruturalmente o imóvel após a extinção do usufruto (n.º 0218232-92.2008.8.26.0100) e imissão dos filhos na posse (n.º 0175162-92.2012.8.26.0000), a fim de que eles não obtivessem qualquer lucro com sua venda, e (iii) agora exige que este imóvel seja utilizado para pagamento da dívida por ele próprio contraída, mesmo sabendo da impossibilidade legal de tal situação.

73. Assim, é evidente a má-fé do executado, restando claro que o imóvel objeto das cobranças condominiais não pode ser objeto de penhora porque o devedor não era proprietário à época da inadimplência (o que, diga-se de passagem, já é de seu conhecimento).

IV – CONCLUSÃO

74. Evidenciou-se, pelas provas apresentadas na origem e rerepresentadas nesta contraminuta, que a fraude arquitetada entre o devedor e o seu advogado não se limita aos contratos de honorários, mas tem nestas contratações a melhor chance de

ocultar o patrimônio que seria recebido como herança do inventário do qual se origina este agravo.

75. **Isso posto**, sendo as razões recursais mera irresignação injustificada, requer a V. Exa. não seja conhecido o presente agravo de instrumento ante a ausência de impugnação específica aos fundamentos da decisão.

76. Caso assim não entenda, requer seja o agravo completamente desprovido, vez que **clara a caracterização de fraude à execução** a denotar o acerto da decisão agravada.

77. Por fim, requer que todas as intimações do agravado sejam realizadas exclusivamente na pessoa de seu procurador Carlos Eduardo Baumann (OAB/SP 107.064) sob pena de nulidade (art. 272, § 5º, do CPC).

Nesses termos, pede deferimento.

São Paulo, 25 de agosto de 2021.

Igor Bimkowski Rossoni
OAB/RS 76.832

Rafael Brunati Pereira da Silva
OAB/SP 374.212

Leonardo Castro
OAB/SP 425.644

Nicolas Paiva
OAB/SP 343.843

Karina Valero Gerab



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2021.0000917350

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2176010-30.2021.8.26.0000, da Comarca de Carapicuíba, em que são agravantes CARLOS HENRIQUE DI GRAZIA, AURORA DOS SANTOS DI GRAZIA (INVENTARIANTE), LUIZ CARLOS CAMBAUVA DE SANCTIS, EUCLIDES DOS SANTOS (ESPÓLIO) e MARIA CAMBAUVA DOS SANTOS (ESPÓLIO), é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA.

ACORDAM, em 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente sem voto), BERETTA DA SILVEIRA E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 9 de novembro de 2021

DONEGÁ MORANDINI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

3ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2176010-30.2021.8.26.0000

Comarca: Carapicuíba

Agravante: Carlos Henrique Di Grazia e outros

Agravado: Condomínio Edifício Manuela

Voto nº 51.949

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INVENTÁRIO.

Penhora do crédito hereditário. Credora titular de despesas condominiais inadimplidas. Montante confirmado judicialmente, com a emissão de título executivo. Controversa, por sua vez, em relação ao advogado do herdeiro, credor de honorários contratuais. Pretendida reserva do quinhão até o limite da verba. Impossibilidade. Constituição dos honorários em fevereiro de 2018, data muito superior à formação do título executivo pertencente ao agravado. Fraude contra credores. Observância do art. 792, inc. IV, do CPC, ao destacar a possibilidade de reconhecimento da fraude diante da existência de demanda capaz de reduzir o devedor à insolvência. Dificuldade na localização do crédito, ainda que possível a tentativa de levantamento de outros bens pertencentes ao devedor, que permite o reconhecimento da fraude. Instrumento contratual que estabeleceu o afastamento do exequente no recebimento do seu crédito pelo meio que se apresentava mais célere e eficaz. Possibilidade, outrossim, de cobrança dos honorários contratuais em ação autônoma. Indicada sujeição da respetiva verba ao próprio imóvel (propter rem). Não acolhimento. Execução que se move em benefício do exequente (art. 797, CPC). Faculdade e não obrigação de exigência das importâncias se utilizando daquela natureza. Precedentes. Possibilidade, assim, de escolha do meio que lhe garante o recebimento do crédito. Ação para a cobrança do débito condominial em tramitação há mais de uma década.

AGRAVO DESPROVIDO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

1.- Agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 1.977/1.980 do principal (fls. 38/41), da lavra da MM. Juíza de Direito Juliana Marques Wendling, que, no âmbito da ação de inventário, dentre outros provimentos, reconheceu **“a ineficácia dos contratos de prestações de serviços honorários advocatícios celebrados entre o herdeiro Luiz Carlos e Carlos Henrique Di Grazia, nos termos do artigo 792, inciso IV, do CPC, frente a penhora no rosto dos autos em prol do embargante”**.

Pretende-se, pelas razões de fls. 01/24, a reforma da decisão, argumentando-se que restou reconhecido pelo Juízo a quo o regular percentual pactuado entre o herdeiro Luiz Carlos e o causídico Carlos Henrique; que não há reflexo sobre o monte mor, sendo que a dívida é do herdeiro (alcançando sua quota-parte) e não do espólio; que sua contratação ocorreu em 2018, anteriormente ao seu ingresso na ação de cobrança de condomínio ajuizada pelo agravado (março de 2019); que o crédito dos honorários advocatícios tem preferência sobre o condominial ante sua natureza alimentar; que não restou comprovada a fraude na contratação dos honorários, sendo que laços consanguíneos não podem ser contributivos à mácula do negócio jurídico (o patrono é sobrinho do contratante); que não houve tentativa de frustrar crédito de terceiro e que foi comprovada a higidez dos contratos de prestação de serviços; que a penhora no rosto dos autos em favor do agravado ocorreu depois da juntada dos contratos de honorários; que a dívida indicada pelo agravado se encontrava garantida por penhora de imóvel realizada na ação de cobrança, sendo que o agravado desistiu da penhora; que a permuta realizada entre Luiz Carlos envolvendo o imóvel de matrícula n. 3.891, foi efetivada em 2013, sendo que os contratos de honorários datam de 2018.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Pugna-se pela reforma da decisão, **“afastando o reconhecimento da fraude à execução, assentando a preferência e higidez dos contratos de honorários firmados entre o herdeiro LUIZ CARLOS CAMBAÚVA DOS SANTOS e o patrono CARLOS HENRIQUE DI GRAZIA”** (fl. 24).

O agravo foi processado.

Resposta (fls. 396/413).

Determinada a manifestação do agravante sobre os documentos trazidos em sede de resposta (fls. 414/438) e o agravado em relação àqueles apresentados às fls. 332/393, no prazo de 05 dias.

Manifestação apresentada pelas partes (fls. 443/445 e 447/453).

É o relatório.

Com efeito.

2.- Os documentos trazidos na manifestação de fls. 447/453 (fls. 454/475) em nada alteraram a convicção jurisdicional, de modo que sobre eles não se mostrou necessária a manifestação da parte contrária, evitando-se, com isso, atraso no julgamento do presente recurso.

Superada esta questão, preserva-se a r. decisão recorrida.

Com efeito.

Promoveu-se a penhora de parte do crédito hereditário, pedido formulado pela credora de despesas condominiais inadimplidas, tratando-se, ainda, de montante confirmado judicialmente, atualmente encartado em título executivo.

Embora a penhora dos direitos hereditários do executado, o qual sequer integrou o presente recurso, tenha sido devidamente formalizada, em momento anterior cuidou o agravante, advogado, de solicitar a reserva dos honorários advocatícios contratados entre e o herdeiro/executado do débito



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

condomínial, promovendo-se a reserva do quinhão até o limite da respectiva honorária.

De fato, no caso em análise, nenhum impedimento há de se apresentar na reserva de honorários quando o contratado, devedor da verba, seja seu parente colateral de terceiro grau (tio). Essa questão, às claras, não influencia na solução do litígio, especialmente porque não se incorre em vedação legal na prestação de serviços advocatícios a qualquer parente, ao passo que a reserva do montante, por seu turno, decorre de expresse permissivo legal.

Mesmo assim, correta a r. decisão judicial, que afastou o requerimento apresentado pelo agravante, considerando que o contrato de constituição dos honorários restou firmado em fevereiro de 2018 (fls. 47/52), data muito superior à formação do título executivo pertencente ao agravado, de modo que o credor, ora recorrente, não apenas pela proximidade familiar, mas pelo natural conhecimento dos litígios que envolvem o seu cliente, tinha pleno conhecimento da existência da execução de onde extraída a penhora no bojo do processo de inventário, sem prejuízo da tramitação daquele feito há longo período, tratando-se de diligência esperada dos advogados que formalizam a contratação de honorários pro labore vinculados ao futuro levantamento de crédito.

Sobre a fraude, basta a observância da disciplina veiculada pelo art. 792, inc. IV, do CPC, ao destacar a possibilidade de reconhecimento da fraude diante da existência de demanda capaz de reduzir o devedor à insolvência. Claramente, aqui, não se observa a cabal demonstração da insolvência, bastando que se encontre dificuldade na localização do crédito.

Desse modo, ainda que possível a tentativa de levantamento de outros bens pertencentes ao devedor, referenda-se o reconhecimento da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

fraude a partir do extenso lapso de tempo sem que a execução tenha chegado a termo, não se olvidando que o instrumento contratual apresentado pelo agravante estabeleceu o afastamento do exequente no recebimento do seu crédito.

Buscou-se, ainda, o direcionamento da execução sobre o imóvel gerador do débito condominial, por se cuidar de importância de natureza *propter rem*. No entanto, a despeito da discussão entre as partes acerca da extensão da condenação judicial ao pagamento da verba condominial, sem prejuízo do valor daquela unidade imobiliária e da desistência da construção do mencionado bem, a solução do litígio passa pela simples constatação de que, nos moldes do art. 797 do CPC, a execução se move em benefício do exequente, de tal que se apresenta como faculdade e não obrigação de exigência das importâncias se utilizando daquela natureza.

Desse modo, o agravante não pode objetar a escolha do credor, que possui um título executivo judicial, de encontrar um meio que lhe garanta o recebimento do crédito, anotando-se que a penhora de parte dos direitos hereditários se apresenta como via legítima diante da cobrança do débito condominial em tramitação há mais de uma década, como decidido pelo C. STJ: **“Na execução de dívida decorrente de taxas condominiais, a penhora não deve recair necessariamente sobre o imóvel que deu ensejo à cobrança, não obstante a natureza propter rem da obrigação. Precedente da 3ª Turma. 3. Dessa sorte, a habilitação de tais valores nos autos do inventário do espólio não configura, por si só, ofensa ao princípio da menor onerosidade ao executado”** (AgRg no AREsp 458.732/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/03/2014, DJe 26/03/2014).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

E ao agravante, por sua vez, remanesce a possibilidade de não apenas intentar ação de cobrança ou de execução de honorários, mas também de buscar a constrição do patrimônio por ele indicado diante de eventual recusa do contratado no pagamento dos honorários.

Preserva-se, assim, a r. decisão recorrida.

AGRAVO DESPROVIDO.

Donegá Morandini
Relator

Condomínio: 0122 - COND. EDIF. MANUELA

Bloco: 0 - MANUELA

Unidade: 000102 - THARMES CHIODARELLI C DOS SANTOS CPF: 214.002.958-58

Endereço: RUA ALVORADA 116 - BROOKLIN - SÃO PAULO - SP - CEP: 04550-000

Recibo	Histórico	Vencimento	Valor original	Valor principal	Multa	Juros	Atualização monetária	Total
J 01267322	CONDOMINIO MAIO/2020	05/05/2020	R\$ 2.630,48	2.630,48	52,61	640,80	437,69	3.761,58
J	FDO DE RESERVA	05/05/2020	R\$ 127,11	127,11	2,54	30,96	21,15	181,76
J 01281397	CONDOMINIO JUN/2020	05/06/2020	R\$ 2.630,48	2.630,48	52,61	608,50	432,09	3.723,68
J	FDO DE RESERVA	05/06/2020	R\$ 127,11	127,11	2,54	29,40	20,88	179,93
J 01297881	CONDOMINIO JUL/2020	05/07/2020	R\$ 2.630,48	2.630,48	52,61	575,62	422,77	3.681,48
J	FDO DE RESERVA	05/07/2020	R\$ 127,11	127,11	2,54	27,81	20,43	177,89
J 01315078	CONDOMINIO AGO/2020	05/08/2020	R\$ 2.630,48	2.630,48	52,61	542,17	409,16	3.634,42
J	FDO DE RESERVA	05/08/2020	R\$ 127,11	127,11	2,54	26,20	19,77	175,62
J 01333234	CONDOMINIO SET/2020	05/09/2020	R\$ 2.630,48	2.630,48	52,61	509,42	398,07	3.590,58
J	FDO DE RESERVA	05/09/2020	R\$ 127,11	127,11	2,54	24,62	19,24	173,51
J 01347159	CONDOMINIO OUT/2020	05/10/2020	R\$ 2.630,48	2.630,48	52,61	474,48	371,50	3.529,07
J	FDO DE RESERVA	05/10/2020	R\$ 127,11	127,11	2,54	22,93	17,95	170,53
J 01365739	CONDOMINIO NOV/2020	05/11/2020	R\$ 2.630,48	2.630,48	52,61	440,02	344,55	3.467,66
J	FDO DE RESERVA	05/11/2020	R\$ 127,11	127,11	2,54	21,26	16,65	167,56
J 01415313	CONDOMINIO FEV/2021	05/02/2021	R\$ 2.630,48	2.630,48	52,61	340,01	264,94	3.288,04
J	FDO DE RESERVA	05/02/2021	R\$ 127,11	127,11	2,54	16,43	12,80	158,88
J 01434326	CONDOMINIO MAR/2021	05/03/2021	R\$ 2.630,48	2.630,48	52,61	308,00	240,96	3.232,05
J	FDO DE RESERVA	05/03/2021	R\$ 127,11	127,11	2,54	14,88	11,64	156,17
J 01471352	CONDOMINIO ABR/2021	05/04/2021	R\$ 2.630,48	2.630,48	52,61	276,38	216,03	3.175,50
J	FDO DE RESERVA	05/04/2021	R\$ 127,11	127,11	2,54	13,36	10,44	153,45
J 01480260	CONDOMINIO MAI/2021	05/05/2021	R\$ 2.630,48	2.630,48	52,61	246,43	204,77	3.134,29
J	FDO DE RESERVA	05/05/2021	R\$ 127,11	127,11	2,54	11,91	9,89	151,45
J 01502549	CONDOMINIO JUN/2021	05/06/2021	R\$ 2.630,48	2.630,48	52,61	215,48	177,31	3.075,88
J	FDO DE RESERVA	05/06/2021	R\$ 127,11	127,11	2,54	10,41	8,57	148,63
J 01527387	CONDOMINIO JUL/2021	05/07/2021	R\$ 2.630,48	2.630,48	52,61	185,76	160,25	3.029,10
J	FDO DE RESERVA	05/07/2021	R\$ 127,11	127,11	2,54	8,98	7,74	146,37
J 01543989	CONDOMINIO AGO/2021	05/08/2021	R\$ 2.630,48	2.630,48	52,61	155,74	131,54	2.970,37
J	FDO DE RESERVA	05/08/2021	R\$ 127,11	127,11	2,54	7,53	6,36	143,54
J 01564331	CONDOMINIO SET/2021	05/09/2021	R\$ 2.630,48	2.630,48	52,61	126,48	106,99	2.916,56
J	FDO DE RESERVA	05/09/2021	R\$ 127,11	127,11	2,54	6,11	5,17	140,93
J 01601126	CONDOMINIO OUT/2021	05/10/2021	R\$ 2.630,48	2.630,48	52,61	97,41	73,90	2.854,40
J	FDO DE RESERVA	05/10/2021	R\$ 127,11	127,11	2,54	4,71	3,57	137,93
J 01621123	CONDOMINIO NOV/2021	05/11/2021	R\$ 2.630,48	2.630,48	52,61	69,88	42,29	2.795,26
J	FDO DE RESERVA	05/11/2021	R\$ 127,11	127,11	2,54	3,38	2,04	135,07
01639749	CONDOMINIO DEZ/2021	05/12/2021	R\$ 2.630,48	2.630,48	52,61	42,30	19,59	2.744,98
	FDO DE RESERVA	05/12/2021	R\$ 127,11	127,11	2,54	2,04	0,95	132,64
01658056	CONDOMINIO JAN/2022	05/01/2022	R\$ 2.630,48	2.630,48	52,61	14,30	0,00	2.697,39
	FDO DE RESERVA	05/01/2022	R\$ 127,11	127,11	2,54	0,69	0,00	130,34
Subtotal:			52.394,21	52.394,21	1.047,85	6.152,79	4.669,64	64.264,49
Total geral:								64.264,49



CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL):

Código da imagem:



[Ouvir Som](#)
[Gerar Novo Código](#)

SQL: 299.116.0249-2

Endereço: R ALVORADA , 116 AP 102 - VILA OLIMPIA CEP: 04550-000

SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor lançado	Valor devido atualizado	Situação
2022 🔍	1	R\$12.807,30	R\$12.807,30	EM ABERTO
2021 🔍	1	R\$11.643,00	R\$15.675,95	EM ABERTO
2020	1	R\$11.361,30	--	DÍVIDA ATIVA
2019	1	R\$10.328,50	--	DÍVIDA ATIVA
2018	1	R\$9.389,60	--	DÍVIDA ATIVA
2017	1	R\$8.536,00	--	DÍVIDA ATIVA
2016	1	R\$7.760,00	--	DÍVIDA ATIVA
2015	1	R\$7.054,60	--	DÍVIDA ATIVA
2014	1	R\$6.413,30	--	DÍVIDA ATIVA
2013	1	R\$6.081,60	--	DÍVIDA ATIVA
2012	1	R\$5.776,30	--	DÍVIDA ATIVA
2011	1	R\$5.419,50	--	DÍVIDA ATIVA
2010	1	R\$5.194,50	--	DÍVIDA ATIVA
2009	1	R\$4.358,90	--	DÍVIDA ATIVA
2008	1	R\$4.060,30	--	DÍVIDA ATIVA
2007	1	R\$3.913,70	--	DÍVIDA ATIVA
2006	1	R\$1.524,76	--	DÍVIDA ATIVA
2004	1	R\$1.492,09	--	DÍVIDA ATIVA

Não há débitos para os exercícios não exibidos no quadro acima.

ATENÇÃO!

Para consultar o detalhamento das parcelas e o valor da dívida atualizado, acesse a opção 🔍 (detalhar) quando disponível.

No caso de existência de débitos deste SQL em Dívida Ativa, consulte os detalhes **AQUI**

🔧 Débitos sub-rogados no preço da arrematação conforme o disposto no parágrafo único do art. 130 do CTN

Extrato válido para 27/01/2022



**Cidade de
São Paulo**

**Procuradoria
Geral do Município**

Consulta e Pagamento de Dívidas

IPTU - 299.116.0249-2

Consolidação dos Débitos	
Dívidas Não Ajuizadas	0,00
Dívidas Ajuizadas	373.192,54
Encargos	41.120,64
Valor total de dívidas em aberto	R\$ 414.313,18

Nº Dívida	Exercício	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
653.975.0/05-6	2004	IPTU	15.113,60	1.512,27	10	Ajuizado	Em Aberto
662.202.1/07-4	2006	IPTU	12.350,33	1.406,27	10	Ajuizado	Em Aberto
179.037.4/08-1	2007	IPTU	30.310,01	3.345,01	10	Ajuizado	Em Aberto
536.414.0/09-1	2008	IPTU	28.780,25	3.176,30	10	Ajuizado	Em Aberto
534.551.0/10-5	2009	IPTU	27.879,57	3.076,75	10	Ajuizado	Em Aberto
538.447.8/11-1	2010	IPTU	30.270,08	3.339,13	10	Ajuizado	Em Aberto
547.506.6/12-4	2011	IPTU	28.324,08	3.124,68	10	Ajuizado	Em Aberto
578.826.9/13-1	2012	IPTU	26.946,22	2.976,52	10	Ajuizado	Em Aberto
559.556.8/14-3	2013	IPTU	25.261,41	2.789,66	10	Ajuizado	Em Aberto
610.981.0/15-0	2014	IPTU	23.766,77	2.615,24	10	Ajuizado	Em Aberto
612.436.4/16-6	2015	IPTU	22.900,12	2.613,31	10	Ajuizado	Em Aberto
576.194.8/17-6	2016	IPTU	21.261,08	2.339,62	10	Ajuizado	Em Aberto
557.329.7/18-1	2017	IPTU	20.641,74	2.271,49	10	Ajuizado	Em Aberto

Extrato válido para 27/01/2022



**Cidade de
São Paulo**

**Procuradoria
Geral do Município**

Consulta e Pagamento de Dívidas

IPTU - 299.116.0249-2

548.711.0/19-0	2018	IPTU	20.409,24	2.245,92	10	Ajuizado	Em Aberto
562.130.5/21-3	2019	IPTU	19.867,77	4.288,47	10	Ajuizado	Em Aberto
562.130.5/21-3	2020	IPTU	19.110,27	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA _____ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA, inscrita no CNPJ/MF sob o n.
00.144.926/0001-50, localizado na Rua Alvorada, 116 – Vila Olímpia – São Paulo – SP –
CEP 04550-000, neste ato representado por seu síndico Sr. **DOMINGOS KIRIAKOS
STAVRIDIS**, regularmente eleito pela Assembleia Geral Extraordinária, conforme ata
anexa (**atos constitutivos**), e-mail para recebimento de intimações
juridico@rachkorsky.com.br vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., por seus
advogados e bastante procuradores ao final assinados (**procuração**), com fundamento
nos artigos 1.336, inciso I, §1º do Código Civil, 323 do Código de Processo Civil, bem
como na Convenção de Condomínio (**atos constitutivos**), propor a competente

AÇÃO DE COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS

em face de **THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, RG: 17.659.495-4, SSP/SP,
CPF/MF 216.181.918-61, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, residente e
domiciliado em local certo e não sabido nos Estados Unidos da América e com duplo
domicílio na Alameda Dublin 465, Alphaville Zero, cidade de Barueri, Estado de São
Paulo, CEP 06475-040, de acordo com as razões de fato e de Direito a seguir expostas:

I - AUTENTICIDADE DOS DOCUMENTOS JUNTADOS

O advogado constante do instrumento de mandato e ao final assinado declara que as cópias dos documentos que instruem a presente inicial conferem com os respectivos originais.

II - COMPETÊNCIA TERRITORIAL ABSOLUTA

A competência para propositura de ações que envolvam direito real sobre imóveis é o do foro da situação da coisa, conforme preceituado no artigo 47 do Código de Processo Civil, portanto, o Foro Central Cível é o competente à vista da localização do Condomínio.

III – FATOS

O requerido é proprietário da unidade 102 – duplex, integrante do condomínio autor, de acordo com a inclusa certidão de registro imobiliário atualizada, emitida pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, Registrada no Livro 2, matrícula nº 115.390 (doc. 1).

Ocorre que o requerido inadimpliu obrigação de natureza “*propter rem*”, ou seja, deixou de pagar as cotas de condomínio e/ou rateios extras, correspondentes aos meses de maio e junho deste ano de 2020, constantes do demonstrativo anexo, no valor de **R\$ 5.658,72 (cinco mil e seiscentos e cinquenta e oito reais e setenta e dois centavos)**, que faz parte desta inicial (doc. 2), o qual engloba o valor principal acrescido de multa de até 2%, juros nos termos da convenção e correção monetária pelo índice de tabela prática do TJ/SP (D.E.P.R.E).

IV – DIREITO

Dispõe o artigo 275 do Código Civil:

Art. 275. O credor tem direito a exigir e receber de um ou de alguns dos devedores, parcial ou totalmente, a dívida comum; se o pagamento tiver sido parcial, todos os demais devedores continuam obrigados solidariamente pelo resto.

Em que pese a unidade possua outros proprietários, estamos diante de solidariedade passiva, onde cada devedor está obrigado a cumprir integralmente a prestação. Desta forma, o credor pode efetivar a cobrança de todos os devedores ou integralmente de apenas um.

Neste sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - PAGAMENTO EFETUADO EM CASA LOTÉRICA – DESISTÊNCIA DA AÇÃO CONTRA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA – LITISCONSÓRCIO PASSIVO FACULTATIVO – FACULDADE DO CREDOR DE COBRAR A DÍVIDA DE QUALQUER DOS DEVEDORES – DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. Mesmo alegada a responsabilidade solidária da empresa pública federal, é faculdade do credor acionar um, alguns, ou todos os devedores solidários. Caberá ao devedor que suportou o pagamento exercer direito de regresso contra o outro, ou demais.(TJ-MS - AI: 14110512820148120000 MS 1411051-28.2014.8.12.0000, Relator: Des. Amaury da Silva Kuklinski,

Data de Julgamento: 23/09/2015, 4ª Câmara Cível, Data de
Publicação: 24/09/2015)

Ainda, com fundamento o Código Civil em seu artigo 1.336,
inciso I, §1º, temos o amparo legal para a presente ação:

Art. 1.336 - São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção
das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na
convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004).

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará
sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo
previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por
cento sobre o débito. – grifamos.

Desta forma, o requerido deve arcar com todas as cotas
condominiais em atraso, devidamente corrigidas.

Não obstante as cotas já devidas o artigo 323 do Código
Processo Civil assim disciplina, *in verbis*:

**Art. 323 – Na ação que tiver por objeto cumprimento de
obrigação em prestações sucessivas, essas serão incluídas no
pedido, independentemente de declaração expressa do
exequente, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a
obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de
pagar ou consigná-las. – grifamos.**

No mesmo sentido a Súmula 13 deste Douto Tribunal dispõe:

Súmula 13: Na ação de cobrança de rateio de despesas condominiais, consideram-se incluídas na condenação as parcelas vencidas e não pagas no curso do processo até a satisfação da obrigação. (Art. 290, do C.P.C.).

O artigo acima exposto vem assegurar o recebimento das cotas vencidas bem como as vincendas que não forem inadimplidas no decorrer da presente demanda, para que não seja necessário acionar novamente o judiciário para a cobrança das cotas que não entrarão no cálculo da ação quando de seu ajuizamento.

Assim, em observância ao princípio da economia processual e para que o Judiciário não seja abarrotado com ações diversas, bem como por se tratar de prestações continuadas, além de haver previsão legal, desde já fica requerida a inclusão das parcelas vincendas até final pagamento.

Com relação à inclusão das parcelas vincendas no decorrer da demanda, até o efetivo pagamento, a jurisprudência do E. TJ/SP assim considerou:

“2144906-93.2016.8.26.0000 Agravo de Instrumento / Condomínio em Edifício

Relator(a): Mourão Neto

Comarca: Santo André

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 09/08/2016

Data de registro: 12/08/2016

Ementa: Civil. Ação de execução de título extrajudicial (crédito relativo às contribuições do condomínio edilício). Decisão que indeferiu o pedido para que a execução abranja as cotas condominiais vincendas até a efetiva satisfação do

crédito. Pretensão à reforma. **Aplicação do artigo 323 do Novo Código de Processo Civil, com inclusão das parcelas vincendas na ação de execução que visa à satisfação de obrigações continuadas.** Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. **RECURSO PROVIDO.**” – grifamos.

Desta forma, resta evidenciado o direito do autor em acionar o judiciário para ter seu direito assegurado com relação ao recebimento das cotas condominiais através da presente cobrança.

V – PEDIDO

Envidou o autor todos os esforços ao seu alcance na tentativa de receber amigavelmente seu crédito. No entanto, não obteve êxito, razão pela qual,

REQUER:

- I. A determinação para o processamento do presente pedido, com a CITAÇÃO do requerido por carta postal com AR, conforme prevê o artigo 246, I do Código de Processo Civil por meio de seu procurador Dr. Dalson do Amaral Filho, OAB/SP Nº 151.524, na Alameda Santos, nº 1.773 – 7º andar – conjunto 705 - Cerqueira César – São Paulo/SP - CEP 01419-000 (procuração anexa – Doc. 03), valendo a citação para todos os atos e termos do processo, bem como apresente a defesa que entender cabível sob pena de revelia;
- II. seja julgada procedente a ação para condenar o requerido no pagamento de todo o débito em aberto até o momento do seu pagamento, acrescido de multa de até 2%, juros moratórios nos termos devidamente atualizado na forma da legislação vigente (Tabela prática TJ/SP), além de custas processuais, honorários advocatícios e demais cominações legais;

- III. nos termos do art. 334, § 5º, do Código de Processo Civil, o autor desde já manifesta, pela natureza do litígio, desinteresse em autocomposição e não é a favor da designação da audiência de tentativa de conciliação
- IV. **Sejam todos os despachos e decisões deste processo publicados em nome do patrono do exequente, MARCIO RACHKORSKY, OAB/SP 141.992, sob pena de nulidade;**

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, em especial pelo depoimento pessoal dos réus, prova documental e pericial, sem prejuízo de outras que se fizerem necessárias.

Informa, outrossim, que o endereço para recebimento das intimações é o de seus patronos, situado na Rua Avenida das Nações Unidas, nº 13.797, 20º Andar, Bloco II, Condomínio Conjunto Morumbi, CEP: 04795-100.

Dá-se à causa o valor de R\$ 5.658,72 (cinco mil e seiscentos e cinquenta e oito reais e setenta e dois centavos).

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 23 de junho de 2020.

MARCIO RACHKORSKY
OAB/SP nº 141.992

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILIZ S. CONCEIÇÃO BELLISSA e MARCIO RACHKORSKY. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00665129-38.2020.8.26.0100 e código 638062FE.



