

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DESTA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS—SP.**

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ (MF) n.º 53.315.776/0001-67, situado nesta cidade na Avenida Doutor João Guilhermino n.º 429, Centro, doravante denominado REQUERENTE, representada neste ato pelo Síndico Binder Carlos de Vasconcellos, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, portador do RG n.º 3.621.950-SSP-SP e, inscrito no CPF/MF n.º 310.817.038-49, residente e domiciliado nesta cidade (doc. incluso), por seu advogado infra—assinado (procuração anexa), vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, com fundamento no *artigo 275, inciso II, letra "b", do Código de Processo Civil*, propor a presente

**AÇÃO DE COBRANÇA**, pelo rito Sumário,

Em face de:

**JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, brasileira, assistente administrativo, CPF/MF n.º 329.943.148-00 e RG n.º 42.724.736-6 SSP/SP, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Sebastião Antonio Tobias n.º 16, Vila Bragança, cidade de **SALESÓPOLIS/SP**, CEP 08970-000, doravante denominada REQUERIDA, *pelos fatos e fundamentos que a seguir passa expor e requerer*:

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n.º 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP CEP 12245-810-Pabx (012) 3922-5900 Fax (012) 3921-3547.

Email: [adv.ivanocosta@hotmail.com](mailto:adv.ivanocosta@hotmail.com)

## OS FATOS

A REQUERIDA é proprietária do conjunto autônomo (escritório), sob n.º 87 no 8º andar do Edifício Saint James, situado à Avenida Dr. João Guilhermino, sob n.º 429, nesta cidade (doc. anexo).

Acontece, porém, que a REQUERIDA encontra-se inadimplente em relação às taxas condominiais vencidas entre o período de **01 de junho de 2015 até 01 de outubro de 2015 e 01 de janeiro de 2016 até 01 de fevereiro de 2016**, as quais devidamente atualizadas correspondem o débito de R\$ 3.145,33 (três mil cento e quarenta e cinco reais e trinta e três centavos), nos termos da memória atualizada de cálculo demonstrada em anexo e elaborada pela Administradora, a qual fica fazendo desta parte integrante para todos os fins legais.

As taxas condominiais são vencíveis todo dia 1º (primeiro) de cada mês vencido.

A propósito, inúteis foram os esforços no sentido do recebimento amigável do débito, apesar se insistentes cobranças extrajudiciais (doc. anexo).

## O DIREITO

Estabelece à respectiva "Convenção Condominial" (doc. anexo), o seguinte:

Capítulo III—(Das encargos, forma e proporção das contribuições dos Condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias):

(...)

(Artigo 5º): "O montante das despesas gerais e encargos do condomínio, serão rateados entre os condôminos proporcionalmente à área útil de cada unidade ou de sua correspondente fração ideal sobre o todo". (g.n.).

Dispõe, ainda, com clareza, a "Convenção do Condomínio", em seu artigo 8º, § 2º, "in verbis":

"Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos nesta Convenção, a quota parte que lhe couber em rateio".

"O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na presente Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% (um por cento) ao mês e multa de 20% (vinte por cento) sobre o débito, que será atualizado com aplicação dos índices de correção monetárias, levantados pela Fundação Getúlio Vargas, no caso de mora por período igual ou superior a 6 (seis) meses". (g.n.).

## Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n.º 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP CEP 12245-810-Pabx (012) 3922-5900 Fax (012) 3921-3547.

Email: [adv.ivanocosta@hotmail.com](mailto:adv.ivanocosta@hotmail.com)

No mesmo sentido a Lei n º 4.591 de 16.12.1964, artigo 12, §§ 2º e 3º que assim asseveram:

Art. 12—Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota—parte que lhe couber em rateio.

(...)

§2º—Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas. (Segundo a jurisprudência, está, pois, revogada a parte final deste parágrafo).

§3º—O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso de mora por período igual ou superior a seis meses (g.n.).

Enfim, atribuiu-se nova redação apenas ao § 1º do artigo 1.336 do vigente Código Civil, assim passa a vigorar:

São deveres do condômino:

I—contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais.

II-(...)

III-(...)

IV-(...)

§ 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** (sic) (g.n.).

Com efeito, à luz da documentação juntada e, sobretudo norma legal a respeito, perfeitamente pertinente o rateio das despesas condominiais, uma vez observada a proporcionalidade de sua fração ideal.

### O REQUERIMENTO

Como não foi resgatado o débito, por omissão da REQUERIDA, apesar de esforços envidados sem sucesso (doc. anexo), ao Condomínio REQUERENTE não resta alternativa outra senão exigir a cobrança judicial da soma devida, através deste procedimento, com os acréscimos legais, a contar dos respectivos vencimentos, **além das cotas que se vencerem no decurso da lide e suas cominações, conforme determina o artigo 290 do estatuto processual civil.**

Face ao exposto, requer a Vossa Excelência, com fundamento no artigo 275, inciso II, letra "b", do Código de Processo Civil, se digne mandar  **citar** a REQUERIDA, **pelo Correio** (CPC, artigo 221, I), no endereço declinado no preâmbulo, para a audiência a ser designada, nos termos dos artigos 277 e 278 do mesmo diploma processual, formulando resposta, caso queira, sob pena de revelia, condenada, ao final, no pagamento das cotas condominiais vencidas e vincendas, acrescidas das cominações legais, além das despesas processuais e

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n º523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP CEP 12245-810-Pabx (012) 3922-5900 Fax (012) 3921-3547.

Email: adv.ivanocosta@hotmail.com

honorários advocatícios, a serem fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

Requer-se, ainda, que a citação seja realizada nos termos do artigo 172 e parágrafos do Código de Processo Civil, se o caso.

**Por tratar-se de prestações periódicas, requer seja determinada à possibilidade de inclusão dos valores que forem vencendo no curso da presente, para cálculos finais.**

#### **AS PROVAS**

Requer finalmente provar o alegado por todos os meios de provas em direito admitidas notadamente pelo depoimento pessoal da REQUERIDA, por seu respectivo representante legal, oitiva da testemunha abaixo, se o caso, juntada de documentos, perícias e outras provas que se fizerem necessárias no decorrer da presente ação.

#### **O VALOR DA CAUSA**

Dá-se o valor da causa R\$ 3.145,33 (três mil cento e quarenta e cinco reais e trinta e três centavos), para efeitos fiscais.

Termos em que,  
P. E. Deferimento.  
São José dos Campos, 23 de fevereiro de 2016.

*(assinatura digital)*

Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA  
OAB/SP 159.076

Rol Testemunhal:

**CONCEIÇÃO MIRANDA MATHIAS**, brasileira, solteira, administradora, Rua Humaitá 523, centro, nesta cidade.

**Assessoria Jurídica**

Rua Humaitá n °523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP CEP 12245-810-Pabx (012) 3922-5900 Fax (012) 3921-3547.  
Email: adv.ivanocosta@hotmail.com

Folha

1

# Registro de Imóveis e Anexos

## São José dos Campos - S.P.

Em 15 de Junho de 19 77

LIVRO NÚMERO TRES

REGISTRO AUXILIAR

REGISTRO Nº 545 - em 15 de junho de 1.977.-

Título:- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SAINT JAMES, sito em um só conjunto, com frente para a Avenida Dr. João Guilhermino, por exigência e de propriedade de FUAD KORAICHO e sua mulher Da. MARY KORAICHO, que também se assina MARY FRANCISCO KORAICHO

Forma do título:- Instrumento particular datado de 31.05.77.-

OBJETO DA CONVENÇÃO:- CAPITULO I - DAS DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA E DAS PARTES DE CONDOMÍNIO.- Artigo 1º) Constituem partes de propriedade exclusiva dos condôminos: 1) As unidades Autônomas ou Escritórios, em número de 136 (cento e trinta e seis), a razão de 8 (oito) por pavimento tipo, com suas respectivas áreas úteis e correspondentes frações ideais no terreno em que se assenta o "CONDOMÍNIO"; áreas e frações estas discriminadas no "anexo" em separado, que faz parte integrante da presente convenção, bem como as 136 (cento e trinta e seis) vagas de garagem, a serem atribuídas individualmente a cada uma das mesmas unidades autônomas, pela forma que venha a ser estabelecida pela Assembléia dos Condôminos.- 2) As unidades Autônomas ou Lojas, em número de 3 (três), as úteis e correspondentes frações ideais no terreno em que se assenta o "CONDOMÍNIO", áreas e frações estas discriminadas no "anexo" em separado, que faz parte integrante da presente convenção.- 3) A Unidade Autônoma ou Terrace Executivo, situado no 1º pavimento do Edifício, destino a restaurante, sauna e barbearia, com suas respectivas áreas úteis e correspondentes frações ideais no terreno em que se assenta o "CONDOMÍNIO", áreas e frações estas discriminadas no "anexo" em separado, que faz parte integrante da presente convenção.- Artigo 2º) Constituem propriedade comum do condomínio, havida como inalienáveis, indivisíveis e acessórias indissolúvelmente ligadas as demais coisas, todas aquelas que

continua

digo vide-verso

CONFIRMAÇÃO DO ORIGINAL  
 Lavador José de Oliveira Castanho  
 Matrícula 0075547-7  
 Gerente de Arquivamento PF



Registro de Imóveis e Anexos  
São José dos Campos - S.P.

Folha  
1-verso

Em 15 de Junho

de 1977

LIVRO NÚMERO TRES

REGISTRO AUXILIAR

todas aquelas que por sua natureza ou função, seja de uso comum, e muito especialmente as seguintes: o terreno sobre o qual se assenta o Edifício, as fundações, os montantes, as colunas, as vigas, os pisos de cimento armado, as escadas e partes externas do Edifício, os ornamentos da fachada, os "halls" de entrada e de escadas, os encanamentos troncos de entrada e saída de água, luz e esgoto, os elevadores e respectivos poços, casa de máquinas, heliporto, calçada e a abertura do Edifício.- CAPITULO II - DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES E DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS: Artigo 3º) O Condômino, no exercício de seus direitos, para uso e gozo do condomínio e da unidade que lhe pertence deverá observar, além das condições constantes do título aquisitivo, as normas constantes da presente Convenção, e, notadamente, as restrições abaixo: a) - No interior de cada unidade, o respectivo proprietário ou os ocupantes, terão a liberdade de ação compatível com as normas de boa ordem, bons costumes, segurança, sossego, saúde e bem estar dos demais condôminos ou ocupantes / das demais unidades; b) - Sem prejuízo da estrita observância dessas normas, tudo quanto possa interessar ao uso e gozo geral do prédio ou suas dependências e serventias comuns, será decidido por deliberação dos senhores condôminos, nas formas adiante previstas. c) - Todas as reclamações ou exigências dos condôminos relativas ao uso e gozo do prédio em geral, suas dependências ou serventias comuns e sua conservação ou limpeza, serão levadas ao conhecimento do Administrador que determinará as providências necessárias. d) - Cada condômino é lícito usar sua propriedade singular digo, d) - Cada condômino será pessoalmente responsável pelo proceder das pessoas de sua dependência e bem assim, pelo das que, com seu beneplácito penetrarem no edifício. e) - A cada condômino é lícito usar sua propriedade singular e -

vide verso  
diop.

continua fls2

CONFIRME COM O ORIGINAL  
Leandro José de Oliveira Castanho  
Matrícula 207/3547-7  
Gerente de Atendimento

Registro de Imóveis e Anexos  
São José dos Campos - S.P.

Folha

2

Em 15 de Junho

de 1977

LIVRO NÚMERO TRES

REGISTRO AUXILIAR

singular e exclusiva, bem como as utilidades comuns do prédio, desde que não prejudique iguais direitos dos demais proprietários, nem suas condições materiais, obrigados a contribuir para o bom renome do Edifício.- CAPITULO III - DOS ENCARGOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES DOS CONDOMINOS PARA AS DESPESAS DE CUSTEIO E PARA AS EXTRAORDINÁRIAS: Artigo 4º) Todos os proprietários das unidades são obrigados a pagar os impostos e taxas lançados sobre as partes comuns do Edifício, o premio de seguro os encargos de administração, ordenado do zelador, porteiros e demais empregados, as despesas de conservação e uso normal das partes comuns e as despesas de reparação, vazamento, impermeabilizações, bombas, elevadores, etc.- Artigo 5º) O montante das despesas gerais e encargos do condomínio, serão rateados entre os condôminos proporcionalmente à área útil de cada unidade ou de sua correspondente fração ideal sobre o todo. § único) O prazo para recolhimento das contribuições será de 7 (sete) dias / após o recebimento das comunicações do Administrador, não ultrapassando de 15 (quinze) dias, sob pena de ficar o condômino em atraso sujeito as penalidades desta Convenção (§ 2º art. 8º). Artigo 6º) o condômino que aumentar as despesas comuns por motivo de seu interesse, deverá pagar no devido tempo o excesso a quem der causa, sob pena de perda do direito de voto e demais cominações desta Convenção. Artigo 7º) Todas as instalações internas de água, esgoto, gás, eletricidade e telefone, de cada proprietário singular, serão reparadas a custo do respectivo proprietário, quando o estrago se verificar até chegar as linhas troncos assim como o assoselho ou piso de qualquer natureza, portas, janelas, aparelhos sanitários e todos os demais pertencentes a cada propriedade autonoma. § 1º) Quando o estrago se verificar nas / linhas troncos e não fôr causado por qualquer condômino ou seu-  
vide verso

CONFERE COM O ORIGINAL  
Leonardo José de Oliveira Cassiano  
Matrícula CPT 5547.7  
Gerente de Atendimento



Registro de Imóveis e Anexos  
São José dos Campos - S.P.

Folha

2-verso

Em 15 de Junho de 19 77

LIVRO NÚMERO TRES

REGISTRO AUXILIAR

ou seu inquilino, os reparos correrão por conta de todos os condominos. § 2º) Quando ficar provado que o estrago verificado /- nas linhas troncos, tenha sido causado, direta ou indiretamente por qualquer dos condominos ou seus inquilinos, os reparos correrão por conta do condomino em questão.- Artigo 8º) Cada condomino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos nesta Convenção, a quota parte que lhe couber em rateio.- § 1º) Cabe ao Administrador arrecadar as contribuições dos condominos, competindo-lhe promover por via executiva a cobrança judicial das quotas atrasadas.- § 2º) O condomino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na presente Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% (hum por cento) ao mês e multa de 20% (vinte por cento) sobre o débito, que será atualizado com a aplicação dos índices de correção monetárias, levantados pela Fundação Getúlio Vargas, no caso de mora por período igual ou superior a 6 (seis) meses.- § 3º) As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações ou ao serviço comum serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito a aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em Assembléia - Geral, podendo incumbir-se de sua execução o Administrador ou outras pessoas, com aprovação da Assembléia.- § 4º) A renúncia de qualquer condomino aos seus direitos, em caso algum valerá - como escusa para exonerá-lo de seus encargos.- CAPITULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO: Artigo 9º: DO MODO DE ESCOLHER O ADMINISTRADOR, - SUB-SINDICO E CONSELHO CONSULTIVO.- Será o prévio em condomínio administrador por um administrador com funções de síndico, eleito, por maioria de votos dos condominos, podendo a escolha recair tanto num dos condominos como em pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio.- § 1º) - Na segunda hipótese, poderá

continua

às fls. 03

CONFERE COM O ORIGINAL  
Leandro José de Oliveira Costa  
Mestrado em Direito  
Gerente de Atendimento

Registro de Imóveis e Anexos  
São José dos Campos - S.P.

Folha

03

Em 15 de Junho de 19 77

LIVRO NÚMERO TRES

REGISTRO AUXILIAR

§ 1º) - Na segunda hipótese, poderá ser eleito, por maioria de votos dos condôminos, um sub-síndico, escolhido dentre os mesmos, exercendo, funções de representantes dos condôminos junto ao Administrador, levando até o mesmo as informações, sugestões exigências e críticas relacionadas ao Condomínio.- § 2º) - Será eleito, por maioria de votos dos condôminos, um Conselho Consultivo, constituído de três (3) condôminos, cuja função será assessorar o Administrador na solução dos problemas que digam respeito ao Condomínio.- § 3º) - O mandato ao Administrador, - Sub-Síndico e Conselho Consultivo será de dois (2) anos, permitida reeleição.- § 4º) Respeitada a forma prevista no contrato de incorporação para a primeira administração, o Administrador poderá ser destituído pelo voto dos condôminos que representem dois terços (2/3) da totalidade das unidades, através de Assembleia Geral especialmente convocada.- § 5º) O Administrador, - no caso de ser deliberada sua destituição, será avisado com 60 (sessenta) dias de antecedência à concretização da mesma.- DAS ATRIBUIÇÕES DO ADMINISTRADOR, ALÉM DAS LEGAIS: Artigo 10º) - Ao Administrador, além das funções decorrentes de seu cargo, - compete especialmente: a) - superintender a administração geral do Edifício e fazer observar o regulamento interno do prédio.- b) nomear, admitir e demitir os empregados do prédio, ficando-lhes os vencimentos de acordo com a verba estabelecida - no orçamento do ano; c) - receber as quotas trimestrais ou outras contribuições dos condôminos, dando-lhes a devida aplicação; d) - ordenar ou fiscalizar as obras de caráter urgente, e adquirir o que for necessário para a boa conservação do Edifício; e) - manter a escritura e a contabilidade em ordem e em livros próprios, ao dispor dos condôminos; f) - apresentar, - por ocasião da reunião anual, as contas da administração, referentes ao exercício findo, exibindo os respectivos - vide verso

CONFERE COM O ORIGINAL  
Leandro José de Oliveira Casarito  
Matrícula 0075547-7  
Gerente de Atendimento

Registro de Imóveis  
Benedito de  
Santos Jr.  
03  
São José dos Campos

Folha  
3-verso

Registro de Imóveis e Anexos  
São José dos Campos - S.P.