**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA
REALIZADA EM 28 DE MARÇO DE 2019**

No dia vinte e oito de março de 2019, às 20h00min, em segunda convocação, reuniram-se os Srs. Condôminos, no Salão de Festas do Condomínio Edifício Manuela, CNPJ. 00.144.926/0001-50, sito à Rua Alvorada, 116. Assinaram a lista de presença os condôminos dos apartamentos: 11-21-22-31-32-41-42-51-52-62-71-72-82-101 e representados por procuração: 81-91-92. Para Presidir e Secretariar esta assembleia foi indicado respectivamente o Senhor Rubens Catharino (apto 32) e Senhora Denise S. de Jesus como representante da administradora. Abertos os trabalhos, foi realizada a leitura do edital iniciando com o primeiro item da ordem do dia: 1- Leitura e Aprovação da Ata da Assembleia Anterior: Leitura suprimida. 2- Apresentação Processual de Cobrança do apartamento 102: Estiveram presentes Drs.: Leonardo Castro e Rafael Brunati do escritório de advocacia contratado SILVERIO ADVOGADOS; os patronos relataram sobre o andamento do processo judicial por débitos de condomínio contra a unidade 102, os quais vem acompanhando diariamente o caso, e notaram que recentemente foi juntada uma petição do citado questionando a validade da penhora do apartamento, eis que os atuais proprietários nunca foram intimados no processo. Em resumo, com esta movimentação, o citado se deu por intimado formalmente nos autos, mas a partir de agora, também teremos que defender a validade dos atos processuais pretéritos. Por outro lado, seguiremos buscando outros bens para satisfazer a execução de forma mais célere possível Todos os presentes tiveram a oportunidade de se manifestar sendo todas as dúvidas esclarecidas. Indagado aos advogados sobre a estimativa de tempo para finalização, os mesmos informaram que não poderiam determinar um prazo 3- Aprovação das Contas até dezembro/2018: Pelo Sr. presidente foi informado que todas as contas foram revisadas pelos conselheiros e encontram-se em ordem, cujas pastas do período contendo toda documentação das despesas e receitas estavam sobre a mesa. Os condôminos também acompanham a descrição das despesas e receitas mensais publicadas no boleto de cobrança da taxa de condomínio. Foi informado que as pastas ficam arquivadas no prédio para consulta dos condôminos. Sra. Luciana, síndica, distribuiu aos presentes o demonstrativo do realizado em 2018, justificando com esse material a necessidade de ter sido aplicado o reajuste de 15% no valor do condomínio na AGO anterior de março/2018. Em seguida o senhor presidente colocou em votação a aprovação das contas da última gestão, sendo as mesmas aprovadas por unanimidade e sem ressalvas. 4- Discussão e Aprovação da Previsão Orçamentária: Sra. Luciana, síndica, informou que os membros do conselho fizeram reuniões para analisar as despesas mensais do prédio, os quais analisaram item por item de forma criteriosa na redução de despesas, e apesar dos índices inflacionários do período 01/18 a 01/19 IPCA (3,89%) e IGPM (7,60%) e do reajuste de 5% sugerido na previsão apresentada pela administradora, o conselho de administração recomenda a manutenção da cota condominial, ou seja, que não se aplique qualquer reajuste, bem como, se necessário, utilizar o saldo do fundo de reserva para custeio de despesas.





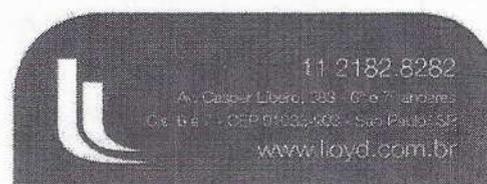
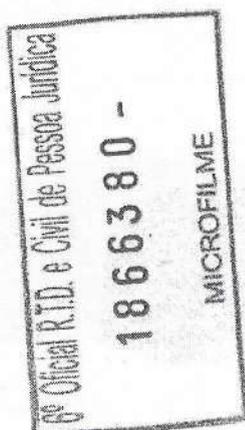
Folha II – Ata da Assembleia Geral Ordinária Edifício Manuela realizada em 28 de março de 2019.

Após exposição, os condôminos aprovaram a manutenção da taxa condominial, bem como o uso do fundo de reserva se necessário.

Apto. Tipo – Condomínio	1.753,65	Cobertura	2.630,48
Fundo de Reserva	84,74		127,11
Total	1.838,39		2.757,58

5- Deliberação para Estudo e Implantação de Portaria Remota:

Com a palavra a Sra. Luciana fez apresentação sobre o maior custo de despesas para o condomínio, atualmente a terceirização da portaria, a qual hoje não é eficiente. Juntamente com o conselho estudaram meios de redução nas despesas, bem como priorizaram a segurança; neste estudo a portaria virtual atenderia o condomínio de forma satisfatória, eficiente e econômica; alertou que o condomínio se encaixa no perfil desta adequação por conter poucas unidades; o condomínio não adquiriu passivo trabalhista, pois a portaria é totalmente terceirizada; para atender os condôminos no tocante a entrega de encomendas, correios e prestadores de serviços, seriam mantidos 02 funcionários, os quais trabalhariam durante o dia e que também atenderiam na manutenção e limpeza do prédio. As adequações de implementações seriam a clausura; cobertura na entrada do prédio, investimentos estes que poderiam ser custeados pelo caixa do condomínio; as empresas contatadas disponibilizam controle de acesso por meio de biometria, senha, tag, etc; cadastram familiares e empregados; as imagens são gravadas e monitoradas 24 horas à distância, este investimento implicaria ao condomínio o valor aproximado de R\$ 8.000,00/mês. Atualmente o custo com os serviços de portaria implicam ao condomínio o valor de R\$ 17.000,00. Com a portaria remota haveria uma economia de R\$ 9.000,00, que poderiam ser utilizados em manutenções, obras de melhorias, adequações de possíveis normas como a obtenção do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), recarga dos extintores, limpeza das caixas de água, entre outras. Após o assunto ter sido amplamente debatido, os condôminos entendem que a portaria monitorada é uma tendência inevitável para redução nas despesas. Em seguida o senhor presidente colocou em votação a implantação de portaria remota com o que todos os presentes concordaram. Foi esclarecido pelo Sr. Domingos que sua implantação dependeria de investimento inicial à vista para equipamentos e serviços de instalação entre R\$ 50.000,00 a R\$ 60.000,00; cujo valor o condomínio não dispunha em conta, sugerindo assim que o gasto fosse aprovado considerando seu custo financeiro amortizado em 24 meses, sendo este aprovado de modo unânime.





Folha III – Ata da Assembleia Geral Ordinária Edifício Manuela realizada em 28 de março de 2019.

6 - Eleição de Síndico e Membros do Conselho Consultivo para o período de Abril/2019 a Março/2020; inicialmente foram consultados se haveriam candidatos: Sra. Luciana manifestou-se à disposição para a função, condicionando sua remuneração ao valor total de sua cota condominial; Sra. Cláudia sugeriu que fosse feito um rodízio, sugerindo o Sr. Domingos apto. 11 ao cargo de síndico, com o que o mesmo concordou. Em seguida o Sr. presidente colocou em votação a eleição para síndico, sendo eleito por maioria de votos Sr. DOMINGOS KIRIAKOS STAVRIDIS (APTO. 11) RG 05535620-8 e CPF 811.175.667.49. SUB.SÍNDICO: Sr. LEWIS GEORGE COLLARD (APTO. 82) - CONSELHO CONSULTIVO: Sr. RUBENS CATHARINO (APTO 32); Sr. MAURI ALESSANDRE DA SILVA FERREIRA (APTO. 22) e Sra. MARCELA CLAUDIA SALINAS ARAYA (APTO. 31). A unidade do síndico eleito está isenta de 50% do pagamento da taxa condominial, conforme estabelecido pela assembleia. Na oportunidade, o Lloyd Imobiliário Ltda. foi ratificado como a administradora do Condomínio Edifício Manuela, pelo mesmo período do atual corpo diretivo com poderes expressos para abrir, movimentar e encerrar contas, emitir e endossar cheques, contratar convênios e serviços, efetuar e resgatar aplicações financeiras, cadastrar senhas, solicitar e retirar cartões magnéticos perante bancos e instituições financeiras. 7- Outros assuntos de interesse geral: Sra. Luciana sugeriu estudo para adequação de limite de convidados para utilizarem o salão de festas do condomínio. Nada mais havendo a tratar e ninguém querendo fazer uso da palavra, o Sr. Rubens Catharino, presidente, agradeceu a presença de todos e encerrou a assembleia, sendo a ata assinada em final por quem de direito. São Paulo, 28 de março de 2019.

[Handwritten Signature]
 Rubens Catharino
 Presidente

[Handwritten Signature]
 Denise S. de Jesus
 Secretária

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1866380 -
 MICROFILME

6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70	
Radislaw Lamotta - Oficial	
Emol.	R\$ 51,85 Protocolado e prenotado sob o n. 1.866.718 em
Estado	R\$ 14,76 10/04/2019 e registrado, hoje, em microfilme
Sefaz	R\$ 10,09 sob o n. 1.866.380 , em títulos e documentos.
R. Civil	R\$ 2,73 São Paulo, 10 de abril de 2019
T. Justiça	R\$ 3,55
MPSP	R\$ 2,49
Iss	R\$ 1,08
Total	R\$ 86,55

Selos e taxas recolhidos p/verba

Radislaw Lamotta - Oficial
 Antonio Vilmar Carneiro - Escrivente Autorizado

11 2162 6282
 Av. Copacabana, 355 - 6º e 7º andares
 Cx. Postal 110 - CEP 01233-152 - São Paulo, SP
 www.lloyd.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILIZAS CONCEICAO VIEIRA e ASILHARIBO, não tendo sido desclassificado pelo sistema de arquivamento. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0065129-38.2020.8.26.0100 e código 030062FE.



6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Radislau Lamotta

Rua Benjamin Constant, 152 - Centro

Tel.: (XX11) 3107-0031 - (XX11) 3106-3142 - Email: 6rtd@6rtd.com.br - Site: www.6rtd.com.br

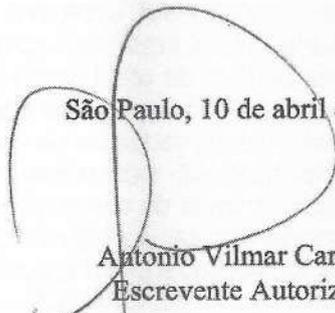
REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.866.380 de 10/04/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 10/04/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.866.718, tendo sido registrado sob nº **1.866.380** no Livro de Registro B deste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ATA DE CONDOMÍNIO

São Paulo, 10 de abril de 2019



Antonio Vilmar Carneiro
Escrevente Autorizado

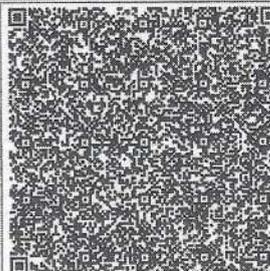
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 51,85	R\$ 14,76	R\$ 10,09	R\$ 2,73	R\$ 3,55
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 2,49	R\$ 1,08	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 86,55



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsps.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181608085836266



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1136544TIFD000015904BC19A

Este documento é copiado do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0065129-38.2020.8.26.0100 e código 630687E. O número 11608085836266 é o número de registro do documento.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MANUELA, SEGUNDO AS EXIGÊNCIAS DA LETRA "J", DO ARTIGO 32, DA LEI N. 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.-

Por este instrumento e na melhor forma de direito, como **"OUTORGANTE"** **MATER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA.**, a seguir designado simplesmente **"OUTORGANTE"** para os fins e efeitos da Lei n. 4591 de 16 de dezembro de 1964, vem declarar e outorgar o que se segue:



I = DECLARAÇÕES PRELIMINARES =

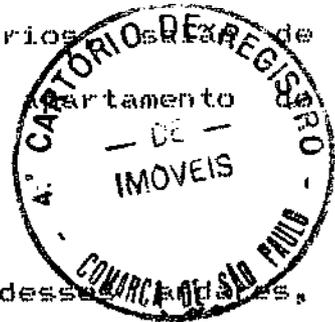
1 = O **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA**, situado à Rua Alvorada, n. 116, 280. Subdistrito, Jardim Paulista, Distrito, Município e Comarca desta Capital, submetido ao regime de condomínio especial, nos termos da Lei n. 4591 de 16 de dezembro de 1964, regula-se, em geral, pelo estatuído na citada Lei, e, em especial, naquilo que não a contradisser, pelo estabelecido no presente instrumento.-

[Handwritten signatures and initials]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILIZAS CONCEIÇÃO BELLISSA e SUELI MARIA BOBATO, sob o número 106015924002082490100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00695129-38.2020.8.26.0100 e código 0390622FE.

de elevador de serviço com parada, caixa aberta de escadas, salão onde se localizam dezoito vagas de garagem e área de circulação e manobra, e rampas de acesso do 2o. subsolo e ao nível do andar térreo;

c)- andar térreo, contendo a entrada principal do prédio para pedestres, entrada de veículos para acesso à rampa ao subsolo, guarita de controle de acesso de visitantes e moradores, floreiras, hall social com acesso ao elevador social, portaria e hall de serviço com acesso ao elevador de serviço e à caixa de escadas, depósitos de lixo, compartimento de medidores, vestiário para funcionários, sala de festas com bar e dois banheiros, play-ground, piscina, apartamento zelador e jardins.-



d)- do 1o. ao 9o. andares (tipo), contendo, cada um desses andares, dois apartamentos, respectivo hall social de acesso ao elevador social, e respectivo hall de serviço de acesso ao elevador de serviço e à caixa aberta de escadas;

e)- 10o. andar, contendo a parte inferior dos dois apartamentos "duplex", respectivo hall social de acesso ao elevador social, e respectivo hall de serviço de acesso ao elevador e a caixa aberta de escadas;

f)- 11o. andar, contendo a parte superior dos dois apartamentos "duplex" e caixas fechadas do elevador social, do elevador de serviço e das escadas.-

g)- ático, contendo barrilete e caixa aberta de escadas, bem como

Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de gestão documental do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJESP) em 25/08/2020 às 15:26, sob o número 10501522400208250100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00695129-38.2020.8.26.0100 e código 03906222.

caixas d'água e casa de máquinas.-

II = CONVENÇÃO CONDOMINIAL =

A = DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO =

2 = O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA se constitui em um condomínio especial, submetendo-se, para esse fim, à Lei n. 4591 de 16 de dezembro de 1964, compondo-se, portanto, de partes de propriedade exclusiva ou unidades autônomas e de partes de condomínio ou partes comuns.-

3 = As partes comuns (ou partes de condomínio) são aquelas definidas no art. 3o. da Lei n. 4.591 de 16 de dezembro de 1964, assim exemplificadas: o terreno, as fundações, as colunas, as vigas e os pisos de concreto armado; a laje da cobertura da edificação; as paredes do edifício, exclusive as internas das unidades autônomas que não dividam como partes comuns; as fachadas e seus ornamentos, exclusive janelas e persianas, as escadas, os corredores, patamares e halls do edifício; os encanamentos troncos de água, luz, força, gás, telefone e esgoto, condutores de águas pluviais de uso comuns, inclusive elevadores, seus poços, bases, motores, acessórios e casa de máquinas, as bombas, aparelhos e pertences dos elevadores de água, reservatórios e caixas d'água, compartimento de medidores de água, luz, força e gás; sistema de controle e segurança e sonorização; muros de divisas com propriedades limitrofes; as vagas de garagem situadas nos subsolos, respectivas áreas de acesso, circulação e manobra; as dependências situadas no andar térreo; as áreas ajardinadas e tudo o



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de gestão documental do TJSP. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00669129-38.2020.8.26.0100 e código 03906222E.

confrontados no instrumento de instituição e especificação de condomínio.-

B = DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO.-

6 - As partes comuns ou partes de condomínios terão destino compatível com a sua natureza, com a moral e os bons costumes.-

Z = Os apartamentos destinam-se estritamente a fins residenciais.-

C = DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS =

8 - As partes comuns (ou partes de condomínio) serão utilizadas na conformidade com seu destino, sendo que:



a)- as partes comuns concernentes aos equipamentos sociais, serão utilizadas na conformidade com o respectivo regulamento interno concernente a tais partes;

b)- as partes comuns de vagas de garagem situadas nos subsolos serão utilizadas pelos condôminos para estacionamento de veículos, observando-se o disposto na cláusula 9a. abaixo.-

D = DISPOSIÇÕES ESPECIAIS CONCERNENTES AS VAGAS DE GARAGEM =

9 - São as seguintes as disposições que regem a utilização das vagas de garagem situadas nos subsolos da edificação, a saber:-

Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de arquivamento digital. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00669129-38.2020.8.26.0100 e código 0390622E. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00669129-38.2020.8.26.0100 e código 0390622E.

a)- as 40 (quarenta) vagas de garagem, demarcadas e numeradas no piso, serão utilizadas pelos condôminos do edifício, pela forma que vierem a ser distribuída entre os mesmos, por deliberação dos condôminos, tomada em Assembléia Geral do condomínio, especialmente convocada para tal fim; sempre se observará que a cada apartamento, inclusive "duplex", caberá o uso de duas vagas de garagem;

b)- a utilização da garagem se fará com auxílio de manobrista;

c)- cada uma das vagas destina-se a guarda de apenas um veículo de passeio, não sendo permitida a guarda ou colocação de objetos ou móveis de qualquer espécie na vaga;



d)- nenhum condômino poderá estacionar seu carro em outras áreas que não sejam aquelas demarcadas como vagas;

e)- os condôminos das vagas de garagem poderão prever a existência de pessoal próprio para a garagem, mediante um regulamento interno da garagem que será aprovado em reunião especialmente convocada para tal fim e mediante deliberação tomada por votos que representem 2/3 (dois terços) dos condôminos presentes em Assembléia Geral.-

E = DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDOMINOS E DOS TITULARES DE DIREITO À AQUISIÇÃO DE UNIDADES AUTONOMAS =

10 - Ficam assegurados a todos os condôminos ou titulares de direitos à aquisição de unidade autônomas entre os demais resultantes deste instrumento, mais:-

a = o direito de livremente dispor ou onerar sua respectiva unidade autônoma, bem como de transferir os direitos pertinentes à sua aquisição e o direito de constituir ônus sobre ela, conforme seja o caso, independentemente de consentimento dos condôminos ou titulares de direitos à aquisição de outras unidades;

b = o direito de comparecer, votar e ser votado nas Assembleias Gerais dos Condôminos, respeitando o que dispõe neste instrumento;

c = o direito de proceder a modificações ou reformas ^{inter} nas suas respectivas unidades autônomas, independentemente de consentimento dos demais condôminos ou titulares de direitos à aquisição de outras unidades; qualquer obra que odificar a fachada da unidade, depende de aquiescência da unanimidade dos ^{condôminos} ou titulares de direitos à aquisição de todas as unidades do condomínio;

d = o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma e o direito de usar e fruir das partes comuns em comunhão com os demais condôminos ou titulares de direitos à aquisição de unidades autônomas do condomínio; em um e outro caso as conveniências e interesses individuais estão condicionados às normas da boa vizinhança.

ii = Que, são obrigações de todos os condôminos ou titulares de direitos à aquisição de qualquer unidade autônoma, entre as demais resultantes deste instrumento, mais as seguintes:--



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large stylized signature on the left and several smaller ones on the right.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILIZ S. CONCEIÇÃO BELINZANI e SILVA/B.O. sob a supervisão de Flávia de Assis Araújo, escrivão de Cartório, inscrita no OAB nº 240.220, às 21:26, sob o número MJM592400208250100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0069129-38.2020.8.26.0100 e código 0390622F.

a) - a obrigação de conservar e reparar à sua conta exclusiva, tudo quanto pertencer à sua respectiva unidade autônoma;

b) - a obrigação de não abusar de seus direitos, nem prejudicar por qualquer forma os demais condôminos ou titulares de direitos à aquisição de qualquer unidade autônoma;

c) - a obrigação de não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço no uso das partes comuns;

d) - a obrigação de concorrer nas despesas de condomínio, como adiante se declara, sendo certo que o adquirente responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas.-



12 - Que, é defeso a qualquer condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma:-

I - alterar a forma da fachada externa do prédio ou da respectiva unidade autônoma;

II - decorar as partes e esquadrias externas, com tonalidades ou cores diversas das empregadas no edifício;

III - utilizar a unidade em destinação diversa da finalidade do prédio ou usá-la de forma nociva ou perigosa à salubridade ou à segurança dos demais condôminos ou titulares de direitos à aquisição de unidade autônomas;

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large stylized signature and the name 'Zeratti'.

IV = embaraçar as partes de uso comum, inclusive mediante o estacionamento de veículos fora das vagas;

13 - Que, os condôminos ou titulares de direitos à aquisição de unidades autônomas poderão compelir ou serem compelidos ao respeito de seus direitos e obrigações, através da ação cominatória própria; também o Síndico será legitimidade ativa para pleitear, através da mesma via, o desfazimento de qualquer obra proibida, a prática ou a abstenção de determinado ato contra o transgressor dos direitos e deveres acima mencionados.-

Parágrafo único - Aplicam-se ao ocupante do imóvel, qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, função e destino das unidades.-



14 = Que, sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, o condômino faltoso ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma, também faltoso, será punido com pena pecuniária que lhe será imposta pela Assembleia Geral, a qual dosará a gravidade da falta e da correspondente pena.-

F = DOS ENCARGOS, FORMAS E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES PARA AS DESPESAS DE CUSTEIO E PARA AS EXTRAORDINARIAS.-

15 = Que, cada condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma, concorrerá obrigatoriamente no pagamento das denominadas despesas normais de custeio dos serviços comuns, ou seja,

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with the name 'FRATI' visible.

Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de assinatura digital. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00695129-38.2020.8.26.0100 e código 9390622E.

despesas de conservação, manutenção, limpeza e administração de todas as coisas e serviços comuns, conforme forma de rateio especificada na cláusula 19 abaixo.

16 = Que, anualmente, será elaborado pelo Síndico e votado pela Assembléia Geral Ordinária, um orçamento das reparações, limpeza e administração das coisas e serviços comuns referentes às partes comuns.-

PARAGRAFO UNICO - As quotas partes cabentes a cada condômino ou titular de direitos à aquisição de unidades autônomas de apartamento aprovado na Assembléia Geral Ordinária, serão rateadas através das parcelas mensais, a serem pagas em data por esta fixada.-



17 - Que, o Síndico poderá proceder a despesas normais de custeio não previstas no orçamento inicial ou que excedam os valores orçados, desde que, no período de um trimestre, essas despesas extraordinárias de custeio não excedam o dobro do valor total orçado para as despesas normais de custeio nesse trimestre; quando se atingir esse limite, deverá ser convocada uma Assembléia Geral Extraordinária, para a aprovação pelos condôminos das despesas excedentes e decisão em torno da forma de arrecadação do "deficit" acaso apurado. Para a amortização de tais despesas normais não previstas, o Síndico poderá utilizar o Fundo de Reserva.-

18 = Que, as despesas extraordinárias dependem da prévia autorização expressa da Assembléia Geral, assim se entendendo as despesas que não sejam habituais, nem devam repetir-se no mesmo exercício, bem como as despesas com melhorias não necessárias, porém convenientes a maioria

Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de gestão documental do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00695129-38.2020.8.26.0100 e código 0390682FE.

absoluta dos condôminos e titulares de direitos à aquisição de unidades autônomas do condomínio.-

19 - Que, a administração de todo o condomínio será exercida por um único Síndico, que manterá uma conta geral das despesas referentes à conservação da edificação e manutenção dos seus serviços comuns, que será rateada entre todos os condôminos de unidades autônomas apartamentos, proporcionalmente às frações ideais no terreno condominial cabentes às mesmas unidades.-

20 - Que, cabe ao Síndico arrecadar as contribuições de cada condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma, podendo valer-se do auxílio do zelador; cabe-lhe, ainda, promover a cobrança executiva das quotas atrasadas contra o condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma, acaso em atraso, ou seus sucessores, em caso de alienação.-



Parágrafo Único - O adquirente de uma unidade autônoma responde pelos débitos do alienante ao condomínio, inclusive multas.-

21 - Que, o condômino ou titular à aquisição de unidades autônomas, que não pagar sua contribuição no seu vencimento, ou dentro de 10 (dez) dias seguidos, ficará responsável:-

a) - por multa de 20% (vinte por cento) sobre o débito, da qual 10% (dez por cento) se destinarão ao pagamento de honorários de advogado pela cobrança que lhe fizer;-

Este documento foi assinado digitalmente por DANILIZ SOUZA CONCEIÇÃO BELLISSA e SILVANO VIEIRA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0069129-38.2020.8.26.0100 e código 0390622F.

b) = juros moratórios à taxa de 1% (hum por cento) ao mês.

6 = DAS ASSEMBLEIAS ESPECIAIS = MODO DE CONVOCAÇÕES =

22 - Que, as convocações dos condôminos ou titulares de direitos à aquisição de unidades autônomas serão tomadas em Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias.-

23 = Que, anualmente, de janeiro a março, realizar-se-á uma Assembleia Geral Ordinária, com participação de todos os condôminos e titulares de direito à aquisição de unidades autônomas de todo o condomínio a qual terá competência para:-



a) - eleger o Síndico e fixar-lhe remuneração;

b) = deliberar sobre o valor do seguro contra riscos de incêndio que será feito por valor nunca inferior ao da construção;

c) - deliberar e votar sobre as contas prestadas pelo Síndico, em relação ao exercício anterior;

d) - deliberar e votar sobre o orçamento elaborado pelo Síndico, para o exercício que se inicia, fixando quotas, contribuições e forma de pagamento de cada condômino, respeitando-se o que dispõe neste instrumento;

e) - deliberar e votar sobre as resoluções do Síndico e sobre quaisquer outros assuntos de interesse dos condôminos referentes às

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILIZ SOUZA CONCEIÇÃO BELLINZANI e SILVA RIBEIRO, sob a supervisão de SUELI MARIA DE SALES, inscrita em OAB/SP nº 240.825/01, sob o número 1060M592400208250100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00695129-38.2020.8.26.0100 e código 0390622FE.

partes de uso geral;-

f) - imposição de multas aos condôminos infratores da convenção e julgamento de seus recursos;

g) - examinar e deliberar sobre quaisquer assuntos de interesses comuns aos Srs. condôminos;

h) - eleição do Conselho Consultivo e patifinação da delegação de funções administrativas pelo Síndico;

24) - Que, as Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas para exame e deliberação sobre qualquer assunto, cuja apreciação não possa aguardar a realização da Assembleia Geral Ordinária.-

25) - Que, as convocações para Assembleias Gerais Ordinárias, ou Extraordinárias, serão sempre efetuadas pelo Síndico a cada condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma, por carta protocolada ou registrada, com oito dias de antecedência, no mínimo.- Não poderá, contudo, o Síndico recusar a convocação de Assembleias Gerais Extraordinárias, solicitadas por condôminos ou titulares de direitos à aquisição de unidades autônomas, representando pelo menos 1/4 dos votos. Em primeira convocação, instalar-se-á, validamente, a Assembleia com 2/3 dos votos; em segunda convocação, feita com intervalo mínimo de meia hora, instalar-se-á validamente, com qualquer número, respeitando-se porém, nas deliberações, o quorum que for exigido para assuntos especiais.-



[Handwritten signatures and initials]

Este documento é copiado do sistema de arquivamento digital do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJESP) sob o número 10501532400208250100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00695129-38.2020.8.26.0100 e código 0390622E.

32 - Que, haverá um só Síndico para a administração do condomínio. O Síndico será eleito na Assembléia Geral Ordinária de todos os condôminos e titulares de direitos à aquisição de unidades autônomas, com mandato de um ano, sendo permitida a re-eleição. Na mesma Assembléia será fixada sua remuneração, bem como suas atribuições que não constarem expressamente de Lei. O Síndico poderá ser destituído pelo voto de 2/3 dos co-proprietários presentes à Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada para esse fim. O Síndico poderá ser pessoa física ou jurídica, condômino ou estrangeiro ao condomínio.-



33 - Que, compete ao Síndico, a prática daqueles atos indicados no parágrafo primeiro do artigo 22, da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964.-

34 - Que, o Síndico disporá como órgão consultivo de um Conselho Consultivo, composto de três membros, cujo mandato será anual, permitida a re-eleição; os membros do Conselho Consultivo deverão ser condôminos ou titulares de direitos à aquisição de unidades autônomas de condomínio e não serão remunerados.-

35 - Que, são funções do Conselho Consultivo:

- a)- assessorar o Síndico na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio;
- b)- comunicar aos condôminos as irregularidades havidas na gestão do

Este documento foi produzido digitalmente pelo sistema de arquivamento digital do Poder Judiciário do Brasil, sob o número 1050015922400208250100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00695129-38.2020.8.26.0100 e código 03906822E.

condomínio

c)- dar parecer sobre as despesas extraordinárias e aplicação do Fundo de Reserva, acima do limite fixado ao Síndico;

d)- aprovar obras de emergência "ad referendum" da Assembléia Geral.-

36 - Que, o Síndico se condômino do edifício, poderá eleger as funções administrativas à empresa de administração devidamente qualificada, a quem também será delegada a remuneração fixada, tudo sob a aprovação ou ratificação da Assembléia Geral dos Condôminos.-



I = DO FUNDO DE RESERVA =

37 - Que, será constituído um Fundo de Reserva para aplicação na amortização das despesas que forem expressamente mandadas resgatar com eles, através de deliberação da Assembléia Extraordinária, especialmente convocada para tal fim, sem prejuízo do disposto na cláusula 17a. retro.-

38 = Que, todos os condôminos ou titulares de direito à aquisição de unidades autônomas concorrerão para a formação do respectivo FUNDO DE RESERVA, com uma importância correspondente a 5% (cinco por cento) sobre todos os pagamentos que se fizerem ao Síndico, a título de amortização das despesas comuns, ordinárias ou extraordinárias. O Fundo de Reserva não terá limit máximo e pertencerá de pleno direito à massa de condôminos ou titulares de direitos à aquisição de unidades

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00695129-38.2020.8.26.0100 e código 63906222E. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00695129-38.2020.8.26.0100 e código 63906222E.

observadas, em caso de sinistro, as disposições contidas nos artigos 13 a 18 da Lei n. 4.591 de 16 de dezembro de 1964.-

III - DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS -

42 - Que, até a final alienação das unidades autônomas do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA", por sua incorporadora, ficará assegurado a esta o direito de manter nas dependências comuns do edifício, em lugar visível e à sua escolha exclusiva, faixas, placas, holandeses, luminárias ou qualquer outro elemento de publicidade, como também o direito de manter no "hall" do edifício, corretores seus ou de corretora contratada, que bem desejar, os quais poderão transitar livremente pelas partes comuns para mostrá-las aos interessados, utilizando-se, para tal fim, dos elevadores, portaria, telefone e sanitários de uso comum do edifício.-

43 - Que, a incorporadora é assegurado o direito de indicar o Síndico do condomínio pelo período de até dois anos após a conclusão da construção, podendo eleger as funções de administração a quem lhe convier, mediante a remuneração que for estabelecida em Assembléia Geral do Condomínio.-

IV - DISPOSIÇÕES GERAIS -

44 - Que, fica assegurado à **R.Z. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, o direito de afixação e manutenção no hall social do edifício, de placa indicativa da construção da edificação sob sua responsabilidade.-



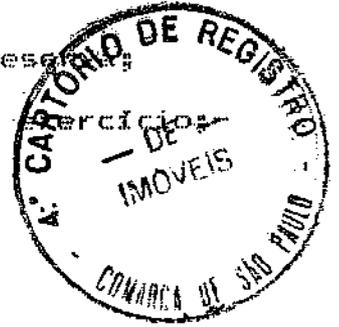
[Handwritten signatures and initials]

Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de gestão documental da Prefeitura Municipal de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00669129-38.2020.8.26.0100 e código 63906222E.

autônomas que não poderão negociar ou onerar suas aplicações nesse Fundo de Reserva.-

II = PARAGRAFO UNICO - Além das contribuições retro previstas, o Fundo de Reserva será formado por mais:-

- a)- multa por infração desta Convenção;
- b)- juros produzidos pelo próprio Capital do Fundo de Reserva;
- c)- pelos saldos comuns acaso acumulados no fim de cada exercício;



I = ALTERAÇÃO CONVENCIONAL E REGULAMENTO INTERNO =

39 - Que, a presente convenção só poderá ser modificada mediante o voto mínimo de 2/3 de todos os condôminos ou titulares de direitos à aquisição de todas as unidades do Condomínio em Assembléia Geral Extraordinária, convocada especialmente para tal fim.-

40 - Que, o condomínio possuirá um regulamento interno geral e regulamentos internos específicos referentes aos Equipamentos Sociais. Tais regulamentos serão elaborados sob a supervisão do Síndico e aprovados por 2/3 dos condôminos presentes em Assembléia Geral Extraordinárias, especialmente convocada para tal fim.-

L = SEGURO DO CONDOMINIO -

41 = Que, é obrigatório o seguro da edificação contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio, devendo ser

Several handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de gestão documental do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0069129-38.2020.8.26.0100 e código 03306222E.

45 - Que, os condôminos do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA" estarão obrigados por si, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, ao fiel cumprimento da presente convenção.-

46 = Que, ficam autorizados e requeridos os registros imobiliários que se fizerem necessários para a perfeita regulação deste instrumento, inclusive e especialmente, aqueles para os fins e efeitos da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964.-



São Paulo, 18 de abril de 1994.-

1.º TAB 1.º TAB

apartamento 11

Edsca Zateara

1.º TAB

apartamento 12

Edgard de Mello Neto

1.º TAB

apartamento 21

Luiz Manoel Silveira Micheli

1.º TAB

apartamento 22

Edgard de Mello Neto

1.º TAB

apartamento 31

Edsca Zateara

apartamento 32

JF - 1.º TAB

cd sar zafoka

apartamento 41

JF - 1.º TAB

apartamento 42

JF - 1.º TAB

apartamento 51

JF - 1.º TAB

apartamento 52

JF - 1.º TAB

Zeniza Benedita de Lourdes

apartamento 61

JF - 1.º TAB

apartamento 62

JF - 1.º TAB

Patricia Nalon

apartamento 71

JF - 1.º TAB

Oriane Aduel

apartamento 72

JF - 1.º TAB

Patricia Nalon



Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/ingtel/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00695129-38.2020.8.26.0100 e código 6390622FE. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/ingtel/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00695129-38.2020.8.26.0100 e código 6390622FE.

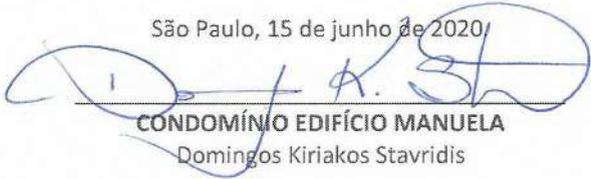
PROCURAÇÃO "AD JUDICIA ET EXTRA"

OUTORGANTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 00.144.926/0001-50, localizado na Rua Alvorada, 116 – Vila Olímpia – São Paulo – SP – CEP 04550-000, neste ato representado por seu síndico Sr. **DOMINGOS KIRIAKOS STAVRIDIS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 811.175.667-49, residente e domiciliado na Rua Alvorada, 116 apto. 11 – Vila Olímpia – São Paulo – SP – CEP 04550-000.

OUTORGADOS: Drs. **MARCIO RACHKORSKY** (OAB/SP 141.992), **SIMONE AUGUSTO DE CAMPOS NOVA** (OAB/SP nº 192.328), **CASSIO RODRIGO DA CONCEIÇÃO**, (OAB/SP nº 373.188), **THIAGO FERREIRA SIMONETTI ALVES** (OAB/SP nº 359.624), **ANDERSON VIEIRA COUTO** (OAB/SP nº 346.618), **DANUZA MOLINA GALHARDO** (OAB/SP 300.264), **GABRIEL FRANCO FIGUEIREDO** (OAB/SP nº 393.104), **DYEGO ELIAS GOUVEIA FIGUEIRA** (OAB/SP nº 333.623), **PAULO VICTOR ALCHERA** (OAB/SP nº 379.494) E **SIMONE GADEA FURTADO** (OAB/RS nº 85.652), bem como os estagiários e assistentes de direito **BRUNO SANT'ANA**, RG nº 46.719.947-4/SSP-SP, CPF/MF nº 365.524.248-41, **KALEBE COSTENARO DA SILVA**, RG nº 38.285.996-0/SSP-SP, CPF/MF nº 445.065.558-30, **DANIELA MARQUES DA SILVA OSORIO**, RG nº 25.923.025-X/SSP-SP, CPF/MF nº 189.020.458-70, **WELLINGTON LUCAS DE OLIVEIRA SILVA**, CPF nº 503.768.918-07 e RG nº 39.738.537-7 e **TAMIRENS STEFANIE PEREIRA**, CPF/MF nº 495.633.728-08, RG 53.231.554-6 SSP/SP, todos brasileiros e integrantes do escritório de advocacia, **RACHKORSKY ADVOGADOS ASSOCIADOS**, OAB/SP 9.995, situado na Avenida das Nações Unidas, 13.797, Torre II, 20º Andar, Ala Sul, Bairro Brooklin, São Paulo, SP, CEP 04.794-000, Telefone (11) 2597-0495, e-mail: juridico@rachkorsky.com.br.

PODERES: Os contidos na cláusula "ad judicium et extra" para, em nome dos Outorgantes, em Juízo ou fora dele, em qualquer foro, defender seus direitos e interesses, podendo fornecer carta de preposição, substabelecer, confessar, desistir, ratificar, endossar cheques, impugnar, contestar, transacionar, reconhecer, renunciar, acordar e discordar, propor ações de qualquer natureza que sejam de interesse da parte outorgante, requerer falência ou concordata, prestar como inventariante compromisso e primeiras declarações, dar e receber quitação, bem como tudo o mais que se fizer necessário para o perfeito e cabal desempenho das suas funções, inclusive substabelecer, com reserva ou não a quem lhe convier, **para o fim específico de representá-lo no processo em face do apartamento duplex nº 102 integrante do Condomínio Edifício Manuela.**

São Paulo, 15 de junho de 2020


CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA
Domingos Kiriakos Stavridis

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 115.390

folha 01

São Paulo, 25 de maio de 1994

IMÓVEL. UNIDADE "DUPLEX" Nº 102, localizada no 10º e 11º andares do EDIFÍCIO MANUELA, situado à Rua Alvorada, 116, no 280 Subdistrito-Jardim Paulista, com a área real privativa de 193,97m², área real comum de garagem de 53,21m², área real de uso comum de 68,73m², encerrando a área total de 315,91m², correspondendo-lhe a fração ideal de 7,1475% no terreno e demais partes comuns do condomínio e ainda o direito de uso de duas vagas de garagem situadas nos subsolos, de forma indeterminada e mediante auxílio de manobrista.-O terreno onde se assenta o edifício encerra a área de 616,00m².

CONTRIBUINTES: 299.116.0009-0/ 0010-4 e 0011-2 (maior área).-

PROPRIETÁRIA: MATER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Bastos Pereira, 55, Vila Nova Conceição, inscrita no CGC/MF sob nº 45.796.760/0001-95.

REGISTROS ANTERIORES: R.01/Mats. 88.222 e 88.226, feitos em data de 26 de março de 1.987 e R.03/Mat. 86.053, feito em data de 27 de março de 1.987, neste Cartório (Mat. 88.831).

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS
Oficial

Av.01/115.390 data: 25/maio/1.994

Consta que a abertura da presente matrícula é feita nos termos do instrumento particular datado de 18 de abril de 1.994.

Márcus A. A. Púlio
Escrivão Habilitado

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS
Oficial

R.02/115.390 DATA:-25/NOVEMBRO/1.994.

Pela escritura datada de 24 de novembro de 1.994, do 1º Cartório de Notas desta Capital, livro 2383, fls.97, MATER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C. LTDA., com sede nesta Capital, já-

(continua no verso)

[Handwritten signature]

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 072510



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALLINE FIDELIS DE AQUINO e TIBURCIO DE LUSTOSA FERREIRA, e registrado em 04/05/2022 às 21:26, sob o número N0504392402018450100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0066149-38.2020.8.26.0100 e código 0380923EE.



matrícula
115.390

ficha
01

qualificada, transmitiu por venda a R.Z. CONSTRUÇÕES E EMPRE-
ENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CGC.nº.49.502.743/0001-59, com
sede à Rua Almirante Pereira Guimarães, nº.326, nesta Capital,
o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$.193.000,00. Do títu-
lo consta que o imóvel desta matrícula não faz parte do ativo-
permanente da alienante, motivo pelo qual a mesma deixou de
apresentar a CND do INSS e da Receita Federal.-

Marleudo F. de Aguiar
Escrivente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS
Oficial

R.03/115.390 DATA:-06/FEVEREIRO/1.995.

Pelo instrumento particular datado de 18 de janeiro de 1.995,-
com força de escritura pública, em virtude do parágrafo quinto
acrescido ao artigo 61 da Lei nº.4.380 de 21 de agosto de
1.964, pelo artigo 1º da Lei nº.5.049 de 29 de junho de 1.966,
combinado com o artigo 26 do Decreto-Lei nº.70 de 21 de novem-
bro de 1.966, R.Z. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS-
LTDA., com sede social nesta Capital, já qualificada, transmi-
tiu por venda a CARLOS EDUARDO PRETTI e sua mulher MARIA HELE-
NA MARCONDES DE MOURA PRETTI, brasileiros, casados sob o regi-
me da comunhão de bens, anteriormente a Lei 5.515/77, ambos
empresários, RG.nºs. 4.320.265-SSP/SP. e 5.391.696-7-SSP/SP. e
CIC.nº.189.144.548-00, domiciliados nesta Capital, na Rua Alvo-
rada, nº.116, aptº.102, Vila Olímpia, o imóvel desta matricu-
la, pelo valor de R\$.195.000,00. Do título consta que o imóvel
desta matrícula não faz parte do ativo permanente da alienante
motivo pelo qual a mesma deixou de apresentar a CND do INSS e
da Receita Federal. CONTRIBUINTE nº.299.116.0249-2 (atual).-

Antonio Benedito de Oliveira
Escrivente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS
Oficial

(continua na ficha 02)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE FIDELIS DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/05/2020 às 21:40, sob o número 1907300270200000068. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007810-04/2020.8.26.0068 e código BB9B950. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANILIS CONCEA FARIAS BELLINI e SILLIARDO REBUTINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/08/2022 às 15:26, sob o número 105015924020208450100. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0066129-38.2020.8.26.0100 e código C380623EE.

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
continuação GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matricula
115.390

ficha
02

de São Paulo

São Paulo, de

de 1995

R.04/115.390

DATA: -06/FEVEREIRO/1.995.

Pelo instrumento particular datado de 18 de janeiro de 1.995, com força de escritura pública, mencionado no R.03, CARLOS - EDUARDO PRETTI e sua mulher MARIA HELENA MARCONDES DE MOURA - PRETTI, já qualificados, deram em hipoteca ao BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CGC/MF.nº.60.746.948/0001-12, com sede na - Cidade de Deus, Osasco-SP., o imóvel desta matrícula, para ga rantia da dívida no valor de R\$.130.000,00, pagável no prazo de 120 meses, com juros à taxa nominal de 10,00% a.a. e à taxa efetiva de 10,47% a.a., pelo Sistema de Amortização: TP-Ta bela Price, sendo de R\$.2.344,05 o valor total da primeira - prestação, que se vencerá em 18 de fevereiro de 1.995, e de mais condições constantes do título.-

Antônio Benedito de Oliveira
Escrivão Habilitado

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS
Oficiala

Av.05/

Data: 04/SETEMBRO/2001

Cancelado o R.04 referente à hipoteca do imóvel desta matrícula, em virtude da quitação da dívida, autorizado pelo credor hipotecário BANCO BRADESCO S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco-SP, nos termos do instrumento particular datado de 06 de março de 2001.

Edgar Jorge Fardilha
Escrivão Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

R.06/

Data: 04/SETEMBRO/2001

Pela escritura datada de 16 de agosto de 2001, de notas do 29º Tabelião desta Capital, livro nº 468, fls. 023, CARLOS EDUARDO PRETTI, empresário, RG nº 4.320.265-SSP/SP, CPF/MF nº 189.144.548-00, e sua mulher MARIA HELENA

continua no verso

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 072511

11349-8-062001-102000-0010

Página 3 de 7

matrícula
115.390

ficha
02
Verso

MARCONDES DE MOURA PRETTI, do lar, RG nº 5.391.696-7-SSP/SP, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital, na Avenida Lavandisca nº 622, ap. 101, Moema, transmitiram por venda a **LUIZ CARLOS CAMBAUVA DOS SANTOS**, brasileiro, advogado, separado judicialmente, RG nº 4.666.383-SSP/SP, CPF/MF nº 561.865.418-00, domiciliado nesta Capital, na Rua Alvorada, 116, ap. 102, Vila Olimpia; e, **CÉLIA MARIA DE ALMEIDA THEODORELI**, brasileira, professora, separada judicialmente, RG nº 4.358.710-SSP/SP, CPF/MF nº 499.796.478-68, domiciliada na cidade de Barueri, neste Estado, na Alameda Dublin, 465, Residencial Zero, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$183.687,09.

Elgar Jorge Furlanetto
Escritor Habilitado

Marcelo Rosa S. C. dos Santos
Oribita

R.07/ Data: 04/SETEMBRO/2001
Pela escritura datada de 16 de agosto de 2001, de notas do 29º Tabelião desta Capital, livro nº 468, fls. 023, **CÉLIA MARIA DE ALMEIDA THEODORELI**, separada judicialmente, já qualificada, instituiu em favor de **LUIZ CARLOS CAMBAUVA DOS SANTOS**, separado judicialmente, também já qualificado, o usufruto vitalício da parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$42.837,83.

Elgar Jorge Furlanetto
Escritor Habilitado

Marcelo Rosa S. C. dos Santos
Oribita

R.08/ Data: 04/SETEMBRO/2001
Pela escritura datada de 16 de agosto de 2001, de notas do 29º Tabelião desta Capital, livro nº 468, fls. 023, **LUIZ CARLOS CAMBAUVA DOS SANTOS**; e, **CÉLIA MARIA DE ALMEIDA THEODORELI**, separados judicialmente, já qualificados, transmitiram por doação a **THARMES THEODORELI CAMBAUVA DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, advogado, RG nº 18.175.140-SSP/SP, CPF/MF nº 214.002.958-58; **THARSIO THEODORELI**

continua na ficha 03

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PÁULUS CONCEAÇÃO BELLINI ST & SILVA RBO, ré: Unilateral desistência de execução de ato processual do caso 02400822022 às 21:26, sob o número 1050152340208450100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0066129-38.2020.8.26.0100 e código 0389023EE.

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 115.390 ficha 03

São Paulo, de de

CAMBAUVA DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG nº 17.659.495-4-SSP/SP, CPF/MF nº 216.181.918-61; e, THALUANA THEODORELI CAMBAUVA DOS SANTOS, brasileira, solteira, menor relativamente incapaz, com 15 anos de idade, RG nº 34.970.210-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF, por dependência de seu pai, sob o nº 561.865.418-00, todos domiciliados na cidade de Barueri-SP, na Alameda Dublin 465, Residencial Zero, sendo a última representada por seus pais Luiz Carlos Cambauva dos Santos e Célia Maria de Almeida Theodorelli, a nua proprietária do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$171.351,34.

Edgar Jorge Furlaneto
Escritor Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

R.09/ Data: 04/SETEMBRO/2001

Pela escritura datada de 16 de agosto de 2001, de notas do 29º Tabelião desta Capital, livro nº 468, fls. 023, LUIZ CARLOS CAMBAUVA DOS SANTOS, separado judicialmente já qualificado, reservou para si o usufruto vitalício da parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$42.837,83.

Edgar Jorge Furlaneto
Escritor Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

Av.10/ Data: 04/SETEMBRO/2001

O imóvel desta matrícula fica gravado com as cláusulas restritivas de **INALIENABILIDADE, IMPENHORABILIDADE e INCOMUNICABILIDADE**, extensivas aos frutos e rendimentos as quais deverão vigorar até 16 de julho de 2015, nos termos da escritura datada de 16 de agosto de 2001, de notas do 29º Tabelião desta Capital, livro nº 468, fls. 023.

Edgar Jorge Furlaneto
Escritor Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

Av.11/ Data: 19/NOVEMBRO/2018

Verifica-se o nome correto de **THÁRSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, conforme prova a certidão de nascimento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 16º Subdistrito - Mooca, desta Capital, por mandado passado em 31 de agosto de 2018, referido na Av.14, Protocolo nº 557.604 de 06/11/2018.

Paulo S. R. Ornellas
Oficial Interno

continua no verso

fls.

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 072512

11349-8-062001-102000-0919

Página 5 de 7

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00665129-38.2020.8.26.0100 e código 03801231E. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00665129-38.2020.8.26.0100 e código 03801231E. Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00665129-38.2020.8.26.0100 e código 03801231E. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00665129-38.2020.8.26.0100 e código 03801231E.

matrícula
115.390

ficha
03
verso

CNS: 11.349-8

Av.12/

Data: 19/NOVEMBRO/2018

Verifica-se o nome correto de **THALUANA CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, conforme prova a certidão de nascimento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 17º Subdistrito - Bela Vista, desta Capital, por mandado passado em 31 de agosto de 2018, referido na Av.14. Protocolo nº 557.604 de 06/11/2018.

 Paulo S. R. Ornellas
Oficial Interno

Av.13/

Data: 19/NOVEMBRO/2018

Verifica-se o nome correto de **THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, conforme prova a certidão expedida pelo 4º Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, por mandado passado em 31 de agosto de 2018, referido na Av.14. Protocolo nº 557.604 de 06/11/2018.

 Paulo S. R. Ornellas
Oficial Interno

Av.14/

Data: 19/NOVEMBRO/2018

Ficam cancelados os **R.07** e **R.09**, referentes ao usufruto vitalício do imóvel desta matrícula, nos termos do Mandado passado em 31 de agosto de 2018, pelo Juízo da 3ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Ação de Procedimento Comum - Usufruto, processo nº 0218232-92.2008.8.26.0100, movida por **THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, CPF/MF nº 214.002.958-58; **THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, CPF/MF nº 216.181.918-61; e **THALUANA CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, CPF/MF nº 345.433.578-76, em face de **LUIZ CARLOS CAMBAUVA DOS SANTOS**, CPF/MF nº 561.865.418-00, ficando consolidada a plena propriedade nas pessoas dos

continua na ficha 4

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matricula **115.390** ficha **04**

requeridos. (Valor de referência proporcional: R\$503.058,33), Protocolo nº 557.604 de 06/11/2018.

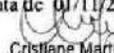
 Paulo S. R. Ornellas
Oficial Interno

O ato acima é o último praticado nesta matrícula.

Emolumentos	31,68
Estado	9,00
Sec. Fazenda	6,16
Registro Civil	1,67
Tribunal de Justiça	2,17
M. P.	1,52
ISS	0,65
TOTAL	52,85



CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 01/11/2019


Cristiane Martin / Carla Santos
Escritvente Autorizada / Substituta do Oficial

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 04/11/2019
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

SELO DIGITAL 1134983C3000000019914019M

Página 7 de 7



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

“QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO”

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALLINE FIDELES DE AGUIAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0066129-38.2020.8.26.0100 e código 03801623EE. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILUS CONCEAÇÃO BELLINZANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0066129-38.2020.8.26.0100 e código 03801623EE.

Relatório do Jurídico

Data de cálculo 16/06/2020
Índice econômico: 03 - TJ SP

Condomínio: 0122 - COND. EDIF. MANUELA

Bloco: 0 - MANUELA

Unidade: 000102 - THARMES CHIODARELLI C DOS SANTOS CPF: 214.002.958-58

Endereço: RUA ALVORADA 116 - BROOKLIN - SÃO PAULO - SP - CEP: 04550-000

Recibo	Histórico	Vencimento		Valor original	Valor principal	Multa	Juros	Atualização monetária	Total
01267322	CONDOMINIO MAIO/2020	05/05/2020	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	26,88	4,83	2.714,80
	FDO DE RESERVA	05/05/2020	R\$	127,11	127,11	2,54	1,30	0,23	131,19
01281397	CONDOMINIO JUN/2020	05/06/2020	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	0,00	0,00	2.683,09
	FDO DE RESERVA	05/06/2020	R\$	127,11	127,11	2,54	0,00	0,00	129,65
Subtotal:				5.515,18	5.515,18	110,30	28,18	5,06	5.658,72
Total geral:									5.658,72

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente pelo DAAULIS CONCEA NUBELIN S. A. SILVA. O responsável pelo conteúdo deste documento é o usuário que o criou. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0065129-38.2020.8.26.0100 e código 9306277. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0065129-38.2020.8.26.0100 e código 9306277.

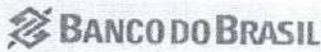
PROCURAÇÃO "AD JUDICIA ET EXTRA"

Pelo presente instrumento particular, THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 17.659.495-4- SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 216.181.918-61, residente e domiciliado nos Estados Unidos da América, na ^{2100 E. LAMBERT RD # 11, LA ME} ~~California, USA 90631~~ ^{California USA 90631}, nomeia e constitui seu bastante procurador, DALSON DO AMARAL FILHO, brasileiro, advogado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, seção de São Paulo sob nº 151.524, integrante de AMARAL FILHO ADVOGADOS ASSOCIADOS, sociedade de advogados registrada na Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional de São Paulo, sob nº 3.980, com escritório nesta Capital, na Alameda Santos, 1.773 - 07º andar, cj. 705, CEP 01419-002. Fone (11) 3147-0509, conferindo-lhe todos os poderes da cláusula "ad judicium et extra", inclusive os poderes especiais os poderes para representá-lo junto ao Condomínio Edifício Manuela, bem como junto à Administradora de Condomínios Loyd e ou outra que venha a substituir, relativamente ao imóvel representado pelo apartamento de nº 102, no Condomínio Maoela, localizado na Rua Alvorada, nº 116, São Paulo, Capital, podendo para tanto confessar, transigir, desistir, fazer acordos, solicitar extratos de débitos e ou pagamentos de taxas condominiais e quaisquer outras informações, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo substabelecer no todo ou em parte os poderes conferidos.


São Paulo, 09 de abril de 2020.

THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DALSON DO AMARAL FILHO em 09/04/2020 às 21:28, sob o número 10501592400208250100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0065129-38.2020.8.26.0100 e código 6380623FF.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020062310313030
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
COND. EDIFÍCIO MANUELA			00.144.926/0001-50
Nº do processo	Unidade		CEP
			04550-000
Endereço			Código
Rua Alvorada, 116 – Vila Olímpia			120-1
Histórico			Valor
TAXA CITAÇÃO POSTAL PROCESSO A DISTRIBUIR CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA X apartamento duplex nº 102			23,55
			Total
			23,55

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
Mod. 0.70.731-4 - Few19 - SISBB 19042 - It's
1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868800000005 235551174000 112010014497 260001500305



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020062310313030
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
COND. EDIFÍCIO MANUELA			00.144.926/0001-50
Nº do processo	Unidade		CEP
			04550-000
Endereço			Código
Rua Alvorada, 116 – Vila Olímpia			120-1
Histórico			Valor
TAXA CITAÇÃO POSTAL PROCESSO A DISTRIBUIR CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA X apartamento duplex nº 102			23,55
			Total
			23,55

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
Mod. 0.70.731-4 - Few19 - SISBB 19042 - It's
1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

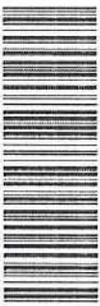
868800000005 235551174000 112010014497 260001500305



Corte aqui.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILIZ SOUZA CONCEAVALINHA e SILVA/BDO no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP) em 23/06/2020 às 12:31:58, sob o número 1050015924002082500100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0069129-38.2020.8.26.0100 e código 0330624E.

 200590033003818-0001	 Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento	DARE-SP Documento Detalhe		01 - Código de Receita - Descrição	02 - Código do Serviço - Descrição	15 - Nome do Contribuinte	03 - Data de Vencimento	06 -	09 - Valor da Receita	12 - Acréscimo Financeiro
		304-9	Extra-Orçamentária e Anulação de Despesa - carteira de previdência dos advogados de São Paulo	TJ - 1130401 - TAXA DE MANDATO (PROCURAÇÃO OU SUBSTABELECIMENTO)	Condomínio Edifício Manuela	23/07/2020		R\$ 23,27	R\$ 0,00	
		04 - Cnpj ou Cpf	05 -	07 - Referência	10 - Juros de Mora	13 - Honorários Advocatícios				
16 - Endereço	17 - Observações		08 -	11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração	14 - Valor Total					
18 - N° do Documento Detalhe	Comarca/Foro: SÃO PAULO, Cód. Foro: 100, Natureza da Ação: Processo de Execução, Autor: Condomínio Edifício Manuela, Réu: Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos			R\$ 0,00	R\$ 0,00					
Emissão: 23/06/2020				R\$ 0,00	R\$ 23,27					

85870000000-6 23270185112-1 00590033003-2 81820200723-9

 Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais	DARE-SP	
	Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social	07 - Data de Vencimento	
Condomínio Edifício Manuela	23/07/2020	
02 - Endereço	08 - Valor Total	
Rua Alvorada, 116 Sao Paulo SP	R\$ 23,27	
03 - CNPJ Base / CPF	04 - Telefone	05 - Quantidade de Documentos Detalhe
00.144.926	(11)2597-0495	1
06 - Observações	09 - Número do DARE	
Comarca/Foro: SÃO PAULO, Cód. Foro: 100, Natureza da Ação: Processo de Execução, Autor: Condomínio Edifício Manuela, Réu: Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos	200590033003818	
10 - Autenticação Mecânica	Emissão: 23/06/2020	
	Via do Contribuinte	

BANCO ITAU S/A

DATA DO PAGAMENTO: 23/06/2020 TERMINAL: 44680

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

AMBIENTE DE PAGAMENTO / DARE-SP

VALOR: R\$ 23,27

NUMERO DE CONTROLE DO DARE: 200590033003818

858700000006232701851121005900330032818202007239

AUTENTICACAO:
B180CB0902B429B92CE6B7175E8A1BA48CD3D216

COMPROVANTE DE PAGAMENTO EMITIDO DE ACORDO COM A PORTARIA CAT-126, DE 16/09/2011 E AUTORIZADO PELO PROCESSO N.13836-583156/1999

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILIZ SOUZA CONCEAVALINHA e SILVA, BOB MOUILLON e SILEVIA BOU MOUILLON, em 23/06/2020 às 15:50, sob o número 105004522440200200000000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0069129-38.2020.8.26.0100 e código 0300624E.

 200590033003798-0001	 Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento	DARE-SP Documento Detalhe		01 - Código de Receita - Descrição 230-6	02 - Código do Serviço - Descrição TJ - 1123001 - PETIÇÃO INICIAL	19 - Qtd de Serviços 1	
		15 - Nome do Contribuinte Condomínio Edifício Manuela		03 - Data de Vencimento 23/07/2020	06 -	09 - Valor da Receita R\$ 138,05	12 - Acréscimo Financeiro R\$ 0,00
		16 - Endereço Rua Alvorada, 116 Sao Paulo SP		04 - Cnpj ou Cpf 00.144.926/0001-50	05 -	07 - Referência	10 - Juros de Mora R\$ 0,00
18 - Nº do Documento Detalhe 200590033003798-0001 Emissão: 23/06/2020		17 - Observações Comarca/Foro: SÃO PAULO, Cód. Foro: 100, Natureza da Ação: Processo de Execução, Autor: Condomínio Edifício Manuela, Réu: Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos		08 -	11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração R\$ 0,00	14 - Valor Total R\$ 138,05	

85800000001-1 38050185112-4 00590033003-2 79820200723-0

	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		DARE-SP	
			Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social Condomínio Edifício Manuela			07 - Data de Vencimento 23/07/2020	
02 - Endereço Rua Alvorada, 116 Sao Paulo SP			08 - Valor Total R\$ 138,05	
03 - CNPJ Base / CPF 00.144.926	04 - Telefone (11)2597-0495	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE 200590033003798	
06 - Observações Comarca/Foro: SÃO PAULO, Cód. Foro: 100, Natureza da Ação: Processo de Execução, Autor: Condomínio Edifício Manuela, Réu: Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos			Emissão: 23/06/2020	
10 - Autenticação Mecânica			Via do Contribuinte	

BANCO ITAU S/A

DATA DO PAGAMENTO: 23/06/2020 TERMINAL: 44680

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

AMBIENTE DE PAGAMENTO / DARE-SP

VALOR: R\$ 138,05

NUMERO DE CONTROLE DO DARE: 200590033003798

858000000011380501851124005900330032798202007230

AUTENTICACAO: A77D4EFCCE1BE1A5339E0B87A7331B0FFA7CC44

COMPROVANTE DE PAGAMENTO EMITIDO DE ACORDO COM A PORTARIA CAT-126, DE 16/09/2011 E AUTORIZADO PELO PROCESSO N.13836-583156/1999

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILIZ SOUZA CONCEIÇÃO BELLISSA e SILVA, BOBÓ TULLIO, e autenticado com código de segurança 024/003/2020 às 23:20, sob o número NF0000059294020059000000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00695129-38.2020.8.26.0100 e código 0300624E.