Em 15 de Junho de 1977

LIVRO NÚMERO TRES

REGISTRO AUXILIAR

os respectivos documentos e comprovantes; g) cumprir as deliberações dos donos dos imóveis.- Artigo 11º) - O Administrador terá uma remuneração mensal, que será fixada anualmente pela Assembléia-Geral dos Condôminos.- CAPITULO V - DO MODO E DO PRAZO DA CONVOCAÇÃO DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS DOS CONDOMINOS E DO "QUORUM" PARA OS DIVERSOS TIPOS DE VOTAÇÃO: Artigo 12º) - Anualmente, no 1º (Primeiro) trimestre será realizada a reunião ordinária dos condôminos que deverão tomar conhecimento examinar e resolver sobre a apreciação do orçamento elaborado pelo Administrador e contas relativas ao exercício anterior, imposição de multas a condôminos que tenham infringido a presente Convenção ou ao Regulamento Interno do prédio e assuntos de interesse gerais.- § 1º) - As reuniões ordinárias dos condôminos serão convocadas pelo Administrador por meio de carta protocolada ou registrada, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.- § 2º) - Os condôminos no caso de ausência ou impedimento deverão manter procurador com poderes suficientes para representá-los em qualquer das reuniões dos condôminos ficando certo que cada procurador deverá representar somente um condômino.- § 3º) - As reuniões extraordinárias dos condôminos serão convocadas pelo Administrador ou por um grupo de condôminos que represente, no mínimo, uma terça parte dos votos totais, observando-se o disposto, dispositivo do § 1º (parágrafo primeiro) deste artigo.- § 4º) - As reuniões ordinárias e extraordinárias para que possam ser realizadas em primeira convocação exigem "quorum" mínimo de uma quarta parte dos votos totais. Na segunda convocação a ser realizada 30 (trinta) minutos após, a instalação se dará com qualquer "quorum".- § 5º) As decisões dos condôminos serão tomadas por maioria absoluta de votos (metade do número de votos, mais um) dos condôminos reunidos com exceção dos casos em que expressamente se exigir outro

continua

às fls.04

CONFERE COM O ORIGINAL  
Leandro José de Oliveira Cassali  
Matrícula nº 07/5547-7  
Gerente de Atendimento

**Registro de Imóveis e Anexos**  
**São José dos Campos - S.P.**

Folha

04

Em 15 de Junho de 19 77

LIVRO NÚMERO TRES

REGISTRO AUXILIAR

se exigir outro "quorum".- § 6º) - As decisões tomadas nas reuniões, serão comunicadas pelo Administrador, por meio de carta obrigando a todos os condôminos.- § 7º) - A cada fração ideal do terreno correspondente um voto que será proporcional a sua percentagem. Nos casos de empate, caberá o voto de qualidade - aquele dos representantes que possua maior fração ideal do imóvel.- § 8º) - Não poderão votar os condôminos que estiverem - atrasados nos pagamentos das quotas de despesas.- § 9º) - As - decisões dos condôminos que estiverem em livro próprio, rubricada pelo Administrador, que o conservará em seu poder à disposição dos condôminos para qualquer exame,- As atas das reuniões serão assinadas pelos presentes.- DA FORMA DE CONTRIBUIÇÃO PARA CONSTITUIÇÃO DO "FUNDO DE RESERVA" :- Artigo 13º) - Para atender as despesas com as obras de conservação e reformas não previstas no orçamento, fica instituído um "fundo de reserva"- por ocasião da 1ª Assembléia Geral dos Condôminos.- § 1º) - O "Fundo de Reserva" será integralizado: a) Pela taxa de 5% (cinco por cento) sobre a contribuição dos Condôminos; b) pelas multas por infração desta Convenção e do Regulamento Interno; c) - pelos juros produzidos pelo próprio capital do "Fundo de Reserva" d) pelos saldos acumulados no fim de cada exercício.- DA FORMA E DO "QUORUM" PARA AS ALTERAÇÕES DESTA CONVENÇÃO: Artigo 14º) As decisões que vierem modificar este Convenção, somente terão valor, se tomadas por três quartas partes dos votos totais dos possuidores das unidades. Tais decisões poderão ser lavradas - por escritura pública ou por instrumento particular, devendo - ser averbadas no Registro de Imóveis competente, em cumprimento ao enunciado no Art. 14º do Decreto-Federal número 55.815/- /65 - CAPITULO VI - DA FORMA E DO "QUORUM" PARA A APROVAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO;- Artigo 15º) O regulamento será redigido

vide verso

CONFERE COM O ORIGINAL  
Genaro José de Oliveira Cassiano  
Matrícula nº 155417  
Gerente de Arquivamento PF



**Registro de Imóveis e Anexos  
São José dos Campos - S.P.**

Folha  
4-verso

Em 15 de Junho de 19 77

LIVRO NÚMERO TRES

REGISTRO AUXILIAR

Artigo 159) - O regulamento interno será redigido pelo Administrador, levando o mesmo ao conhecimento dos condôminos, devendo a sua aprovação obedecer ao estipulado no artigo 12º, § 5º desta Convenção.- São José dos Campos, 31 de maio de 1.977. (ss) Fuad Koraicho por si e por sua mulher.-

O Escrevente Autorizado:-

*[Assinatura]*  
Arivaldo Simões Alves.-

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

*Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni - Oficial*

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do registro a que se refere, extraída nos termos da art. 19 § 1º da lei 6.015/73, São José dos Campos, 23/11/2005

Protocolo nº *186581*

*[Assinatura]*

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP**

CARTÓRIO .....: 15,88  
ESTADO .....: 4,51  
I.P.E.S.P. ....: 3,34  
REG. CIVIL .....: 0,84  
TRIB. JUSTIÇA ....: 0,84

TOTAL .....: 25,41

Emol. Estado / IPESP e TJ recolhidos por guia.

*Cartório de Registro de Imóveis e Anexos  
São José dos Campos - SP  
Benedito de Castro Santos Júnior  
Escrevente*

continua

**CONFERE COM O ORIGINAL**  
Leandro José de Oliveira Costa  
Matrícula C07354  
Gerente de Atendimento



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES

Avenida Dr. João Guilhermino, 429 - Centro - São José dos Campos/SP

### ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

Aos vinte e três dias do mês de maio do ano de dois mil e quatorze, reuniram-se em Assembléia Geral Ordinária, os senhores condôminos do Condomínio Edifício Saint James, conforme lista de presença, que é parte integrante desta ata, atendendo ao edital de convocação do Síndico Sr. Binder Carlos de Vasconcelos, regularmente distribuído para tratarem da seguinte Ordem do Dia :

**1º:) Prestação de contas e**

**2º) Eleição de Síndico e Membros do Conselho.**

Iniciados os trabalhos, foi indicada para presidir a assembléia, a Sra. Ana Raquel, procuradora da sala 15 e a Sra. Conceição M Mathias, representante da administradora, para secretariá-la. Não houve objeções. Proferida a leitura da convocação a presidente da mesa passou a palavra ao síndico para a explanação da,

**Primeira ordem do dia.**

1. No período de nossa gestão, foram realizadas as manutenções necessárias e preventivas, além de terem sido feitas obras na parte hidráulica em 123 salas, com a troca das prumadas, colocação de canos de PVC, colocação de registros e fechamento das paredes com a troca dos azulejos; procedemos também o concerto das lajes do terraço( parte da frente), fazendo a impermeabilização das mesmas; refizemos parte do piso da garagem do térreo que estava com grande parte do cimentado trincando, além de procedermos à pintura da mesma, executamos ainda várias outras obras de pequeno porte para manter o edifício em bom estado de conservação. Faltam ainda 17 salas para a troca das prumadas.

2. Temos enfrentado vários problemas com o funcionamento e a manutenção dos elevadores, pois a empresa responsável pelo serviço não vem apresentando resultados satisfatórios. Apesar de já termos feito várias reclamações verbais e por escrito, os mesmos alegam dificuldade em conseguir mão de obra qualificada.

Atualmente pagamos **R\$ 803,00 (oitocentos e três reais)** mensais como taxa de manutenção pelos 4 elevadores. Já fizemos orçamento com a empresa Atlas Schindler, que seria a empresa capacitada a fornecer peças de reposição por ser a fabricante dos elevadores, pois pelo tempo de uso (40 anos) existe muita dificuldade em se achar componentes para os mesmos. O valor cobrado pela referida empresa é de **R\$ 1.200,00 (hum mil e duzentos reais)** elevador, que daria um total de **R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais)** mensais. Portanto sugiro que se forme uma comissão de condôminos para análise e, se necessário, troca do prestador do serviço de manutenção para os elevadores.

3. Temos que providenciar a troca dos cabos e polias de 2 elevadores pelo desgaste apresentado conforme laudo da empresa de manutenção. O valor conseguido junto a Vilarta ficou em **R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais)** para pagamento em 10 parcelas mensais e fixas, isto após longa negociação, pois o valor inicial era de **R\$ 54.800,00 (cinquenta e quatro mil e oitocentos reais)**.

4. Estamos atualmente gastando a quantia de **R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais)** de água por mês, o que é um valor muito alto, pois, a maioria de nossas válvulas

*Sandra Regina Bassi*  
Escritora Autorizada



são de modelo antigo (Oriente e Hidra), que cada vez que se aciona gasta em média 30 a 40 litros de água. Sugiro que se elimine as descargas com a colocação de vasos sanitários com caixa acoplada ( em numero de 103), que quando acionada gasta em média 6 litros de água, o que, com certeza, nos traria grande economia.

5. A manta do terraço sobre as garagens na parte dos fundos e nas laterais está totalmente danificada, causando infiltrações além de afetar os ferros das vigas, fato este que os senhores já podem observar, sendo necessária a troca das mesmas com urgência. Vale ressaltar que o tempo de uso desta manta é de 5 anos, segundo normas da ABNT e a nossa já esta com 40 anos.

Após a explanação dos itens acima os condôminos presentes passaram a analisar os problemas apresentados e chegaram às seguintes conclusões:

**A** - Foi nomeada uma comissão para estudo da modernização dos elevadores e, se necessário, a troca da empresa prestadora de serviços, composta pelo Sr. Vilela e Sr. Miranda, ambos condôminos. Foi também aprovada a troca dos cabos dos elevadores, pois é uma obra obrigatória, pois caso contrário poderão ocorrer acidentes graves.

**B** - A troca dos vasos sanitários por vasos com caixa acoplada e o término da troca das prumadas das 17 salas que faltam, foi aprovada por unanimidade, devendo tal serviço ser feito aos poucos, ou seja, vamos comprar 20 caixas por mês, e fazendo a troca gradativamente.

**C** - A troca das mantas do terraço dos fundos e das laterais da garagem foi aprovada por unanimidade, pois esta pondo em perigo a estrutura das vigas, fato este já observado pelo condômino o Sr. Manoel e por engenheiro por nós consultado.

**D** - Foi sugerido um reajuste de **14%** (quatorze) por cento na taxa de condomínio, pois o valor do condomínio se encontra congelado desde 2010, não tendo inclusive neste período sido cobrada qualquer taxa para pagamento do 13º salário e para os sucessivos aumentos de salários. Esclarecemos ainda que a inflação do período em que o condomínio se manteve congelado foi de **30,61%**. Tal aumento foi aprovado por unanimidade.

**E**- Acolhendo a sugestão de um condômino, foi colocada em votação a implantação de catraca na portaria do prédio para a identificação das pessoas, não sendo aprovada por unanimidade.

**D** – Ficou ainda estabelecido de que se necessário, será feita a arrecadação de taxa extra para o complemento do pagamento da troca dos cabos de elevadores e das obras aqui aprovadas.

Após todos os esclarecimentos e a prestação de contas, as contas da atual gestão foram aprovadas por unanimidade até maio de 2014.

#### Segunda ordem do dia:

A presidente colocou em aberto a apresentação dos candidatos para os cargos eletivos para o biênio de 01/06/2014 a 31/05/2016. Foi apresentada apenas uma chapa, sendo todos os seus membros eleitos e empossados por unanimidade.

**Síndico:** Binder Carlos de Vasconcelos  
CPF no 310.817.038-49  
RG no. 3.621.950-2 SSP/SP

**Subsíndico:** Luiz Alberto Moreira – Sala 151

**Conselho Consultivo:** Roberto Davoli – Sala 094  
Wanderley G. Carneiro – Sala 023

Sandra Regina Bassi  
Escrevente Autorizada





A movimentação bancária continuará com uma assinatura, podendo ser do síndico ou subsíndico. O síndico em exercício receberá, mensalmente, uma de ajuda de custo no valor de dois salários mínimos estadual.

Como ninguém mais se manifestou a presidente deu por encerrada a Assembléia determinando a lavratura desta ata, assinando-a juntamente com secretária e presidente do conselho.

São José dos Campos, 23 de maio de 2014.

*Ana Raquel dos Santos*  
Ana Raquel dos Santos – Presidente

*Conceição M Mathias*  
Conceição M Mathias - Secretaria

*Binder Carlos de Vasconcelos*  
Binder Carlos de Vasconcelos – Síndico



1º Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica  
São José dos Campos

Rua Francisco Rafael, nº: 199 - Centro  
S.J. dos Campos - SP - Cep 12210-060  
Tel (12) 3203-0101 - www.1stjtc.com.br

EMOL.:R\$59,27  
EST.....R\$16,95  
IPESP:R\$12,48  
R.CIV.:R\$3,09  
T.JUS.:R\$3,09  
DILIG.:R\$0,00  
TOTAL:R\$94,88  
Recolhidos  
por Guia

Protocolizado em Títulos e Documentos sob  
No:231.522 em 31/07/2014 e registrado em  
microfilme sob No:228.884 em 01/08/2014.

*Delcio Prates da Silva*  
[ ] Delcio Prates da Silva - Escrevente  
[ ] Mauro Martins - Escrevente  
[x] Patricia Daniele Alves - Escrevente

Sandra Regina Bassi  
Escrevente Autorizada



**PROCURAÇÃO "AD--JUDICIA"**

## OUTORGANTE:

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ (MF) n.º 53.315.776/0001-67, com sede nesta cidade na Avenida Doutor João Guilhermino n.º 429, Centro, representado neste ato pelo Síndico Binder Carlos de Vasconcellos, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade RG n.º 3.621.950 SSP/SP e, inscrito no CPF/MF n.º 310.817.038-49, residente e domiciliado nesta cidade.

## OUTORGADO:

**IVAN DE OLIVEIRA COSTA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 159.076 e no CPF/MF n.º 581.453.208-44, com escritório nesta cidade na Rua Humaitá n.º 523, fundos, Centro.

Pelo presente instrumento de procuração o *outorgante* nomeia e constitui o *outorgado* acima identificado, seu legítimo procurador e advogado, conferindo-lhe amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula "*ad-judicia*", em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo contra quem de direito propor as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, utilizando-se dos recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda, substabelecer esta a outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso, especialmente para ajuizamento de **Ação de Cobrança, pelo Rito Sumário, em face da Condômina JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, proprietária da sala comercial n.º 87, 8.º andar.**

São José dos Campos, 23 de fevereiro de 2016.

  
**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES**,  
 Síndico Binder Carlos de Vasconcellos

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n.º 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP CEP 12245-810-Pabx (012) 3922-5900 Fax (012) 3921-3547.  
 Email: adv.ivanocosta@hotmail.com



**003A CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES**  
**Inadimplentes**  
 Valores atualizados até 23/02/2016

087 - JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO										
Vencimento	Compet.	Atraso	Código	Principal	Juros	Multa	Atualiz.	Honorários	Total	
01/06/15	5/2015	267	72797	407,91	37,73	8,57	20,36	0,00	474,57	
01/07/15	6/2015	237	73487	407,91	33,24	8,50	17,09	0,00	466,74	
01/08/15	7/2015	206	74126	407,91	28,72	8,45	14,64	0,00	459,72	
01/09/15	8/2015	175	74936	407,91	24,34	8,43	13,58	0,00	454,26	
01/10/15	9/2015	145	75566	407,91	20,07	8,39	11,44	0,00	447,81	
01/01/16	12/2015	53	79869	407,91	7,13	8,16	0,00	0,00	423,20	
01/02/16	1/2016	22	80812	407,91	2,96	8,16	0,00	0,00	419,03	
<b>Total</b>				<b>2.855,37</b>	<b>154,19</b>	<b>58,66</b>	<b>77,11</b>	<b>0,00</b>	<b>3.145,33</b>	
<b>1 unidades inadimplentes (0,76%)</b>				<b>2.855,37</b>					<b>3.145,33</b>	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVAN DE OLIVEIRA COSTA e Tribunal de Justiça Sao Paulo, liberado nos autos em 15/03/2016 às 13:43. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 1041EF7.

São José dos Campos, 29 de setembro de 2015.

Ilma. Senhora:

**JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO.**

Rua Sebastião Antonio Tobias n ° 16--Vila Bragança.

CEP 08970-000

SALESÓPOLIS--SP

**CÓPIA**

**NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA**

Através da presente, para que produza os devidos e regulares efeitos de direito, cumpre-nos levar ao conhecimento de Vossa Senhoria, na condição de proprietária da unidade comercial n ° 87, situada no Condomínio Edifício Saint James, na Avenida Doutor João Guilhermino n ° 429, nesta cidade, de que constatada a existência de débito (taxas condominiais) e, esgotadas todas as tentativas de negociação amigável, coube a Administração em repassar a pendência a este Departamento Jurídico, a fim de posicioná-la a respeito da situação e das futuras consequências.

Sucede, porém, que acha em aberto até esta data, o não pagamento das taxas condominiais vencidas no período de 01/04/15 até 01/09/15, a seguir demonstradas por cálculo elaborado pela própria Administradora, em anexo, que acrescidas de honorários advocatícios de 10% sobre o valor do débito, perfaz o total de R\$ 2.671,63 (dois mil seiscentos e setenta e um reais e sessenta e três centavos).

Assim, impõe-se o comparecimento de VSª junto a este Departamento situado na Rua Humaitá n ° 523, fundos, para solução da pendência no prazo máximo de 48 horas, de molde a evitar eventuais conflitos desnecessários na esfera judiciária contra a proprietária, aliás, detentora da obrigação legal.

Sem outro motivo, apresento-lhe protestos de estima e elevada consideração.

IVAN DE OLIVEIRA COSTA

OAB/SP 159.076

(Mandato verbal: Ausência de procuração. Ratificação de poderes para propositura da ação TJSP/Órgão Especial—Súmula 22).

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n °523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP CEP 12245-810-Pabx (012) 3922-5900 Fax (012) 3921-3547.

E-mail: [adv.ivanocosta@hotmail.com](mailto:adv.ivanocosta@hotmail.com)

PREENCHER COM LETRA DE FORMA		<b>AR</b>	
<b>DESTINATÁRIO DO OBJETO / DESTINATAIRE</b>			
NOME OU RAZÃO SOCIAL DO DESTINATÁRIO DO OBJETO / NOM DU RAISON SOCIALE DU DESTINATAIRE			
Juliana Aparecida Pessoa de Araujo			
ENDEREÇO / ADRESSE			
Rua Sebastião Antonio Tobias nº 16 - Vila Bragança			
CEP / CODE POSTAL	CIDADE / LOCALITÉ	UF	PAIS / PAYS
08970-000	Salesópolis	SP	Brasil
DECLARAÇÃO DE CONTEÚDO (SUJEITO À VERIFICAÇÃO) / DISCRIMINATION		NATUREZA DO ENVIO / NATURE DE L'ENVOI	
Notificação sala 87		<input type="checkbox"/> PRIORITÁRIA / PRIORITAIRE <input type="checkbox"/> EMS <input type="checkbox"/> SEGURADO / VALEUR DÉCLARÉ	
ASSINATURA DO RECEBEDOR / SIGNATURE DU RÉCEPTEUR	DATA DE RECEBIMENTO / DATE DE LIVRATION	CARIMBO DE ENTREGA / UNIDADE DESTINO / BUREAU DE DESTINATION	
<i>Emmanuel de Araújo</i>	02/10/15		
NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR / NOM LISIBLE DU RÉCEPTEUR			
Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO DO RECEBEDOR / ÓRGÃO EXPEDIDOR	RUBRICA E MAT. DO EMPREGADO / SIGNATURE DE L'AGENT		
	<i>M</i> Marcelo Francisco Nascimento Matr.: 8.919.253-2 Carteiro		
ENDEREÇO PARA DEVOUÇÃO NO VERSO / ADRESSE DE RETOUR DANS LE VERSO			
75240203-0	FC0483 / 10	114 x 186 mm	



Matricula 72.316	Folha 01
---------------------	-------------

# Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - S.P. *SP*

2

Em 10 de agosto de 19 84

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel: EDIFÍCIO SAINT JAMES.-

CONJUNTO Nº 87, localizado no 8º andar, do Edifício Saint James sito à Avenida Dr. João Guilhermino, nº 429, nesta cidade, com a área útil inclusive vaga de garagem de 66,96m2., área comum de 5,41ms2, perfazendo uma área total construída de 72,37m2, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,00577227 centésimos milionésimos no terreno e nas coisas de uso e propriedade comum do edifício, cadastrado na Prefeitura Local sob nº 11.019.011.65.8.-

PROPRIETÁRIO:- FUAD KORAICHO, RG 1.597.418-SSP/SP, do comércio, e sua mulher MARY FRANCISCO KORAICHO, RG 2.085.267-SP, do lar, / brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, inscritos no CPF/MF nº 003.745.988/00, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital à Alameda Casa Branca nº 1.194 aptº 111-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição 52.972 e especificação condomínio registrado sob nº 05/M.3.451, deste cartório.-  
O Oficial,

*Luiz Paulo Possato*

£

R.01-Em 10 de agosto de 1.984.