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

4ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 619/621, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6080, São Paulo-SP - E-mail: sp4cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1053159-31.2020.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condômino**
 Requerente: **Condomínio Edifício Manuela**
 Requerido: **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que as guias de fls. 45 e 46, vinculadas à presente ação, foram devidamente queimadas junto ao portal de custas, em acordo com o art. 1093, §6º, das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, Tomo I. Nada Mais. São Paulo, 25 de junho de 2020. Eu, ____, Daniela Dias Bueno, Escrevente Técnico Judiciário.

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 1053159-31.2020.8.26.0100

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA, já devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, vem requerer o quanto segue:

Considerando os poderes conferidos ao procurador conforme documento 3, o qual engloba o pagamento de taxas condominiais, requer a conversão da presente para AÇÃO DE EXECUÇÃO e seja determinado o processamento do presente pedido, com a citação do procurador do executado Dr. Dalson do Amaral Filho, OAB/SP Nº 151.524, na Alameda Santos, nº 1.773 – 7º andar – conjunto 705 - Cerqueira César – São Paulo/SP - CEP 01419-00 (procuração anexa – Doc. 03), valendo a citação para todos os atos e termos do processo, para que pague o débito apontado na execução no prazo de 03 (três) dias ou apresentem a embargos no prazo de legal, constando no mandado que, não efetivado o pagamento no prazo acima, posteriormente serão penhorados pelo Oficial de Justiça bens suficientes para garantir a execução.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANILIZIA DE MOURA ELISABETH DA SILVA FERREIRA, por meio do sistema de assinatura digital em conformidade com a Lei nº 11.412, sob o número de protocolo 00665149-38.2020.8.26.0100 e código 0306B3F. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00665149-38.2020.8.26.0100 e código 0306B3F.

Outrossim, requer seja julgada procedente a execução para determinar que o executado efetue o pagamento de todo o débito, inclusive despesas condominiais vincendas até final liquidação, *ex vi* do artigo 323 do Novo Código de Processo Civil, tudo acrescido de multa de até 2%, juros moratórios nos termos da convenção de condomínio e devidamente atualizado na forma da legislação vigente (Tabela prática TJ/SP), além de custas processuais, honorários advocatícios e demais cominações legais.

Reitera que todos os despachos e decisões deste processo publicados em nome do patrono do exequente, MARCIO RACHKORSKY, OAB/SP 141.992, sob pena de nulidade;

Dá-se à causa o valor de R\$ 5.658,72 (cinco mil e seiscentos e cinquenta e oito reais e setenta e dois centavos).

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 26 de junho de 2020.

MARCIO RACHKORSKY

OAB/SP nº 141.992



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
4ª VARA CÍVEL CENTRAL
Fórum João Mendes Júnior - Praça Dr. João Mendes, s/nº, 6º andar, sala 612/618
São Paulo / SP - CEP 01501-900 - Fone: (11) 2171-6080 - E-mail: sp4cv@tjsp.jus.br

Ação: Procedimento Comum Cível
Processo nº 1053159-31.2020.8.26.0100 Direitos / Deveres do Condômino
Requerente: Condomínio Edifício Manuela
Requerido: Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos

CONCLUSÃO

Juiz de Direito: Rodrigo Cesar Fernandes Marinho.

Vistos.

O débito apontado é constituído, além da taxa condominial ordinária, por despesas referentes ao fundo de reserva (fls. 42).

Dessa forma, considerando a necessidade de comprovação da previsão expressa desses encargos pela respectiva ata de assembleia geral ordinária que os instituiu, imprescindível comprovar, documentalmente, as contribuições extraordinárias objeto do pedido, nos termos do artigo 784, X, do Código de Processo Civil.

Diante disso, embora constante da súmula carregada menção da instituição da referida despesa em período pretérito (fls. 8/11), deverá providenciar a ata da reunião que instituiu o fundo de obras.

Intime-se.

São Paulo, 25 de junho de 2020.

Rodrigo Cesar Fernandes Marinho
Juiz de Direito

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 0192/2020, encaminhada para publicação.

Advogado
Marcio Rachkorsky (OAB 141992/SP)

Forma
D.J.E

Teor do ato: "Vistos. O débito apontado é constituído, além da taxa condominial ordinária, por despesas referentes ao fundo de reserva (fls. 42). Dessa forma, considerando a necessidade de comprovação da previsão expressa desses encargos pela respectiva ata de assembleia geral ordinária que os instituiu, imprescindível comprovar, documentalmente, as contribuições extraordinárias objeto do pedido, nos termos do artigo 784, X, do Código de Processo Civil. Diante disso, embora constante da súmula carreada menção da instituição da referida despesa em período pretérito (fls. 8/11), deverá providenciar a ata da reunião que instituiu o fundo de obras. Intime-se."

Do que dou fé.
São Paulo, 13 de julho de 2020.

Maria Pastorina Proença

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA CENTRAL DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo nº 1053159-31.2020.8.26.0100

Condomínio Edifício Manuela, por seu advogado que a presente subscreve, nos autos da ação em epígrafe, que promove em face de **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar a **EMENDA A INICIAL**, requerendo a juntada de **ATA DE ASSEMBLEIA ORDINARIA** como comprovação previsão de despesas denominado “fundo de reserva”.

Após exposição, os condôminos aprovaram a manutenção da taxa condominial, bem como o uso do fundo de reserva se necessário.

Apto. Tipo – Condomínio	1.753,65	Cobertura	2.630,48
Fundo de Reserva	84,74		127,11
Total	1.838,39		2.757,58

Em tempo, reitera que todas as publicações devem ser feitas em nome de Márcio Rachkorsky, OAB/SP 141.992.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 28 de julho de 2020.

MARCIO RACHKORSKY
OAB/SP nº 141.992



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA REALIZADA EM 28 DE MARÇO DE 2019

No dia vinte e oito de março de 2019, às 20h00min, em segunda convocação, reuniram-se os Srs. Condôminos, no Salão de Festas do Condomínio Edifício Manuela, CNPJ. 00.144.926/0001-50, sito à Rua Alvorada, 116. Assinaram a lista de presença os condôminos dos apartamentos: 11-21-22-31-32-41-42-51-52-62-71-72-82-101 e representados por procuração: 81-91-92. Para Presidir e Secretariar esta assembleia foi indicado respectivamente o Senhor Rubens Catharino (apto 32) e Senhora Denise S. de Jesus como representante da administradora. Abertos os trabalhos, foi realizada a leitura do edital iniciando com o primeiro item da ordem do dia: 1- Leitura e Aprovação da Ata da Assembleia Anterior: Leitura suprimida. 2- Apresentação Processual de Cobrança do apartamento 102: Estiveram presentes Drs.: Leonardo Castro e Rafael Brunati do escritório de advocacia contratado SILVERIO ADVOGADOS; os patronos relataram sobre o andamento do processo judicial por débitos de condomínio contra a unidade 102, os quais vem acompanhando diariamente o caso, e notaram que recentemente foi juntada uma petição do citado questionando a validade da penhora do apartamento, eis que os atuais proprietários nunca foram intimados no processo. Em resumo, com esta movimentação, o citado se deu por intimado formalmente nos autos, mas a partir de agora, também teremos que defender a validade dos atos processuais pretéritos. Por outro lado, seguiremos buscando outros bens para satisfazer a execução de forma mais célere possível. Todos os presentes tiveram a oportunidade de se manifestar sendo todas as dúvidas esclarecidas. Indagado aos advogados sobre a estimativa de tempo para finalização, os mesmos informaram que não poderiam determinar um prazo. 3- Aprovação das Contas até dezembro/2018: Pelo Sr. presidente foi informado que todas as contas foram revisadas pelos conselheiros e encontram-se em ordem, cujas pastas do período contendo toda documentação das despesas e receitas estavam sobre a mesa. Os condôminos também acompanham a descrição das despesas e receitas mensais publicadas no boleto de cobrança da taxa de condomínio. Foi informado que as pastas ficam arquivadas no prédio para consulta dos condôminos. Sra. Luciana, síndica, distribuiu aos presentes o demonstrativo do realizado em 2018, justificando com esse material a necessidade de ter sido aplicado o reajuste de 15% no valor do condomínio na AGO anterior de março/2018. Em seguida o senhor presidente colocou em votação a aprovação das contas da última gestão, sendo as mesmas aprovadas por unanimidade e sem ressalvas. 4- Discussão e Aprovação da Previsão Orçamentária: Sra. Luciana, síndica, informou que os membros do conselho fizeram reuniões para analisar as despesas mensais do prédio, os quais analisaram item por item de forma criteriosa na redução de despesas, e apesar dos índices inflacionários do período 01/18 a 01/19 IPCA (3,89%) e IGPM (7,60%) e do reajuste de 5% sugerido na previsão apresentada pela administradora, o conselho de administração recomenda a manutenção da cota condominial, ou seja, que não se aplique qualquer reajuste, bem como, se necessário, utilizar o saldo do fundo de reserva para custeio de despesas.





Folha II – Ata da Assembleia Geral Ordinária Edifício Manuela realizada em 28 de março de 2019.

Após exposição, os condôminos aprovaram a manutenção da taxa condominial, bem como o uso do fundo de reserva se necessário.

Apto. Tipo – Condomínio	1.753,65	Cobertura	2.630,48
Fundo de Reserva	84,74		127,11
Total	1.838,39		2.757,58

5- Deliberação para Estudo e Implantação de Portaria Remota:

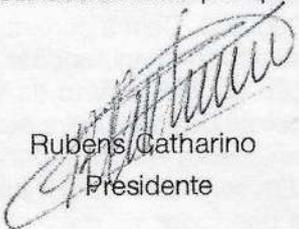
Com a palavra a Sra. Luciana fez apresentação sobre o maior custo de despesas para o condomínio, atualmente a terceirização da portaria, a qual hoje não é eficiente. Juntamente com o conselho estudaram meios de redução nas despesas, bem como priorizaram a segurança; neste estudo a portaria virtual atenderia o condomínio de forma satisfatória, eficiente e econômica; alertou que o condomínio se encaixa no perfil desta adequação por conter poucas unidades; o condomínio não adquiriu passivo trabalhista, pois a portaria é totalmente terceirizada; para atender os condôminos no tocante a entrega de encomendas, correios e prestadores de serviços, seriam mantidos 02 funcionários, os quais trabalhariam durante o dia e que também atenderiam na manutenção e limpeza do prédio. As adequações de implementações seriam a clausura; cobertura na entrada do prédio, investimentos estes que poderiam ser custeados pelo caixa do condomínio; as empresas contatadas disponibilizam controle de acesso por meio de biometria, senha, tag, etc; cadastram familiares e empregados; as imagens são gravadas e monitoradas 24 horas à distância, este investimento implicaria ao condomínio o valor aproximado de R\$ 8.000,00/mês. Atualmente o custo com os serviços de portaria implicam ao condomínio o valor de R\$ 17.000,00. Com a portaria remota haveria uma economia de R\$ 9.000,00, que poderiam ser utilizados em manutenções, obras de melhorias, adequações de possíveis normas como a obtenção do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), recarga dos extintores, limpeza das caixas de água, entre outras. Após o assunto ter sido amplamente debatido, os condôminos entendem que a portaria monitorada é uma tendência inevitável para redução nas despesas. Em seguida o senhor presidente colocou em votação a implantação de portaria remota com o que todos os presentes concordaram. Foi esclarecido pelo Sr. Domingos que sua implantação dependeria de investimento inicial à vista para equipamentos e serviços de instalação entre R\$ 50.000,00 a R\$ 60.000,00; cujo valor o condomínio não dispunha em conta, sugerindo assim que o gasto fosse aprovado considerando seu custo financeiro amortizado em 24 meses, sendo este aprovado de modo unânime.



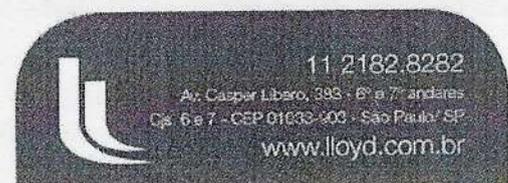


Folha III – Ata da Assembleia Geral Ordinária Edifício Manuela realizada em 28 de março de 2019.

6 - Eleição de Síndico e Membros do Conselho Consultivo para o período de Abril/2019 a Março/2020; inicialmente foram consultados se haveriam candidatos: Sra. Luciana manifestou-se à disposição para a função, condicionando sua remuneração ao valor total de sua cota condominial; Sra. Claudia sugeriu que fosse feito um rodízio, sugerindo o Sr. Domingos apto. 11 ao cargo de síndico, com o que o mesmo concordou. Em seguida o Sr. presidente colocou em votação a eleição para síndico, sendo eleito por maioria de votos Sr. DOMINGOS KIRIAKOS STAVRIDIS (APTO. 11) RG 05535620-8 e CPF 811.175.667.49. SUB.SÍNDICO: Sr. LEWIS GEORGE COLLARD (APTO. 82) - CONSELHO CONSULTIVO: Sr. RUBENS CATHARINO (APTO 32); Sr. MAURI ALESSANDRE DA SILVA FERREIRA (APTO. 22) e Sra. MARCELA CLAUDIA SALINAS ARAYA (APTO. 31). A unidade do síndico eleito está isenta de 50% do pagamento da taxa condominial, conforme estabelecido pela assembleia. Na oportunidade, o Lloyd Imobiliário Ltda. foi ratificado como a administradora do Condomínio Edifício Manuela, pelo mesmo período do atual corpo diretivo com poderes expressos para abrir, movimentar e encerrar contas, emitir e endossar cheques, contratar convênios e serviços, efetuar e resgatar aplicações financeiras, cadastrar senhas, solicitar e retirar cartões magnéticos perante bancos e instituições financeiras. 7- Outros assuntos de interesse geral: Sra. Luciana sugeriu estudo para adequação de limite de convidados para utilizarem o salão de festas do condomínio. Nada mais havendo a tratar e ninguém querendo fazer uso da palavra, o Sr. Rubens Catharino, presidente, agradeceu a presença de todos e encerrou a assembleia, sendo a ata assinada em final por quem de direito. São Paulo, 28 de março de 2019.


Rubens Catharino
Presidente


Denise S. de Jesus
Secretária





PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
4ª VARA CÍVEL CENTRAL

*Fórum João Mendes Júnior - Praça Dr. João Mendes, s/nº, 6º andar, salas. 612/618
 São Paulo / SP - CEP 01501-900 - Fone: (11) 2171-6000 (PABX) - E-mail: sp4cv@tjsp.jus.br*

Ação: Procedimento Comum Cível
Processo nº 1053159-31.2020.8.26.0100 Direitos / Deveres do Condômino
Requerente: Condomínio Edifício Manuela
Requerido: Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos

CONCLUSÃO

Juiz de Direito: Rodrigo Cesar Fernandes Marinho.

Vistos.

Recebo a manifestação de fls. 53/54 como emenda à inicial. Anote-se.

Em atenção ao princípio constitucional da razoável duração do processo (CF, art. 5º, inciso LXXVII), a audiência prevista no artigo 334 do Código de Processo Civil será designada futuramente, na hipótese de manifestação de interesse de ambas as partes.

Cite-se a parte demandada (**Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**) por meio de carta, para que, querendo, ofereça resposta à demanda, no prazo de quinze dias. Não sendo contestada a presente ação, no prazo legal, por advogado legalmente habilitado, presumir-se-ão aceitos os fatos articulados na petição inicial, consoante o disposto no artigo 344 do Código de Processo Civil.

Intime-se.

São Paulo, 11 de agosto de 2020.

Rodrigo Cesar Fernandes Marinho

Juiz de Direito

**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 0256/2020, encaminhada para publicação.

Advogado
Marcio Rachkorsky (OAB 141992/SP)

Forma
D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Recebo a manifestação de fls. 53/54 como emenda à inicial. Anote-se. Em atenção ao princípio constitucional da razoável duração do processo (CF, art. 5º, inciso LXXVII), a audiência prevista no artigo 334 do Código de Processo Civil será designada futuramente, na hipótese de manifestação de interesse de ambas as partes. Cite-se a parte demandada (Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos) por meio de carta, para que, querendo, ofereça resposta à demanda, no prazo de quinze dias. Não sendo contestada a presente ação, no prazo legal, por advogado legalmente habilitado, presumir-se-ão aceitos os fatos articulados na petição inicial, consoante o disposto no artigo 344 do Código de Processo Civil. Intime-se."

Do que dou fé.
São Paulo, 1 de setembro de 2020.

Maria Pastorina Proença



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

4ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 619/621, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6080, São Paulo-SP - E-mail: sp4cv@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1053159-31.2020.8.26.0100**
Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condômino**
Requerente: **Condomínio Edifício Manuela**
Requerido: **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Processo encaminhado para expedição de carta.
- Expedição de carta

São Paulo, 02 de setembro de 2020

Eu, Jessica Augusti Latorre dos Santos, Escrevente Técnico
Judiciário, encaminhei.

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

4ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 619/621, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6080, São Paulo-SP - E-mail: sp4cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1053159-31.2020.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condômino**
 Requerente: **Condomínio Edifício Manuela**
 Requerido: **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que expedi carta, conforme decisão de fls. 58. Aguardando conferência. Nada Mais. São Paulo, 02 de setembro de 2020. Eu, ____, KATIA MARIA LEOPOLDINA ALVES PEREIRA, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
4ª VARA CÍVEL
 Praça João Mendes s/nº - São Paulo-SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CARTA DE CITAÇÃO - RITO COMUM – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1053159-31.2020.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condômino**
 Requerente: **Condomínio Edifício Manuela**
 Requerido: **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**

Destinatário:
 Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos
 Alameda Santos, 1773, 7º andar, Conjunto 705, Cerqueira Cesar
 São Paulo-SP
 CEP 01419-000

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. São Paulo, 02 de setembro de 2020. **KATIA MARIA LEOPOLDINA ALVES PEREIRA** - Escrevente Técnico Judiciário.



Digital

29/09/2020
LOTE: 90595

fls. 645



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

CARIABO
UNIDADE DE ENTREGA



BV

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

DESTINATÁRIO

Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos

Alameda Santos, 1773, 7º andar; Conjunto 705,
Cerqueira Cesar

Sao Paulo, SP

01419-000

AR214127024JF



TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª ___/___/___ :___ h

2ª ___/___/___ :___ h

3ª ___/___/___ :___ h

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

- Mudou-se
- Endereço insuficiente
- Não existe o número
- Desconhecido
- Outros AMANDA
- Recusado
- Não procurado
- Ausente
- Falecido

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

AO REMETENTE

DATA DE ENTREGA

30 SET. 2020

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

Handwritten signature and number: 409708936

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO CENTRAL DA
COMARCA DA CAPITAL – ESTADO DE SÃO PAULO

Processo n.º 1053159-31.2020.8.26.0100

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move em face THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, vem perante Vossa Excelência, em atenção à resposta do AR de fls. 63, requerer que seja expedida nova carta de citação para o seguinte endereço:

- RUA VICENTE FELIX, 60, AP 151, BL 1, CERQUEIRA CESAR - CEP: 01410020 - SAO PAULO/SP.

Por fim, requer prazo suplementar de 3 (três) dias para juntada das custas devidamente quitadas, bem com o que todas as intimações e publicações relativas a este feito sejam realizadas em nome do advogado Dr. MARCIO RACHKORSKY, OAB/SP 141.992, a fim de se evitar eventuais nulidades.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 17 de Novembro de 2020.

MARCIO RACHKORSKY
OAB/SP 141.992

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO CENTRAL DA
COMARCA DA CAPITAL – ESTADO DE SÃO PAULO

Processo n.º 1053159-31.2020.8.26.0100

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move em face THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, vem perante Vossa Excelência, requerer e expor o quanto segue:

Primeiramente, requer a junta das custas de citação postal devidamente quitadas. Ainda, em paralelo a nova tentativa de citação via AR, requer seja deferida citação do Executado via e-mail, nos termos do artigo 246, V, CPC, dando azo “aos princípios da celeridade e efetividade do processo”.

Deste modo, invocando os já indigitados artigos legais, bem como o artigo 4º da lei de Introdução do Código Civil, aplicadas em face de lei regulamentadora do artigo 246, V do NCPC, requer-se, tentativa de citação do Executado no seguinte endereço eletrônico: tharsi_o@hotmail.com.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 18 de Novembro de 2020.

MARCIO RACHKORSKY
OAB/SP 141.992

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

4ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 619/621, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6080, São Paulo-SP - E-mail: sp4cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1053159-31.2020.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condômino**
Requerente: **Condomínio Edifício Manuela**
Requerido: **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Cesar Fernandes Marinho**

Vistos.

A citação por *e-mail* não está regulamentada para pessoa física. Cite-se pelo correio.

Intime-se.

São Paulo, 19 de novembro de 2020.

**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 0007/2021, encaminhada para publicação.

Advogado
Marcio Rachkorsky (OAB 141992/SP)

Forma
D.J.E

Teor do ato: "Vistos. A citação por e-mail não está regulamentada para pessoa física. Cite-se pelo correio. Intime-se."

Do que dou fé.
São Paulo, 8 de janeiro de 2021.

Maria Pastorina Proença

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

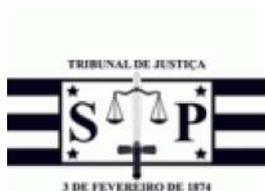
Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0007/2021, foi disponibilizado na página 01 a 24 do Diário de Justiça Eletrônico em 11/01/2021. Considera-se a data de publicação em 12/01/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Marcio Rachkorsky (OAB 141992/SP)

Teor do ato: "Vistos. A citação por e-mail não está regulamentada para pessoa física. Cite-se pelo correio. Intime-se."

SÃO PAULO, 11 de janeiro de 2021.

Maria Pastorina Proença
Escrivão Judicial I



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

4ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 619/621, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6080, São Paulo-SP - E-mail: sp4cv@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1053159-31.2020.8.26.0100**
Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condômino**
Requerente: **Condomínio Edifício Manuela**
Requerido: **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Processo encaminhado para expedição de carta.
- Expedição de carta

São Paulo, 12 de janeiro de 2021

Eu, Jessica Augusti Latorre dos Santos, Escrevente Técnico
Judiciário, encaminhei.

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

4ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 619/621, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6080, São Paulo-SP - E-mail: sp4cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1053159-31.2020.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condômino**
 Requerente: **Condomínio Edifício Manuela**
 Requerido: **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que expedi carta, conforme a petição de fls. 65. Aguardando conferência. Nada Mais. São Paulo, 27 de janeiro de 2021. Eu, _____, KATIA MARIA LEOPOLDINA ALVES PEREIRA, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
4ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº - São Paulo-SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CARTA DE CITAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1053159-31.2020.8.26.0100**
Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condômino**
Requerente: **Condomínio Edifício Manuela**
Requerido: **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**

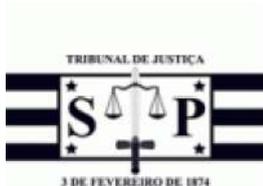
Destinatário(a):
Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos
Rua Vicente Felix, 60, apto 151, bloco 1, Cerqueira Cesar
São Paulo-SP
CEP 01410-020

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 para, **no prazo de 03 (três) dias úteis, pagar a dívida no valor de R\$ R\$ 5.658,72**, que deverá ser atualizada até a data do efetivo pagamento, acrescida dos honorários advocatícios da parte exequente arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do débito, conforme pedido inicial. Caso o(a) executado(a) efetue o pagamento no prazo acima assinalado, os honorários advocatícios serão reduzidos pela metade (art. 827, § 1º, do CPC).

ADVERTÊNCIAS: 1- No prazo para embargos, reconhecendo o crédito do(a) exequente e comprovando o depósito de 30% (trinta por cento) do valor em execução, acrescido de custas e de honorários de advogado, poderá o(a) executado(a) valer-se do disposto no art. 916 e §§, do CPC. Indeferida a proposta, seguir-se-ão os atos executivos, nos termos do art. 916, § 4º, do CPC. O não pagamento de qualquer das parcelas acarretará o disposto no art. 916, § 5º, do CPC. A opção pelo parcelamento importa renúncia ao direito de opor embargos (art. 916, § 6º, do CPC). **2-** O recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante que esta citação se efetivou.

PRAZO PARA EMBARGOS: 15 (quinze) dias úteis, contados da juntada do AR aos autos, conforme r. decisão disponibilizada na internet.

OBSERVAÇÃO: 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. São Paulo, 29 de janeiro de 2021. RAFAEL CLEMENTE DE REZENDE, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
4ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº - São Paulo-SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CARTA DE CITAÇÃO - RITO COMUM – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1053159-31.2020.8.26.0100**
Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condômino**
Requerente: **Condomínio Edifício Manuela**
Requerido: **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**

Destinatário:
Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos
Rua Vicente Felix, 60, apto 151, bloco 1, Cerqueira Cesar
São Paulo-SP
CEP 01410-020

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. São Paulo, 27 de janeiro de 2021. KATIA MARIA LEOPOLDINA ALVES PEREIRA - Escrevente Técnico Judiciário.



Digital

10/02/2021
LOTE: 98564



fls. 367

DESTINATÁRIO

Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos
Rua Vicente Felix, 60, apto 151; bloco 1, Cerqueira Cesar
Sao Paulo, SP
01410-020

AR258207517JF



TENTATIVAS DE ENTREGA

1º ___/___/___ :___ h
2º ___/___/___ :___ h
3º ___/___/___ :___ 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.



RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

Paulo Alberto

DATA DE ENTREGA

11.02.2021

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

469983802

*Jatons
0-89982556*

Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de processamento de dados e não possui validade jurídica. Para mais informações consulte o site do TJ/SP. Para conferir o original, acesse o site www.tjsp.br/arquivos e digite o número do documento e a data de emissão.



AVISO DE RECEBIMENTO

Digital

10/02/2021
LOTE: 98564

fls. 358

DESTINATÁRIO

Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos

Rua Vicente Felix, 60, apto 151; bloco 1, Cerqueira Cesar

Sao Paulo, SP

01410-020

AR258207724JF



TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª ___/___/___ :___ h

2ª ___/___/___ :___ h

3ª ___/___/___ :___ h

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

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



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

CARIMBO
UNIDADE DE ENTREGA



BV

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

Paulo ALBERTO

DATA DE ENTREGA

11/02/2021

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

469983807

Silvina
00992556

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
COMARCA DE SÃO PAULO - SP

PROCESSO Nº 1053159-31.2020.8.26.0100

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA, por seu advogado que esta
subscreve, nos autos da ação de execução de despesas condominiais que move em face de
THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, vem, respeitosamente, à presença de vossa
excelência, expor e requerer o quanto segue:

Primeiramente, cumpre-nos apresentar a memória de cálculos
atualizados:

Valor da dívida	R\$ 31.229,84
Honorários Advocatícios 10%	R\$ 3.122,98
Custas Processuais (Distribuição, Junt. Mandato, Of. Justiça)	R\$ 221,33
Certidão Imobiliária conforme tabela AABIC	R\$ 155,00
TOTAL	R\$ 34.729,15
Custas de Execução 1%	R\$ 347,29

Considerando a inércia da parte executada, REQUER seja deferida a
pesquisa via sistema SISBAJUD e RENAJUD em nome do executado. Para tanto, requer a juntada
das custas devidamente quitadas.

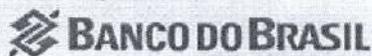
Por fim, requer que todas as intimações e publicações relativas a este
feito sejam realizadas em nome do advogado **Dr. MARCIO RACHKORSKY, OAB/SP 141.992**, a fim
de se evitar eventuais nulidades.

Termos em que,
pede e espera deferimento.
São Paulo, 27 de Abril de 2021.

MARCIO RACHKORSKY
OAB/SP 141.992

27/04/2021

Guia de Recolhimento



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2021042715453005
 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
 Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Condomínio Edifício Manuela			00.144.926/0001-50
Nº do processo	Unidade		CEP
1053159-31.2020.8.26			04550-000
Endereço			Código
Rua Alvorada, 116 – Vila Olímpia – São Paulo – SP			434-1
Histórico			Valor
1053159-31.2020.8.26.0100. unidade 102 – duplex - custas sisbajud e renajud			32,00
			Total
			32,00

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

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

Mod. 0.70.731-4 - Mar/2021 - SISBB 21076 - cdr

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

868600000001 320051174000 143410014494 260001500054



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2021042715453005
 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
 Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Condomínio Edifício Manuela			00.144.926/0001-50
Nº do processo	Unidade		CEP
1053159-31.2020.8.26			04550-000
Endereço			Código
Rua Alvorada, 116 – Vila Olímpia – São Paulo – SP			434-1
Histórico			Valor
1053159-31.2020.8.26.0100. unidade 102 – duplex - custas sisbajud e renajud			32,00
			Total
			32,00

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

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

Mod. 0.70.731-4 - Mar/2021 - SISBB 21076 - cdr

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

868600000001 320051174000 143410014494 260001500054



Corte aqui



Este documento é cópia não autenticada. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0069129-38.2020.8.26.0100 e código 8606888E. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0069129-38.2020.8.26.0100 e código 8606888E.

Condomínio: 0122 - COND. EDIF. MANUELA

Bloco: 0 - MANUELA

Unidade: 000102 - THARMES CHIODARELLI C DOS SANTOS CPF: 214.002.958-58

Endereço: RUA ALVORADA 116 - BROOKLIN - SÃO PAULO - SP - CEP: 04550-000

Recibo	Histórico	Vencimento		Valor original	Valor principal	Multa	Juros	Atualização monetária	Total
J 01267322	CONDOMINIO MAIO/2020	05/05/2020	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	317,71	205,14	3.205,94
J	FDO DE RESERVA	05/05/2020	R\$	127,11	127,11	2,54	15,35	9,91	154,91
J 01281397	CONDOMINIO JUN/2020	05/06/2020	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	288,31	199,96	3.171,36
J	FDO DE RESERVA	05/06/2020	R\$	127,11	127,11	2,54	13,93	9,66	153,24
J 01297881	CONDOMINIO JUL/2020	05/07/2020	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	258,70	191,33	3.133,12
J	FDO DE RESERVA	05/07/2020	R\$	127,11	127,11	2,54	12,50	9,25	151,40
J 01315078	CONDOMINIO AGO/2020	05/08/2020	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	228,95	178,74	3.090,78
J	FDO DE RESERVA	05/08/2020	R\$	127,11	127,11	2,54	11,06	8,64	149,35
J 01333234	CONDOMINIO SET/2020	05/09/2020	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	199,61	168,47	3.051,17
J	FDO DE RESERVA	05/09/2020	R\$	127,11	127,11	2,54	9,65	8,14	147,44
J 01347159	CONDOMINIO OUT/2020	05/10/2020	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	169,62	143,88	2.996,59
J	FDO DE RESERVA	05/10/2020	R\$	127,11	127,11	2,54	8,20	6,95	144,80
J 01365739	CONDOMINIO NOV/2020	05/11/2020	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	140,10	118,94	2.942,13
J	FDO DE RESERVA	05/11/2020	R\$	127,11	127,11	2,54	6,77	5,75	142,17
J 01415313	CONDOMINIO FEV/2021	05/02/2021	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	54,57	45,27	2.782,93
J	FDO DE RESERVA	05/02/2021	R\$	127,11	127,11	2,54	2,64	2,19	134,48
J 01434326	CONDOMINIO MAR/2021	05/03/2021	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	27,06	23,07	2.733,22
J	FDO DE RESERVA	05/03/2021	R\$	127,11	127,11	2,54	1,31	1,11	132,07
J 01471352	CONDOMINIO ABR/2021	05/04/2021	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	0,00	0,00	2.683,09
J	FDO DE RESERVA	05/04/2021	R\$	127,11	127,11	2,54	0,00	0,00	129,65
Subtotal:				27.575,90	27.575,90	551,50	1.766,04	1.336,40	31.229,84
Total geral:									31.229,84

CERTIDÃO

Autos: 1053159-31.2020.8.26.0100

Classe: Procedimento Comum Cível

Certifico, para os devidos fins, que tornei sem efeito o(s) documento(s) substituído(s) por essa certidão, pelo seguinte motivo:

Erro.

SÃO PAULO, 04 de maio de 2021.

Maira Martins De Carvalho



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
4ª VARA CÍVEL CENTRAL
Fórum João Mendes Júnior - Praça Dr. João Mendes, s/nº, 6º andar, sala 612/618
São Paulo / SP - CEP 01501-900 - Fone: (11) 2171-6080 - E-mail: sp4cv@tjsp.jus.br

Ação: Procedimento Comum Cível
Processo nº 1053159-31.2020.8.26.0100 Direitos / Deveres do Condômino
Requerente: Condomínio Edifício Manuela
Requerido: Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos

CONCLUSÃO

Juiz de direito: **Rodrigo Cesar Fernandes Marinho.**

Vistos.

- 1) Anote-se que se trata de uma ação de Procedimento Comum Cível.
- 2) Anote-se que foi expedida carta de citação com o conteúdo correto às fls. 75, tendo voltado o Aviso de Recebimento positivo.
- 3) Cancele a Serventia a carta de fls. 74 com conteúdo diverso da ação proposta, bem como seu Aviso de Recebimento.
- 4) Certifique a Serventia o decurso de prazo para apresentação de contestação. Após, tornem os autos conclusos para sentença.

Intime-se.

São Paulo, 04 de maio de 2021.

Rodrigo Cesar Fernandes Marinho

Juiz de Direito

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 0158/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marcio Rachkorsky (OAB 141992/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1) Anote-se que se trata de uma ação de Procedimento Comum Cível. 2) Anote-se que foi expedida carta de citação com o conteúdo correto às fls. 75, tendo voltado o Aviso de Recebimento positivo. 3) Cancele a Serventia a carta de fls. 74 com conteúdo diverso da ação proposta, bem como seu Aviso de Recebimento. 4) Certifique a Serventia o decurso de prazo para apresentação de contestação. Após, tornem os autos conclusos para sentença. Intime-se."

Do que dou fé.
São Paulo, 5 de maio de 2021.

Maria Pastorina Proença

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0158/2021, foi disponibilizado na página 64 a 87 do Diário de Justiça Eletrônico em 06/05/2021. Considera-se a data de publicação em 07/05/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Marcio Rachkorsky (OAB 141992/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Anote-se que se trata de uma ação de Procedimento Comum Cível. 2) Anote-se que foi expedida carta de citação com o conteúdo correto às fls. 75, tendo voltado o Aviso de Recebimento positivo. 3) Cancele a Serventia a carta de fls. 74 com conteúdo diverso da ação proposta, bem como seu Aviso de Recebimento. 4) Certifique a Serventia o decurso de prazo para apresentação de contestação. Após, tornem os autos conclusos para sentença. Intime-se."

SÃO PAULO, 6 de maio de 2021.

Maria Pastorina Proença
Escrivão Judicial I



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

4ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº - São Paulo-SP - CEP 01501-900

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

CARTA DE CITACÃO - PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1053159-31.2020.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condômino**
 Requerente: **Condomínio Edifício Manuela**
 Requerido: **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**

Destinatário(a):

Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos
 Rua Vicente Felix, 60, apto 151, bloco 1, Cerqueira Cesar
 São Paulo-SP
 CEP 01410-020

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 para, no prazo de **03 (três) dias úteis**, pagar a dívida no valor de **R\$ R\$ 5.658,72**, que deverá ser atualizada até a data do efetivo pagamento; acrescida dos honorários advocatícios da parte exequente arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do débito, conforme pedido inicial. Caso o(a) executado(a) efetue o pagamento no prazo acima assinalado, os honorários advocatícios serão reduzidos pela metade (art. 827, § 1º, do CPC).

ADVERTÊNCIAS: 1- No prazo para embargos, reconhecendo o crédito do(a) exequente e comprovando o depósito de 30% (trinta por cento) do valor em execução, acrescido de custas e de honorários de advogado, poderá o(a) executado(a) valer-se do disposto no art. 916 e §§, do CPC. Indeferida a proposta, seguir-se-ão os atos executivos, nos termos do art. 916, § 4º, do CPC. O não pagamento de qualquer das parcelas acarretará o disposto no art. 916, § 5º, do CPC. A opção pelo parcelamento importa renúncia ao direito de opor embargos (art. 916, § 6º, do CPC). 2- O recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante que esta citação se efetivou.

PRAZO PARA EMBARGOS: 15 (quinze) dias úteis, contados da juntada do AR aos autos, conforme r. decisão disponibilizada na internet.

OBSERVAÇÃO: 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. São Paulo, 29 de janeiro de 2021. **RAFAEL CLEMENTE DE REZENDE**, Escrevente Técnico Judiciário.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por **MARIA PASTORINA PROENCA**. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo **1053159-31.2020.8.26.0100** e a senha **ix8aaa**.

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO OBJETO

Caso não seja possível a entrega desta notificação ao destinatário, favor enviá-la para:

O REMETENTE ABAIXO



Para uso dos Correios

- Mudou-se
- Endereço insuficiente
- Não existe o número
- Desconhecido
- Outros
- Recusado
- Não procurado
- Ausente
- Falecido

Reintegrado ao Serviço Postal em

11 FEB 2021
Matr.: 8.898.255-6
Carteiro

Cartorio da 4ª Vara Cível

Praca Joao Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 619/621, O
01501-900, Sao Paulo, SP



Tribunal de Justiça de São Paulo



Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos

Rua Vicente Felix, 60, apto 151; bloco 1, Carqueira Cesar

01410-020 Sao Paulo, SP

AO REMETENTE

Postagem: 10/02/2021

BV258207724BR



Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0065129-38.2020.8.26.0100 e código 65988EE. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0065129-38.2020.8.26.0100 e código 65988EE. Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0065129-38.2020.8.26.0100 e código 65988EE. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0065129-38.2020.8.26.0100 e código 65988EE.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

4ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº - São Paulo-SP - CEP 01501-900

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

CARTA DE CITAÇÃO - RITO COMUM - PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: 1053159-31.2020.8.26.0100
 Classe – Assunto: Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condômino
 Requerente: Condomínio Edifício Manuela
 Requerido: Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos

Destinatário:
 Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos
 Rua Vicente Félix, 60, apto 151, bloco I, Cerqueira Cesar
 São Paulo-SP
 CEP 01410-020

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. São Paulo, 27 de janeiro de 2021. **KATIA MARIA LEOPOLDINA ALVES PEREIRA** - Escrevente Técnico Judiciário.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1053159-31.2020.8.26.0100 e a senha ix8aaa.

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO OBJETO

Caso não seja possível a entrega desta notificação ao destinatário, favor enviá-la para:

O REMETENTE ABAIXO

Cartório da 4ª Vara Cível

Praca Joao Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 619 Centro

01501-900, Sao Paulo, SP

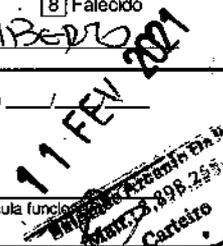


Para uso dos Correios

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

Reintegrado ao Serviço Postal em _____

Assinatura/matricula funcional _____



Tribunal de Justiça de São Paulo

AR

Digital

Carta

9912260497 - SE/SP

TJ/SP



Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos

Rua Vicente Felix, 60, apto 151; bloco 1, Cerqueira Cesar

01410-020 Sao Paulo, SP

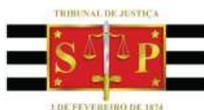
AO REMETENTE

Postagem: 10/02/2021

BV258207517BR



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos em 10/02/2021 às 10:50:50, sob o número WJMJ22401213490. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0065129-38.2020.8.26.0100 e código 65988BF.



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
4ª VARA CÍVEL CENTRAL
Fórum João Mendes Júnior - Praça Dr. João Mendes, s/nº, 6º andar, sala 612/618
São Paulo / SP - CEP 01501-900 - Fone: (11) 2171-6080 - E-mail: sp4cv@tjsp.jus.br

Ação: Procedimento Comum Cível
Processo nº 1053159-31.2020.8.26.0100 Direitos / Deveres do Condômino
Requerente: Condomínio Edifício Manuela
Requerido: Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos

CONCLUSÃO

Juiz de direito: **Rodrigo Cesar Fernandes Marinho.**

Vistos.

Diante da devolução dos Avisos de Recebimento negativos (fls. 85/88), não foi válida a citação, portanto providencie a parte autora a citação do requerido.

Intime-se.

São Paulo, 26 de maio de 2021.

Rodrigo Cesar Fernandes Marinho

Juiz de Direito

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 0188/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marcio Rachkorsky (OAB 141992/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Diante da devolução dos Avisos de Recebimento negativos (fls. 85/88), não foi válida a citação, portanto providencie a parte autora a citação do requerido. Intime-se."

Do que dou fé.
São Paulo, 27 de maio de 2021.

Maria Pastorina Proença

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0188/2021, foi disponibilizado na página 50 a 63 do Diário de Justiça Eletrônico em 31/05/2021. Considera-se a data de publicação em 01/06/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Marcio Rachkorsky (OAB 141992/SP)

Teor do ato: "Vistos. Diante da devolução dos Avisos de Recebimento negativos (fls. 85/88), não foi válida a citação, portanto providencie a parte autora a citação do requerido. Intime-se."

SÃO PAULO, 31 de maio de 2021.

Maria Pastorina Proença
Escrivão Judicial I

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
COMARCA DE SÃO PAULO - SP

PROCESSO Nº 1053159-31.2020.8.26.0100

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA, por seu advogado que esta
subscreve, nos autos da ação de execução de despesas condominiais que move em face de
THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, vem, respeitosamente, à presença de vossa
excelência, requerer pesquisa de endereços via sistema INFOJUD, RENAJUD E BACENJUD.

A pesquisa deve ser feito em face do requerido, bem como em face
de seu procurador conforme documento de fls.43. Para tanto, requer juntada das custas
devidamente quitadas.

Por fim, requer que todas as intimações e publicações relativas a este
feito sejam realizadas em nome do advogado **Dr. MARCIO RACHKORSKY, OAB/SP 141.992**, a fim
de se evitar eventuais nulidades.

Termos em que,
pede e espera deferimento.
São Paulo, 09 de Junho de 2021.

MARCIO RACHKORSKY
OAB/SP 141.992

08/06/2021

Guia de Recolhimento



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2021060816414708
 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
 Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Condomínio Edifício Manuela			00.144.926/0001-50
Nº do processo	Unidade		CEP
1053159-31.2020.8.26			04550-000
Endereço			Código
Rua Alvorada, 116			434-1
Histórico			Valor
1053159-31.2020.8.26.0100 - pesquisa de endereços			96,00
			Total
			96,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
 Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
 Mod. 0.70.731-4 - Mar/2021 - SISBB 21076 - cdr
 1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868100000002 | 960051174007 | 143410014494 | 260001507083



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2021060816414708
 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
 Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Condomínio Edifício Manuela			00.144.926/0001-50
Nº do processo	Unidade		CEP
1053159-31.2020.8.26			04550-000
Endereço			Código
Rua Alvorada, 116			434-1
Histórico			Valor
1053159-31.2020.8.26.0100 - pesquisa de endereços			96,00
			Total
			96,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
 Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
 Mod. 0.70.731-4 - Mar/2021 - SISBB 21076 - cdr
 1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868100000002 | 960051174007 | 143410014494 | 260001507083



Corte aqui.

08/06/2021 - BANCO DO BRASIL - 12:20:54
 569611961 0140

COMPROVANTE DE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

 Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ
 Codigo de Barras 868100000002-2 960051174007-7
 143410014494-4 260001507083-3
 Data do pagamento 09/06/2021
 Valor Total 96,00

 NR. AUTENTICACAO D,2E9,ED1,0F4,FB9,41B

Este documento é cópia não original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0069129-38.2020.8.26.0100 e código B.60633AB.



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
4ª VARA CÍVEL CENTRAL

*Fórum João Mendes Júnior - Praça Dr. João Mendes, s/nº, 6º andar, salas. 612/618
São Paulo / SP - CEP 01501-900 - Fone: (11) 2171-6000 (PABX) - E-mail: sp4cv@tjsp.jus.br*

Ação: Procedimento Comum Cível
Processo nº 1053159-31.2020.8.26.0100 - Direitos / Deveres do Condômino
Requerente: Condomínio Edifício Manuela
Requerido: Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos

CONCLUSÃO

Juiz de direito: Rodrigo Cesar Fernandes Marinho.

Vistos.

Fls. 92/93: **Defiro** o pedido para a pesquisa de endereço da parte requerida – **THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, CPF 216.181.918-61, o qual é realizado, nesta data, por meio de ofícios enviados ao Banco Central do Brasil, à Receita Federal e ao Detran, protocolados eletronicamente, por intermédio dos sistemas SISBAJUD, INFOJUD e RENAJUD.

Intime-se.

São Paulo, 28 de junho de 2021.

RODRIGO CESAR FERNANDES MARINHO

Juiz(a) de Direito

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

RECIBO DE PROTOCOLAMENTO DE REQUISIÇÃO DE INFORMAÇÕES

Dados da Requisição

Situação da solicitação: Ordem judicial ainda não disponibilizada para as instituições financeiras

As ordens judiciais protocoladas até as 19h00min dos dias úteis serão consolidadas, transformadas em arquivos de remessa e disponibilizadas simultaneamente para todas as instituições financeiras até as 23h00min do mesmo dia. As ordens judiciais protocoladas após as 19h00min ou em dias não úteis serão tratadas e disponibilizadas às instituições financeiras no arquivo de remessa do dia útil imediatamente posterior.

Número do protocolo: 20210003339790

Data/hora de protocolamento: 22/07/2021 16:05

Número do processo: 1053159-31.2020.8.26.0100

Juiz solicitante: SIDNEY DA SILVA BRAGA

Tipo/natureza da ação: Ação Cível

CPF/CNPJ do autor/exequente da ação:

Nome do autor/exequente da ação: Condomínio Edifício Manuela

Ordem sigilosa? Não

Informações requisitadas

Endereços

Dados sobre contas, investimentos e outros ativos encerrados: NÃO

Dados dos Pesquisados

Pessoa Pesquisada

216.181.918-61: THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS

Contas e aplicações financeiras pesquisadas

05237 - BCO BRADESCO

/

42300 - MERCADOPAGO.COM REPRESENTACOES LTDA.

/

00001 - BCO BRASIL

/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY DA SILVA BRAGA, em 22/07/2021 às 16:05:50, sob o número WJMJ22401213490. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0065129-38.2020.8.26.0100 e código B50658FE.

DETALHAMENTO DA ORDEM JUDICIAL DE REQUISIÇÃO DE INFORMAÇÕES

Dados da Requisição

Situação da solicitação: Respostas recebidas, processadas e disponibilizadas para consulta

As ordens judiciais protocoladas até as 19h00min dos dias úteis serão consolidadas, transformadas em arquivos de remessa e disponibilizadas simultaneamente para todas as instituições financeiras até as 23h00min do mesmo dia. As ordens judiciais protocoladas após as 19h00min ou em dias não úteis serão tratadas e disponibilizadas às instituições financeiras no arquivo de remessa do dia útil imediatamente posterior.

Número do protocolo: 20210003339790
Data/hora de protocolamento: 22/07/2021 16:05
Número do processo: 1053159-31.2020.8.26.0100
Juiz solicitante: SIDNEY DA SILVA BRAGA
Tipo/natureza da ação: Ação Cível
CPF/CNPJ do autor/exequente da
Nome do autor/exequente da ação: Condomínio Edifício Manuela
Ordem sigilosa? Não

Informações requisitadas

Endereços
 Dados sobre contas, investimentos e outros ativos encerrados: NÃO

Dados dos Pesquisados

Pessoa
 21618191861: THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS **Saldo total**
 R\$ 0,00

Respostas

BCO BRADESCO

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Resultado	Saldo	Endereços	Relação de agências e	Data/hora resultado
22 JUL 2021 16:05	Requisição de Informações	SIDNEY DA SILVA BRAGA protocolado por (JESSICA AUGUSTI LATORRE DOS	(30) Resposta negativa: a instituição não possui as informações requisitadas.	-	00000000 00000000 00000000	-	23 JUL 2021 0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY DA SILVA BRAGA em 22/07/2021 às 16:05:21, sob o número WJMJ22401213490. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0065129-38.2020.8.26.0100 e código B6B6B6E.

Respostas

BCO BRASIL

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Resultado	Saldo	Endereços	Relação de agências e	Data/hora resultado
22 JUL 2021 16:05	Requisição de Informações	SIDNEY DA SILVA BRAGA protocolado por (JESSICA AUGUSTI LATORRE DOS	(32) Cumprida considerando as informações existentes na instituição.	R\$ 0,00	AL DUBLIN ALPHA ZERO NUMERO 465, BAIRRO ALPHAVILLE RESIDENCIAL ZERO , BARUERI - SP , CEP 06475-040 AL DUBLIN 465, BAIRRO ALPHAVILLE RESIDENCIAL ZERO , BARUERI - SP , CEP 06475-040	-	23 JUL 2021 08:24

MERCADOPAGO.COM REPRESENTACOES LTDA.

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Resultado	Saldo	Endereços	Relação de agências e	Data/hora resultado
22 JUL 2021 16:05	Requisição de Informações	SIDNEY DA SILVA BRAGA protocolado por (JESSICA AUGUSTI LATORRE DOS	(35) Cumprida considerando as informações existentes na instituição (cliente inativo ou não cliente).	-	DUBLIN, 465 - BARUERI - SAO PAULO SP - 6475040	-	23 JUL 2021 08:24

Este documento é uma cópia digital gerada automaticamente pelo sistema de gestão de processos. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0065129-38.2020.8.26.0100 e código 666666.

INFORMAÇÕES AO JUDICIÁRIO - Consulta de Informações Cadastrais

CPF: 216.181.918-61
Nome Completo: THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS
Nome da Mãe: CELIA MARIA DE ALMEIDA CHIODARELLI
Data de Nascimento: 17/10/1979
Título de Eleitor: 0227119110183
Endereço: DUBLIN 465 RES ZERO ALPHAVILLE
CEP: 6475-040
Município: BARUERI
UF: SP

[Voltar](#)



Restrições Veículos Au

Seja bem vindo,

JESSICA AUGUSTI LATORRE DOS SANTOS 06:50

TJSP

11/08/2021 • 13h 24' 59"

Sair

Restrições

Designações



Você está em: RENAJUD Inserir Restrições

Inserir Restrição Veicular

A pesquisa não retornou resultados.

Pesquisa de Veículos (Informe 1 ou mais campos)

Placa

Chassi

CPF/CNPJ

Mostrar somente veículos sem restrição RENAJUD

Pesquisar

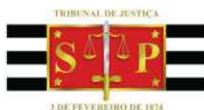
Limpar

Setor de Autarquias Sul, Quadra 1, Bloco H, 5º andar - CEP

70700-010 - Brasília-DF

2.4.1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA AUGUSTI LATORRE DOS SANTOS em 11/08/2021 às 13:24:59, sob o número WJMJ22401213490. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00695129-38.2020.8.26.0100 e código B604BE.



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
4ª VARA CÍVEL CENTRAL
Fórum João Mendes Júnior - Praça Dr. João Mendes, s/nº, 6º andar, salas. 612/618
São Paulo / SP - CEP 01501-900 - Fone: (11) 2171-6000 (PABX) - E-mail: sp4cv@tjsp.jus.br

Ação: Procedimento Comum Cível
Processo nº 1053159-31.2020.8.26.0100 Direitos / Deveres do Condômino
Requerente: Condomínio Edifício Manuela
Requerido: Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos

CONCLUSÃO

Juiz de direito: Rodrigo Cesar Fernandes Marinho.

Vistos.

Publique-se a decisão anterior,

1) Ciência das respostas dos ofícios expedidos ao Banco Central do Brasil, à Receita Federal e ao Detran-SP.

2) Diante da notícia da localização dos endereços, a requerente deve manifestar-se, a fim de propiciar o prosseguimento do feito, em cinco dias. No silêncio, intime-se, por carta, consoante o artigo 485, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil, a fim de providenciar o regular andamento do processo, no prazo de 5 dias, sob pena de extinção, sem resolução de mérito, ou, tratando-se de processo de execução, archive-se.

Intime-se.

São Paulo, 12 de agosto de 2021.

Rodrigo Cesar Fernandes Marinho

Juiz de Direito

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

DATA

Aos _____, recebi estes autos em
 Cartório. Eu, _____, escrevente, subscrevi.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0266/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marcio Rachkorsky (OAB 141992/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 92/93: Defiro o pedido para a pesquisa de endereço da parte requerida THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, CPF 216.181.918-61, o qual é realizado, nesta data, por meio de ofícios enviados ao Banco Central do Brasil, à Receita Federal e ao Detran, protocolados eletronicamente, por intermédio dos sistemas SISBAJUD, INFOJUD e RENAJUD. Intime-se."

Do que dou fé.
São Paulo, 16 de agosto de 2021.

Maria Pastorina Proença

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0266/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marcio Rachkorsky (OAB 141992/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Publique-se a decisão anterior, 1) Ciência das respostas dos ofícios expedidos ao Banco Central do Brasil, à Receita Federal e ao Detran-SP. 2) Diante da notícia da localização dos endereços, a requerente deve manifestar-se, a fim de propiciar o prosseguimento do feito, em cinco dias. No silêncio, intime-se, por carta, consoante o artigo 485, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil, a fim de providenciar o regular andamento do processo, no prazo de 5 dias, sob pena de extinção, sem resolução de mérito, ou, tratando-se de processo de execução, archive-se. Intime-se."

Do que dou fé.
São Paulo, 16 de agosto de 2021.

Maria Pastorina Proença

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENÇA, inscrito no ato de inscrição no OAB nº 141992/SP, sob o número WJMU22401213490. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0065129-38.2020.8.26.0100 e código B340BFE.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0266/2021, foi disponibilizado na página 748 a 784 do Diário de Justiça Eletrônico em 18/08/2021. Considera-se a data de publicação em 19/08/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Marcio Rachkorsky (OAB 141992/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 92/93: Defiro o pedido para a pesquisa de endereço da parte requerida THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, CPF 216.181.918-61, o qual é realizado, nesta data, por meio de ofícios enviados ao Banco Central do Brasil, à Receita Federal e ao Detran, protocolados eletronicamente, por intermédio dos sistemas SISBAJUD, INFOJUD e RENAJUD. Intime-se."

SÃO PAULO, 18 de agosto de 2021.

Maria Pastorina Proença
Escrivão Judicial I

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO CENTRAL DA
COMARCA DA CAPITAL – ESTADO DE SÃO PAULO

Processo n.º 1053159-31.2020.8.26.0100

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA, já qualificado nos autos do
processo em epígrafe, que move em face THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, vem
perante Vossa Excelência, em atenção à resposta da pesquisa de endereço, requerer que seja
expedida nova carta de citação para o seguinte endereço:

- AL DUBLIN ALPHA ZERONUMERO 465, BAIRROALPHAVILLE RESIDENCIALZERO , BARUERI -
SP ,CEP 06475-040.

Por fim, requer juntada das custas devidamente quitadas, bem
com o que todas as intimações e publicações relativas a este feito sejam realizadas em nome do
advogado Dr. MARCIO RACHKORSKY, OAB/SP 141.992, a fim de se evitar eventuais nulidades.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 26 de Agosto de 2021.

MARCIO RACHKORSKY
OAB/SP 141.992



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2021082611332702 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Condomínio Edifício Manuela			00.144.926/0001-50
Nº do processo	Unidade		CEP
1053159-31.2020.8.26			04550-00
Endereço			Código
Rua Alvorada, 116 – Vila Olímpia			120-1
Histórico			Valor
Condomínio Edifício Manuela - 1053159-31.2020.8.26.0100 - guia citação			26,00
			Total
			26,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0 70 731-4 - Mar/2021 - SISBB 21076 - cdr

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

868000000000	260051174002	112010014497	260001507024
--------------	--------------	--------------	--------------



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2021082611332702 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Condomínio Edifício Manuela			00.144.926/0001-50
Nº do processo	Unidade		CEP
1053159-31.2020.8.26			04550-00
Endereço			Código
Rua Alvorada, 116 – Vila Olímpia			120-1
Histórico			Valor
Condomínio Edifício Manuela - 1053159-31.2020.8.26.0100 - guia citação			26,00
			Total
			26,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0 70 731-4 - Mar/2021 - SISBB 21076 - cdr

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

868000000000	260051174002	112010014497	260001507024
--------------	--------------	--------------	--------------



Corte aqui.

26/08/2021 -- BANCO DO BRASIL -- 13:11:17
569611961 0087

COMPROVANTE DE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ
Codigo de Barras 868000000000-0 26005117400-2
11201001449-7 26000150702-4
Data do pagamento 26/08/2021
Valor Total 26,00

NR. AUTENTICACAO 9.1AC.2B4.D64.2CA.AFA

Este documento é cópia não original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0069129-38.2020.8.26.0100 e código B646B6B6. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0069129-38.2020.8.26.0100 e código B646B6B6.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

4ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 619/621, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6080, São Paulo-SP - E-mail: sp4cv@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1053159-31.2020.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condômino**
 Requerente: **Condomínio Edifício Manuela**
 Requerido: **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**

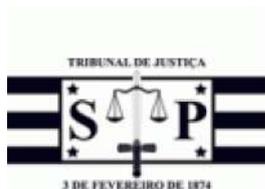
CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Processo encaminhado para expedição de carta.
 - Expedição de carta

São Paulo, 27 de agosto de 2021

Eu, Maira Martins De Carvalho, Escrevente Técnico Judiciário,
 encaminhei.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Maira Martins De Carvalho, Escrevente Técnico Judiciário, em 27/08/2021 às 21:50, sob o número WJMJ22401213490. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0065129-38.2020.8.26.0100 e código 6666BZG.

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

4ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 619/621, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6080, São Paulo-SP - E-mail: sp4cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1053159-31.2020.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condômino**
 Requerente: **Condomínio Edifício Manuela**
 Requerido: **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que expedi carta, conforme a petição de fls. 105. Aguardando conferência. Nada Mais. São Paulo, 27 de agosto de 2021. Eu, _____, KATIA MARIA LEOPOLDINA ALVES PEREIRA, Escrevente Técnico Judiciário.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO CENTRAL DA
COMARCA DA CAPITAL – ESTADO DE SÃO PAULO

Processo n.º 1053159-31.2020.8.26.0100

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move em face THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, vem perante Vossa Excelência, em atenção à inércia da parte requerida, requerer o julgamento antecipado do mérito.

Por fim, requer juntada das custas devidamente quitadas, bem com o que todas as intimações e publicações relativas a este feito sejam realizadas em nome do advogado Dr. MARCIO RACHKORSKY, OAB/SP 141.992, a fim de se evitar eventuais nulidades.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 21 de Outubro de 2021.

MARCIO RACHKORSKY
OAB/SP 141.992



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
4ª VARA CÍVEL CENTRAL

*Fórum João Mendes Júnior - Praça Dr. João Mendes, s/nº, 6º andar, salas. 612/618
São Paulo / SP - CEP 01501-900 - Fone: (11) 2171-6000 (PABX) - E-mail: sp4cv@tjsp.jus.br*

Ação: Procedimento Comum Cível
Processo nº 1053159-31.2020.8.26.0100 Direitos / Deveres do Condômino
Requerente: Condomínio Edifício Manuela
Requerido: Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos

CONCLUSÃO

Juiz de direito: Rodrigo Cesar Fernandes Marinho.