Pela escritura pública de 20.12.1983 ( livro 4165 fls.147/vºs) do 7º Cartório de Notas de São Paulo-Capital, os proprietários VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ .....

R\$ 7.300.000,00 a REYNALDO POSSATO, RG 677.148-SP e CIC 081.262.328/20, industrial, casado com ADÉLIA GABRIELLI POSSATO, sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77; LUIZ PAULO POSSATO, RG 3.185.659-SSP/SP e CIC 061.765.428/04, industrial, casado com MARIA APARECIDA POSSATO, sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, PEDRO PAULO POSSATO, RG 4.318.380-SSP/SP e / CIC 530.191.138/49, engenheiro, casado com MARIA ANTONIETA POSSATO, sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77; e JOSÉ ROBERTO POSSATO, RG 4.397.920-SSP/SP e CIC 768.264.148/72, em

Vide verso

Matrícula 72.316	Ficha 04 verso
---------------------	-------------------

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

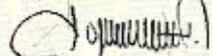
Imóvel:

R. 11 - Em 23 de setembro de 2014.

**Compra e Venda**

Por Escritura de Compra e Venda de 12 de agosto de 2014, do 2º Tabelião de Notas da comarca de São José dos Campos-SP, livro 969, páginas 259/262, VIVIANI BUDIÑO RACHID, CPF nº 318.251.518-73, RG nº 19.323.155-4-SSP/SP assistida por seu marido THIAGO SOUTO RACHID HATUN, CPF nº 215.140.438-23, RG nº 30.602.819-0-SSP/SP, GABRIELA BUDIÑO PALACIOS, CPF nº 216.073.698-85, RG nº 14.408.067-9-SSP/SP assistida por seu marido MARIANO DANIEL PALACIOS, CPF nº 227.551.298-59, RNE nº V378827-4-CGPI/DIREX/DPF, DEBORA CAROLINE BUDINO, CPF nº 219.815.608-31, RG nº 16.498.940-7-SSP/SP e MARIO RODOLFO BUDINO DEL PRATTO, CPF nº 006.286.228-64, RNE nº W280803-E-SPMAF/DPF2/SST **venderam** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$62.000,00 para **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, brasileira, assistente administrativo, CPF nº 329.943.148-00, RG nº 42.724.736-6-SSP/SP, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Sebastião Antonio Tobias, nº 16, Vila Bragança, Salesópolis-SP. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº **11.0019.0011.0065**. Protocolo nº 539.093 em 15 de setembro de 2014.

Eu, Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.

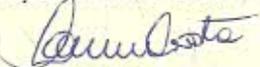
Eu, 

Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

**EM BRANCO**

Ao Oficial: R\$28,12  
Ao Estado: R\$ 7,99  
Ao Ipeesp: R\$ 4,12  
Ao Sinoreg: R\$ 1,48  
Ao T.J.: R\$ 1,93  
Ao ISSQN: R\$ 0,56  
Ao M.P.: R\$ 1,35  
TOTAL: R\$45,55  
Recolhidos por guia

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº72316, extraída nos termos do art.19,§1º, da Lei Federal n. 6.015/73 refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito as Alienações, Constituições de Ônus Reais e Títulos Prenotados até a data de \*\* 22/01/2016 \*\* nos termos do item38, SeçãoII, Cap.XIII, das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais - Tomo II - CGJSP. Títulos no contraditório: São José dos Campos, 26/01/2016 11:08:46.

Escrevente: ( Adriano de Souza Freitas - [ ] Silmara C. Cardoso Costa - [ ] Thiago H. Villa  )

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VAN DE OLIVEIRA COSTA e Tribunal de Justiça Sao Paulo, liberado nos autos em 15/03/2016 às 13:43. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 1041EFB.

		<b>Governo do Estado de São Paulo</b> <b>Secretaria da Fazenda</b> Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		26/02/2016 - BANCO DO BRASIL - 10:22:43 839118659 0006
01 - Nome / Razão Social CONDOMINIO EDIFÍCIO SAINT JAMES		04 - Telefone (12)3922-5900		05 - Quantidade de Documentos De 1
02 - Endereço AV.DOUTOR JOÃO GUILHERMINO 429		03 - CNPJ Base / CPF 53.315.776		Convenio SEFAZ/SP-AMBIENTEPAG Codigo de Barras 85800000001-1 17750185111-3 60190150726-8 94620160324-7
06 - Observações Taxa Judiciária 5 UFESPs. Ação de Cobrança em face de JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO.				Banco 001 Data do pagamento 26/02/2016 Nr de controle- Dare-SP 160190150726946 Valor Total 117,75
10 - Autenticação Mecânica				COMPROVANTE DE PAGAMENTO EMITIDO DE ACORDO COM A PORTARIA CAT 126 DE 16/09/2011 E AUTORIZADO PELO PROCESSO SF 38-9078843/2001. NR,AUTENTICACAO 3,EFE,0A1,323,5AA,C1A

\*\*\*\* 1A VIA \*\*\*\*

85810000000-5 18100185111-2 60190150729-2 41120160324-2

		<b>Governo do Estado de São Paulo</b> <b>Secretaria da Fazenda</b> Documento de Arrecadação de Receitas Est		26/02/2016 - BANCO DO BRASIL - 10:22:44 839118659 0007
01 - Nome / Razão Social CONDOMINIO EDIFÍCIO SAINT JAMES		04 - Telefone (12)3922-5900		05 - Quantidade de Docu 1
02 - Endereço AV.DOUTOR JOÃO GUILHERMINO 429		03 - CNPJ Base / CPF 53.315.776		Convenio SEFAZ/SP-AMBIENTEPAG Codigo de Barras 85810000000-5 18100185111-2 60190150729-2 41120160324-2
06 - Observações Taxa Mandato Judicial Ação de Cobrança em face de JULIANA APARECIDA PESS				Banco 001 Data do pagamento 26/02/2016 Nr de controle- Dare-SP 160190150729411 Valor Total 18,10
10 - Autenticação Mecânica				COMPROVANTE DE PAGAMENTO EMITIDO DE ACORDO COM A PORTARIA CAT 126 DE 16/09/2011 E AUTORIZADO PELO PROCESSO SF 38-9078843/2001. NR,AUTENTICACAO B,49C,E71,BAE,3BB,E4E

\*\*\*\* 1A VIA \*\*\*\*

Guia de Recolhimento

fw0707314



Guia de F

26/02/2016 - BANCO DO BRASIL - 10:22:43  
839118659 0005

Nome CONDOMINIO EDIFÍCIO SAINT JAMES	Unidade
Nº do processo	
Endereço AVENIDA DR. JOÃO GUILHERMINO 429 CENTRO	
Histórico Despesas Postais com citação. Ação de Cobrança em face de ARAUJO.	

COMPROVANTE DE PAGAMENTOS COM COD,BARRA

Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ  
Codigo de Barras 86830000000-6 20005117400-9  
11201533157-1 76000167705-3  
Data do pagamento 26/02/2016  
Valor Total 20,00

NR,AUTENTICACAO A,A5E,ADC,8CB,E8A,340

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danific Mod. 0.70.731-4 - Mai/15 - SISBB 15147 - pvb  
1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868300000006 | 200051174009 | 112015331571 | 760001677053



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VAN DE OLIVEIRA COSTA e Tribunal de Justiça Sao Paulo, liberado nos autos em 15/03/2016 às 13:43. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 1041EFE.



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260, Fone:  
(12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail: sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**  
 Requerente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Requerido: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Emerson Norio Chinen**

Vistos.

Cite-se com as cautelas legais. Processe-se pelo rito ordinário.

Fica o(a/s) ré(u/s) advertido(a/s) de que este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006), o que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br), informe o número do processo e a senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

Excepcionalmente autorizo o artigo 172, parágrafo 2º do Código de Processo Civil.

Int.

São José dos Campos, 15 de março de 2016.

Juiz(a) de Direito

**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 JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678 - São José dos Campos-SP - CEP 12246-260

**Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público <<**

**Nenhuma informação disponível >>**

**CARTA DE CITAÇÃO – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**  
 Requerente: **Condominio Edificio Saint James**  
 Requerido: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo - CPF: 329.943.148-00, RG: 42.724.736-6**

Destinatário:

Juliana Aparecida Pessoa de Araujo  
 RUA SEBASTIÃO TOBIAS, 16, Vila Bragança  
 Salesopolis-SP  
 CEP 08970-000

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, nos termos dos artigos 221 e 222 do Código de Processo Civil.

**ADVERTÊNCIA / PRAZO PARA DEFESA:** Nos termos do artigo 285 do Código de Processo Civil, não sendo contestada a ação, **no prazo de 15 dias**, presumir-se-ão aceitos pelo réu, como verdadeiros, os fatos articulados pelo autor, ficando, ainda, ciente de que o recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante que esta citação se efetivou.

**OBSERVAÇÃO:** Este processo tramita eletronicamente. A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (art. 225, 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 José dos Campos, 15 de março de 2016. Emerson Norio Chinen - Juiz de Direito.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0124/2016, foi publicada no Diário Oficial da Justiça nº 2080, do dia 22/03/2016, página 2498/2516.

Advogado  
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)

Teor do ato: "Vistos. Cite-se com as cautelas legais. Processe-se pelo rito ordinário. Fica o(a/s) ré(u/s) advertido(a/s) de que este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006), o que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site [www.tj-sp.jus.br](http://www.tj-sp.jus.br), informe o número do processo e a senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Excepcionalmente autorizo o artigo 172, parágrafo 2º do Código de Processo Civil. Int. "

São José dos Campos, 21 de março de 2016.

Iara Cristina Antunes Cappellotto  
Chefe de Seção Judiciário



Digital

21/03/2016  
LOTE: 10513

fls. 26

DESTINATÁRIO

Juliana Aparecida Pessoa de Araujo  
RUA SEBASTIÃO TOBIAS, 16, -, Vila Bragança  
Salesopolis, SP

08970-000

AR483768369JF



TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

2ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

3ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

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



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



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

DECLARAÇÃO DE CONTEÚDO (OPCIONAL)

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

Dimas Antonio De Souza  
Matr.: 8.885.072-2  
Carteiro

PARA USO DO CLIENTE (OPCIONAL)

SIGNATURA DO RECEBEDOR

*Leonardo de Araujo*

DATA DE ENTREGA

23/03/16

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

11072821X

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL ANDRE MACIEL SILVA, informado nos autos em 21/04/2016 às 15:50.  
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/digital/104/air/Conteudo/declaracao/numero\_e\_processo/1008826-49.2016.8.26.01577 e código #BC33D.

**EXMO. SR DR. JUIZ DE DIREITO DA EGRÉGIA 7ª VARA CÍVEL DESTA  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.**

Processo n° 1005826-49.2016.8.26.0577.

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES**, pessoa jurídica de direito privado, ora parte-autora devidamente identificada, qualificada e regularmente representada nos autos da Ação de Cobrança, pelo rito ordinário, que move em face de **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, processo supra--marginado, em trânsito por esse í. Juízo e respectiva Serventia vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio do advogado que esta subscreve ([adv.ivanocosta@hotmail.com](mailto:adv.ivanocosta@hotmail.com)) com fundamento ao *artigo 329 do Código de Processo Civil* (nova redação dada pela Lei n° 13.105, de 16 de março de 2015), ofertar **EMENDA A INICIAL**, *expondo e, ao final, requerendo o quanto segue*:

EMINENTE JUIZ:

Ingressou a Requerente com a presente Ação de Cobrança, pelo Rito Sumário, sob a égide do artigo 275, inciso II, letra "d", do antigo Código de Processo Civil, sendo protocolada e distribuída na vigência da Lei n° 5.869, de 11 de janeiro de 1973.

Todavia, ao entrar em vigor o novo Código sob a regência da Lei n° 13.105 de 16 de março de 2015 e a aplicação desde logo de suas disposições aos processos pendentes, tornou-se, via de consequência, revogada a Lei n° 5.869, de 11 de janeiro de 1973.

Fato é, ainda, que com o advento da nova Lei, as parcelas de rateio de despesas de condomínio edilício, assim estabelecidas em convenção de condôminos ou constante de ata de reunião de condomínio convocada especialmente para tal fim, como é o caso

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n° 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP CEP 12245-810-Pabx (012) 3922-5900 Fax (012) 3921-3547.

Email: [adv.ivanocosta@hotmail.com](mailto:adv.ivanocosta@hotmail.com)

destes autos, foi elevada à condição de **TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL**, nos termos do artigo 784, inciso VIII do Novo Código de Processo Civil.

Logo, a partir de então, ou seja, dia **18 de março do corrente ano**, todas as taxas condominiais vencidas poderão ser objeto de **Execução pena de penhora de bens ou dinheiro**, à escolha do Credor e, ainda, a inclusão do devedor, a pedido da parte, no Cadastro de Inadimplentes (NCPC, artigo 782, § 3º).

Pois bem.

No caso em espécie, é fato que não há citação válida da parte requerida, considerando que a carta não lhe fora entregue pessoalmente mas a terceiros (fls. 26).

Dessa forma, objetivando evitar possíveis nulidades processuais, inegável a circunstância de que inexistente nos autos, prova de entrega da correspondência e, sobretudo, o respectivo recibo de recebimento, em detrimento ao que preceitua o § 1º do artigo 248 do Código de Processo Civil.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMPUGNAÇÃO. NULIDADE DE CITAÇÃO.

AVISO DE RECEBIMENTO SUBSCRITO POR TERCEIRO.

1-A citação é ato de chamamento processual imprescindível ao estabelecimento e ao desenvolvimento válido da relação processual. A inobservância das formalidades inerentes à citação acarreta a invalidação do processo. Citação de pessoa física que deve obedecer ao disposto no art. 223, parágrafo único, CPC de 1973.

2-Com a edição da súmula n.º 429, o STJ sedimentou o entendimento de que a citação por carta deve ser entregue ao citando, com aviso de recebimento assinado por ele. Invalidez da citação por carta, renovada para cumprimento por oficial de justiça.

3-Recurso provido para reconhecer a nulidade do processo desde a citação. (AI n.º 2062886-45.2016.8.26.0000, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do TJSP, "deram provimento ao recurso V.U.", 11/05/2016 Relator CARLOS ALBERTO GARBI). (grifo nosso)

É o entendimento do TJSP:

"...Cartas citatórias remetidas a endereços declinados pelo condomínio autor-Recebimento por terceiros. Decisão recorrida que determina nova citação, por Oficial de Justiça- Decisão mantida-A validade da citação pessoal da pessoa física está atrelada à entrega da carta diretamente ao citando, que deve assinar o recibo, em atenção ao que dispõe o parágrafo único do artigo 223, do CPC; no caso, não é possível portanto, considerar que as citações postais realizadas foram válidas, já que recebidas por terceiros, ainda que funcionários do condomínio em que residem os réus..." (TJSP, Ag. 2039086-56.2014.8.26.0000, rel. Des. MANOEL JUSTINO BEZERRA FILHO, j. 29/04/2014). (grifo nosso)

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n.º 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP CEP 12245-810-Pabx (012) 3922-5900 Fax (012) 3921-3547.

Email: adv.ivanocosta@hotmail.com

CONDOMÍNIO COBRANÇA-DESPESAS CONDOMINIAIS. Revelia afastada. Vício de citação. Ocorrência. Citação por carta. Citação de pessoa física por via postal, providência recebida por terceiro. Necessidade de a carta citatória seja entregue ao citando, com aviso de recebimento assinado por ele. Pressuposto processual de existência não preenchido. Inteligência do art. 223, parágrafo único, do CPC. Carta citatória enviada ao réu para endereço diverso daquele de sua residência. Inexistência de demonstração inequívoca da demanda. Sentença anulada. RECURSO provido (TJSP, Ap. 0011760-33.2011.8.26.0010, rel. Des. LUIS FERNANDO NISHI, j. 29/01/2015). (grifo nosso)

Daí pretender a requerente aditar, alterar o pedido e, sobretudo, a causa de pedir, com base na nova lei que considera as taxas condominiais em título executivo extrajudicial.

Desta forma, **desiste** a requerente do processo de conhecimento, ora interposto, e opta pela **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL**, para que produza os devidos e regulares efeitos de direito.

Portanto, diante de todo o exposto e, atento aos consagrados princípios de celeridade e economia dos atos processuais, requer-se de Vossa Excelência, com a devida vênia, se digne ao acolher a presente **EMENDA À INICIAL** determinar as seguintes providências:

1-**HOMOLOGAÇÃO**, por sentença, da desistência desta ação de cobrança;

2-**CONVERSÃO** deste feito em EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, tendo por origem as taxas condominiais em atraso, nos termos da memória de cálculo existente nos autos (fls. 17);

3-**FIXAÇÃO**, de plano, dos honorários advocatícios de dez por cento (10%), a serem pagos pelo executado e reduzidos pela metade em caso de integral pagamento;

4-**CITAÇÃO** da parte-devedora, por Oficial de Justiça (CPC, artigo 246, II), expedindo-se a competente CARTA PRECATÓRIA no endereço constante da preambular, para pagamento no prazo de três (3) dias da dívida corrigida, além das custas processuais e demais cominações e verba honorária a ser fixada e, advertida de que dispõe do prazo de 15 (quinze) dias (CPC arts. 914/915) para ofertar Embargos à Execução, pena de penhora em tantos quantos forem necessários ao pagamento do principal atualizado, dos juros, das custas e dos

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n.º 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP CEP 12245-810-Pabx (012) 3922-5900 Fax (012) 3921-3547.

Email: adv.ivanocosta@hotmail.com

honorários advocatícios e avaliação por Oficial de Justiça ou, eventualmente, submeter-se à medida constritiva com o bloqueio de dinheiro e,

5-INCLUSÃO da devedora em cadastros de inadimplência (CPC, artigo 782, § 3º).

Requer-se, destarte, para o cumprimento do ato expropriatório, seja facultado ao senhor meirinho o emprego da forma policial e ordem de arrombamento (CPC, art. 782, § 2º), se for o caso.

Enfim, na hipótese do não pagamento ou nomeação de bens, a parte-credora usando da faculdade que lhe concede o artigo 798, inciso II, "c" c.c. artigo 829, § 2º, ambos do Novo Código de Processo Civil, indica, desde já, para fins de penhora, o bem abaixo descrito, cuja matrícula encontra-se anexada aos autos (fls. 20/21).