Vistos.

Comprove o autor que o local onde recebida a citação constitui loteamento com controle de acesso, no prazo de cinco dias.

Intime-se.

São Paulo, 11 de novembro de 2021.

Rodrigo Cesar Fernandes Marinho
Juiz de Direito

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 0352/2021, encaminhada para publicação.

Advogado
Marcio Rachkorsky (OAB 141992/SP)

Forma
D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Comprove o autor que o local onde recebida a citação constitui loteamento com controle de acesso, no prazo de cinco dias. Intime-se."

Do que dou fé.
São Paulo, 12 de novembro de 2021.

Maria Pastorina Proença

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0352/2021, foi disponibilizado na página 133 a 143 do Diário de Justiça Eletrônico em 16/11/2021. Considera-se a data de publicação em 17/11/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Marcio Rachkorsky (OAB 141992/SP)

Teor do ato: "Vistos. Comprove o autor que o local onde recebida a citação constitui loteamento com controle de acesso, no prazo de cinco dias. Intime-se."

SÃO PAULO, 16 de novembro de 2021.

Maria Pastorina Proença
Escrivão Judicial I

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO CENTRAL DA
COMARCA DA CAPITAL – ESTADO DE SÃO PAULO

Processo n.º 1053159-31.2020.8.26.0100

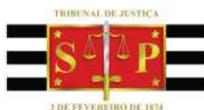
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANUELA, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move em face THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, vem perante Vossa Excelência, esclarecer que a citação não ocorreu nas dependências do condomínio requerido, sendo assim não é possível juntar o quanto determinado. Todavia, o endereço indicado para a citação foi o mesmo que constou no retorno da pesquisa de endereços feita pelo judiciário conforme fls. 98. Sendo assim, requer seja considerada válida a citação.

Por fim, requer que todas as intimações e publicações relativas a este feito sejam realizadas em nome do advogado Dr. MARCIO RACHKORSKY, OAB/SP 141.992, a fim de se evitar eventuais nulidades.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 23 de Novembro de 2021.

MARCIO RACHKORSKY
OAB/SP 141.992



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
4ª VARA CÍVEL CENTRAL
Fórum João Mendes Júnior - Praça Dr. João Mendes, s/nº, 6º andar, salas. 612/618
São Paulo / SP - CEP 01501-900 - Fone: (11) 2171-6000 (PABX) - E-mail: sp4cv@tjsp.jus.br

Ação: Procedimento Comum Cível
Processo nº 1053159-31.2020.8.26.0100 Direitos / Deveres do Condômino
Requerente: Condomínio Edifício Manuela
Requerido: Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos

CONCLUSÃO

Juiz de direito: Rodrigo Cesar Fernandes Marinho.

Vistos.

Cumpra observar que o comprovante de recebimento da citação postal foi assinado por terceiro (fls. 110) e que **não** se trata de condomínio edilício ou loteamento com controle de acesso.

Portanto, para prosseguimento do trâmite processual, mister a comprovação pela parte demandante da validade da citação em consonância ao artigo 248, *caput*, do Código de Processo Civil, evitando-se posterior nulidade, por conta da violação dos princípios constitucionais do devido processo legal, da ampla defesa e do contraditório.

Por conseguinte, renove-se o ato, desta feita, por meio de carta precatória a ser expedida à Comarca de Barueri – SP.

Intime-se.

São Paulo, 10 de janeiro de 2022.

Rodrigo Cesar Fernandes Marinho
Juiz de Direito

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0010/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marcio Rachkorsky (OAB 141992/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Cumpre observar que o comprovante de recebimento da citação postal foi assinado por terceiro (fls. 110) e que não se trata de condomínio edilício ou loteamento com controle de acesso. Portanto, para prosseguimento do trâmite processual, mister a comprovação pela parte demandante da validade da citação em consonância ao artigo 248, caput, do Código de Processo Civil, evitando-se posterior nulidade, por conta da violação dos princípios constitucionais do devido processo legal, da ampla defesa e do contraditório. Por conseguinte, renove-se o ato, desta feita, por meio de carta precatória a ser expedida à Comarca de Barueri SP. Intime-se."

São Paulo, 10 de janeiro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0010/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 12/01/2022. Considera-se a data de publicação em 13/01/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Marcio Rachkorsky (OAB 141992/SP)

Teor do ato: "Vistos. Cumpre observar que o comprovante de recebimento da citação postal foi assinado por terceiro (fls. 110) e que não se trata de condomínio edilício ou loteamento com controle de acesso. Portanto, para prosseguimento do trâmite processual, mister a comprovação pela parte demandante da validade da citação em consonância ao artigo 248, caput, do Código de Processo Civil, evitando-se posterior nulidade, por conta da violação dos princípios constitucionais do devido processo legal, da ampla defesa e do contraditório. Por conseguinte, renove-se o ato, desta feita, por meio de carta precatória a ser expedida à Comarca de Barueri SP. Intime-se."

SÃO PAULO, 12 de janeiro de 2022.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

4ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 619/621, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9563, São Paulo-SP - E-mail: sp4cv@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1053159-31.2020.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condômino**
 Requerente: **Condomínio Edifício Manuela**
 Requerido: **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Processo encaminhado para expedição de carta precatória.
 - Expedição de carta precatória

São Paulo, 12 de janeiro de 2022

Eu, Vinicius De Sant'ana Frota, Escrevente Técnico Judiciário,
 encaminhei.

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

4ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 619/621, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9563, São Paulo-SP - E-mail: sp4cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1053159-31.2020.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condômino**
 Requerente: **Condomínio Edifício Manuela**
 Requerido: **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que expedi precatória, conforme a decisão de fls. 116. Aguardando conferência. Nada Mais. São Paulo, 14 de janeiro de 2022. Eu, _____, KATIA MARIA LEOPOLDINA ALVES PEREIRA, Escrevente Técnico Judiciário.



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

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 619/621, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9563, São Paulo-SP - E-mail: sp4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

PESSOA(S) QUE DEVERÁ(ÃO) SER CITADA(S): THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, Brasileiro, Casado, RG 17.659.495-4, CPF 216.181.918-61, Alameda Dublin, 465, Alphaville Residencial Zero, CEP 06475-040, Barueri - SP

PROCURADOR(ES):

Dr(a). Marcio Rachkorsky, OAB nº 141992/SP.

TERMO DE ENCERRAMENTO

Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual depreca a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável CUMPRASE, se digne determinar as diligências para seu integral cumprimento, com o que estará prestando relevantes serviços à Justiça. São Paulo, 14 de janeiro de 2022. Eu, Kátia Maria Leopoldina Alves Pereira, Escrevente Técnico Judiciário, digitei. Eu, Maria Pastarina Proença, Escrivã Judicial, conferi e assino.

JUIZ DE DIREITO: RODRIGO CESAR FERNANDES MARINHO

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

Art. 212, do CPC: Os atos processuais serão realizados em dias úteis, das 6 (seis) às 20 (vinte) horas.

§ 2º Independentemente de autorização judicial, as citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, onde as houver, e nos feriados ou dias úteis fora do horário estabelecido neste artigo, observado o disposto no [art. 5º, inciso XI, da Constituição Federal](#).

Artigo 5º, inciso XI, da CF: a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial.

SUBSTABELECIMENTO

ALLINE FIDELES DE AGUIAR, brasileira, advogada, inscrita na OAB/GO sob o nº 53.990, seção do Estado de Goiás, subseção Goiânia, com endereço profissional na rua C-146, s/n, Bairro Jardim América, CEP 74.225-170, Goiânia/GO, SUBSTABELECE SEM RESERVA DE PODERES na pessoa de ALISSON EVANGELISTA SILVA, brasileiro, divorciado, advogado, inscrito na OAB/DF sob o nº 23.457, e-mail: aesadvocacia@yahoo.com.br, com escritório profissional situado à SCS Qd. 02, Bloco C 22, Sala 108, Ed. Serra Dourada, Asa Sul, Brasília/DF, Cep 70.300-902, todos os poderes conferidos por THALUANA CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS e THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, através de Instrumento Procuratório nos autos do processo de número 1029016-75.2020.8.26.0100, (fls. 32) que move em desfavor de THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, perante a 43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO- SÃO PAULO.

São Paulo/SP, 01 de fevereiro de 2022.

Alline Fideles de Aguiar

ALLINE FIDELES DE AGUIAR
OAB/GO 53.990



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

**RECIBO DO PROTOCOLO
PETICIONAMENTO INICIAL - SEGUNDO GRAU**

Dados Básicos

Seções/Subseções: Tribunal de Justiça
 Processo: 20157106020228260000
 Classe do Processo: Agravo de Instrumento
 Assunto principal: 899 - DIREITO CIVIL
 Data/Hora: 01/02/2022 20:50:31

Partes

Agravante: Tharmes Chiodarelli
 Cambauva dos Santos
 Agravado: THARSIO THEODORELLI
 CAMBAUVA DOS SANTOS
 Assistente litisconsorcial: Luiz Carlos Cambauva de
 Sanctis

Documentos

Petição: Agravo de Instrumento - 1-
 16.pdf
 Guia de Custas: Guia e Comp Pagto - 1-2.pdf
 Substabelecimento: Substabelecimento - 1.pdf
 Cópia da Certidão de
 intimação: 1. Publicação - 1-4.pdf
 Decisão Agravada: 1.1 Decisão Agravada - 1-
 3.pdf
 Certidão: 2. Certidão de Ônus - 1-7.pdf
 Documento 8: 3. EXTRATO TAXA COND -
 1.pdf
 Documento 9: 4. Extrato IPTU - 1-2.pdf
 Documento 10: 5. Extrato IPTU Alvorada -
 1.pdf
 Documento 11: 6. JURISP1 - 1-8.pdf
 Documento 12: 7. JURISP2 - 1-8.pdf
 Documento 1: 8.1 DOC1-1 - 1-37.pdf
 Documento 1: 8.1 DOC1-1 - 38-81.pdf
 Documento 1: 8.1 DOC1-1 - 82-110.pdf

Documento 1:	8.2. DOC1-2 - 1-21.pdf
Documento 1:	8.2. DOC1-2 - 22-27.pdf
Documento 1:	8.2. DOC1-2 - 28-36.pdf
Documento 1:	8.2. DOC1-2 - 37-47.pdf
Documento 1:	8.2. DOC1-2 - 48-55.pdf
Documento 1:	8.3 DOC1-3 - 1-20.pdf
Documento 1:	8.3 DOC1-3 - 21-26.pdf
Documento 1:	8.3 DOC1-3 - 27-31.pdf
Documento 1:	8.3 DOC1-3 - 32-36.pdf
Documento 1:	8.3 DOC1-3 - 37-42.pdf
Documento 1:	8.3 DOC1-3 - 43-52.pdf
Documento 2:	8.4 DOC 2 - 1-20.pdf
Documento 2:	8.4 DOC 2 - 21-40.pdf
Documento 2:	8.4 DOC 2 - 41-46.pdf
Documento 3:	9. DOC 3 - 1-2.pdf
Documento 4:	10. DOC 4 - 1-4.pdf
Documento 5:	11. DOC 5 - 1-16.pdf
Documento 6:	12. DOC 6 - 1-7.pdf
Documento 7:	13. DOC 7 - 1.pdf

Nota: Alguns dos documentos peticionados foram segmentados para manter o padrão de tamanho definido pelo Tribunal.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

43ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1407/1403, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11), São Paulo-SP - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0005123-38.2021.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos e outro**
 Executado: **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Paulo Rogério Santos Pinheiro**

Vistos.

Não havendo fatos novos ou justificativa para reapreciação, **mantenho** a decisão agravada por seus próprios fundamentos.

Em caso de concessão de efeito ativo ou suspensivo ao Agravo de Instrumento, cumpra-se de imediato.

Int.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2022.

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

AO JUÍZO DA 43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA
DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO

Autos nº 0005123-38.2021.8.26.0100

THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, por seu advogado e bastante procurador que esta subscreve, nos autos da “**AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**”, que lhe promovem **THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS** e **THALUANA CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, ora em fase de cumprimento de sentença, em trâmite perante este D. Juízo, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls. 211/213 expor e ao final requerer o quanto segue.

Na decisão em pauta (fls. 211/213) este D. Juízo, dentre outras deliberações, determinou a oitiva deste requerido acerca do laudo de avaliação juntado aos autos a fls. 54/115.

Neste ponto, esclarece o ora peticionário que não se opõe aos valores ali indicados pela avaliadora, destacando que os autores igualmente não se opuseram, conforme se constata a fls. 184.

Assim, sem obstáculo para que seja marcado o leilão do imóvel, com os parâmetros a serem definidos por este D. Juízo, sendo viável que a alienação judicial seja levada a cabo por empresa especializada, cadastrada perante este Tribunal.

AMARAL FILHO ADVOGADOS ASSOCIADOS
OAB/SP3980

Por fim, e não com menor importância, destaca o ora requerido, na esteira da decisão de fls. 211/213, em especial o quanto apontado por este D. Juízo a fls. 213, item 3, que necessária a expedição de ofício/carta ao Condomínio Edifício Manoela, situado na Rua Alvorada nº 1.116 – São Paulo – SP, aos cuidados do Sr. Síndico, para que este informe os valores devidos pela unidade, a título de taxa condominial.

Ante o exposto, requer-se:

- a) A homologação do laudo de avaliação, dada a concordância de ambas as partes, e a determinação de venda judicial do imóvel, através de empresa especializada;
- b) A expedição de ofício ao condomínio, para que este informe acerca do valor da dívida relativa à taxa condominial da unidade nº 102.

Nestes Termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 08 de fevereiro de 2022

DALSON DO AMARAL FILHO

OAB/SP 151.524

(assinado digitalmente)

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0081/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Alline Fideles de Aguiar (OAB 53990/GO)	D.J.E
Dalson do Amaral Filho (OAB 151524/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Não havendo fatos novos ou justificativa para reapreciação, mantenho a decisão agravada por seus próprios fundamentos. Em caso de concessão de efeito ativo ou suspensivo ao Agravo de Instrumento, cumpra-se de imediato."

São Paulo, 9 de fevereiro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0081/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 10/02/2022. Considera-se a data de publicação em 11/02/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Alline Fideles de Aguiar (OAB 53990/GO)

Dalson do Amaral Filho (OAB 151524/SP)

Teor do ato: "Não havendo fatos novos ou justificativa para reapreciação, mantenho a decisão agravada por seus próprios fundamentos. Em caso de concessão de efeito ativo ou suspensivo ao Agravo de Instrumento, cumpra-se de imediato."

SÃO PAULO, 10 de fevereiro de 2022.

AO JUÍZO DA 43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO. ESTADO DE SÃO PAULO

Autos: 0005123-38.2021.8.26.0100

THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS e outra, já qualificados nos autos em epígrafe, por seu advogado que subscreve, vem à presença de Vossa Excelência, expor para, ao fim, aduzir o que segue:

Há anuência do requerido quanto à homologação do laudo de avaliação, bem como, acrescentou pedido no sentido de que o condomínio onde se situa o imóvel fosse notificado para informar débitos condominiais.

Por medida de celeridade e em razão dos documentos serem de acesso permitido às partes vem apresentá-los com o fito de evitar diligências desnecessárias que apenas retardam o curso processual.

Oportunamente, declina que *estão contíguos os demonstrativos dos débitos vinculados ao imóvel, fls. 247 e seguintes.*

Descritos por débitos condominiais atuais (fls. 278) e as dívidas tributárias em aberto (fls. 279-281).

Reitero que verbas condominiais dos meses de maio de 2020 a janeiro de 2022 encontram-se em aberto, **total de R\$64.264,49, conforme planilha já fornecida pelo condomínio.**

O coproprietário Tharsio está sendo demandado pelo valor da dívida, razão pela qual deverão ser acrescidas custas, despesas e honorários advocatícios ao referido valor (**processo anexo a fls. 282 e ss.**)

Ainda sobre a dívida de IPTU constam os anos de **2021 (R\$15.675,95) e 2022 (R\$12.807,30)** em aberto e o período já inscrito na dívida ativa (**2004, 2006 até 2020**) o valor de R\$ 414.313,18, no total de **R\$442.796,43, extratos contíguos.**

ANTE O EXPOSTO, o requerimento para que terceiro ingresse nos autos não tem razão, pois **i)** trata-se de procedimento de jurisdição voluntária de extinção de condomínio no qual não estão sendo discutidos débitos, **ii) já há nos autos prova documental atualizada de todos os débitos que oneram o imóvel.**

Por fim, nos termos do artigo 886, inciso VI, do CPC/15, os alienantes informam que o imóvel não possui ônus, recurso ou processo pendente, conforme certidão atualizada em 19/2/22, por medida de celeridade apresenta os débitos vigentes e torna despicienda as diligências requeridas.

Nestes termos,

Pede deferimento.

São Paulo/SP, 19 de fevereiro de 2022.

Alisson Evangelista Silva

OAB/DF 23.457

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 - 11º andar - Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br

CNPJ: 45.564.879/0001-32

S22020178446D

fls. 414

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula
115.390

ficha
01

São Paulo, 25 de maio de 1994

IMÓVEL. UNIDADE "DUPLEX" Nº 102, localizada no 10º e 11º andares do EDIFÍCIO MANUELA, situado à Rua Alvorada, 116, no 28º Subdistrito-Jardim Paulista, com a área real privativa de 193,97m², área real comum de garagem de 53,21m², área real de uso comum de 68,73m², encerrando a área total de 315,91m², correspondendo-lhe a fração ideal de 7,1475% no terreno e demais partes comuns do condomínio e ainda o direito de uso de duas vagas de garagem situadas nos subsolos, de forma indeterminada e mediante auxílio de manobrista.-O terreno onde se assenta o edifício encerra a área de 616,00m².

CONTRIBUINTES: 299.116.0009-0/ 0010-4 e 0011-2 (maior área).-

PROPRIETÁRIA: MATER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Bastos Pereira, 55, Vila Nova Conceição, inscrita no CGC/MF sob nº 45.796.760/0001-95.

REGISTROS ANTERIORES: R.01/Mats. 88.222 e 88.226, feitos em data de 26 de março de 1.987 e R.03/Mat. 86.053, feito em data de 27 de março de 1.987, neste Cartório (Mat. 88.831).

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS
Oficial

Av.01/115.390

data: 25/maio/1.994

Consta que a abertura da presente matrícula é feita nos termos do instrumento particular datado de 18 de abril de 1.994.

Márcus A. A. Pálcio
Escritor Habilitado

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS
Oficial

R.02/115.390

DATA: -25/NOVEMBRO/1.994.

Pela escritura datada de 24 de novembro de 1.994, do 1º Cartório de Notas desta Capital, livro 2383, fls.97, **MATER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C. LTDA.**, com sede nesta Capital, já-
(continua no verso)

Cartão emitido pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALISSON EVANGELISTA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/02/2022 às 16:57, sob o número WJMJ22402532564. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/PaStaDigital/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código C71A4DB.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 2bb346ba-6829-49f7-8846-61fba64745a

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 - 11º andar - Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 415

matrícula 115.390	ficha 01
	verso

qualificada, transmitiu por venda a R.Z. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CGC.nº.49.502.743/0001-59, com sede à Rua Almirante Pereira Guimarães, nº.326, nesta Capital, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$.193.000,00. Do título consta que o imóvel desta matrícula não faz parte do ativo permanente da alienante, motivo pelo qual a mesma deixou de apresentar a CND do INSS e da Receita Federal.-

Marleudo F. de Assis
Escrivente Habilitado

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS
Oficiala

R.03/115.390

DATA: -06/FEVEREIRO/1.995.

Pelo instrumento particular datado de 18 de janeiro de 1.995, com força de escritura pública, em virtude do parágrafo quinto acrescido ao artigo 61 da Lei nº.4.380 de 21 de agosto de 1.964, pelo artigo 1º da Lei nº.5.049 de 29 de junho de 1.966, combinado com o artigo 26 do Decreto-Lei nº.70 de 21 de novembro de 1.966, R.Z. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede social nesta Capital, já qualificada, transmitiu por venda a CARLOS EDUARDO PRETTI e sua mulher MARIA HELENA MARCONDES DE MOURA PRETTI, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, ambos empresários, RG.nºs. 4.320.265-SSP/SP. e 5.391.696-7-SSP/SP. e CIC.nº.189.144.548-00, domiciliados nesta Capital, na Rua Alvorada, nº.116, aptº.102, Vila Olímpia, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$.195.000,00. Do título consta que o imóvel desta matrícula não faz parte do ativo permanente da alienante motivo pelo qual a mesma deixou de apresentar a CND do INSS e da Receita Federal. CONTRIBUINTE nº.299.116.0249-2 (atual).-

Antônio Benedito de Oliveira
Escrivente Habilitado

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS
Oficiala

(continua na ficha 02)

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALISSON EVANGELISTA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/02/2022 às 16:57, sob o número WJMJ22402532564. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/PaStaRegistraAbreCmferenciaDocumento.do, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código C71A4DB.

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br

CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 416

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
continuação GERAL

matrícula
115.390

ficha
02

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, de

de 1995

R.04/115.390

DATA: -06/FEVEREIRO/1.995.

Pelo instrumento particular datado de 18 de janeiro de 1.995, com força de escritura pública, mencionado no R.03, CARLOS EDUARDO PRETTI e sua mulher MARIA HELENA MARCONDES DE MOURA PRETTI, já qualificados, deram em hipoteca ao BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CGC/MF.nº.60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco-SP., o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$.130.000,00, pagável no prazo de 120 meses, com juros à taxa nominal de 10,00% a.a. e à taxa efetiva de 10,47% a.a., pelo Sistema de Amortização: TP-Tabela Price, sendo de R\$.2.344,05 o valor total da primeira prestação, que se vencerá em 18 de fevereiro de 1.995, e demais condições constantes do título.-

Antonio Benedito de Oliveira
Escrivente Habilitado

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS
Oficiala

Av.05/

Data: 04/SETEMBRO/2001

Cancelado o R.04 referente à hipoteca do imóvel desta matrícula, em virtude da quitação da dívida, autorizado pelo credor hipotecário BANCO BRADESCO S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco-SP, nos termos do instrumento particular datado de 06 de março de 2001.

Edgar Jorge Furlanetto
Escrivente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

R.06/

Data: 04/SETEMBRO/2001

Pela escritura datada de 16 de agosto de 2001, de notas do 29º Tabelião desta Capital, livro nº 468, fls. 023, CARLOS EDUARDO PRETTI, empresário, RG nº 4.320.265-SSP/SP, CPF/MF nº 189.144.548-00, e sua mulher MARIA HELENA

continua no verso

Carbão emulado pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALISSON EVANGELISTA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/02/2022 às 16:57, sob o número WJMJ22402532564. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/PaStab/Consulta/Documentos.do, informe o processo 0005123-38/2021 e código C71A4DB.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 2bb346ba-6829-49f7-8846-61fdb64745a

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 417

matrícula

115.390

ficha

02

Verso

MARCONDES DE MOURA PRETTI, do lar, RG nº 5.391.696-7-SSP/SP, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital, na Avenida Lavandisca nº 622, ap. 101, Moema, transmitiram por venda a **LUIZ CARLOS CAMBAUVA DOS SANTOS**, brasileiro, advogado, separado judicialmente, RG nº 4.666.383-SSP/SP, CPF/MF nº 561.865.418-00, domiciliado nesta Capital, na Rua Alvorada, 116, ap. 102, Vila Olímpia; e, **CÉLIA MARIA DE ALMEIDA THEODORELI**, brasileira, professora, separada judicialmente, RG nº 4.358.710-SSP/SP, CPF/MF nº 499.796.478-68, domiciliada na cidade de Barueri, neste Estado, na Alameda Dublin, 465, Residencial Zero, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$183.687,09.

Edgar Jorge Furlanato
Escrevente Habilitado

María Rosa S. C. dos Santos
Oficial

R.07/

Data: 04/SETEMBRO/2001

Pela escritura datada de 16 de agosto de 2001, de notas do 29º Tabelião desta Capital, livro nº 468, fls. 023, **CÉLIA MARIA DE ALMEIDA THEODORELI**, separada judicialmente, já qualificada, instituiu em favor de **LUIZ CARLOS CAMBAUVA DOS SANTOS**, separado judicialmente, também já qualificado, o usufruto vitalício da parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$42.837,83.

Edgar Jorge Furlanato
Escrevente Habilitado

María Rosa S. C. dos Santos
Oficial

R.08/

Data: 04/SETEMBRO/2001

Pela escritura datada de 16 de agosto de 2001, de notas do 29º Tabelião desta Capital, livro nº 468, fls. 023, **LUIZ CARLOS CAMBAUVA DOS SANTOS**; e, **CÉLIA MARIA DE ALMEIDA THEODORELI**, separados judicialmente, já qualificados, transmitiram por doação a **THARMES THEODORELI CAMBAUVA DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, advogado, RG nº 18.175.140-SSP/SP, CPF/MF nº 214.002.958-58; **THARSIO THEODORELI**

continua na ficha 03

ONR

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALISSON EVANGELISTA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/02/2022 às 16:57, sob o número WJMJ22402532564. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/PaStaRegistraDocumto.do, informe o processo 0005123-38/2021-8 e código C71A4DB.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 2bb346ba-6829-49f7-8846-61fdb64745a

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br

CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 418

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

115.390

ficha

03

São Paulo, de

de

CAMBAUVA DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG nº 17.659.495-4-SSP/SP, CPF/MF nº 216.181.918-61; e, **THALUANA THEODORELI CAMBAUVA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, menor relativamente incapaz, com 15 anos de idade, RG nº 34.970.210-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF, por dependência de seu pai, sob o nº 561.865.418-00, todos domiciliados na cidade de Barueri-SP, na Alameda Dublin 465, Residencial Zero, sendo a última representada por seus pais Luiz Carlos Cambauva dos Santos e Célia Maria de Almeida Theodorelli, a nua propriedade do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$171.351,34.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrivente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

R.09/

Data: 04/SETEMBRO/2001

Pela escritura datada de 16 de agosto de 2001, de notas do 29º Tabelião desta Capital, livro nº 468, fls. 023, **LUIZ CARLOS CAMBAUVA DOS SANTOS**, separado judicialmente já qualificado, reservou para si o usufruto vitalício da parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$42.837,83.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrivente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

Av.10/

Data: 04/SETEMBRO/2001

O imóvel desta matrícula fica gravado com as cláusulas restritivas de **INALIENABILIDADE, IMPENHORABILIDADE e INCOMUNICABILIDADE**, extensivas aos frutos e rendimentos as quais deverão vigorar até 16 de julho de 2015, nos termos da escritura datada de 16 de agosto de 2001, de notas do 29º Tabelião desta Capital, livro nº 468, fls. 023.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrivente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

Av.11/

Data: 19/NOVEMBRO/2018

Verifica-se o nome correto de **THÁRSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, conforme prova a certidão de nascimento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 16º Subdistrito - Mooca, desta Capital, por mandado passado em 31 de agosto de 2018, referido na Av.14. Protocolo nº 557.604 de 06/11/2018.

Paulo S. R. Ornellas
Oficial Interino

continua no verso

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Certidão emitida pelo SREI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALISSON EVANGELISTA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/02/2022 às 16:57, sob o número WJMJ22402532564. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/PastorDigitalAberto.do, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código C71A4DB.

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 419

matrícula
115.390

ficha
03

verso

CNS: 11.349-8

Av.12/

Data: 19/NOVEMBRO/2018

Verifica-se o nome correto de **THALUANA CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, conforme prova a certidão de nascimento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 17º Subdistrito - Bela Vista, desta Capital, por mandado passado em 31 de agosto de 2018, referido na Av.14. Protocolo nº 557.604 de 06/11/2018.

Paulo S. R. Ornellas
Oficial Interino

Av.13/

Data: 19/NOVEMBRO/2018

Verifica-se o nome correto de **THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, conforme prova a certidão expedida pelo 4º Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, por mandado passado em 31 de agosto de 2018, referido na Av.14. Protocolo nº 557.604 de 06/11/2018.

Paulo S. R. Ornellas
Oficial Interino

Av.14/

Data: 19/NOVEMBRO/2018

Ficam cancelados os **R.07** e **R.09**, referentes ao usufruto vitalício do imóvel desta matrícula, nos termos do Mandado passado em 31 de agosto de 2018, pelo Juízo da 3ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Ação de Procedimento Comum - Usufruto, processo nº 0218232-92.2008.8.26.0100, movida por **THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, CPF/MF nº 214.002.958-58; **THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, CPF/MF nº 216.181.918-61; e, **THALUANA CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS**, CPF/MF nº 345.433.578-76, em face de **LUIZ CARLOS CAMBAUVA DOS SANTOS**, CPF/MF nº 561.865.418-00, ficando consolidada a plena propriedade nas pessoas dos

continua na ficha 4

ONR

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

ONR

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 420

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matricula
115.390

ficha
04

requeridos. (Valor de referência proporcional: R\$503.058,33). Protocolo nº 557.604 de 06/11/2018.

Paulo S. R. Ornellas
Oficial Interino

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALISSON EVANGELISTA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/02/2022 às 16:57, sob o número WJMJ22402532564. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/PaStaDigital/arbitragem/Documentos/Arbitragem/Processo/0005123-38/2021-08-26-0100 e código C71A4DB.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 2bb346ba-6829-49f7-8846-61fdba64745a

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br

CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 421

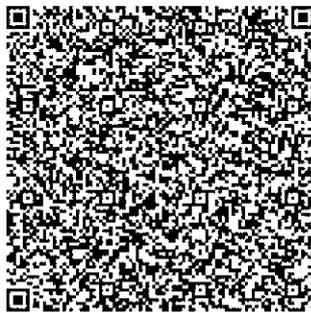
CERTIFICA, que a presente certidão é feita nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 17/02/2022.

CERTIDAO EXPEDIDA NO DIA 21/02/2022

Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, “c”).