"Conjunto n º 87 (oitenta e sete), localizado no 8º andar do Edifício Saint James sito à Avenida Dr. João Guilhermino, sob n º 429, nesta cidade, com a área útil inclusive vaga de garagem de 66,96m<sup>2</sup> e a área comum de 5,41m<sup>2</sup>, perfazendo uma área total construída de 72,37m<sup>2</sup>", cadastrado na Prefeitura Municipal local sob n º 11.019.011.65.8 e matriculado sob n º 72.316, R.11, no Registro de Imóveis local.

Dá-se à causa o valor de R\$ 3.145,33 (três mil cento e quarenta e cinco reais e trinta e três centavos), para efeitos fiscais, ressaltando que as custas e despesas processuais já foram recolhidas anteriormente (fls.22).

Termos em que,

P. E. Deferimento.

São José dos Campos, 19 de maio de 2016.

*(assinatura digital)*

Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA

OAB/SP 159.076

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n º523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP CEP 12245-810-Pabx (012) 3922-5900 Fax (012) 3921-3547.  
Email: adv.ivanocosta@hotmail.com


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**
**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**
**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260, Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail: sjcampos7cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**DECISÃO-CARTA PRECATÓRIA**

Processo nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**  
 Requerente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Requerido: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo RUA SEBASTIÃO TOBIAS, 16, Vila Bragança - CEP 08970-000, Salesópolis-SP**  
 Valor da Causa: **R\$ 3.145,33**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Emerson Norio Chinen**
**Deprecado:** Juízo de Direito da Comarca de Salesópolis – SP

Vistos.

1-Recebo a petição de fls. 27/30 como formal emenda à inicial. Anote-se inclusive com relação a alteração da natureza da ação.

2-Cite-se a parte executada para, no prazo de 03 dias, efetuar o pagamento da dívida atualizada, cientificando-se ela de que, independentemente de penhora, depósito ou caução, poderá opor embargos no prazo de 15 dias contados da juntada aos autos do mandado de citação. No mesmo prazo, reconhecendo o crédito do exequente e comprovando o depósito de 30% do valor em execução, acrescido de custas e de honorários de advogado, o executado poderá requerer lhe seja permitido pagar o restante em até 06 parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e de juros de 1% ao mês.

Fixo os honorários advocatícios em 10% sobre o valor do débito, verba essa que será reduzida pela metade caso a parte executada efetue o pagamento no prazo mencionado de 03 dias.

Decorrido o prazo de 03 dias e não sendo efetuado o pagamento, proceda o Oficial de Justiça de imediato à penhora de bens e sua avaliação, lavrando-se os respectivos auto e laudo, e de tais atos intimando, na mesma oportunidade, a parte executada. Sendo negativa a diligência, INTIME-SE a parte executada para indicar quais são, quanto valem e onde se encontram seus bens, considerando-se ato atentatório à dignidade da justiça se não o fizer. Servirá a presente, por cópia digitada, como carta precatória.

Sem andamento correto por mais de 30 dias, aguarde-se provocação em arquivo.

Fica a parte executada advertida de que este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006), o que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br), informe o número do processo e a senha anexa. Petições, procurações, defesas etc., devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

Rogo a Vossa Excelência que após exarar o seu respeitável “cumpra-se”, digne-se determinar as diligências necessárias ao cumprimento desta.

Int.

São José dos Campos, 04 de julho de 2016.

Juiz(a) de Direito

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

**Procurador(es):** Dr(a). Ivan de Oliveira Costa



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o seguinte ato ordinatório:

Carta Precatória disponibilizada para ser baixada pela parte interessada pela internet mediante acesso ao *site* do Tribunal de Justiça (Consulta/Processo/1ª instância/Interior/Comarca de São José dos Campos/Nome da parte ou número dos autos. – Providenciar instrução e distribuição, observando o Comunicado CG Nº 155/2016, comprovando-se nos autos, em cinco dias.

Nada mais. São José dos Campos, 13 de julho de 2016. Eu, Valéria Cristina Constantino Almeida, Escrevente Técnico Judiciário.

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA E. 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS—SP.

Processo n.º 1005826-49.2016.8.26.0577

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES**, pessoa jurídica de direito privado, ora Credor, devidamente identificado, qualificado e regularmente representado nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que move em desfavor de JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, ora denominada Devedora, processo supra marginado, em trânsito por esse i. Juízo e respectiva Serventia vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio do advogado que esta subscreve diante da *admissibilidade* do pedido inicial (fls. 31, item "1"), REQUERER a expedição da competente CERTIDÃO a que alude o artigo 828 do Código de Processo Civil (nova redação dada pela Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015), onde deverá constar obrigatoriamente a identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no Registro de Imóveis local e conhecimento de terceiros.

Para tanto, requer-se, destarte, a juntada aos autos da respectiva guia de recolhimento relativa ao ato pleiteado, para que produza os devidos e regulares efeitos de direito.

Termos em que,

P. E. Deferimento.

São José dos Campos, 07 de julho de 2016.

*(assinatura digital)*

Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA

OAB/SP 159.076

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n.º 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP CEP 12245-810-Pabx (012) 3922-5900 Fax (012) 3921-3547.  
Email: [adv.ivanocosta@hotmail.com](mailto:adv.ivanocosta@hotmail.com)



**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2016070610243002**  
**Poder Judiciário – Tribunal de Justiça**  
**Fundo Especial de Despesa - FEDTJ**

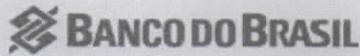
Nome CONDOMINIO EDIFÍCIO SAINT JAMES	RG	CPF	CNPJ 53.315.776/0001-67
Nº do processo 1005826-49.2016.8.26	Unidade 7ª VARA CÍVEL	CEP 12210-131	
Endereço AVENIDA DOUTOR JOÃO GUILHERMINO 429 SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP	Código 202-0		
Histórico CERTIDÃO PREVISTA NO ART. 828 DO NCPC. EXECUÇÃO EM FACE DE JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO	Valor 19,40		
Total			19,40

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 - Mai/15 - SISBB 15147 - pvb  
 1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868200000004 194051174000 120205331573 760001670024



Corte aqui.



**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2016070610243002**  
**Poder Judiciário – Tribunal de Justiça**  
**Fundo Especial de Despesa - FEDTJ**

Nome CONDOMINIO EDIFÍCIO SAINT JAMES	RG	CPF	CNPJ 53.315.776/0001-67
Nº do processo 1005826-49.2016.8.26	Unidade 7ª VARA CÍVEL	CEP 12210-131	
Endereço AVENIDA DOUTOR JOÃO GUILHERMINO 429 SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP	Código 202-0		
Histórico CERTIDÃO PREVISTA NO ART. 828 DO NCPC. EXECUÇÃO EM FACE DE JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO	Valor 19,40		
Total			19,40

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 - Mai/15 - SISBB 15147 - pvb  
 1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868200000004 194051174000 120205331573 760001670024



Corte aqui.

07/07/2016 - BANCO DO BRASIL - 11:04:03  
 839117381 0125

COMPROVANTE DE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

-----

Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ  
 Codigo de Barras 86820000000-4 19405117400-0  
 12020533157-3 76000167002-4  
 Data do pagamento 07/07/2016  
 Valor Total 19,40

-----

NR.AUTENTICACAO 3, B16, 724, CD4, 342, 6C5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVAN DE OLIVEIRA COSTA e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 13/07/2016 às 11:55 , sob o número WSJJC16701315836 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 1599C7C.

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA E. 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS—SP.

Processo n° 1005826-49.2016.8.26.0577

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES**, pessoa jurídica de direito privado, ora Credor, devidamente identificado, qualificado e regularmente representado nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que move em desfavor de JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, ora denominada Devedora, processo supra marginado, em trânsito por esse i. Juízo e respectiva Serventia vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio do advogado que esta subscreve requerer a juntada aos autos do incluso comprovante, através do qual se comprova a efetiva DISTRIBUIÇÃO da carta precatória expedida perante a Vara Única – Foro Distrital de Salesópolis/SP, ocorrida no dia 13 de julho último.

Portanto, eventual cobrança acerca do andamento da epístola, deverá ser dirigida ao Juízo deprecado na forma usual e costumeira, como se faz de rigor e necessário.

Termos em que,

P. E. Deferimento.

São José dos Campos, 18 de julho de 2016.

*(assinatura digital)*

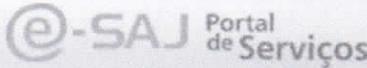
Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA

OAB/SP 159.076

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n°523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP CEP 12245-810-Pabx (012) 3922-5900 Fax (012) 3921-3547.  
Email: [adv.ivanocosta@hotmail.com](mailto:adv.ivanocosta@hotmail.com)

 **Tribunal de Justiça de São Paulo**  
Poder Judiciário

 Portal de Serviços

MENU

CADIA POSTAL | CADASTRO | CONTATO | AJUDA

Identificar-se

> Bem-vindo > Consultas Processuais > Consulta de Processos do 1ºGrau

## Consulta de Processos do 1ºGrau

### Orientações

- Processos distribuídos no mesmo dia podem ser localizados se buscados pelo número do processo, com o seu foro selecionado.
- Algumas unidades dos foros listados abaixo não estão disponíveis para consulta. Para saber quais varas estão disponíveis em cada foro clique aqui.
- Dúvidas? Clique aqui para mais informações sobre como pesquisar.
- Processos baixados, em segredo de justiça ou distribuídos no mesmo dia serão apresentados somente na pesquisa pelo número do processo.

### Dados para pesquisa

**Foro:** Foro Distrital de Salesópolis

**Pesquisar por:** Nome do Advogado

**Nome do Advogado:** IVAN DE OLIVEIRA COSTA  Pesquisar por nome completo



Este processo é digital. Clique aqui para visualizar os autos.

### Dados do processo

**Processo:** 1000284-18.2016.8.26.0523

**Classe:** Carta Precatória Cível

**Assunto:** Citação

**Outros assuntos:** Diligências

**Distribuição:** 13/07/2016 às 17:14 - Livre

**Controle:** 2016/000661

**Juiz:** Alexandre Miura Iura

**Valor da ação:** R\$ 3.145,33

### Partes do processo

Autor: Condomínio Edifício Saint James  
Advogado: Ivan de Oliveira Costa

### Movimentações

Data	Movimento
13/07/2016	Distribuído Livremente (por Sorteio) (movimentação exclusiva do distribuidor)

### Petições diversas

Não há petições diversas vinculadas a este processo.

### Incidentes, ações incidentais, recursos e execuções de sentenças

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

### Audiências

Não há Audiências futuras vinculadas a este processo.

Desenvolvido pela Softplan em parceria com a Secretaria de Tecnologia da Informação - STI

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA E. 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA  
DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS—SP.

Processo n° 1005826-49.2016.8.26.0577

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES**, pessoa jurídica de direito privado, ora Credor, devidamente identificado, qualificado e regularmente representado nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que move em face de JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, ora denominada Devedora, processo supra marginado, em trânsito por esse i. Juízo e respectiva Serventia vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio do advogado que esta subscreve *expor e, ao final, requerer o quanto segue*:

EMINENTE JUIZ

Através de petição protocolada em 18 de julho p. passado, o Credor comprovou de forma efetiva a Distribuição da Carta Precatória expedida perante a Vara Única do Foro Distrital de Salesópolis/SP, tendo por objetivo a citação da Devedora para os efeitos da presente ação executiva.

Pois bem.

Sucedo, porém, decorridos mais de trinta (30) dias, se verifica que a missiva encontra-se paralisada sem qualquer andamento ou despacho inicial até esta data, de molde a contribuir sobremaneira ao aumento da inadimplência do condômino.

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n°523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP CEP 12245-810-Pabx (012) 3922-5900 Fax (012) 3921-3547.  
Email: adv.ivanocosta@hotmail.com

Desta forma, requer-se de Vossa Excelência, com a devida vênua, se digne OFICIAR na forma usual e costumeira ao E. Juízo deprecado solicitando-lhe o efetivo cumprimento da epístola ou, se o caso, informes atualizados a respeito de sua situação, como se faz de rigor e necessário.

Termos em que,

P. E. Deferimento.

São José dos Campos, 24 de agosto de 2016.

*(assinatura digital)*

Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA

OAB/SP 159.076

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0403/2016, foi disponibilizado na página 1989/1995 do Diário da Justiça Eletrônico em 26/09/2016. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1-Recebo a petição de fls. 27/30 como formal emenda à inicial. Anote-se inclusive com relação a alteração da natureza da ação.2-Cite-se a parte executada para, no prazo de 03 dias, efetuar o pagamento da dívida atualizada, cientificando-se ela de que, independentemente de penhora, depósito ou caução, poderá opor embargos no prazo de 15 dias contados da juntada aos autos do mandado de citação. No mesmo prazo, reconhecendo o crédito do exequente e comprovando o depósito de 30% do valor em execução, acrescido de custas e de honorários de advogado, o executado poderá requerer lhe seja permitido pagar o restante em até 06 parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e de juros de 1% ao mês.Fixo os honorários advocatícios em 10% sobre o valor do débito, verba essa que será reduzida pela metade caso a parte executada efetue o pagamento no prazo mencionado de 03 dias.Decorrido o prazo de 03 dias e não sendo efetuado o pagamento, proceda o Oficial de Justiça de imediato à penhora de bens e sua avaliação, lavrando-se os respectivos auto e laudo, e de tais atos intimando, na mesma oportunidade, a parte executada. Sendo negativa a diligência, INTIME-SE a parte executada para indicar quais são, quanto valem e onde se encontram seus bens, considerando-se ato atentatório à dignidade da justiça se não o fizer. Servirá a presente, por cópia digitada, como carta precatória.Sem andamento correto por mais de 30 dias, aguarde-se provocação em arquivo. Fica a parte executada advertida de que este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006), o que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br), informe o número do processo e a senha anexa. Petições, procurações, defesas etc., devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.Rogo a Vossa Excelência que após exarar o seu respeitável "cumpra-se", digne-se determinar as diligências necessárias ao cumprimento desta.Int."

São José dos Campos, 26 de setembro de 2016.

Danilo Sanefuji Braz  
Escrevente Técnico Judiciário

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0403/2016, foi disponibilizado na página 1989/1995 do Diário da Justiça Eletrônico em 26/09/2016. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)

Teor do ato: "Carta Precatória disponibilizada para ser baixada pela parte interessada pela internet mediante acesso ao site do Tribunal de Justiça (Consulta/Processo/1ª instância/Interior/Comarca de São José dos Campos/Nome da parte ou número dos autos. - Providenciar instrução e distribuição, observando o Comunicado CG Nº 155/2016, comprovando-se nos autos, em cinco dias."

São José dos Campos, 26 de setembro de 2016.

Danilo Sanefuji Braz  
Escrevente Técnico Judiciário

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA E. 7ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS—SP.**

Processo n ° 1005826-49.2016.8.26.0577

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES,**

pessoa jurídica de direito privado, ora Credor, devidamente identificado, qualificado e regularmente representado nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, processo supra marginado, em trânsito por esse i. Juízo e respectiva Serventia que move em face da Condômina JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, ora Devedora, vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio do advogado que esta subscreve expor e, ao final, requerer o quanto segue:

**EMINENTE JUIZ**

De princípio, em que pese o excesso de serviços preferenciais ou prioritários, fato é que a parte credora por intermédio do protocolo n ° WSJC. 16.70131583-6, em **13/07/2016 11:55:13**, requereu a expedição da competente CERTIDÃO a que alude o artigo 828 do Código de Processo Civil.

Pois bem.

Exauridos aproximadamente noventa (90) dias, o pedido ainda permanece na Unidade Cartorária sem qualquer análise ou apreciação pelo Juízo, em eventual prejuízo do jurisdicionado, sob o risco de possível alienação do imóvel a terceiros.

Desta forma, requer-se de Vossa Excelência, com a devida vênia, se digne determinar a quem de direito a subida imediata dos autos à conclusão para apreciação do pedido em comento, como se faz de rigor e necessário, salvo se for ato meramente ordinatório.

*Assessoria Jurídica*

*Rua Humaitá n ° 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900*

*Email: adv.ivanocosta@hotmail.com*

Termos em que,  
P. E. Deferimento.  
São José dos Campos, 24 de outubro de 2016.

*(assinatura digital)*

Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA  
OAB/SP 159.076

*Assessoria Jurídica*

*Rua Humaitá n ° 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900  
Email: adv.ivanocosta@hotmail.com*



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que procedi à consulta da carta precatória junto ao e-SAJ, com informação de que a diligência foi negativa, encontrando-se a deprecata aguardando o cumprimento de sua devolução.

Certifico ainda que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Encaminho os autos ao setor de cumprimento, para expedição da certidão do art. 828 do CPC.

Nada Mais. São José dos Campos, 04 de novembro de 2016. Eu, \_\_\_\_\_, Ana Paula Siqueira Maia, Escrevente Técnico Judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,  
 Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:  
 sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**NEMESIO DA CUNHA LOURENÇO**, Escrivão Judicial I do Cartório da 7ª. Vara Cível do Foro de São José dos Campos, na forma da lei,

C E R T I F I C A, atendendo a solicitação verbal do Exequente Condominio Edifício Saint James, CNPJ 53.315.776/0001-67, para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos à penhora ou arresto (Artigo 828 do CPC), que foi distribuída, no dia 15/03/2016 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob o nº 1005826-49.2016.8.26.0577, à 7ª Vara Cível do Foro de São José dos Campos, em que são partes: Condominio Edifício Saint James, CNPJ 53.315.776/0001-67 - exequente, e Juliana Aparecida Pessoa de Araujo, CPF 329.943.148-00 - executada, cujo valor do débito é R\$ 3.145,33 (TRES MIL E CENTO E QUARENTA E CINCO REAIS E TRINTA E TRES CENTAVOS), atualizado até fevereiro/2016.

NADA MAIS. O referido é verdade e dá fé. São José dos Campos, 09 de novembro de 2016.

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

Isenta de custas.



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Sem a necessidade de comparecimento pessoal dos advogados ao cartório judicial, na medida em que poderão acessar o *site* do Tribunal de Justiça (Consulta/Processo/1ª instância/Interior/Comarca de São José dos Campos/Nome da parte ou número dos autos, ou acessar diretamente o link: <http://esaj.tj.sp.gov.br/cpo/pg/open.do>, clicar no ícone “Certidão do art. 828” e, após, na “versão para impressão” - programa JAVA), e ali obter cópia do documento com assinatura digital, instruindo-o com cópias processuais completas, se o caso e, diretamente, encaminhá-lo ao órgão competente, comprovando-se nos autos no prazo de 5 (cinco) dias.

Nada Mais. São José dos Campos, 16 de novembro de 2016. Eu, \_\_\_\_\_, Guilherme Onodera, Escrevente Técnico Judiciário.

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA E. 7ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS—SP.**

Processo n.º 1005826-49.2016.8.26.0577

**CONDOMINIO EDIFÍCIO SAINT JAMES,**

pessoa jurídica de direito privado, ora CREDOR, devidamente identificado, qualificado e regularmente representado nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que move em face de JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, ora DEVEDORA, processo supra marginado, em trânsito por esse i. Juízo e respectiva Serventia vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio do advogado que esta subscreve e de *forma tempestiva*, requerer a juntada aos autos da inclusa documentação, através da qual se comprova a efetiva averbação junto ao Fólio Real acerca da existência desta ação, em obediência ao que dispõe o § 1º do artigo 828 do CPC/15, para que produza os devidos e regulares efeitos de direito.