Emolumentos	R\$	38,17
Estado	R\$	10,85
Sec. Fazenda	R\$	7,43
Registro Civil	R\$	2,01
Tribunal de Justiça	R\$	2,62
M.P	R\$	1,83
Iss	R\$	0,78
TOTAL	R\$	63,69

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 17/02/2022



SELO DIGITAL 1134983C3000000059613122X

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALISSON EVANGELISTA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/02/2022 às 16:57, sob o número WJMJ22402532564. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/PaStaDigitalizarAbstracConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005123-38.2021.8.26.0100 e código C71A4DB.

Condomínio: 0122 - COND. EDIF. MANUELA

Bloco: 0 - MANUELA

Unidade: 000102 - THARMES CHIODARELLI C DOS SANTOS CPF: 214.002.958-58

Endereço: RUA ALVORADA 116 - BROOKLIN - SÃO PAULO - SP - CEP: 04550-000

Recibo	Histórico	Vencimento		Valor original	Valor principal	Multa	Juros	Atualização monetária	Total
J 01267322	CONDOMÍNIO MAIO/2020	05/05/2020	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	640,80	437,69	3.761,58
J	FDO DE RESERVA	05/05/2020	R\$	127,11	127,11	2,54	30,96	21,15	181,76
J 01281397	CONDOMÍNIO JUN/2020	05/06/2020	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	608,50	432,09	3.723,68
J	FDO DE RESERVA	05/06/2020	R\$	127,11	127,11	2,54	29,40	20,88	179,93
J 01297881	CONDOMÍNIO JUL/2020	05/07/2020	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	575,62	422,77	3.681,48
J	FDO DE RESERVA	05/07/2020	R\$	127,11	127,11	2,54	27,81	20,43	177,89
J 01315078	CONDOMÍNIO AGO/2020	05/08/2020	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	542,17	409,16	3.634,42
J	FDO DE RESERVA	05/08/2020	R\$	127,11	127,11	2,54	26,20	19,77	175,62
J 01333234	CONDOMÍNIO SET/2020	05/09/2020	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	509,42	398,07	3.590,58
J	FDO DE RESERVA	05/09/2020	R\$	127,11	127,11	2,54	24,62	19,24	173,51
J 01347159	CONDOMÍNIO OUT/2020	05/10/2020	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	474,48	371,50	3.529,07
J	FDO DE RESERVA	05/10/2020	R\$	127,11	127,11	2,54	22,93	17,95	170,53
J 01365739	CONDOMÍNIO NOV/2020	05/11/2020	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	440,02	344,55	3.467,66
J	FDO DE RESERVA	05/11/2020	R\$	127,11	127,11	2,54	21,26	16,65	167,56
J 01415313	CONDOMÍNIO FEV/2021	05/02/2021	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	340,01	264,94	3.288,04
J	FDO DE RESERVA	05/02/2021	R\$	127,11	127,11	2,54	16,43	12,80	158,88
J 01434326	CONDOMÍNIO MAR/2021	05/03/2021	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	308,00	240,96	3.232,05
J	FDO DE RESERVA	05/03/2021	R\$	127,11	127,11	2,54	14,88	11,64	156,17
J 01471352	CONDOMÍNIO ABR/2021	05/04/2021	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	276,38	216,03	3.175,50
J	FDO DE RESERVA	05/04/2021	R\$	127,11	127,11	2,54	13,36	10,44	153,45
J 01480260	CONDOMÍNIO MAI/2021	05/05/2021	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	246,43	204,77	3.134,29
J	FDO DE RESERVA	05/05/2021	R\$	127,11	127,11	2,54	11,91	9,89	151,45
J 01502549	CONDOMÍNIO JUN/2021	05/06/2021	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	215,48	177,31	3.075,88
J	FDO DE RESERVA	05/06/2021	R\$	127,11	127,11	2,54	10,41	8,57	148,63
J 01527387	CONDOMÍNIO JUL/2021	05/07/2021	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	185,76	160,25	3.029,10
J	FDO DE RESERVA	05/07/2021	R\$	127,11	127,11	2,54	8,98	7,74	146,37
J 01543989	CONDOMÍNIO AGO/2021	05/08/2021	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	155,74	131,54	2.970,37
J	FDO DE RESERVA	05/08/2021	R\$	127,11	127,11	2,54	7,53	6,36	143,54
J 01564331	CONDOMÍNIO SET/2021	05/09/2021	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	126,48	106,99	2.916,56
J	FDO DE RESERVA	05/09/2021	R\$	127,11	127,11	2,54	6,11	5,17	140,93
J 01601126	CONDOMÍNIO OUT/2021	05/10/2021	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	97,41	73,90	2.854,40
J	FDO DE RESERVA	05/10/2021	R\$	127,11	127,11	2,54	4,71	3,57	137,93
J 01621123	CONDOMÍNIO NOV/2021	05/11/2021	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	69,88	42,29	2.795,26
J	FDO DE RESERVA	05/11/2021	R\$	127,11	127,11	2,54	3,38	2,04	135,07
01639749	CONDOMÍNIO DEZ/2021	05/12/2021	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	42,30	19,59	2.744,98
	FDO DE RESERVA	05/12/2021	R\$	127,11	127,11	2,54	2,04	0,95	132,64
01658056	CONDOMÍNIO JAN/2022	05/01/2022	R\$	2.630,48	2.630,48	52,61	14,30	0,00	2.697,39
	FDO DE RESERVA	05/01/2022	R\$	127,11	127,11	2,54	0,69	0,00	130,34
Subtotal:				52.394,21	52.394,21	1.047,85	6.152,79	4.669,64	64.264,49
Total geral:									64.264,49

Extrato válido para 27/01/2022



**Cidade de
São Paulo**

**Procuradoria
Geral do Município**

Consulta e Pagamento de Dívidas

IPTU - 299.116.0249-2

Consolidação dos Débitos	
Dívidas Não Ajuizadas	0,00
Dívidas Ajuizadas	373.192,54
Encargos	41.120,64
Valor total de dívidas em aberto	R\$ 414.313,18

Nº Dívida	Exercício	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
653.975.0/05-6	2004	IPTU	15.113,60	1.512,27	10	Ajuizado	Em Aberto
662.202.1/07-4	2006	IPTU	12.350,33	1.406,27	10	Ajuizado	Em Aberto
179.037.4/08-1	2007	IPTU	30.310,01	3.345,01	10	Ajuizado	Em Aberto
536.414.0/09-1	2008	IPTU	28.780,25	3.176,30	10	Ajuizado	Em Aberto
534.551.0/10-5	2009	IPTU	27.879,57	3.076,75	10	Ajuizado	Em Aberto
538.447.8/11-1	2010	IPTU	30.270,08	3.339,13	10	Ajuizado	Em Aberto
547.506.6/12-4	2011	IPTU	28.324,08	3.124,68	10	Ajuizado	Em Aberto
578.826.9/13-1	2012	IPTU	26.946,22	2.976,52	10	Ajuizado	Em Aberto
559.556.8/14-3	2013	IPTU	25.261,41	2.789,66	10	Ajuizado	Em Aberto
610.981.0/15-0	2014	IPTU	23.766,77	2.615,24	10	Ajuizado	Em Aberto
612.436.4/16-6	2015	IPTU	22.900,12	2.613,31	10	Ajuizado	Em Aberto
576.194.8/17-6	2016	IPTU	21.261,08	2.339,62	10	Ajuizado	Em Aberto
557.329.7/18-1	2017	IPTU	20.641,74	2.271,49	10	Ajuizado	Em Aberto

Extrato válido para 27/01/2022



**Cidade de
São Paulo**

**Procuradoria
Geral do Município**

Consulta e Pagamento de Dívidas

IPTU - 299.116.0249-2

548.711.0/19-0	2018	IPTU	20.409,24	2.245,92	10	Ajuizado	Em Aberto
562.130.5/21-3	2019	IPTU	19.867,77	4.288,47	10	Ajuizado	Em Aberto
562.130.5/21-3	2020	IPTU	19.110,27	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto



Secretaria Municipal da Fazenda

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL):

Código da imagem:



[Ouvir Som](#)

[Gerar Novo Código](#)

[Consultar débitos de IPTU](#)

[Limpar](#)

SQL: 299.116.0249-2

Endereço: R ALVORADA , 116 AP 102 - VILA OLIMPIA CEP: 04550-000

SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor lançado	Valor devido atualizado	Situação
2022 🔍	1	R\$12.807,30	R\$12.807,30	EM ABERTO
2021 🔍	1	R\$11.643,00	R\$15.675,95	EM ABERTO
2020	1	R\$11.361,30	--	DÍVIDA ATIVA
2019	1	R\$10.328,50	--	DÍVIDA ATIVA
2018	1	R\$9.389,60	--	DÍVIDA ATIVA
2017	1	R\$8.536,00	--	DÍVIDA ATIVA
2016	1	R\$7.760,00	--	DÍVIDA ATIVA
2015	1	R\$7.054,60	--	DÍVIDA ATIVA
2014	1	R\$6.413,30	--	DÍVIDA ATIVA
2013	1	R\$6.081,60	--	DÍVIDA ATIVA
2012	1	R\$5.776,30	--	DÍVIDA ATIVA
2011	1	R\$5.419,50	--	DÍVIDA ATIVA
2010	1	R\$5.194,50	--	DÍVIDA ATIVA
2009	1	R\$4.358,90	--	DÍVIDA ATIVA
2008	1	R\$4.060,30	--	DÍVIDA ATIVA
2007	1	R\$3.913,70	--	DÍVIDA ATIVA
2006	1	R\$1.524,76	--	DÍVIDA ATIVA
2004	1	R\$1.492,09	--	DÍVIDA ATIVA

Não há débitos para os exercícios não exibidos no quadro acima.

ATENÇÃO!

Para consultar o detalhamento das parcelas e o valor da dívida atualizado, acesse a opção 🔍 (detalhar) quando disponível.

No caso de existência de débitos deste SQL em Dívida Ativa, consulte os detalhes [AQUI](#)

🔧 Débitos sub-rogados no preço da arrematação conforme o disposto no parágrafo único do art. 130 do CTN



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

43ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1407/1403, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11), São Paulo-SP - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0005123-38.2021.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos e outro**
 Executado: **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Paulo Rogério Santos Pinheiro**

Vistos.

Diante da concordância das partes, **homologo** o laudo pericial de avaliação do imóvel às fls. 54/115, para que produza os seus efeitos legais e de direito.

Fls. 116: **defiro** o levantamento da totalidade dos honorários periciais, **expedindo-se** a respectiva guia, segundo MLE (fls. 117).

O artigo 879, inciso II, do Código de Processo Civil dispõe que a alienação far-se-á em leilão judicial eletrônico ou presencial e o artigo 880, também do Código de Processo Civil, preconiza que *“não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário.”*

Nessa quadra jurídica e tendo em vista o disposto no artigo 883 do Código de Processo Civil, para a realização do leilão judicial eletrônico **nomeio** LANCE JUDICIAL.

A alienação deve ser efetivada no prazo de 60 dias, prorrogável por ordem deste juízo, e tem de atender aos requisitos de ampla publicidade, autenticidade e segurança, com observância das regras estabelecidas na legislação sobre certificação digital (CPC, artigo 882, § 2º).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

43ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1407/1403, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11), São Paulo-SP - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

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

Conste do edital a existência de eventual débito condominial, uma vez que de acordo com o Superior Tribunal de Justiça “[o arrematante só responde pelo saldo remanescente do débito condominial se constar no edital da hasta pública a informação referente ao ônus incidente sobre o imóvel](#)” (Acórdãos: [AgInt no REsp 1582933/SP](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, Julgado em 14/06/2016, DJE 20/06/2016 [AgRg nos EDcl no REsp 1410008/SP](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, Julgado em 04/02/2016, DJE 17/02/2016 [AgRg no REsp 1098223/RS](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, Julgado em 20/10/2015, DJE 19/11/2015 [AgRg no AREsp 745772/SP](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, Julgado em 05/11/2015, DJE 17/11/2015).

Da mesma forma, tendo em vista o quanto disposto no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (*No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço*), o leiloeiro deverá obter certidão atualizada de débito fiscal emitida pela entidade tributária competente, fazendo constar do respectivo edital a existência ou não de débito fiscal incidente sobre o bem.

Em primeiro leilão, o bem penhorado não poderá ser vendido por preço inferior ao da avaliação e terá de ser pago à vista, mediante depósito judicial.

Não sendo os bens alienados no primeiro leilão, serão oferecidos novamente na data marcada no edital para o segundo leilão, não podendo ser vendidos por preço inferior a 70% do valor da avaliação, considerando que se trata de imóvel residencial de alto padrão, situado em local nobre da cidade (*apartamento duplex no Jardim Paulista*) (CPC, artigo 891).

O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações terá de observar o quanto disposto no artigo 895 do Código de Processo Civil. **Enunciado 157 da II Jornada de Direito Processual Civil:** No leilão eletrônico, a proposta de pagamento parcelado (art. 895 do CPC), observado o valor mínimo fixado pelo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

43ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1407/1403, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11), São Paulo-SP - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

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

juiz, deverá ser apresentada até o início do leilão, nos termos do art. 886, IV, do CPC.

Nos termos do artigo 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil, fixo a comissão de corretagem em 5% sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante, salvo se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, caso em que a comissão e as despesas com remoção e guarda dos bens será deduzida do produto da arrematação (artigo 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932 e artigo 7º, § 4º, da Resolução 236, de 13 de julho de 2016, editada pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ).

Quanto à exigibilidade da comissão e das despesas incorridas pelo leiloeiro designado nas hipóteses do artigo 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação, de resultado negativo da hasta pública, acordo ou remição após a realização da alienação, há que se observar o disposto nos parágrafos 1º a 7º do artigo 7º da citada Resolução do CNJ.

Nos termos do artigo 921, inciso IV, do Código de Processo Civil, a execução será suspensa se a alienação dos bens penhorados não se realizar por falta de licitantes e o exequente, em 15 (quinze) dias, não requerer a adjudicação nem indicar outros bens penhoráveis.

Fls. 408/409: por determinação judicial, **intime-se** o síndico do Condomínio "Edifício Manoela", situado à Rua Alvorada, nº 1.116, Jardim Paulista, nesta Capital, pelo correio, para que informe os valores atualizados eventualmente devidos pela unidade duplex 102, a título de despesas condominiais.

Intime-se.

São Paulo, 17 de fevereiro 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 0108/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Alline Fideles de Aguiar (OAB 53990/GO)	D.J.E
Dalson do Amaral Filho (OAB 151524/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Diante da concordância das partes, homologo o laudo pericial de avaliação do imóvel às fls. 54/115, para que produza os seus efeitos legais e de direito. Fls. 116: defiro o levantamento da totalidade dos honorários periciais, expedindo-se a respectiva guia, segundo MLE (fls. 117). O artigo 879, inciso II, do Código de Processo Civil dispõe que a alienação far-se-á em leilão judicial eletrônico ou presencial e o artigo 880, também do Código de Processo Civil, preconiza que não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário. Nessa quadra jurídica e tendo em vista o disposto no artigo 883 do Código de Processo Civil, para a realização do leilão judicial eletrônico nomeio LANCE JUDICIAL. A alienação deve ser efetivada no prazo de 60 dias, prorrogável por ordem deste juízo, e tem de atender aos requisitos de ampla publicidade, autenticidade e segurança, com observância das regras estabelecidas na legislação sobre certificação digital (CPC, artigo 882, § 2º). Conste do edital a existência de eventual débito condominial, uma vez que de acordo com o Superior Tribunal de Justiça o arrematante só responde pelo saldo remanescente do débito condominial se constar no edital da hasta pública a informação referente ao ônus incidente sobre o imóvel (Acórdãos: AgInt no REsp 1582933/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, Julgado em 14/06/2016, DJE 20/06/2016 AgRg nos EDcl no REsp 1410008/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, Julgado em 04/02/2016, DJE 17/02/2016 AgRg no REsp 1098223/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, Julgado em 20/10/2015, DJE 19/11/2015 AgRg no AREsp 745772/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, Julgado em 05/11/2015, DJE 17/11/2015). Da mesma forma, tendo em vista o quanto disposto no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço), o leiloeiro deverá obter certidão atualizada de débito fiscal emitida pela entidade tributária competente, fazendo constar do respectivo edital a existência ou não de débito fiscal incidente sobre o bem. Em primeiro leilão, o bem penhorado não poderá ser vendido por preço inferior ao da avaliação e terá de ser pago à vista, mediante depósito judicial. Não sendo os bens alienados no primeiro leilão, serão oferecidos novamente na data marcada no edital para o segundo leilão, não podendo ser vendidos por preço inferior a 70% do valor da avaliação, considerando que se trata de imóvel residencial de alto padrão, situado em local nobre da cidade (apartamento duplex no Jardim Paulista) (CPC, artigo 891). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações terá de observar o quanto disposto no artigo 895 do Código de Processo Civil. Enunciado 157 da II Jornada de Direito Processual Civil: No leilão eletrônico, a proposta de pagamento parcelado (art. 895 do CPC), observado o valor mínimo fixado pelo juiz, deverá ser apresentada até o início do leilão, nos termos do art. 886, IV, do CPC. Nos termos do artigo 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil, fixo a comissão de corretagem em 5% sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante, salvo se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, caso em que a comissão e as despesas com remoção e guarda dos bens será deduzida do produto da arrematação (artigo 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932 e artigo 7º, § 4º, da Resolução 236, de 13 de julho de 2016, editada pelo Conselho Nacional de Justiça CNJ). Quanto à exigibilidade da comissão e das despesas incorridas pelo leiloeiro designado nas hipóteses do artigo 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação, de resultado negativo da hasta pública, acordo ou remição após a realização da alienação, há que se observar o disposto nos parágrafos 1º a 7º do artigo 7º da citada Resolução do CNJ. Nos termos do artigo 921, inciso IV, do Código de Processo Civil, a execução será suspensa se a alienação dos bens penhorados não se realizar por falta de licitantes e o exequente, em 15 (quinze) dias, não requerer a adjudicação nem indicar outros bens penhoráveis. Fls. 408/409: por determinação judicial, intime-se o síndico do Condomínio "Edifício Manoela", situado à Rua Alvorada, nº 1.116, Jardim Paulista, nesta Capital, pelo correio, para que informe os valores atualizados eventualmente devidos pela unidade duplex 102, a título de despesas condominiais. Intime-se."

São Paulo, 23 de fevereiro de 2022.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0109/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Alline Fideles de Aguiar (OAB 53990/GO)	D.J.E
Dalson do Amaral Filho (OAB 151524/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Diante da concordância das partes, homologo o laudo pericial de avaliação do imóvel às fls. 54/115, para que produza os seus efeitos legais e de direito. Fls. 116: defiro o levantamento da totalidade dos honorários periciais, expedindo-se a respectiva guia, segundo MLE (fls. 117). O artigo 879, inciso II, do Código de Processo Civil dispõe que a alienação far-se-á em leilão judicial eletrônico ou presencial e o artigo 880, também do Código de Processo Civil, preconiza que não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário. Nessa quadra jurídica e tendo em vista o disposto no artigo 883 do Código de Processo Civil, para a realização do leilão judicial eletrônico nomeio LANCE JUDICIAL. A alienação deve ser efetivada no prazo de 60 dias, prorrogável por ordem deste juízo, e tem de atender aos requisitos de ampla publicidade, autenticidade e segurança, com observância das regras estabelecidas na legislação sobre certificação digital (CPC, artigo 882, § 2º). Conste do edital a existência de eventual débito condominial, uma vez que de acordo com o Superior Tribunal de Justiça o arrematante só responde pelo saldo remanescente do débito condominial se constar no edital da hasta pública a informação referente ao ônus incidente sobre o imóvel (Acórdãos: AgInt no REsp 1582933/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, Julgado em 14/06/2016, DJE 20/06/2016 AgRg nos EDcl no REsp 1410008/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, Julgado em 04/02/2016, DJE 17/02/2016 AgRg no REsp 1098223/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, Julgado em 20/10/2015, DJE 19/11/2015 AgRg no AREsp 745772/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, Julgado em 05/11/2015, DJE 17/11/2015). Da mesma forma, tendo em vista o quanto disposto no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço), o leiloeiro deverá obter certidão atualizada de débito fiscal emitida pela entidade tributária competente, fazendo constar do respectivo edital a existência ou não de débito fiscal incidente sobre o bem. Em primeiro leilão, o bem penhorado não poderá ser vendido por preço inferior ao da avaliação e terá de ser pago à vista, mediante depósito judicial. Não sendo os bens alienados no primeiro leilão, serão oferecidos novamente na data marcada no edital para o segundo leilão, não podendo ser vendidos por preço inferior a 70% do valor da avaliação, considerando que se trata de imóvel residencial de alto padrão, situado em local nobre da cidade (apartamento duplex no Jardim Paulista) (CPC, artigo 891). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações terá de observar o quanto disposto no artigo 895 do Código de Processo Civil. Enunciado 157 da II Jornada de Direito Processual Civil: No leilão eletrônico, a proposta de pagamento parcelado (art. 895 do CPC), observado o valor mínimo fixado pelo juiz, deverá ser apresentada até o início do leilão, nos termos do art. 886, IV, do CPC. Nos termos do artigo 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil, fixo a comissão de corretagem em 5% sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante, salvo se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, caso em que a comissão e as despesas com remoção e guarda dos bens será deduzida do produto da arrematação (artigo 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932 e artigo 7º, § 4º, da Resolução 236, de 13 de julho de 2016, editada pelo Conselho Nacional de Justiça CNJ). Quanto à exigibilidade da comissão e das despesas incorridas pelo leiloeiro designado nas hipóteses do artigo 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação, de resultado negativo da hasta pública, acordo ou remição após a realização da alienação, há que se observar o disposto nos parágrafos 1º a 7º do artigo 7º da citada Resolução do CNJ. Nos termos do artigo 921, inciso IV, do Código de Processo Civil, a execução será suspensa se a alienação dos bens penhorados não se realizar por falta de licitantes e o exequente, em 15 (quinze) dias, não requerer a adjudicação nem indicar outros bens penhoráveis. Fls. 408/409: por determinação judicial, intime-se o síndico do Condomínio "Edifício Manoela", situado à Rua Alvorada, nº 1.116, Jardim Paulista, nesta Capital, pelo correio, para que informe os valores atualizados eventualmente devidos pela unidade duplex 102, a título de despesas condominiais. Intime-se."

São Paulo, 23 de fevereiro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0108/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 24/02/2022. Considera-se a data de publicação em 25/02/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.
28/02/2022 - Véspera de Carnaval (Prov. CSM 2641/2021) - Prorrogação
01/03/2022 - Carnaval (Prov. CSM 2641/2021) - Prorrogação

Advogado

Alline Fideles de Aguiar (OAB 53990/GO)
Dalson do Amaral Filho (OAB 151524/SP)

Teor do ato: "Vistos. Diante da concordância das partes, homologo o laudo pericial de avaliação do imóvel às fls. 54/115, para que produza os seus efeitos legais e de direito. Fls. 116: defiro o levantamento da totalidade dos honorários periciais, expedindo-se a respectiva guia, segundo MLE (fls. 117). O artigo 879, inciso II, do Código de Processo Civil dispõe que a alienação far-se-á em leilão judicial eletrônico ou presencial e o artigo 880, também do Código de Processo Civil, preconiza que não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário. Nessa quadra jurídica e tendo em vista o disposto no artigo 883 do Código de Processo Civil, para a realização do leilão judicial eletrônico nomeio LANCE JUDICIAL. A alienação deve ser efetivada no prazo de 60 dias, prorrogável por ordem deste juízo, e tem de atender aos requisitos de ampla publicidade, autenticidade e segurança, com observância das regras estabelecidas na legislação sobre certificação digital (CPC, artigo 882, § 2º). Conste do edital a existência de eventual débito condominial, uma vez que de acordo com o Superior Tribunal de Justiça o arrematante só responde pelo saldo remanescente do débito condominial se constar no edital da hasta pública a informação referente ao ônus incidente sobre o imóvel (Acórdãos: AgInt no REsp 1582933/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, Julgado em 14/06/2016, DJE 20/06/2016 AgRg nos EDcl no REsp 1410008/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, Julgado em 04/02/2016, DJE 17/02/2016 AgRg no REsp 1098223/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, Julgado em 20/10/2015, DJE 19/11/2015 AgRg no AREsp 745772/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, Julgado em 05/11/2015, DJE 17/11/2015). Da mesma forma, tendo em vista o quanto disposto no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço), o leiloeiro deverá obter certidão atualizada de débito fiscal emitida pela entidade tributária competente, fazendo constar do respectivo edital a existência ou não de débito fiscal incidente sobre o bem. Em primeiro leilão, o bem penhorado não poderá ser vendido por preço inferior ao da avaliação e terá de ser pago à vista, mediante depósito judicial. Não sendo os bens alienados no primeiro leilão, serão oferecidos novamente na data marcada no edital para o segundo leilão, não podendo ser vendidos por preço inferior a 70% do valor da avaliação, considerando que se trata de imóvel residencial de alto padrão, situado em local nobre da cidade (apartamento duplex no Jardim Paulista) (CPC, artigo 891). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações terá de observar o quanto disposto no artigo 895 do Código de Processo Civil. Enunciado 157 da II Jornada de Direito Processual Civil: No leilão eletrônico, a proposta de pagamento parcelado (art. 895 do CPC), observado o valor mínimo fixado pelo juiz, deverá ser apresentada até o início do leilão, nos termos do art. 886, IV, do CPC. Nos termos do artigo 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil, fixo a comissão de corretagem em 5% sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante, salvo se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, caso em que a comissão e as despesas com remoção e guarda dos bens será deduzida do produto da arrematação (artigo 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932 e artigo 7º, § 4º, da Resolução 236, de 13 de julho de 2016, editada pelo Conselho Nacional de Justiça CNJ). Quanto à exigibilidade da comissão e das despesas incorridas pelo leiloeiro designado nas hipóteses do artigo 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação, de resultado negativo da hasta pública, acordo ou remição após a realização da alienação, há que se observar o disposto nos parágrafos 1º a 7º do artigo 7º da citada Resolução do CNJ. Nos termos do artigo 921, inciso IV, do Código de Processo Civil, a execução será

suspensa se a alienação dos bens penhorados não se realizar por falta de licitantes e o exequente, em 15 (quinze) dias, não requerer a adjudicação nem indicar outros bens penhoráveis. Fls. 408/409: por determinação judicial, intime-se o síndico do Condomínio "Edifício Manoela", situado à Rua Alvorada, nº 1.116, Jardim Paulista, nesta Capital, pelo correio, para que informe os valores atualizados eventualmente devidos pela unidade duplex 102, a título de despesas condominiais. Intime-se."

SÃO PAULO, 25 de fevereiro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0109/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 24/02/2022. Considera-se a data de publicação em 25/02/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.
28/02/2022 - Véspera de Carnaval (Prov. CSM 2641/2021) - Prorrogação
01/03/2022 - Carnaval (Prov. CSM 2641/2021) - Prorrogação

Advogado

Alline Fideles de Aguiar (OAB 53990/GO)
Dalson do Amaral Filho (OAB 151524/SP)

Teor do ato: "Vistos. Diante da concordância das partes, homologo o laudo pericial de avaliação do imóvel às fls. 54/115, para que produza os seus efeitos legais e de direito. Fls. 116: defiro o levantamento da totalidade dos honorários periciais, expedindo-se a respectiva guia, segundo MLE (fls. 117). O artigo 879, inciso II, do Código de Processo Civil dispõe que a alienação far-se-á em leilão judicial eletrônico ou presencial e o artigo 880, também do Código de Processo Civil, preconiza que não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário. Nessa quadra jurídica e tendo em vista o disposto no artigo 883 do Código de Processo Civil, para a realização do leilão judicial eletrônico nomeio LANCE JUDICIAL. A alienação deve ser efetivada no prazo de 60 dias, prorrogável por ordem deste juízo, e tem de atender aos requisitos de ampla publicidade, autenticidade e segurança, com observância das regras estabelecidas na legislação sobre certificação digital (CPC, artigo 882, § 2º). Conste do edital a existência de eventual débito condominial, uma vez que de acordo com o Superior Tribunal de Justiça o arrematante só responde pelo saldo remanescente do débito condominial se constar no edital da hasta pública a informação referente ao ônus incidente sobre o imóvel (Acórdãos: AgInt no REsp 1582933/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, Julgado em 14/06/2016, DJE 20/06/2016 AgRg nos EDcl no REsp 1410008/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, Julgado em 04/02/2016, DJE 17/02/2016 AgRg no REsp 1098223/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, Julgado em 20/10/2015, DJE 19/11/2015 AgRg no AREsp 745772/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, Julgado em 05/11/2015, DJE 17/11/2015). Da mesma forma, tendo em vista o quanto disposto no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço), o leiloeiro deverá obter certidão atualizada de débito fiscal emitida pela entidade tributária competente, fazendo constar do respectivo edital a existência ou não de débito fiscal incidente sobre o bem. Em primeiro leilão, o bem penhorado não poderá ser vendido por preço inferior ao da avaliação e terá de ser pago à vista, mediante depósito judicial. Não sendo os bens alienados no primeiro leilão, serão oferecidos novamente na data marcada no edital para o segundo leilão, não podendo ser vendidos por preço inferior a 70% do valor da avaliação, considerando que se trata de imóvel residencial de alto padrão, situado em local nobre da cidade (apartamento duplex no Jardim Paulista) (CPC, artigo 891). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações terá de observar o quanto disposto no artigo 895 do Código de Processo Civil. Enunciado 157 da II Jornada de Direito Processual Civil: No leilão eletrônico, a proposta de pagamento parcelado (art. 895 do CPC), observado o valor mínimo fixado pelo juiz, deverá ser apresentada até o início do leilão, nos termos do art. 886, IV, do CPC. Nos termos do artigo 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil, fixo a comissão de corretagem em 5% sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante, salvo se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, caso em que a comissão e as despesas com remoção e guarda dos bens será deduzida do produto da arrematação (artigo 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932 e artigo 7º, § 4º, da Resolução 236, de 13 de julho de 2016, editada pelo Conselho Nacional de Justiça CNJ). Quanto à exigibilidade da comissão e das despesas incorridas pelo leiloeiro designado nas hipóteses do artigo 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação, de resultado negativo da hasta pública, acordo ou remição após a realização da alienação, há que se observar o disposto nos parágrafos 1º a 7º do artigo 7º da citada Resolução do CNJ. Nos termos do artigo 921, inciso IV, do Código de Processo Civil, a execução será

suspensa se a alienação dos bens penhorados não se realizar por falta de licitantes e o exequente, em 15 (quinze) dias, não requerer a adjudicação nem indicar outros bens penhoráveis. Fls. 408/409: por determinação judicial, intime-se o síndico do Condomínio "Edifício Manoela", situado à Rua Alvorada, nº 1.116, Jardim Paulista, nesta Capital, pelo correio, para que informe os valores atualizados eventualmente devidos pela unidade duplex 102, a título de despesas condominiais. Intime-se."

SÃO PAULO, 25 de fevereiro de 2022.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****43ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1407/1403, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11), São Paulo-SP - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0005123-38.2021.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Tharmes Chiodarelli Cambauva dos Santos e outro**
 Executado: **Tharsio Chiodarelli Cambauva dos Santos**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que na presente data expedi mandado de levantamento eletrônico - MLE via Portal de Custas, em favor da perita judicial, Dra. Viviane Saccab Andere no valor de R\$ 2.130,00, conforme determinação de fls. 211/213 e nos termos do formulário de fl. 117. Certifico ainda que este aguarda a conferência do Gestor responsável e posterior assinaturas, se em termos. Nada Mais. São Paulo, 14 de março de 2022. Eu, ____, Paulo Márcio de Camargo, Escrevente Técnico Judiciário.

**AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR DESEMBARGADOR PRESIDENTE
DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO SÃO PAULO**

THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS e THALUANA CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS, já qualificados nos autos, por sua advogada e procuradora adiante assinado, vêm, respeitosamente perante Vossa Excelência, não se conformando, *data venia*, com a r. decisão de fls. 426 e ss. dos autos – QUE DETERMINOU QUE O ARREMATANTE SE RESPONSABILIZE POR DÍVIDAS CONDOMINIAIS PRETÉRITAS DO IMÓVEL A SER LEVADO À LEILÃO BEM COMO QUE OS AUTOS SEJAM ARQUIVADOS SE EM 2º LEILÃO NÃO SE ATINGIR O VALOR DE 70% DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – proferida nos autos de incidente de execução de sentença que determinou a alienação judicial de bem imóvel a fim de extinguir condomínio (autos n. 0005123-38.2021.8.26.0100, 43ª Vara Cível do Foro Central-SP), com fundamento nos artigos 1.015 e seguintes, todos do Código de Processo Civil, interpor o presente

AGRAVO DE INSTRUMENTO
Com pedido de Efeito Suspensivo

o que fazem consubstanciados nas razões de fato e de Direito a seguir expostas.

Declina-se, para os fins do disposto no artigo 1.016, IV, do Código Processual Civil, os nomes e os endereços dos advogados constantes do processo:

- Advogado dos agravantes: Alisson Evangelista Silva OAB/DF n.º 23.457,

com escritório na SCS Qd. 02, Bloco C 22, Sala 108, Ed. Serra Dourada, Asa Sul, Brasília/DF, Cep 70.300-902, conforme substabelecimento em anexo;

- Advogado do interessado (agravado Luiz Carlos Cambauva dos Santos): Heitor Bocato, OAB-SP n. 163.257, com escritório na Rua Estrada do Capuava, número 448, sala 7, Cidade de Cotia, Estado de São Paulo (anexa);

- Advogado do executado (coproprietário Tharsio): Dalson do Amaral Filho, OAB-SP n. 151.524, com escritório na Alameda Santos, número 1773, 7º andar, conjunto 705, CEP 01419-002, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (doc. 07);

Instrui-se o presente recurso com o comprovante de recolhimento das custas judiciais, com as cópias obrigatórias referidas pelo art. 1.017, do Código de Processo Civil (PROCESSO INTEGRAL, DOC1), e demais cópias reprográficas e necessárias à compreensão da matéria controversa, declarando que são cópias fiéis do processo, nos termos do que dispõe o artigo 425, inciso IV, do Código de Processo Civil.

O presente agravo é tempestivo em face da certidão específica, intimando-se os advogados do agravante acerca da decisão no DJE em 25/02/2022 (autos integrais, fls. 435).

Requer, por fim, seja o presente recurso recebido e processado na forma da lei processual.

Nestes termos,
Pede deferimento.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2022.

Alisson Evangelista Silva
OAB-DF n. 23.457

AGRAVANTE: THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS e
THALUANA CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS;

AGRAVADO: THARSIO CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS;

PRIMEIRA INSTANCIA: 43a Vara Cível do Foro Central – Estado de São
Paulo - autos n. 0005123-38.2021.8.26.0100

EGRÉGIO TRIBUNAL,

COLENDÁ CAMARA,

ÍNCLITOS JULGADORES.

Síntese da matéria recursal: decisão judicial que negou vigência ao artigo 908, do Código de Processo Civil, determinando que o arrematante se responsabilize por débitos anteriores à arrematação em afronta à disposição expressa de lei. Ainda, decisão guerreada que, mesmo tratando-se de fase cumprimento de sentença de extinção de condomínio, determina arquivamento do feito caso não haja interessados em adquirir o bem em segundo leilão – Decisão que merece reforma. *Fumus Boni iuris e Periculum in Mora* evidenciados.

DA DECISAO AGRAVADA

A r. decisão agravada consignou que as dívidas condominiais deveriam constar do edital, **a fim de que o arrematante seja responsável por todas elas, inclusive as anteriores à arrematação.**

A r. decisão agravada ainda determinou que, caso não haja interessados em segundo leilão, **os autos devem ser remetidos ao arquivo,** caso o exequente “*não indique outros bens à penhora*”.

Segue a decisão agravada *in verbis* (fls. 426, anexa):

“Vistos.

Diante da concordância das partes, homologo o laudo pericial de avaliação do imóvel às fls. 54/115, para que produza os seus efeitos legais e de direito.

honorários periciais, expedindo-se a respectiva guia, segundo MLE (fls. 117).

Fls. 116: defiro o levantamento da totalidade dos

O artigo 879, inciso II, do Código de Processo Civil dispõe que a alienação far-se-á em leilão judicial eletrônico ou presencial e o artigo 880, também do Código de Processo Civil, preconiza que “não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário.”

Nessa quadra jurídica e tendo em vista o disposto no artigo 883 do Código de Processo Civil, para a realização do leilão judicial eletrônico nomeio LANCE JUDICIAL.

A alienação deve ser efetivada no prazo de 60 dias, prorrogável por ordem deste juízo, e tem de atender aos requisitos de ampla publicidade, autenticidade e segurança, com observância das regras estabelecidas na legislação sobre certificação digital (CPC, artigo 882, § 2o).

Conste do edital a existência de eventual débito condominial, uma vez que de acordo com o Superior Tribunal de Justiça “o arrematante só responde pelo saldo remanescente do débito condominial se constar no edital da hasta pública a informação referente ao ônus incidente sobre o imóvel”

(Acórdãos: AgInt no REsp 1582933/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, Julgado em 14/06/2016, DJE 20/06/2016 AgRg nos EDcl no REsp 1410008/SP, Rel. Ministro MARCO

BUZZI, QUARTA TURMA, Julgado em 04/02/2016, DJE 17/02/2016 AgRg no REsp 1098223/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, Julgado em 20/10/2015, DJE 19/11/2015 AgRg no AREsp 745772/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, Julgado em 05/11/2015, DJE 17/11/2015).

Da mesma forma, tendo em vista o quanto disposto no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço), o leiloeiro deverá obter certidão atualizada de débito fiscal emitida pela entidade tributária competente, fazendo constar do respectivo edital a existência ou não de débito fiscal incidente sobre o bem.

Em primeiro leilão, o bem penhorado não poderá ser vendido por preço inferior ao da avaliação e terá de ser pago à vista, mediante depósito judicial.

Não sendo os bens alienados no primeiro leilão, serão oferecidos novamente na data marcada no edital para o segundo leilão, não podendo ser vendidos por preço inferior a 70% do valor da avaliação, considerando que se trata de imóvel residencial de alto padrão, situado em local nobre da cidade (apartamento duplex no Jardim Paulista) (CPC, artigo 891).

O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações terá de observar o quanto disposto no artigo 895 do Código de Processo Civil. Enunciado 157 da II Jornada de Direito Processual Civil: No leilão eletrônico, a proposta de pagamento parcelado (art. 895 do CPC), observado o valor mínimo fixado pelo juiz, deverá ser apresentada até o início do leilão, nos termos do art. 886, IV, do CPC.

Nos termos do artigo 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil, fixo a comissão de corretagem em 5% sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante, salvo se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, caso em que a comissão e as despesas com remoção e guarda dos bens será deduzida do produto da arrematação (artigo 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932 e artigo 7º, § 4º, da Resolução 236, de 13 de julho de 2016, editada pelo Conselho Nacional de Justiça CNJ).

Quanto à exigibilidade da comissão e das despesas incorridas pelo leiloeiro designado nas hipóteses do artigo 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação, de resultado negativo da hasta pública, acordo ou remição após a realização da alienação, há que se observar o disposto nos parágrafos 1º a 7º do artigo 7º da citada Resolução do CNJ.

Nos termos do artigo 921, inciso IV, do Código de Processo Civil, a execução será suspensa se a alienação dos bens penhorados não se realizar por falta de licitantes e o exequente, em 15 (quinze) dias, não requerer a adjudicação nem indicar outros bens penhoráveis.

Fls. 408/409: por determinação judicial, intime-se o síndico do Condomínio "Edifício Manoela", situado à Rua Alvorada, no 1.116, Jardim Paulista, nesta Capital, pelo correio, para que informe os valores

atualizados eventualmente devidos pela unidade duplex 102, a título de despesas condominiais.” (grifo nosso).

Os Agravantes pedem a reforma da decisão agravada, conforme as razões expostas abaixo.

DA PREVENÇÃO

Os Agravantes interpuseram Agravo de Instrumento (Ag nº 2015.710-60.2022.8.26.000), distribuído à 1ª Câmara de Direito Privado, em face da decisão que admitiu ingresso de terceiro na qualidade de assistente simples, sendo referido Agravo distribuído ao **Eminente Desembargador Enéas Costa Garcia**.

No referido agravo, também houve insurgência contra a determinação de que o arrematante do bem deveria se responsabilizar pelos débitos condominiais. Referida determinação constou novamente da decisão que estipulou as condições de venda do imóvel, razão pela qual foi objeto deste Agravo, a fim de que se evite eventual preclusão.

O agravo já protocolado ainda não foi objeto de julgamento, razão pela qual requer sua reunião com o presente Agravo com o fito de que ocorra a prestação jurisdicional conjunto e afaste a possibilidade de decisões conflitantes.

DO MÉRITO DO RECURSO

A decisão agravada consigna que, caso conste do edital dívidas condominiais, **o arrematante responderá por elas**, conforme jurisprudência do STJ, mencionada no corpo da decisão.

Inicialmente, mister ressaltar que referida jurisprudência colacionada na decisão recorrida diz respeito a arrematações ocorridas sob a vigência do **antigo Código de Processo Civil (1973)**.

A atual regra pontualmente descrita pelo atual Código de Processo Civil de 2015 determina que:

Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, **inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço,** observada a ordem de preferência.

Ressalta-se que a 43ª Vara Cível reiteradamente determina a menção do referido art. 908 do CPC em seus editais (doc. anexo), razão pela qual não se compreende o porquê da mudança de entendimento neste caso concreto.

E ainda não há indicação dos novos fundamentos para justificar a alteração do posicionamento jurídico que se absteve de aplicar, o qual, resta positivado no art. 908 do CPC.

Ademais, esta Egrégia Corte de Justiça aplica o artigo 908, do Código de Processo Civil de forma reiterada e pacífica, ao determinar que **os eventuais créditos se sub-rogam no valor da arrematação recebendo o arrematante o imóvel livre e desembaraçado:**

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Arrematação de imóvel em autos executórios - Despesas condominiais - Edital de leilão que expressamente afastou a responsabilidade do arrematante por dívidas condominiais anteriores – Ausência de impugnação nos autos - Impossibilidade de se impor ao arrematante tal responsabilidade na hipótese - **Entendimento do STJ - Precedentes desta E. Corte - Agravante que responde somente pelos débitos posteriores à imissão na posse – Reserva do valor nos autos subjacentes que é medida de rigor ante a sub-rogação da despesas no valor da arrematação, observando-se as preferências legais - Recurso provido.**

(TJ-SP - AI: 22118085220218260000 SP 2211808-52.2021.8.26.0000, Relator: Achile Alesina, Data de Julgamento: 19/11/2021, 15ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: **19/11/2021**) (grifei).

Percebe-se, dessa forma, que a decisão agravada contraria frontalmente a lei processual vigente ao determinar a aplicação de norma já revogada ao leilão a ser efetivado, devendo, portanto, ser reformada.

É indene de dúvidas que manter a decisão da forma como está irá prejudicar a hasta pública por provocar o desinteresse na oferta de lances pela inclusão de responsabilidade notadamente indevida, explico melhor: dificilmente em razão do estado físico da unidade haverá licitante que queira ofertar lance e ainda assumir as despesas condominiais.

Excelência, consta nos autos de origem que os débitos parcialmente foram arcados pelo Agravante (cota parte) e os demais são objeto de execução exitosa em desfavor do antigo usufrutuário e do Agravado, ou seja, **não há que se falar em débitos passíveis de responsabilização ao arrematante!**

DA DETERMINAÇÃO DE ARQUIVAMENTO DOS AUTOS

Conforme se depreende da decisão agravada, foram determinados 2 leilões judiciais. No primeiro, o imóvel poderá ser arrematado pelo valor da avaliação. No segundo, a decisão consigna que a arrematação não poderá ocorrer por valor inferior a 70% da arrematação.

Os agravantes não se insurgem quanto a isso.

Todavia, consta ainda da decisão que, caso no segundo leilão o imóvel não alcance 70% do valor da avaliação, o exequente deve indicar outros bens à penhora, pena de arquivamento do feito.

Com toda a evidência, o caso dos autos trata-se de extinção de condomínio de bem indivisível, não havendo que se falar em “indicação de outros bens à penhora”, regra aplicável às execuções de dívidas e não em procedimento de jurisdição voluntária de extinção de condomínio.

Dessa forma, no caso de não haver licitantes que ofereçam ao menos 70% do valor de avaliação do imóvel, **deve-se abrir oportunidade para, em leilões subsequentes ou por petição nos autos, que outras ofertas, ainda que em valor inferior, sejam analisadas caso a caso**, ouvindo-se todos os condôminos, possibilitando a extinção do indesejado condomínio.

Da Avaliação

Deve ser observado ainda de forma concorrente, repito, em razão da situação da unidade a aplicação do art. 878 do CPC, verbis:

Art. 878. **Frustradas as tentativas de alienação do bem,**
será reaberta oportunidade para requerimento de

adjudicação, **caso em que também se poderá pleitear a realização de nova avaliação.**

Assim, para que não haja tentativa de expropriação por preço inferior ao indicado em afronta ao disposto no art. 876 do CPC se busca a prestação jurisdicional para exercer o direito de ter continuidade das medidas para disposição do bem com a realização de nova avaliação, consequência lógica quando frustradas as tentativas de alienação do bem, em correção à determinação sumária do arquivamento.

Neste sentido há arrestos na Corte, verbis:

ADJUDICAÇÃO. IMÓVEL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. EXPROPRIAÇÃO EFETUADA POR PREÇO INFERIOR AO DE AVALIAÇÃO DO BEM. INADMISSIBILIDADE, NOS TERMOS DO ART. 876 DO CPC. CASO EM QUE, APÓS DUAS TENTATIVAS FRUSTRADAS DE LEILÃO JUDICIAL DO IMÓVEL, AVALIADO EM R\$ 386.774,74, A AGRAVADA APRESENTOU PROPOSTA DE ACORDO NOS AUTOS PARA QUE O BEM LHE FOSSE ADJUDICADO. RECORRIDA QUE OFERTOU O VALOR DE R\$ 28.296,82. FRAÇÃO IDEAL DA AGRAVANTE (12,5%) QUE CORRESPONDIA AO VALOR DE AVALIAÇÃO DE R\$ 48.346,84. RECORRENTE QUE EXPRESSAMENTE SE OPÔS AOS TERMOS DO ACORDO, SENDO A ADJUDICAÇÃO, ENTRETANTO, DEFERIDA PELO MM. JUÍZO. INADMISSIBILIDADE. **POSSIBILIDADE DE TENTATIVA DE ALIENAÇÃO DO BEM POR INICIATIVA PARTICULAR, COMO PRETENDE A AGRAVANTE. DE RESTO, CASO FRUSTRADAS AS TENTATIVAS DE ALIENAÇÃO A TERCEIROS, A ADJUDICAÇÃO DEVERÁ OBSERVAR O VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM, SALVO ACORDO DOS CONDÔMINOS EM SENTIDO DIVERSO.** DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2142309-15.2020.8.26.0000; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 13/07/2020; Data de Registro: 13/07/2020)

Deve ser observado por Vossa Excelência a deterioração do imóvel, quais sejam: a depreciação e os custos do IPTU/TLP que mês a mês são maximizados podendo tornar em breve superior ao valor do próprio bem!

Há necessidade urgente de promover a alienação para afastar os prejuízos que estão potencialmente *'engolindo'* a liquidez da unidade.

DO EFEITO SUSPENSIVO

A suspensão da decisão em relação à determinação de que conste do edital que o arrematante responda por débitos condominiais é medida necessária para não prejudicar o andamento da venda do imóvel na medida em que dificilmente haverá licitantes dispostos a pagar, além do valor de mercado do imóvel, ainda um valor extra a título de condomínio.

Como se percebe da decisão agravada, o imóvel está em vias de ir a leilão, razão pela qual a manutenção da determinação fatalmente frustrará a venda gerando despesas desnecessárias às partes.

Além disso, imperativo também que seja suspensa a determinação de arquivamento do feito, caso não haja licitantes interessados em pagar ao menos 70% do valor da avaliação em segunda praça.

Isso porque, ao contrário do que se infere da decisão agravada, não se trata de execução de dívida de valor, mas sim extinção de condomínio, razão pela qual não há como se falar em indicar “outros bens para penhora”.

E ainda, deve constar a aplicação do art. 878 do CPC para **frustradas as tentativas de alienação do bem se possa realizar nova avaliação.**

Pelo exposto, percebe-se cristalino o *fumus boni iuris*, uma vez que ambas as determinações estão diametralmente opostas às disposições legais expressas.

O *periculum in mora* evidencia-se pelo fato de que um leilão nessas condições fatalmente será frustrado, pois nenhum licitante pagará mais que o valor de mercado do bem nem irá assumir obrigações *contra legem*.

Além disso, a demora na realização do leilão fatalmente levará o imóvel a ser consumido por dívidas que farão com que a presente ação perca seu objeto.

Conforme demonstrado a fls. 278, o valor condominial é de cerca de R\$2.700,00.

Os proprietários não tem condições de arcar com o altíssimo valor de cerca de taxa condominial, **estando atrasadas diversas parcelas, desde 5 de maio de 2020 (quase 2 anos)**, inclusive está em trâmite a ação de cobrança contra o proprietário Tharsio (processo n. 1053159-31.2020.8.26.0100, na 4ª vara Cível do Foro Central Cível, Estado de São Paulo – fls. 282). **Referida ação de cobrança já ultrapassa o valor de R\$64.264,49 (fls. 278).**

Cumprе salientar que o Agravado possui liquidez para arcar com sua cota parte do débito ou deve ser decotado do valor do lance, sem qualquer vinculação de responsabilidade para o arrematante.

Ao lado do altíssimo valor de verbas condominiais, o valor devido de IPTU é de quase R\$ 442.796,43 (fls. 279 e ss), aos quais se somam juros e correção monetária mensais, gerando mais um prejuízo mensal de R6.650,00.

Como se percebe, a soma das verbas condominiais mensais e dos juros e correção do valor de IPTU chega à quase 10 mil reais de prejuízo todos os meses.

Por derradeiro, mister consignar que o imóvel foi destruído pelo ex-usufrutuário que o deixou em condições de inabitabilidade, razão pela qual **os proprietários não podem morar nele nem alugá-lo enquanto aguardam a venda.**

Dessa forma, **a venda é a única saída possível**, devendo ela ocorrer, conforme as regras já estipuladas para o preço e condições de pagamento, mas, caso a venda não ocorra em nenhum dos dois leilões, é imperativo que propostas sejam analisadas ainda que fora do valor de avaliação nos moldes do art. 878 do CPC.

Por todo o exposto, nos termos do artigo 995, CPC, requer-se ao Relator a suspensão da decisão agravada no tocante às duas determinações acima:

Art. 995. Os recursos não impedem a eficácia da decisão, salvo disposição legal ou decisão judicial em sentido diverso.

Parágrafo único. A eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa por decisão do relator, se da imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso.

Ante todo o exposto, requer-se seja recebido o presente agravo e distribuído **POR PREVENÇÃO** ao nobre Desembargador Relator e, após a oitiva do agravado em contrarrazões, DAR PROVIMENTO ao presente agravo, para o fim de reformar a decisão agravada, **a) ao deferir a tutela de urgência pleiteada para suspender a decisão agravada em relação a determinação de que o arrematante deve se responsabilizar por débitos condominiais, bem como,**

de suspender os efeitos da determinação de que os autos deve ser arquivado, caso não haja licitantes interessados em pagar ao menos 70% do valor de avaliação em segundo leilão, sem que haja aplicação do art. 878 do CPC para na hipótese de frustradas as tentativas de alienação do bem se possa realizar nova avaliação **b)** determinar que conste do edital de alienação em hasta pública a regra explícita do artigo 908, do Código de Processo Civil que prevê que os créditos porventura existentes se sub-rogam no preço da arrematação, **c)** caso não haja interessados no primeiro e segundo leilão, que sejam aceitas para análise outras propostas ainda que por valor inferior ao da avaliação, haja vista trata-se de ação de extinção de condomínio com aplicação do art. 878 do CPC e realização de nova avaliação;

**Nestes termos,
Pede deferimento.**

São Paulo, 28 de fevereiro de 2022.

Alisson Evangelista Silva
OAB/DF n.º 23.457

**AO JUÍZO DA 43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE
SÃO PAULO. ESTADO DE SÃO PAULO**

Autos: 0005123-38.2021.8.26.0100

THARMES CHIODARELLI CAMBAUVA DOS SANTOS e outra, já qualificados nos autos em epígrafe, por sua advogada e procuradora adiante assinado, respeitosamente vem à presença de Vossa Excelência, informar o que se segue.

DO JUÍZO DE RETRATAÇÃO

Os proprietários supramencionados informam que ingressaram com Agravo de Instrumento (ANEXO) em face da r. decisão de fls.426. Por essa razão requerem, data vênua, que Vossa Excelência aprecie os argumentos e explicações trazidas, exercendo juízo de retratação em relação aos itens abaixo:

**2 – DA SUB-ROGAÇÃO DE CRÉDITOS NO VALOR DE
ARREMATACÃO**

A decisão agravada determinou que conste do edital os débitos condominiais a fim de que o arrematante se responsabilize por eles.

Todavia, com o advento do Código de Processo Civil de 2015, a regra sofreu alteração. Atualmente, o artigo 908, **prevê expressamente**, que os créditos, inclusive os de natureza *propter rem*, se sub-rogam no valor da arrematação:

Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, **inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência.

Dessa forma, requer-se que conste do edital que o arrematante receberá o bem de forma livre e desembaraçada, aplicando-se o artigo 908, do Código de Processo Civil, por expressa disposição legal, ficando eventuais créditos sub-rogados no preço da arrematação, inclusive os de natureza *propter rem*.

DA DETERMINAÇÃO DE ARQUIVAMENTO DOS AUTOS

Consta ainda da decisão agravada que, caso no segundo leilão o imóvel não alcance 70% do valor da avaliação, o exequente deve *indicar outros bens à penhora*, pena de arquivamento do feito.

Com toda a evidência, o caso dos autos trata-se de extinção de condomínio de bem indivisível, não havendo que se falar em “indicação de outros bens à penhora”, regra aplicável às execuções de dívidas e não em procedimento de jurisdição voluntária de extinção de condomínio.

Dessa forma, no caso de não haver licitantes que ofereçam ao menos 70% do valor de avaliação do imóvel, **deve-se abrir oportunidade para, em leilões subsequentes ou por petição nos autos, que outras ofertas, ainda que em valor inferior, sejam analisadas caso a caso**, ouvindo-se todos os condôminos, possibilitando a extinção do indesejado condomínio.

Da Avaliação

Deve ser observado ainda de forma concorrente, repito, em razão da situação da unidade a aplicação do art. 878 do CPC, *verbis*:

Art. 878. **Frustradas as tentativas de alienação do bem**, será reaberta oportunidade para requerimento de adjudicação, **caso em que também se poderá pleitear a realização de nova avaliação.**

Assim, para que não haja tentativa de expropriação por preço inferior ao indicado em afronta ao disposto no art. 876 do CPC se busca a prestação jurisdicional para exercer o direito de ter continuidade das medidas para disposição do bem com a realização de nova avaliação, consequência lógica quando frustradas as tentativas de alienação do bem, em correção à determinação sumária do arquivamento.

Isto posto, requer-se que Vossa Excelência exerça seu juízo de retratação a fim de que conste do edital que:

- a) Eventuais créditos, inclusive os de natureza *propter rem* serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do artigo 908, do Código de Processo Civil;
- b) Caso não haja interessados no primeiro e segundo leilão, que sejam aceitas para análise outras propostas ainda que por valor inferior ao da avaliação, haja vista trata-se de ação de extinção de condomínio;
- c) E ainda a possibilidade de nova avaliação ao invés da determinação para o arquivamento.

**Termos em que,
pede deferimento.**

São Paulo, 28 de fevereiro de 2022.

Alisson Evangelista Silva
OAB-DF n. 23.457



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

**RECIBO DO PROTOCOLO
PETICIONAMENTO INICIAL - SEGUNDO GRAU**

Dados Básicos

Seções/Subseções: Tribunal de Justiça
 Processo: 20549419420228260000
 Classe do Processo: Agravo de Instrumento
 Assunto principal: 899 - DIREITO CIVIL
 Data/Hora: 15/03/2022 18:10:07

Partes

Agravante: Tharmes Chiodarelli
 Cambauva dos Santos
 Agravante: Thaluana Chiodarelli
 Cambauva dos Santos
 Agravado: Tharsio Theodorelli
 Cambauva dos Santos
 Agravado: Luiz Carlos Cambauva de
 Sanctis

Arquivos

Petição: Agravo de Instrumento ii - 1-14.pdf
 Guia de Custas: 2. GUIA CUSTAS - 1-2.pdf
 Peças Facultativas do Instrumento: 2.1 Protocolo Prevenção - 1-2.pdf
 Procuração: 3. Procuração Agravantes - 1.pdf
 Procuração: 4. Instrumento de Procuração Agravado - 1.pdf
 Procuração: 4.1 Instrumento de Procuração Agravado - 1.pdf
 Peças Facultativas do Instrumento: 5. Edital Art. 980 CPC - 1-4.pdf
 Cópia da petição que ensejou a decisão agravada: 6. Decisão Publicação - 1-11.pdf
 Peças Facultativas do Instrumento: 7. Petição e Sentença - Condenação Agravado - 1-9.pdf

Peças Facultativas do Instrumento:	8. Acordo para pagamento e direcionamento da cobrança dos débitos - Outras pendências - 1-6.pdf
Peças Facultativas do Instrumento:	8. Acordo para pagamento e direcionamento da cobrança dos débitos - Outras pendências - 7-8.pdf
Peças Facultativas do Instrumento:	9. 0005123-38.2021.8.26.0100 - pag 1 a 213_parte_001 - 1-64.pdf
Peças Facultativas do Instrumento:	9. 0005123-38.2021.8.26.0100 - pag 1 a 213_parte_001 - 65-106.pdf
Peças Facultativas do Instrumento:	9. 0005123-38.2021.8.26.0100 - pag 1 a 213_parte_002_parte_001 - 1-35.pdf
Peças Facultativas do Instrumento:	9. 0005123-38.2021.8.26.0100 - pag 1 a 213_parte_002_parte_001 - 36-53.pdf
Peças Facultativas do Instrumento:	9. 0005123-38.2021.8.26.0100 - pag 1 a 213_parte_002_parte_002 - 1-31.pdf
Peças Facultativas do Instrumento:	9. 0005123-38.2021.8.26.0100 - pag 1 a 213_parte_002_parte_002 - 32-37.pdf
Peças Facultativas do Instrumento:	9. 0005123-38.2021.8.26.0100 - pag 1 a 213_parte_002_parte_002 - 38-42.pdf
Peças Facultativas do Instrumento:	9. 0005123-38.2021.8.26.0100 - pag 1 a 213_parte_002_parte_002 - 43-48.pdf
Peças Facultativas do Instrumento:	9. 0005123-38.2021.8.26.0100 - pag 1 a 213_parte_002_parte_002 - 49-54.pdf
Peças Facultativas do Instrumento:	10. 0005123-38.2021.8.26.0100 -pag 214 a 437 - 1-66.pdf
Peças Facultativas do Instrumento:	10. 0005123-38.2021.8.26.0100 -pag 214 a 437 - 67-103.pdf
Peças Facultativas do Instrumento:	10. 0005123-38.2021.8.26.0100 -pag 214 a 437 - 104-147.pdf
Peças Facultativas do Instrumento:	10. 0005123-38.2021.8.26.0100 -pag 214 a 437 - 148-209.pdf

Peças Facultativas do
Instrumento:

10. 0005123-
38.2021.8.26.0100 -pag 214 a
437 - 210-224.pdf

Nota: Alguns dos arquivos peticionados foram segmentados para manter o padrão de tamanho definido pelo Tribunal.