Por fim e, sem prejuízo, relevante registrar que ante o caráter itinerante (CPC/15, art. 262, § único), a carta precatória objetivando a citação da DEVEDORA, foi encaminhada ao **E. Juízo de Mogi das Cruzes/SP**, onde ela tem domicílio, para a prática do ato deprecado.

Termos em que,

P. E. Deferimento.

São José dos Campos, 28 de novembro de 2016.

*(assinatura digital)*

Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA

OAB/SP 159.076

*Assessoria Jurídica*

*Rua Humaitá n.º 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900*

*Email: adv.ivanocosta@hotmail.com*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**7ª VARA CÍVEL**  
 Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,  
 Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:  
 sjcampos7cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**1o. OF.REG.IMOVEIS SJC**  
 Protocolo: **591664**  
 Data: 17/11/2016  
 Expira: 17/12/2016

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edificio Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**NEMESIO DA CUNHA LOURENÇO**, Escrivão Judicial I do Cartório da 7ª. Vara Cível do Foro de São José dos Campos, na forma da lei,

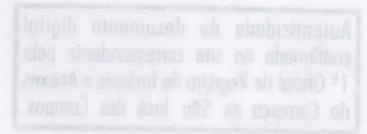
**C E R T I F I C A**, atendendo a solicitação verbal do Exequente Condominio Edificio Saint James, CNPJ 53.315.776/0001-67, para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos à penhora ou arresto (Artigo 828 do CPC), que foi distribuída, no dia 15/03/2016 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob o nº 1005826-49.2016.8.26.0577, à 7ª Vara Cível do Foro de São José dos Campos, em que são partes: Condominio Edificio Saint James, CNPJ 53.315.776/0001-67 - exequente, e Juliana Aparecida Pessoa de Araujo, CPF 329.943.148-00 - executada, cujo valor do débito é R\$ 3.145,33 (TRES MIL E CENTO E QUARENTA E CINCO REAIS E TRINTA E TRES CENTAVOS), atualizado até fevereiro/2016.

NADA MAIS. O referido é verdade e dá fé. São José dos Campos, 09 de novembro de 2016.

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

Isenta de custas.

Este documento foi liberado nos autos em 16/11/2016 às 14:17, por Guilherme Onodera, é cópia do original assinado digitalmente por NEMESIO DA CUNHA LOURENÇO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/lesaj>, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 1B65AD9.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVAN DE OLIVEIRA COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2016 às 17:04, sob o número W5JC16702430914. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 1C4B3AB.

Ilma. Sra. Oficial do 1º Registro de Imóveis de São José dos Campos - SP

Nome(s): **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES, pessoa jurídica de direito privado**

**CNPJ Nº 53.315.776/0001-67, rep. p/Síndico BINDER CARLOS DE VASCONCELLOS,**

RG(s): **3.621.950 SSP/SP** e CPF(s): **310.817.038-49**

Nome(s):

RG(s): e CPF(s):

Vem requerer com fundamento na Lei 6015/73, o assinalado e assinado no verso (TABELA 2) junto a transcrição ou matrícula(s) nº(s) **72.316 R. 11,**

imóvel(is): **CONJUNTO Nº 87, localizado no 8º andar do Edif. Saint James, sito na Av. Dr. João Guilhermino nº 429, São José dos Campos-SP.**

Juntando para tanto os documentos necessários. Declarando sob as penas da lei civil e criminal o assinalado e assinado na (TABELA 01). São José dos Campos, **17 / 11 /20 16**

N. Termos.

P. Deferimento.



*[Handwritten Signature]*  
Assinatura com firma reconhecida

REGISTRO CIVIL DO 1º SUBDISTRITO - Rua Humaitá, 220 - Centro - C

Reconheço por semelhança (doc s/vr econ) a firma imitada de Binder Carlos de Vasconcellos que confere c/ o padrão reg. nesta serventia. Dou fé em São José dos Campos, 17 de novembro de 2016. O testemunho da verdade.

Andra Regina Bassi (Escrivente Autorizada)  
Válido somente com o selo AA-00287995. Valor Total R\$ 5,35.



SELO GENEALÓGICO  
Responsável por validar

Assinatura com firma reconhecida

**Tabela 01 - Declaração - Sob as penas das Leis (civil e criminal)**

- Declaro sob as penas da lei, que não existem ocupantes detentores de posse "ad usucapione" nos imóveis confrontantes, nem título aquisitivo pendente de registro. \_\_\_\_\_ (assinatura)
- Não estou sujeito as exigências do inciso III do artigo 257 do Decreto Federal nº 3.048 de 06/05/1999, que regulamentou a Lei 8.212/91 e 8.213/91, relativo a apresentação da CND, por se tratar de construção residencial unifamiliar de até 70,00 m² de área construída, do tipo econômico, sem a utilização de mão-de-obra assalariada e destinada ao uso próprio, conforme artigo 278 do supra citado Decreto, bem como que destina-se a sua moradia permanente e que não possui outro imóvel neste município, conforme alínea "d", item 6 da Ordem de Serviço nº 207 de 08 de abril de 1999, publicada no Diário Oficial da União em 19/04/1999. \_\_\_\_\_ (assinatura)
- Não sou responsável por recolhimento de contribuição a Previdência Social, que não comercializo a minha produção com adquirente domiciliado no exterior nem diretamente no varejo a consumidor pessoa física, a outro produtor rural pessoa física ou a outro segurado especial, estando, portanto dispensado de apresentar prova de inexistência de débito para com a Previdência Social, conforme artigo 257, § 8º, II do Decreto Federal 3.048 de 06/05/1999, que regulamentou as Leis Federais nº 8.212/91 e 8.213/91. \_\_\_\_\_ (assinatura)
- Não estou sujeito às exigências da Lei 8.212/91, pois não sou responsável pelo recolhimento de contribuições a Previdência Social, não sou empregador ou produtor rural, estando assim isento das obrigações e restrições contidas na legislação previdenciária em vigor (artigo 257 do Decreto Federal nº 3.048, de 06/05/1999, que regulamentou a Lei 8.212/91 e 8.213/91). \_\_\_\_\_ (assinatura)
- Que o usufruto foi o único bem transmitido, dentro do presente ano civil, contado do fato gerador e não ultrapassa o valor de 2.500 UFESPs, portanto estou isento de recolher para a Fazenda do Estado de São Paulo o Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação - ITCMD, com base no disposto no artigo 6º, inciso II, alínea a, da Lei Estadual nº 10.705/2000. \_\_\_\_\_ (assinatura)
- Declarar ter extraviado o protocolo número \_\_\_\_\_, requerendo a retirada do título sem a apresentação do mesmo, valendo este como comprovante de retirada. \_\_\_\_\_ (assinatura)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVAN DE OLIVEIRA COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2016 às 17:04, sob o número WSJIC16702430914. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 1C4B3AB.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
SECRETARIA DA FAZENDA  
DEPARTAMENTO DE RECEITA**

**CERTIDÃO Nº 221597**

**CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS - ATUALIZADA  
EXERCÍCIO 2016**

A Secretaria da Fazenda no exercício de suas atribuições, verificados os dados cadastrais constantes em seus registros, CERTIFICA que se encontra regularmente inscrito no CADASTRO IMOBILIÁRIO, o imóvel abaixo, com áreas e valores venais seguintes:

**Inscrição Imobiliária: 11.0019.0011.0065**

**Dados Gerais**

Logradouro				Nº	Complemento	CEP
AV DR JOAO GUILHERMINO				429	ESCRIT-87	12210-130
Apto.	Bloco	Garagem	Quadra	Lote	Bairro/Loteamento	
****	****	****	****	****	CENTRO	
Identificação de Uso		Padrão		Transcrição/Matrícula		
Comercial		Superior		72316		

**Terreno**

Área (m <sup>2</sup> )	Área Excedente (m <sup>2</sup> )	Área Total (m <sup>2</sup> )	Valor m <sup>2</sup> (R\$)
8,00	0,00	8,00	450,74

**Construções**

Tipo	Identificação	Padrão	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Valor m <sup>2</sup> (R\$)
Comercio	Area Total	Superior	72,00	953,40
<b>Total:</b>			<b>72,00</b>	

**Valores Venais atualizados até 17/11/2016**

Terreno (R\$)	Construção (R\$)	Área Excedente (R\$)	Total do Imóvel (R\$)
3.835,26	41.616,05	0,00	45.451,31

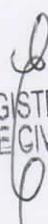
Fica ressalvado o direito de a Secretaria da Fazenda do Município de São José dos Campos atualizar quaisquer informações que venham a ser apuradas ou que se verifique, a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão

**Documento emitido via internet em 17/11/2016 15:37.**

**Chave para validação: 464C6 43D7C 5D8B2**

**Valido até 15/12/2016.**

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no site da Prefeitura Municipal, na internet, no endereço <http://www.sjc.sp.gov.br>.

  
 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS  
 E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA



**1º Oficial de Registro de Imóveis**  
**Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica**  
**São José dos Campos - SP**  
 CNPJ:50.460.799/0001-77 - www.1risjc.com.br

**R E C I B O - \*591.664\***

Cliente: MATHEUS OLIVEIRA SILVA CPF. 42824913886

**C E R T I F I C A** que o presente título, foi protocolado em 17/11/2016 sob número 591.664, e procedidos os seguintes atos:

--- Livro ----- Atos --- Valor Base ----- Valor do Ato-----

Matrícula - 72.316 - AV12 - R\$:0,00 - Averbação Premonitória - R\$:23,84 - 23/11/2016

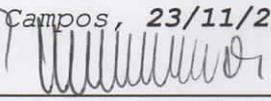
**Emolumentos do Cartório:**

- (1) Averbação Sem Valor Declarado - Tabela:2.1: R\$23,84 - 23/11/2016
- (1) Certidões - Tabela:11.: R\$45,55 - 23/11/2016
- (2) Segunda(s) Via(s) de Certidão Talão - Tabela:0.: R\$0,00 - 23/11/2016

SUB-TOTAL EMOLUMENTOS.....	R\$42,84
Estado.....	R\$12,17
Ipesp.....	R\$6,28
Sinoreg.....	R\$2,25
Tribunal de Justiça.....	R\$2,94
ISSQN.....	R\$0,85
Ministério Público.....	R\$2,06
<b>Sub-Total Custas.....</b>	<b>R\$69,39</b>
Despesas Acessórias:	R\$0,00
Desconto da Prenotação....	-R\$0,00
<small>(em caso de reentrada dentro do prazo)</small>	
<b>Total Geral.....</b>	<b>R\$69,39</b>
Depósito Prévio.....	R\$69,39
<b>Saldo.....</b>	<b>R\$0,00</b>

**Recepção N.º: 591.664**

São José dos Campos, 23/11/2016.

  
 Luciano Lopes Godoi  
 Escrevente

Emolumentos do Estado e Ipesp recolhidos pela guia N.º: 23/11/2016.

Declaro haver recebido o título nesta data.

Devolução efetuada pelo cheque \_\_\_\_\_, Banco 341.

São José dos Campos \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_. recibo.

Assinatura: \_\_\_\_\_.

Nome.....: \_\_\_\_\_.

R.G.....: \_\_\_\_\_.

**591664**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVAN DE OLIVEIRA COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2016 às 17:04, sob o número WSJC16702430914. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 1C4B3AB.



Matrícula	Folha
72.316	01

# Registro de Imóveis e Anexos

## São José dos Campos - S.P.

W

Em 10 de agosto de 19 84

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel: EDIFÍCIO SAINT JAMES.-

CONJUNTO Nº 87, localizado no 8º andar, do Edifício Saint James sito à Avenida Dr. João Guilhermino, nº 429, nesta cidade, com a área útil inclusive vaga de garagem de 66,96m<sup>2</sup>., área comum de 5,4lms<sup>2</sup>, perfazendo uma área total construída de 72,37m<sup>2</sup>, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,00577227 centésimos milionésimos no terreno e nas coisas de uso e propriedade comum do edifício, cadastrado na Prefeitura Local sob nº 11.019.011.65.8.-

PROPRIETÁRIO:- FUAD KORAICHO, RG 1.597.418-SSP/SP, do comércio, e sua mulher MARY FRANCISCO KORAICHO, RG 2.085.267-SP, do lar, / brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, inscritos no CPF/MF nº 003.745.988/00, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital à Alameda Casa Branca nº 1.194 aptº 111-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição 52.972 e especificação condomínio registrado sob nº 05/M.3.451, deste cartório.-  
O Oficial,

*Luiz Carlos*

R.01-Em 10 de agosto de 1.984.  
Pela escritura pública de 20.12.1983 ( livro 4165 fls.147/vºs) do 7º Cartório de Notas de São Paulo-Capital, os proprietários VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ ..... R\$ 7.300.000,00 a REYNALDO POSSATO, RG 677.148-SP e CIC 081.262.328/20, industrial, casado com ADÉLIA GABRIELLI POSSATO, sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77; LUIZ PAULO POSSATO, RG 3.185.659-SSP/SP e CIC 061.765.428/04, industrial, casado com MARIA APARECIDA POSSATO, sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, PEDRO PAULO POSSATO, RG 4.318.380-SSP/SP e / CIC 530.191.138/49, engenheiro, casado com MARIA ANTONIETA POSSATO, sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77; e JOSÉ ROBERTO POSSATO, RG 4.397.920-SSP/SP e CIC 768.264.148/72, en

Vide verso

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IVAN DE OLIVEIRA COSTA e Tribunal de Registro do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2016 às 17:04, sob o número W5JC16702430914. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 1C4B3AB.



Matrícula 72.316	Ficha 04 verso
---------------------	-------------------

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

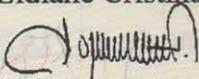
Imóvel:

R. 11 - Em 23 de setembro de 2014.

**Compra e Venda**

Por Escritura de Compra e Venda de 12 de agosto de 2014, do 2º Tabelião de Notas da comarca de São José dos Campos-SP, livro 969, páginas 259/262, VIVLANI BUDIÑO RACHID, CPF nº 318.251.518-73, RG nº 19.323.155-4-SSP/SP assistida por seu marido THIAGO SOUTO RACHID HATUN, CPF nº 215.140.438-23, RG nº 30.602.819-0-SSP/SP, GABRIELA BUDIÑO PALACIOS, CPF nº 216.073.698-85, RG nº 14.408.067-9-SSP/SP assistida por seu marido MARIANO DANIEL PALACIOS, CPF nº 227.551.298-59, RNE nº V378827-4-CGPI/DIREX/DPF, DEBORA CAROLINE BUDINO, CPF nº 219.815.608-31, RG nº 16.498.940-7-SSP/SP e MARIO RODOLFO BUDINO DEL PRATTO, CPF nº 006.286.228-64, RNE nº W280803-E-SPMAF/DPF2/SST venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$62.000,00 para **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, brasileira, assistente administrativo, CPF nº 329.943.148-00, RG nº 42.724.736-6-SSP/SP, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Sebastião Antonio Tobias, nº 16, Vila Bragança, Salesópolis-SP. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº **11.0019.0011.0065**. Protocolo nº 539.093 em 15 de setembro de 2014.

Eu, Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.

Eu,  Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 12 - Em 23 de novembro de 2016.

Por Requerimento passado nesta cidade de 17 de novembro de 2016, faço a presente para informar que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES, CNPJ nº 53.315.776/0001-67 propôs ação de Execução de Título Extrajudicial contra **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, CPF nº 329.943.148-00, cujo valor dado à causa foi de R\$3.145,33, tendo a demanda sido distribuída em

continua na ficha nº 05

Folhas: 04 de 05.  
Páginas: 03 de 09.  
Certidão na última  
página.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

591664 53

Matrícula	Ficha
72.316	05

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

15/03/2016 para a 7ª Vara Cível da comarca de São José dos Campos-SP, processo nº 1005826-49.20168.26.0577, conforme Certidão expedida em 09/11/2016 pela 7ª Vara Cível da comarca de São José dos Campos-SP. Protocolo nº 591.664 em 17 de novembro de 2016.

Eu, Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.

Eu, *Saulo Márcio Buckeridge Scanavez*, Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Substituto da Oficial conferei o instrumento, o ato praticado e assino.

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº72316, extraída nos termos do art.19,§1º, da Lei Federal n. 6.015/73 refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito as Alienações, Constituições de Ônus Reais e Títulos Prenotados até a data de \*\* 23/11/2016 \*\*nos termos do item38, SeçãoII, Cap.XIII, das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais - Tomo II - CGJSP.

Títulos no contraditório: São José dos Campos, 23/11/2016.

Escrevente: [ ]Adriano de Souza Freitas - [ ]Silmara C. Cardoso Costa - [ ]Tiago H. Villa

*Saulo*

Ao Oficial: R\$28,12  
Ao Estado.: R\$7,99  
Ao Ipeesp.: R\$4,12  
Ao Sinoreg: R\$1,48  
Ao T.J.....: R\$1,93  
Ao ISSQN...: R\$0,56  
Ao M.P.....: R\$1,35  
T O T A L : R\$45,55  
Recolhidos por guia



Folhas: 05 de 05.  
Paginas: 09 de 09.  
Certidão na última página.

Este documento foi digitalmente assinado digitalmente por IVAN DE SOUZA COSTA e Tiago H. Villa, Substituto da Oficial de São Paulo, protocolado em 28/11/2016 às 17:04, sob o número WSJIC16702430914. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 1C4B3AB.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0138/2017, foi disponibilizado na página 2095/2100 do Diário da Justiça Eletrônico em 22/03/2017. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)

Teor do ato: "Sem a necessidade de comparecimento pessoal dos advogados ao cartório judicial, na medida em que poderão acessar o site do Tribunal de Justiça (Consulta/Processo/1ª instância/Interior/Comarca de São José dos Campos/Nome da parte ou número dos autos, ou acessar diretamente o link: <http://esaj.tj.sp.gov.br/cpo/pg/open.do>, clicar no ícone "Certidão do art. 828" e, após, na "versão para impressão" - programa JAVA), e ali obter cópia do documento com assinatura digital, instruindo-o com cópias processuais completas, se o caso e, diretamente, encaminhá-lo ao órgão competente, comprovando-se nos autos no prazo de 5 (cinco) dias."

São José dos Campos, 22 de março de 2017.

Danilo Sanefuji Braz  
Escrevente Técnico Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CIVEL, DA COMARCA DE SÃO JOSE DOS CAMPOS, ESTADO DE SÃO PAULO.**

**PROCESSO Nº : 1005826-49-2016-8-26-0577**

**JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, já devidamente qualificada nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO – DESPESAS CONDOMINIAIS** que lhe move **CONDOMINIO SAINT JAMES**, por seu advogado que a esta subscrevem vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, manifestar e requerer o que segue:

1) Considerando o item 02 do R. despacho, onde determina que em caso de concordância do pagamento o mesmo pode ser parcelado, com a entrada de 30%, incluindo-se os honorários advocatícios de 5%, tendo em vista que o pagamento efetuado no prazo previsto.

2) Assim segue a planilha devidamente atualizada, bem como a guia do importe de 30%, devidamente recolhido para os devidos fins de direito.

Diante do exposto, com a juntada do instrumento de procuraçāo, requer seja homologado o presente acordo judicial, suspendendo-se a presente demanda atē ulterior pagamento da ūltima parcela.

Termos em que;  
Pede deferimento.  
De Itaquaquetuba, 04 de maio de 2017.

**Cesar Alexandre Paiatto**  
**OAB/SP 186.530**

## **PROCURAÇÃO "AD JUDICIA" ET "EXTRA"**

### **OUTORGANTE:**

JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, brasileira, solteira, nascida em 08/05/1983, empresária, portadora da cédula de identidade RG 42.724.736-6 e do CPF 329.943.148-00, residente e domiciliado na Rua Ulisses Borges de Soqueira, 1330, na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo

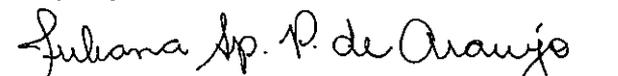
### **OUTORGADOS:**

CELSO SALLES ADVOGADOS ASSOCIADOS, devidamente inscrito no CNPJ 03.194.112/0001-19, estabelecido na Rua João Barbosa de Moraes, n. 720 na Cidade e Comarca de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, neste ato representada por seu sócio-administrador CELSO DE AGUIAR SALLES, brasileiro, divorciado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n. 119.658, e devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 051.500.588-66, estabelecido na Rua João Barbosa de Moraes, n. 720 na Cidade e Comarca de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo estabelecido na Rua João Barbosa de Moraes, n. 720 na Cidade e Comarca de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo.

### **PODERES:**

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, constitui (em) e nomeia (m) seu procurador os **OUTORGADOS**, supra qualificados, ao qual confere (m) os poderes contidos nas cláusulas "AD JUDICIA" et "EXTRA" para representá-lo (s) em qualquer instância ou Tribunal, como autor (es), réu (s), assistente (s), ou oponente (s), com os mais amplos e ilimitados poderes, para o foro em geral, inclusive os de receber e dar quitação, transigir, desistir, acordar, renunciar, concordar com as avaliações, variar de ação, requerer medidas preventivas, preparatórias ou incidentes, retirar autos, arrolar testemunhas, reconvir, receber e dar quitação, ou recibo em qualquer repartição pública, protestar títulos de crédito em geral, firmar acordos ou compromissos, requerer concordatas e falências, dando tudo por bom, firme e valioso, agir em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por bom firme e valioso.

Itaquaquecetuba, 01 de setembro de 2016

  
JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO

São Paulo/SP

Pabx :: (11) 4646.6777

Home-page: [www.sallesadvogados.com.br](http://www.sallesadvogados.com.br)

E-mail :: [sallesadvogados@sallesadvogados.com.br](mailto:sallesadvogados@sallesadvogados.com.br)

Caixa Postal 31 CEP: 08576-070

[bb.com.br] - Boleto gerado pelo sistema . 04/05/2017 13:09:03

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

**Autor: Condominio Edificio Saint Jame**

**Réu: Juliana Aparecida Pessoa de Ar**

**São José dos Campos Foro De Sã - Cartório Da 7ª. Vara Cível**

**Processo: 10058264920168260577 - ID 081020000057989091**

**GUIA C/ NÚM. CONTA JUDICIAL DISPONIVEL NO DIA SEGUINTE AO  
PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIARIO>GUIA DEP..JUDICIAL**

Recibo do Pagador



001-9

00190.00009 02836.585006 62764.051173 6 72090000128683

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço  
JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR CPF: 329.943.148-00  
TRIBUNAL DE JUSTICA.SP - PROCESSO: 10058264920168260577, São José dos Campos Foro De Sã - Cartório Da 7ª. Vara Cível 7ª Vara Cível

Sacador/Avalista  
Nosso-Número 28365850062764051  
Nr. Documento 81020000057989091  
Data de Vencimento 03/07/2017  
Valor do Documento 1.286,83  
(=) Valor Pago 1.286,83

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

Agência/Código do Beneficiário  
2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica  
CEF38110405170630241000491 1.286,83RD1002

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE PAIATTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/05/2017 às 16:00, sob o número WSCJ17701001832. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 251F551.

**EDEMIR DE SOUZA GONSALVES**

---

**De:** SAO JOSE DOS CAMPOS - 7 OFICIO CIVEL  
**Enviado em:** segunda-feira, 8 de maio de 2017 10:44  
**Para:** EDEMIR DE SOUZA GONSALVES  
**Assunto:** ENC: Carta Precatória ref. ao Vosso Processo nº 1005826-49.2016.8.26.0577

---

**De:** ELZA KIYOMI SHINKODA VIEIRA  
**Enviado:** segunda-feira, 8 de maio de 2017 10:40  
**Para:** SAO JOSE DOS CAMPOS - 7 OFICIO CIVEL  
**Assunto:** Carta Precatória ref. ao Vosso Processo nº 1005826-49.2016.8.26.0577

Bom dia!

Segue senha da Carta Precatória cumprida positiva, nos termos do comunicado CG nº 2290/2016.

Processo nº: 1000284-18.2016.8.26.0361

Senha: **oeentr**

Atenciosamente,



**ELZA KIYOMI SHINKODA VIEIRA**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

2º Ofício Cível

Avenida Cândido Xavier de Almeida e Souza 159, 159 - Vila Partenio - Mogi das Cruzes/SP - CEP: 08780-912

Tel: (11) 4799-8877 - Ramal 206

E-mail: [ekshinkoda@tjsp.jus.br](mailto:ekshinkoda@tjsp.jus.br)

---

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado. Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções.

Se eventualmente aquele que deste tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas. Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP.



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260, Fone:

(12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail: sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO-CARTA PRECATÓRIA**

Processo nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**  
 Requerente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Requerido: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo RUA SEBASTIÃO TOBIAS, 16, Vila Bragança - CEP 08970-000, Salesópolis-SP**  
 Valor da Causa: **R\$ 3.145,33**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Emerson Norio Chinen**

**Deprecado:** Juízo de Direito da Comarca de Salesópolis – SP

Vistos.

1-Recebo a petição de fls. 27/30 como formal emenda à inicial. Anote-se inclusive com relação a alteração da natureza da ação.

2-Cite-se a parte executada para, no prazo de 03 dias, efetuar o pagamento da dívida atualizada, cientificando-se ela de que, independentemente de penhora, depósito ou caução, poderá opor embargos no prazo de 15 dias contados da juntada aos autos do mandado de citação. No mesmo prazo, reconhecendo o crédito do exequente e comprovando o depósito de 30% do valor em execução, acrescido de custas e de honorários de advogado, o executado poderá requerer lhe seja permitido pagar o restante em até 06 parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e de juros de 1% ao mês.

Fixo os honorários advocatícios em 10% sobre o valor do débito, verba essa que será reduzida pela metade caso a parte executada efetue o pagamento no prazo mencionado de 03 dias.

Decorrido o prazo de 03 dias e não sendo efetuado o pagamento, proceda o Oficial de Justiça de imediato à penhora de bens e sua avaliação, lavrando-se os respectivos auto e laudo, e de tais atos intimando, na mesma oportunidade, a parte executada. Sendo negativa a diligência, INTIME-SE a parte executada para indicar quais são, quanto valem e onde se encontram seus bens, considerando-se ato atentatório à dignidade da justiça se não o fizer. **Servirá a presente, por cópia digitada, como carta precatória.**

Sem andamento correto por mais de 30 dias, aguarde-se provocação em arquivo.

Fica a parte executada advertida de que este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006), o que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br), informe o número do processo e a senha anexa. Petições, procurações, defesas etc., devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

Rogo a Vossa Excelência que após exarar o seu respeitável “cumpra-se”, digne-se determinar as diligências necessárias ao cumprimento desta.

Int.

São José dos Campos, 04 de julho de 2016.

Juiz(a) de Direito

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

Procurador(es): Dr(a). Ivan de Oliveira Costa

Este documento foi copiado digitalmente, assinado eletronicamente pelo Juiz(a) de Direito Emerson Norio Chinen e o Oficial de Justiça OLIVEIRA COSTA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pesajm/interfale> e informe o número do processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e o código 255031B.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SALESÓPOLIS**  
**FORO DE SALESÓPOLIS**  
**VARA ÚNICA**  
**RUA ANTONIO PEREIRA DE SOUZA, 30, Salesopolis-SP - CEP**  
**08970-000**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**MANDADO – FOLHA DE ROSTO**

Processo Digital nº: **1000284-18.2016.8.26.0523**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Citação**  
 Autor: **Condominio Edifício Saint James**  
 Requerido: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**  
 Valor da Causa: **R\$ 3.145,33**  
 Nº do Mandado: **523.2016/002282-4**

**Mandado expedido em relação a: Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**Endereço(s) a ser(em) diligenciado(s):**  
 RUA SEBASTIÃO TOBIAS, 16, Vila Bragança - CEP 08970-000, Salesopolis-SP

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: Alexandre Miura Iura

Salesopolis, 27 de setembro de 2016.

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

\*52320160022824\*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SALESÓPOLIS**  
**FORO DE SALESÓPOLIS**  
**VARA ÚNICA**

Rua Antonio Pereira de Souza, 30, ., Centro - CEP 08970-000, Fone: (11) 4696-1248, Salesopolis-SP - E-mail: salesopolis@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1000284-18.2016.8.26.0523**  
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Citação**  
 Autor: **Condominio Edifício Saint James**  
 Requerido: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**  
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato negativo**  
 Oficial de Justiça: **Marcio Ruy De Souza (22313)**

**CERTIDÃO – MANDADO CUMPRIDO NEGATIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 523.2016/002282-4 dirigi-me ao endereço: Rua Sebastião Tobias, nº 16, bairro Bragança e, nesta data, após falar com o Sr. Fernando de Araujo, genitor de Juliana, recebi a informação de que há vários anos a requerida mudou-se para a cidade de Mogi das Cruzes. Não soube dizer o endereço, entretanto, forneceu-me o numero de telefone ( 2312-6393), da residência de sua filha. Fiz ligação, mas não obtive sucesso. Recordei-me de que no início deste ano, em outro processo, tentei localizar a requerida. Pesquisei no sistema SAJ e encontrei nos autos do processo 0001541-32.2015.8.26.0523, mandado 523.2016/000023-5, a certidão. Nele consta o atual endereço da requerida: **Avenida Ulisses Borges de Siqueira, Nº 1330, telefone 2312-6393 - Jardim Universo (CEP 8740580) - Mogi das Cruzes/SP**. No sitio eletrônico do TJ consta que a requerida foi citada recentemente neste local. Ante o exposto, por não residir no endereço indicado, mas na cidade de Mogi das Cruzes, endereço supra, **DEIXO DE CITAR a Srª Juliana Aparecida Pessoa de Araujo** e devolvo o mandado a cartório para as providências cabíveis. O referido é verdade e dou fé. Salesopolis, 18 de outubro de 2016.

Número de Atos: 01 cota (dil)  
 Guia 1612 – R\$ 70,65



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SALESÓPOLIS**  
**FORO DE SALESÓPOLIS**  
**VARA ÚNICA**  
 RUA ANTONIO PEREIRA DE SOUZA, 30, Salesopolis-SP - CEP  
 08970-000  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1000284-18.2016.8.26.0523**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Citação**  
 Autor: **Condominio Edifício Saint James**  
 Requerido: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alexandre Miura Iura**

Vistos.

Petição de fls. 20/21: razão assiste o nobre subscritor, razão pela qual, revejo a decisão de fls. 19 e determino a redistribuição do presente feito à Comarca de Mogi das Cruzes, ante o caráter itinerante das cartas precatórias.

Intime-se.

Salesopolis, 15 de novembro de 2016.

**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 MOGI DAS CRUZES**  
**FORO DE MOGI DAS CRUZES**  
**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio -  
 CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:  
 mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1000284-18.2016.8.26.0523**  
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Citação**  
 Autor: **Condominio Edifício Saint James**  
 Requerido: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

Vistos.

Cumpra-se serventia esta de mandado. Após, devolva-se ao juízo deprecante com as homenagens de estilo.

Intime-se.

Mogi das Cruzes, 19 de dezembro de 2016.

**Domingos Parra Neto**

Juiz(a) de Direito



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

**COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**

**FORO DE MOGI DAS CRUZES**

**2ª VARA CÍVEL**

**AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, Mogi das Cruzes-SP - CEP 08780-210**

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

**MANDADO – FOLHA DE ROSTO**

Processo Digital nº: **1000284-18.2016.8.26.0523**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Citação**  
 Autor: **Condominio Edifício Saint James**  
 Requerido: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**  
 Valor da Causa: **R\$ 3.145,33**  
 Nº do Mandado: **361.2017/001454-9**

**Mandado expedido em relação a: Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**Endereço(s) a ser(em) diligenciado(s):**

Avenida Ulisses Borges de Siqueira, 1330, tel 2312-6393, Jardim Universo - CEP 08740-580, Mogi das Cruzes-SP

**Guia nº 046926 - R\$70,65**

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: Domingos Parra Neto

Mogi das Cruzes, 17 de janeiro de 2017.

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

**\*36120170014549\***


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**
**FORO DE MOGI DAS CRUZES**
**2ª VARA CÍVEL**

 Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio  
 - CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:  
 mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1000284-18.2016.8.26.0523**  
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Citação**  
 Autor: **Condominio Edifício Saint James**  
 Requerido: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**  
 Situação do Mandado **Cumprido - Ato positivo**  
 Oficial de Justiça **Marcelo Barão Rocha (22996)**

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado n°  
 361.2017/001454-9 dirigi-me ao endereço: AV. Ulisses Borges de  
 Siqueira, 1330, e aí sendo, CITEI o JULIANA APARECIDA PESSOA DE  
 ARAUJO, do inteiro teor do mandado, que, após a sua leitura, de tudo bem  
 ciente ficou, aceitou a cópia, e exarou, ao fim, sua nota de ciente. Ainda,  
 deixei de aguardar prazo e efetuar nova diligencia para tentativa de penhora,  
 visto que, não há informação no r. Mandado de recolhimento de diligencia  
 do oficial de justiça para praticar segundo ato diverso da citação.

O referido é verdade e dou fé.

Mogi das Cruzes, 15 de fevereiro de 2017.

Número de Cotas: 01 r\$ 70,65

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CIVIL, DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES, ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO Nº : 1000284-18-2016-8-26-0523 (carta precatória)

**JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, já devidamente qualificada nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO – DESPESAS CONDOMINIAIS** que lhe move **CONDOMINIO SAINT JAMES**, por seu advogado que a esta subscrevem vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, manifestar e requerer o que segue:

1) Considerando que foi juntado nos autos principais, a cópia do boleto de parcelamento judicial devidamente recolhida, nos termos do item 02 do R. despacho daquele processo

# *Salles* - Advogados Associaçoes

---

2) Assim segue também neste autos a referida comprovação, bem como a juntada da petição lá protocolada, planilha devidamente atualizada, bem como a guia do importe de 30%, devidamente recolhido para os devidos fins de direito.

Diante do exposto, com a juntada do instrumento de procuração, requer seja a presente carta precatória devolvida a vara de origem.

Termos em que;  
Pede deferimento.  
De Itaquaquecetuba, 04 de maio de 2017.

**Cesar Alexandre Paiatto**  
**OAB/SP 186.530**



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

COMARCA de Mogi das Cruzes

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1000284-18.2016.8.26.0523**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Citação**  
 Autor: **Condominio Edifício Saint James**  
 Requerido: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que nesta data, conforme Comunicado CG 2290/2016, encaminhei a **senha** desta carta precatória ao juízo deprecante, **via e-mail**, bem como, que foi dado baixa nestes autos, encaminhando-os ao arquivo. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 08 de maio de 2017. Eu, \_\_\_\_, Elza Kiyomi Shinkoda, Escrevente Técnico Judiciário.



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Manifeste-se a parte exequente acerca da petição e documento às fls.55/58.

Vista dos autos a parte executada, tendo em vista que o subscritor da petição de fls.55/56 não consta na procuração de fl.57.

Nada Mais. São José dos Campos, 09 de maio de 2017. Eu, \_\_\_\_,  
 Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu, Escrevente Técnico Judiciário.

**DOUTO JUÍZO DA E. 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.**

Processo n ° 1005826.49.2016.8.26.0577

**CONDOMINIO EDIFÍCIO SAINT JAMES**, pessoa jurídica de direito privado, ora Credor, devidamente identificado, qualificado e regularmente representado nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que move em face de JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, ora Devedora, processo supra marginado, em trânsito por esse i. Juízo e respectiva Serventia vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio do advogado que esta subscreve *expor e, ao final, requerer o quanto segue*:

**EMINENTE JUÍZO**

De proêmio, o CREDOR discorda frontalmente acerca do pedido de parcelamento formulado pela DEVEDORA (fls.55/56), pois desprovido de amparo legal, seja com relação ao depósito efetuado seja no que diz respeito a prazos peremptórios não observados, o que deverá ser rejeitado liminarmente por ser medida de Direito e de inteira Justiça.

Pois bem.

Com o advento do novo Código de Processo Civil (artigo 784, inc. X), as contribuições condominiais passam a ter natureza de Título Executivo Extrajudicial.

Na prática, isso quer dizer que as taxas condominiais passam a gozar de três características próprias dos títulos extrajudiciais: *certeza, liquidez e exigibilidade*.

Portanto, a partir de agora, quando o Condomínio demandar judicialmente, o Condômino inadimplente será citado para que em três (3) dias pague a integralidade do débito e demais acréscimos legais.

No caso em espécie, em que pese às mudanças, fato é que a DEVEDORA ao arrepio da lei, quiçá por desconhecimento ou, *em tese*, má fé, ignorou o dispositivo legal que lhe concede o

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n ° 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900

Email: [adv.ivanocosta@hotmail.com](mailto:adv.ivanocosta@hotmail.com)

prazo de três (3) dias para pagamento da dívida ou, no prazo de embargos, reconhecendo o crédito do exeqüente, comprove o depósito de trinta por cento (30%) do valor da execução, acrescidos de custas e de honorários de advogado e o restante em até seis (6) parcelas, acrescidas de correção monetária e de juros de um por cento (1%) ao mês.

Entretanto, a DEVEDORA adotou posicionamento diverso ao previsto em lei, pois além de depósito irrisório, ignorou os prazos legais e ficou-se inerte sem oposição à execução por meio de embargos (CPC/15, artigo 915).

Ora, deflui-se dos autos que a DEVEDORA fora regular e devidamente citada para os termos da ação em **15 de fevereiro de 2017** (fls.66) e, reconhecendo a dívida, fez o depósito tão somente no dia **04 de maio de 2017** (fls. 58), ou seja, depois de decorridos aproximadamente setenta (70) dias (!).

Ademais, observa-se que o depósito foi efetuado fora do prazo legal e afigura-se irreal e sensivelmente inferior ao valor devido, nos termos do cálculo em anexo, olvidando-se que a presente ação tem por objeto a obrigação em **PRESTAÇÕES PERIÓDICAS E SUCESSIVAS**, vencidas no curso do processo de execução e não somente àquelas constantes do pedido inicial, à luz do que dispõe os artigos 323 cc 771, parágrafo único do CPC/15.

Convém frisar, que a DEVEDORA está inadimplente, pasmem, desde **01 de junho de 2015**, ou seja, quase **vinte e quatro (24) meses (!!!)**, de sorte a comprometer sobremaneira a administração do Condomínio e, agora, de modo ingênuo, pretende o pagamento de sete (7) meses de taxas vencidas quando do ajuizamento da ação e ainda de forma parcelada. Absolutamente despropositada e inaceitável tal pretensão.

Relevante ressaltar, ainda, de que a DEVEDORA além de efetuar depósito singelo (fls. 58), induziu o E. Juízo deprecado a erro, na medida em que criou obstáculos a impedir a marcha regular da missiva, quiçá com objetivos escusos, pois noticia o acordo (!) e pleiteia a devolução da carta precatória (fls. 67/68), o que de fato aconteceu de forma prematura e unilateral, sem o efetivo cumprimento do ato em sua integralidade (citação e penhora).

*A priori*, constitui ato atentatório à dignidade da justiça, pois fuge ao espírito da lei de que *são deveres das partes e seus procuradores que participam do processo, expor os fatos em juízo conforme a verdade e não formular pretensão que são destituídas de fundamentos.*

Forçoso concluir, então, Excelência, que além do depósito estar aquém se afigura *incontroverso*, possibilitando assim o seu levantamento pelo CREDOR como parte do pagamento da dívida toda.

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n° 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900

Email: adv.ivanocosta@hotmail.com

Portanto, diante de todo o exposto e, por absoluta falta de amparo legal, requer-se de Vossa Excelência, com a devida vênia, se digne **REJEITAR LIMINARMENTE** a pretensão de parcelamento em razão do decurso de prazo (CPC/15, artigo 916) e, via de consequência, o **LEVANTAMENTO** da quantia depositada tida como incontroversa, expedindo-se a respectiva ordem na forma usual e costumeira a favor do CREDOR, como se faz de rigor e necessário.

Sem prejuízo, requer-se, destarte, determinar o prosseguimento do feito com a realização da **PENHORA** e **AVALIAÇÃO** do bem indicado na inicial por *termo nos autos*, ressaltando que o imóvel já foi objeto de averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis local, com base no artigo 828 do CPC/15.

Por fim, para que produza os devidos e regulares efeitos de direito, requer-se a juntada aos autos da inclusa memória atualizada de cálculo elaborada pela Administradora, onde constam todas as cotas condominiais vencidas e não pagas até esta data, sem a inclusão das custas processuais de desembolso e honorários advocatícios

Termos em que,

P. E. Deferimento.

São José dos Campos, 09 de maio de 2017.

*Assinatura Eletrônica*

Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA

OAB/SP 159.076

# Inadimplentes

## Valores atualizados até 09/05/2017 CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES

087 - JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO

Vencimento	Compet.	Atraso	Código	Principal	Juros	Multa	Atualiz.	Honorários	Total
01/06/15	5/2015	708	72797	407,91	107,69	9,22	53,03	0,00	577,85
01/07/15	6/2015	678	73487	407,91	102,34	9,15	49,51	0,00	568,91
01/08/15	7/2015	647	74126	407,91	97,10	9,10	46,87	0,00	560,98
01/09/15	8/2015	616	74936	407,91	92,22	9,07	45,73	0,00	554,93
01/10/15	9/2015	586	75566	407,91	87,72	9,07	45,73	0,00	550,43
01/01/16	12/2015	494	79869	407,91	71,57	8,78	31,11	0,00	519,37
01/02/16	1/2016	463	80812	407,91	66,08	8,65	24,58	0,00	507,22
01/03/16	2/2016	434	82589	407,91	61,36	8,57	20,51	0,00	498,35
01/04/16	3/2016	403	83369	407,91	56,73	8,53	18,64	0,00	491,81
01/05/16	4/2016	373	84241	407,91	52,17	8,48	15,92	0,00	484,48
01/06/16	5/2016	342	86262	387,91	45,05	7,98	11,23	0,00	452,17
01/07/16	6/2016	312	87881	373,43	39,38	7,65	9,02	0,00	429,48
01/08/16	7/2016	281	89195	373,43	35,24	7,60	6,58	0,00	422,85
01/09/16	8/2016	250	89969	373,43	31,25	7,58	5,41	0,00	417,67
01/10/16	9/2016	220	91108	373,43	27,48	7,57	5,11	0,00	413,59
01/11/16	10/2016	189	92112	373,43	23,57	7,56	4,46	0,00	409,02
01/12/16	11/2016	159	93205	395,14	20,97	7,99	4,44	0,00	428,54
01/01/17	12/2016	128	94075	395,14	16,85	7,98	3,88	0,00	423,85
01/02/17	1/2017	97	95096	395,14	12,72	7,95	2,22	0,00	418,03
01/03/17	2/2017	69	96428	460,14	10,51	9,23	1,47	0,00	481,35
01/04/17	3/2017	38	97396	460,14	5,77	9,20	0,00	0,00	475,11
01/05/17	4/2017	8	98759	460,14	1,21	9,20	0,00	0,00	470,55
<b>Total</b>				<b>8.900,00</b>	<b>1.064,98</b>	<b>186,11</b>	<b>485,45</b>	<b>0,00</b>	<b>10.556,54</b>
<b>1 unidades inadimplentes (0,76%)</b>				<b>8.900,00</b>					<b>10.556,54</b>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVAN DE OLIVEIRA COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/05/2017 às 17:08, sob o número WSJC17701047255. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 257E1BF.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0261/2017, foi disponibilizado na página 2041/2052 do Diário da Justiça Eletrônico em 11/05/2017. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)

Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se a parte exequente acerca da petição e documento às fls.55/58.Vista dos autos a parte executada, tendo em vista que o subscritor da petição de fls.55/56 não consta na procuração de fl.57."

São José dos Campos, 11 de maio de 2017.

Danilo Sanefuji Braz

Escrevente Técnico Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CIVEL, DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, ESTADO DE SÃO PAULO.**

**PROCESSO Nº : 1005826-49.2016.8.26.0577**

**JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, já devidamente qualificada nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO – DESPESAS CONDOMINIAIS** que lhe move **CONDOMÍNIO SAINT JAMES**, por seu advogado que a esta subscrevem vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, manifestar e requerer a juntada do substabelecimento para os devidos fins de direito, reiterando-se pelo pedidos já acostados aos autos.

Termos em que;  
Pede deferimento.  
De Itaquaquetuba, 11 de maio de 2017.

**Cesar Alexandre Paiatto**  
**OAB/SP 186.530**

**SUBSTABELECIMENTO**

**OUTORGANTE: JULIANA APARECIDA DE ARAUJO PESSOA**

**OUTORGADO: CELSO SALLES ADVOGADOS ASSOCIADOS, OAB/SP 4614**, neste ato representada por seu sócio administrador Dr. Celso de Aguiar Salles, OAB/SP 119.658.

Substabeleço **com iguais reservas os poderes** à mim conferidos pelo outorgante acima já qualificado na presente AÇÃO, aos seguintes procuradores:

- **CESAR ALEXANDRE PAIATTO**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob o nº 186.530;
- **CELSO GOMES DE QUEIROZ**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob o nº 146.142;
- **FABIANA LE SENECHAL PAIATTO**, brasileira, casada, inscrita na OAB/SP sob o nº 204.175;
- **MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES**, brasileira, solteira, estagiária, inscrita na OAB/SP sob o nº 205.361;

todos com escritório na Rua João Barbosa de Moraes, 720, Vila Zeferina, na cidade de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, tel. (11) 4646-6777, podendo os substabelecidos praticarem todos os atos constantes naquele mandato.

Itaquaquecetuba, 04 de maio de 2017

**Celso Salles**  
**OAB/SP 119.658**

São Paulo/SP

Pabx :: (11) 4646.6777

Home-page: [www.sallesadvogados.com.br](http://www.sallesadvogados.com.br)

E-mail :: [sallesadvogados@sallesadvogados.com.br](mailto:sallesadvogados@sallesadvogados.com.br)

Caixa Postal 31 CEP: 08576-070

**DOUTO JUÍZO DA E. 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.**

Proc. nº 1005826-49.2016.8.26.0577

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES**, pessoa jurídica de direito privado e ora Credor, devidamente identificado, qualificado e regularmente representado nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que move em desfavor de JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, ora Devedora, processo supra marginado, em trânsito por esse i. Juízo e respectiva Serventia vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio do advogado que esta subscreve requerer o prosseguimento do feito, considerando regularmente cumprido na íntegra o ato ordinatório pretérito (fls.70).

Na oportunidade, reitera todos os demais termos da petição protocolada perante o e. Juízo em 09 de maio p.p (fls.71/73), através da qual o Credor pleiteia a REJEIÇÃO LIMINAR da pretensão de parcelamento do débito e, sem prejuízo, o LEVANTAMENTO do depósito efetuado, como se faz de rigor e necessário.

Termos em que,

P. E. Deferimento.

São José dos Campos, 22 de maio de 2017.

*(assinatura eletrônica)*

Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA

OAB/SP 159.076

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n° 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900

Email: [adv.ivanocosta@hotmail.com](mailto:adv.ivanocosta@hotmail.com)

**1005826-49.2016.8.26.0577** Em andamento Este processo é digital  
Execução de Título Extrajudicial / Despesas Condominiais  
Distribuição: Livre - 15/03/2016 13:44 - Controle: 2016/000544  
7ª Vara Cível

Exeqte Condomínio Edifício Saint James  
Advogado : Ivan de Oliveira Costa  
Exectda Juliana Aparecida Pessoa de Araujo  
Advogado : Cesar Alexandre Paiatto e outro

**Movimentações :** 23/05/2017 03:56 Petição Juntada  
Nº Protocolo: WSJC.17.70115911-8  
Tipo da Petição: Petição Intermediária  
Data: 22/05/2017 16:47  
11/05/2017 12:09 Petição Juntada  
Nº Protocolo: WSJC.17.70106582-2  
Tipo da Petição: Petições Diversas  
Data: 11/05/2017 11:14  
11/05/2017 10:04 Certidão de Publicação Expedida  
Relação :0261/2017  
Data da Disponibilização: 11/05/2017  
Data da Publicação: 12/05/2017  
Número do Diário: 2344  
Página: 2041/2052  
10/05/2017 14:11 Remetido ao DJE  
Relação: 0261/2017  
Teor do ato: Manifeste-se a parte exequente acerca da petição e documento às fls.55/58.Vista dos autos a parte executada, tendo em vista que o subscritor da petição de fls.55/56 não consta na procuração de fl.57.  
Advogados(s): Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP), Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP), Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)  
10/05/2017 03:59 Petição Juntada  
Nº Protocolo: WSJC.17.70104725-5  
Tipo da Petição: Petição Intermediária  
Data: 09/05/2017 17:08

**Filas de Trabalho :** 02/06/2017 - Cível - Atos / Processo / Ag. Análise do Cartório



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

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, Mogi das Cruzes -SP - CEP 08780-210

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

**ADITAMENTO**

Processo Digital nº: **1000284-18.2016.8.26.0523**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Citação**  
 Documento de Origem: **Decisão-Carta Precatória – Citação, Penhora e Avaliação**  
 Autor: **Condominio Edificio Saint James**  
 Requerido: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**  
 Oficial de Justiça: **Central de mandados**  
 Mandado nº: **361.2017/011164-1**

**Pessoa(s) a ser(em) citada(s) ou intimada(s):**

Reqdo: Juliana Aparecida Pessoa de Araujo, Avenida Ulisses Borges de Siqueira, 1330, tel 2312-6393, Jardim Universo - CEP 08740-580, Mogi das Cruzes-SP, CPF 329.943.148-00, RG 42.724.736-6, Brasileiro, Assistente Administrativa

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes, Dr(a). Domingos Parra Neto, na forma da lei,

**ADITA** a presente **Decisão-Carta Precatória – Citação, Penhora e Avaliação** extraído do processo acima indicado, A FIM DE proceder à **PENHORA DE BENS conforme petição cuja cópia segue anexa** e de acordo com o seguinte despacho: "*Vistos. Cumpra-se serventia esta de mandado. Após, devolva-se ao juízo deprecante com as homenagens de estilo. Intime-se.*"

**CUMPRA-SE** na forma e sob as penas da lei. Mogi das Cruzes, 16 de março de 2017.

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

Advogado: Ivan de Oliveira Costa

Guia nº 048323 – R\$75,21

*so L Guia OK*

*Art. 105, III, das NSCGJ: "É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".*

*Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos. Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. "Texto extraído do Código Penal, artigos 329 "caput" e 331.*



*X*  
*J. Araújo*

*S*

*2/103*

*Dr Celso de Aguiar Sales. Margariti - empregada 03/105 20:30  
03/105 16:30*

*2731*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MESSIAS DE BARROS e FRANCINEIDE MACIEL. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>.  
informe o processo 1000284-18.2016.8.26.0523 e o código B0E55A7  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDEMIR DE SOUZA GONSALVES, liberado nos autos em 26/07/2017 às 16:43.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 2B9E326.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA E. 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP.**

Processo nº 1000284-18.2016.8.26.0523

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES**, pessoa jurídica de direito privado e ora Credor, devidamente identificado e qualificado nos autos da CARTA PRECATÓRIA em tramitação perante esse i. Juízo e respectiva Serventia, processo supra marginado, oriunda da e. 7ª Vara Cível da Comarca de São Jose dos Campos/SP e, originária da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (Processo n.º 1005826-49.2016.8.26.0577), que move em face de JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, ora Devedora, vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio do advogado que esta subscreve requerer a juntada aos autos da inclusa guia de depósito, através da qual se comprova o efetivo pagamento relativo à complementação solicitada pelo Oficial de Justiça (fls. 34), para que produza os devidos e regulares efeitos de direito.

Sem prejuízo, requer-se, ademais, o fiel e integral cumprimento do ato deprecado, com a realização de penhora e avaliação de bens em nome da devedora. *Se negativa a diligência, deverá o Meirinho intimar a devedora para indicar quais são, quanto valem e onde se encontram seus bens, alertando-a que se não o fizer será considerado ato atentatório à dignidade da justiça.*

Termos em que,

P. E. Deferimento

São José dos Campos, 22 de fevereiro de 2017.

(assinatura eletrônica)

Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA

OAB/SP 159.076

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n.º 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel. (12) 39225900

Email: [adv.ivanocosta@hotmail.com](mailto:adv.ivanocosta@hotmail.com)



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**  
**FORO DE MOGI DAS CRUZES**  
**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio  
 - CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:  
 mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1000284-18.2016.8.26.0523**  
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Citação**  
 Autor: **Condominio Edifício Saint James**  
 Requerido: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**  
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**  
 Oficial de Justiça: **Marcelo Barão Rocha (22996)**

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 361.2017/011164-1 dirigi-me ao endereço: AVENIDA ULISSES BORGES DE SIQUEIRA, 1330, NESTA, e aí sendo, deixei de proceder a penhora de bens em nome da requerida, visto que, no local, não encontrei bens livres em nome da mesma. Assim, INTIMEI JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, a indicá-los.

O referido é verdade e dou fé.

Mogi das Cruzes, 08 de maio de 2017.

Número de Cotas:01 R\$ 75,21



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260, Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail: sjcampos7cv@tjstj.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>**

**DECISÃO**

Processo nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edificio Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Emerson Norio Chinen**

Vistos.

1-)A parte executada depositou apenas a 1ª parcela e em valor menor que os 30% da dívida executada, pois calculada sem juros e correção monetária até a data do depósito. Além disso, deixou de depositar as parcelas vencidas/vincendas (artigo 916, §2º, do CPC), logo prejudicado o pedido de parcelamento legal. Prossiga-se a execução.

2-)Tratando-se de depósito (fls. 58) de valor incontroverso para pagamento parcial da dívida, expeça-se MLJ à parte exequente-credora.

3-)A parte executada já foi citada/intimada.

Defiro a penhora do bem imóvel, conforme certidão do CRI a fls. 20/21, depositando-se em mãos de quem estiver em sua posse/parte executada. Lavre-se termo.

Se requerido e houver credor financeiro, dê-se ciência ao banco e se diverso ao proprietário que consta do CRI.

Efetivada a penhora, intime-se a parte executada e o cônjuge, se for o caso.

Diligencie-se eletronicamente via ARISP junto ao CRI.

Int.

São José dos Campos, 11 de setembro de 2017.

Juiz(a) 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 0454/2017, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos.1-)A parte executada depositou apenas a 1ª parcela e em valor menor que os 30% da dívida executada, pois calculada sem juros e correção monetária até a data do depósito. Além disso, deixou de depositar as parcelas vencidas/vincendas (artigo 916, §2º, do CPC), logo prejudicado o pedido de parcelamento legal. Prossiga-se a execução.2-)Tratando-se de depósito (fls. 58) de valor incontroverso para pagamento parcial da dívida, expeça-se MLJ à parte exequente-credora.3-)A parte executada já foi citada/intimada.Defiro a penhora do bem imóvel, conforme certidão do CRI a fls. 20/21, depositando-se em mãos de quem estiver em sua posse/parte executada. Lavre-se termo.Se requerido e houver credor financeiro, dê-se ciência ao banco e se diverso ao proprietário que consta do CRI.Efetivada a penhora, intime-se a parte executada e o cônjuge, se for o caso.Diligencie-se eletronicamente via ARISP junto ao CRI.Int."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 13 de setembro de 2017.

Karina de Queiroz Calado

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0454/2017, foi disponibilizado na página 2248/2272 do Diário da Justiça Eletrônico em 14/09/2017. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)

Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)

Teor do ato: "Vistos.1-)A parte executada depositou apenas a 1ª parcela e em valor menor que os 30% da dívida executada, pois calculada sem juros e correção monetária até a data do depósito. Além disso, deixou de depositar as parcelas vencidas/vincendas (artigo 916, §2º, do CPC), logo prejudicado o pedido de parcelamento legal. Prossiga-se a execução.2-)Tratando-se de depósito (fls. 58) de valor incontroverso para pagamento parcial da dívida, expeça-se MLJ à parte exequente-credora.3-)A parte executada já foi citada/intimada.Defiro a penhora do bem imóvel, conforme certidão do CRI a fls. 20/21, depositando-se em mãos de quem estiver em sua posse/parte executada. Lavre-se termo.Se requerido e houver credor financeiro, dê-se ciência ao banco e se diverso ao proprietário que consta do CRI.Efetivada a penhora, intime-se a parte executada e o cônjuge, se for o caso.Diligencie-se eletronicamente via ARISP junto ao CRI.Int."

São José dos Campos, 14 de setembro de 2017.

Edemir de Souza Gonsalves  
Escrevente Técnico Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CIVEL, DA COMARCA DE SÃO JOSE DOS CAMPOS, ESTADO DE SÃO PAULO.**

**PROCESSO Nº : 1005826-49.2016.8.26.0577**

**JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, já devidamente qualificada nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO – DESPESAS CONDOMINIAIS** que lhe move **CONDOMINIO SAINT JAMES**, por seu advogado que a esta subscrevem vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, manifestar e requerer o que segue:

1) Considerando que o R. despacho, serve a presente para informar que a executada vem honrando mensalmente o referido parcelamento, conforme se comprovam as parcelas em anexo.

# *Salles* - Advogados Associados

---

2) E ainda que a mesma tem interesse na composição amigável do processo.

Diante do exposto, com a juntada dos comprovantes de pagamentos do parcelamento judicial, o que, demonstra de forma clara a boa-fé da exequente;

Requer ainda seja designada audiência de tentativa de conciliação para tentar de forma amigável o término da presente demanda.

Termos em que;  
Pede deferimento.  
De Itaquaquetuba, 14 de setembro de 2017.

**Cesar Alexandre Paiatto**  
**OAB/SP 186.530**

[bb.com.br] - Boleto gerado pelo sistema . 05/06/2017 10:36:55

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

Autor: Condomínio Edifício Saint Jame

Réu: Juliana Aparecida Pessoa de Ar

São José dos Campos Foro De Sã - Cartório Da 7ª. Vara Cível

Processo: 10058264920168260577 - ID 081020000058986851

GUIA C/ Núm. CONTA JUDICIAL DISPONIVEL NO DIA SEGUINTE AO

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

Texto de Responsabilidade do Depositante: parcela 2/6

Recibo do Pagador

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 63312.002171 3 72410000050043

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR CPF: 329.943.148-00  
 TRIBUNAL DE JUSTICA.SP - PROCESSO: 10058264920168260577, São José dos Campos Foro De Sã - Cartório Da 7ª. Vara Cível 7ª Vara Cível

Sacador/Avalista: Banco do Brasil S/A  
 Nosso-Número: 28365850063312002 | Nr. Documento: 81020000058986851 | Data de Vencimento: 04/08/2017 | Valor do Documento: 500,43 | (=) Valor Pago: 500,43

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 63312.002171 3 72410000050043

Local de Pagamento: **PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO**

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

Data do Documento: 05/06/2017 | Nr. Documento: 81020000058986851 | Espécie DOC: ND | Aceite: N | Data do Processamento: 05/06/2017  
 Uso do Banco: 81020000058986851 | Carteira: 17 | Espécie: R\$ | Quantidade: | xValor: |

Informações de Responsabilidade do Beneficiário: GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000058986851 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S ator Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep

Data de Vencimento: 04/08/2017

Agência/Código do Beneficiário: 2234 / 99747159-X

Nosso-Número: 28365850063312002

(=) Valor do Documento: 500,43

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(\*) Valor Cobrado: 500,43

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR CPF: 329.943.148-00  
 TRIBUNAL DE JUSTICA.SP - PROCESSO: 10058264920168260577, São José dos Campos Foro De Sã - Cartório Da 7ª. Vara Cível 7ª Vara Cível

Sacador/Avalista

Código de Barra: Autenticação Mecânica | Ficha de Compensação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE PAJATTO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2017 às 15:00, sob o número WSJ17702325526. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 2EFFF30.



## Comprovante de pagamento de boleto

Via Internet Banking CAIXA

<b>Nome:</b>	GILDA A COLANGELONOBREGA			
<b>Conta de débito:</b>	3811 / 001 / 00021653-0			

<b>Representação numérica do código de barras:</b>	00190.00009	02836.585006	63312.002171	3	72410000050043
--	-------------	--------------	--------------	---	----------------

<b>Data do vencimento:</b>	04/08/2017
<b>Nome do banco:</b>	BANCO DO BRASIL S/A
<b>Valor (R\$):</b>	500,43
<b>Identificação da operação:</b>	ACORDO JULIANA

<b>Data de débito:</b>	05/06/2017
<b>Data/hora da operação:</b>	05/06/2017 13:55:28

<b>Código da operação:</b>	00783587
<b>Chave de segurança:</b>	74QUR31NQY67XXX9

Operação realizada com sucesso conforme as informações fornecidas pelo cliente.

SAC CAIXA: 0800 726 0101  
 Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492  
 Ouvidoria: 0800 725 7474  
 Help Desk CAIXA: 0800 726 0104

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

**Autor: Condomínio Edifício Saint Jame**

**Réu: Juliana Aparecida Pessoa de Ar**

**São José dos Campos Foro De Sã - Cartório Da 7ª. Vara Cível**

**Processo: 10058264920168260577 - ID 081020000059966757**

**GUIA C/ NÚM. CONTA JUDICIAL DISPONIVEL NO DIA SEGUINTE AO**

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

**Texto de Responsabilidade do Depositante: Parcela 03**

Recibo do Pagador

<b>BANCO DO BRASIL</b>		<b>001-9</b>	<b>00190.00009 02836.585006 63830.460174 5 72720000050543</b>		
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR CPF: 329.943.148-00 TRIBUNAL DE JUSTICA.SP - PROCESSO: 10058264920168260577, São José dos Campos Foro De Sã - Cartório Da 7ª. Vara Cível 7ª Vara Cível					
Sacador/Avallista					
Nosso-Número 28365850063830460	Nr. Documento 81020000059966757	Data de Vencimento 04/09/2017	Valor do Documento 505,43	(*) Valor Pago 505,43	
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço BANCO DO BRASIL S/A					
Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X			Autenticação Mecânica		

<b>BANCO DO BRASIL</b>		<b>001-9</b>	<b>00190.00009 02836.585006 63830.460174 5 72720000050543</b>		
Local de Pagamento <b>PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO</b>			Data de Vencimento 04/09/2017		
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ BANCO DO BRASIL S/A					
Data do Documento 04/07/2017	Nr. Documento 81020000059966757	Espécie DOC ND	Aceite N	Data do Processamento 04/07/2017	Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X
Uso do Banco 81020000059966757	Conta 17	Espécie R\$	Quantidade	xValor	Nosso-Número 28365850063830460
Informações de Responsabilidade do Beneficiário GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000059966757 Comprovante c/ n° 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					(*) Valor do Documento 505,43
					(-) Desconto/Abatimento
					(-) Juros/Multa
					(=) Valor Cobrado 505,43
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR CPF: 329.943.148-00 TRIBUNAL DE JUSTICA.SP - PROCESSO: 10058264920168260577, São José dos Campos Foro De Sã - Cartório Da 7ª. Vara Cível 7ª Vara Cível					
Sacador/Avallista					
			Código de Barra	Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE PAIATTO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2017 às 15:00, sob o número WSJC17702325526. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 2EFFFF30.



## Comprovante de pagamento de boleto

Via Internet Banking CAIXA

Nome:	SALLES E SALLES ADM ADMINISTRACA		
Conta de débito:	0976 / 003 / 00000131-9		
Representação numérica do código de barras:	00190.00009 02836.585006 63830.460174 5 72720000050543		
Data do vencimento:	04/09/2017		
Nome do banco:	BANCO DO BRASIL S/A		
Valor (R\$):	505,43		
Identificação da operação:	ACORDO JULIANA		
Data de débito:	04/07/2017		
Data/hora da operação:	04/07/2017 17:51:42		
Código da operação:	00835134		
Chave de segurança:	C4ZRAH3HHHTJMTYS		

Operação realizada com sucesso conforme as informações fornecidas pelo cliente.

SAC CAIXA: 0800 726 0101  
 Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492  
 Ouvidoria: 0800 725 7474  
 Help Desk CAIXA: 0800 726 0104

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

**Autor: CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAME**

**Réu: JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR**

**SAO JOSE DOS CAMPOS - 7ª VARA CÍVEL**

**Processo: 10058264920168260577 - ID 081020000061142103**

**GUIA C/ NÚM. CONTA JUDICIAL DISPONIVEL NO DIA SEGUINTE AO**

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

**ATENÇÃO! Observar o prazo definido pelo Juízo competente para efetivação do depósito.**

Recibo do Pagador



001-9

00190.00009 02836.585006 64447.334174 6 73010000051049

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR TRIBUNAL DE JUSTICA.SP - PROCESSO: 10058264920168260577, SAO JOSE DOS CAMPOS - 7ª VARA CÍVEL		CPF: 329.943.148-00	
Sacador/Avalista BANCO DO BRASIL S/A			
Nosso-Número 28365850064447334	Nr. Documento 81020000061142103	Data de Vencimento 03/10/2017	Valor do Documento 510,49
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço BANCO DO BRASIL S/A			
Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X		Autenticação Mecânica	



001-9

00190.00009 02836.585006 64447.334174 6 73010000051049

Local de Pagamento <b>PAGAVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO</b>		Data de Vencimento 03/10/2017	
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ BANCO DO BRASIL S/A		Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X	
Data do Documento 04/08/2017	Nr. Documento 81020000061142103	Espécie DOC ND	Aceite N
Uso do Banco 81020000061142103	Carteira 17	Espécie R\$	Quantidade x/Valor
Informações de Responsabilidade do Beneficiário GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000061142103 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		Nosso-Número 28365850064447334	
		(-) Valor do Documento 510,49	
		(-) Desconto/Abatimento	
		(+/-) Juros/Multa	
		(-) Valor Cobrado 510,49	

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço  
 JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR  
 TRIBUNAL DE JUSTICA.SP - PROCESSO: 10058264920168260577, SAO JOSE DOS CAMPOS - 7ª VARA CÍVEL

CPF: 329.943.148-00

Código de Barra

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação

Sacador/Avalista



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE PAIATTO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2017 às 15:00, sob o número WSJ17702325526. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 2EFEE30.



## Comprovante de Pagamento de Boletto

Via Internet Banking CAIXA

<b>Banco Receptor:</b>	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
<b>Pagador Final / Efetivo</b>	
<b>CPF/CNPJ:</b>	07.697.259/0001-82
<b>Nome:</b>	SALLES E SALLES ADM ADMINISTRACA
<b>Conta de débito:</b>	0976 / 003 / 00000131-9

<b>Representação numérica do código de barras:</b>	00190.00009 02836.585006 64447.334174 6 73010000051049
<b>Instituição Emissora - Nome do Banco:</b>	BANCO DO BRASIL S/A
<b>Código do Banco:</b>	001
<b>Pagador Final - Correntista</b>	
<b>Nome/Razão Social:</b>	SALLES E SALLES ADM ADMINISTRACA
<b>CPF/CNPJ:</b>	07.697.259/0001-82

<b>Data do Vencimento:</b>	03/10/2017
<b>Data de Efetivação / Agendamento:</b>	04/08/2017
<b>Valor Nominal do Boletto:</b>	510,49
<b>Juros (R\$):</b>	0,00
<b>IOF (R\$):</b>	0,00
<b>Multa (R\$):</b>	0,00
<b>Desconto (R\$):</b>	0,00
<b>Abatimento (R\$):</b>	0,00
<b>Valor Calculado (R\$):</b>	510,49
<b>Valor Pago (R\$):</b>	510,49
<b>Identificação do Pagamento:</b>	PROC SJC

**Data/hora da operação:** 04/08/2017 11:30:50

**Código da operação:** 16148851  
**Chave de segurança:** 155ZPHKJJNG5WXRZ

Operação realizada com sucesso conforme as informações fornecidas pelo cliente.

SAC CAIXA: 0800 726 0101  
Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492  
Ouvidoria: 0800 725 7474  
Help Desk CAIXA: 0800 726 0104

Help Desk CAIXA: 0800 725 7474  
Ouvidoria: 0800 725 7474

[bb.com.br] - Boleto gerado pelo sistema . 04/09/2017 13:15:52

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

**Autor: CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAME**

**Réu: JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR**

**SAO JOSE DOS CAMPOS - 7ª VARA CÍVEL**

**Processo: 10058264920168260577 - ID 081020000062372935**

**GUIA C/ Núm. CONTA JUDICIAL DISPONIVEL NO DIA SEGUINTE AO PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIARIO>GUIA DEP.JUDICIAL**

**ATENÇÃO! Observar o prazo definido pelo Juízo competente para efetivação do depósito.**

Recibo do Pagador

	<b>BANCO DO BRASIL</b>	<b>001-9</b>	<b>00190.00009 02836.585006 65018.226178 8 73320000051559</b>		
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço		CPF: 329.943.148-00			
JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR		TRIBUNAL DE JUSTICA.SP - PROCESSO: 10058264920168260577, SAO JOSE DOS CAMPOS - 7ª VARA CÍVEL			
Sacador/Avalista					
Nosso-Número	Nr. Documento	Data de Vencimento	Valor do Documento	(R) Valor Pago	
28365850065018226	81020000062372935	03/11/2017	515,59	515,59	
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço					
BANCO DO BRASIL S/A					
Agência/Código do Beneficiário			Autenticação Mecânica		
2234 / 99747159-X					

	<b>BANCO DO BRASIL</b>	<b>001-9</b>	<b>00190.00009 02836.585006 65018.226178 8 73320000051559</b>		
Local de Pagamento		Data de Vencimento			
<b>PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO</b>		03/11/2017			
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ		Agência/Código do Beneficiário			
BANCO DO BRASIL S/A		2234 / 99747159-X			
Data do Documento	Nr. Documento	Espécie DOC	Acerto	Data do Processamento	Nosso-Número
04/09/2017	81020000062372935	ND	N	04/09/2017	28365850065018226
Uso do Banco	Caneta	Espécie	Quantidade	xValor	(R) Valor do Documento
81020000062372935	17	R\$			515,59
Informações de Responsabilidade do Beneficiário					(I) Desconto/Abatimento
GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000062372935 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site <a href="http://www.bb.com.br">www.bb.com.br</a> , opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep					(I) Juros/Multa
					(R) Valor Cobrado
					515,59

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço		CPF: 329.943.148-00			
JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR		TRIBUNAL DE JUSTICA.SP - PROCESSO: 10058264920168260577, SAO JOSE DOS CAMPOS - 7ª VARA CÍVEL			
Sacador/Avalista		Código de Baixa	Autenticação Mecânica	Ficha de Compensação	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE PAIATTO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2017 às 15:00, sob o número WSJC17702325526 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 2EFEE30.



## Comprovante de Pagamento de Boletto

Via Internet Banking CAIXA

<b>Banco Receptor:</b>	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
<b>Pagador Final / Efetivo</b>	
<b>CPF/CNPJ:</b>	07.697.259/0001-82
<b>Nome:</b>	SALLES E SALLES ADM ADMINISTRACA
<b>Conta de débito:</b>	0976 / 003 / 00000131-9

<b>Representação numérica do código de barras:</b>	00190.00009 02836.585006 65018.226178 8 73320000051559
<b>Instituição Emissora - Nome do Banco:</b>	BANCO DO BRASIL S/A
<b>Código do Banco:</b>	001
<b>Pagador Final - Correntista</b>	
<b>Nome/Razão Social:</b>	SALLES E SALLES ADM ADMINISTRACA
<b>CPF/CNPJ:</b>	07.697.259/0001-82

<b>Data do Vencimento:</b>	03/11/2017
<b>Data de Efetivação / Agendamento:</b>	04/09/2017
<b>Valor Nominal do Boletto:</b>	515,59
<b>Juros (R\$):</b>	0,00
<b>IOF (R\$):</b>	0,00
<b>Multa (R\$):</b>	0,00
<b>Desconto (R\$):</b>	0,00
<b>Abatimento (R\$):</b>	0,00
<b>Valor Calculado (R\$):</b>	515,59
<b>Valor Pago (R\$):</b>	515,59
<b>Identificação do Pagamento:</b>	ACORDO JU SJC

<b>Data/hora da operação:</b>	04/09/2017 17:11:31
-------------------------------	---------------------

<b>Código da operação:</b>	47567101
<b>Chave de segurança:</b>	E6GW41A92NF5RGJZ

Operação realizada com sucesso conforme as informações fornecidas pelo cliente.

SAC CAIXA: 0800 726 0101  
 Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492  
 Ouvidoria: 0800 725 7474  
 Help Desk CAIXA: 0800 726 0104



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Vista dos autos à parte requerente/exequente para se manifestar acerca da petição e documentos de fls.86/95

Nada mais. São José dos Campos, 15 de setembro de 2017. Eu, \_\_\_\_\_, Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0461/2017, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vista dos autos à parte requerente/exequente para se manifestar acerca da petição e documentos de fls.86/95"

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 19 de setembro de 2017.

Karina de Queiroz Calado

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA E. 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.**

Processo n º 1005826.49.2016.8.26.0577

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES**, pessoa jurídica de direito privado, ora CREDOR, devidamente identificado, qualificado e regularmente representado nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que move em face de JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, ora DEVEDORA, processo supra marginado, em trânsito por esse i. Juízo e respectiva Serventia vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio do advogado que esta subscreve expor e, ao final, requerer o quanto segue:

**EMINENTE JUIZ**

PRELIMINARMENTE, em que pese o devido processo legal e o espírito que norteia a nova Lei Processual Civil/15 (CPC artigo 139, V) de que incumbe ao Juiz promover, a qualquer tempo, a *autocomposição*, preferencialmente com auxílio de conciliadores e mediadores judiciais, fato é que neste caso em particular, somente contribuirá para o aumento da inadimplência, em total prejuízo do jurisdicionado.

Por outro lado, diante do evidente objetivo protelatório, o CREDOR se posiciona contrário a designação de audiência de conciliação, haja vista que possíveis alegações de dificuldades econômicas da DEVEDORA ou, ainda, eventual pretensão de quitação em

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n º 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900

Email: [adv.ivanocosta@hotmail.com](mailto:adv.ivanocosta@hotmail.com)

parcelas a perder de vista, não pode compadecer o Juízo, até porque não tem qualquer amparo legal e, via de consequência, impossível o seu acolhimento.

Inegável a circunstância, ademais, de que a DEVEDORA vem efetuando depósitos aleatórios sob a ótica e observância do artigo 916 do CPC/15, ignorando a preclusão e a perda do direito de parcelamento.

Deflui-se dos autos (fls. 58 e 88/95), que os depósitos afiguram-se irreais que não traduzem a realidade do débito hoje existente, olvidando-se que se trata de prestações periódicas e sucessivas vencidas no curso do processo de execução, qual seja, vencidas e vincendas.

Além disso, a designação de audiência de conciliação neste momento processual, ou seja, depois do exaurimento de todos os prazos legais para defesa ou pagamento parcelado facultado pela lei que rege a espécie, entende-se que apenas implica em retardar o natural curso da demanda, cuja celeridade é prestigiada pela legislação civil.

Ora Excelência, a conciliação pode ser feita a qualquer tempo, até de forma extrajudicial e independentemente de designação de audiência, sem comprometimento ao exercício da jurisdição.

Neste caso, a dilatação do andamento do processo até a audiência assinalada, será, por óbvio, PURA PERDA DE TEMPO E GASTO SUPÉRFLUO DE ENERGIAS PROCESSUAIS INFRUTÍFERAS, em detrimento aos consagrados princípios de economia e de celeridade dos atos processuais, o que por certo contribuirá para que a DEVEDORA aumente a inadimplência.

Excelência, o débito afigura-se vultoso e, quiçá de árduo ressarcimento, o que certamente dificultará eventual conciliação.

Além do mais, os fatos evidenciam a improbabilidade de obter-se o acordo entre as partes em audiência, o que torna, portanto, despicienda a assinalação de audiência

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n° 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900

Email: [adv.ivanocosta@hotmail.com](mailto:adv.ivanocosta@hotmail.com)

conciliatória. Portanto, no caso em discussão e neste momento processual, a designação de audiência mostra-se contraproducente.

Portanto, diante de todo o exposto e, para que o feito não sofra solução de continuidade, requer-se de Vossa Excelência, com a devida vênia, se digne REJEITAR o pedido da DEVEDORA de fls. 86/87, além de determinar o prosseguimento do feito tal qual como decidido preteritamente (fls. 83), ou seja, lavratura de termo de penhora do imóvel em questão e outros procedimentos ainda pendentes.

Sem prejuízo, requer-se, destarte, o levantamento dos depósitos efetuados tido como incontroversos (fls. 58 e 88/95), para pagamento parcial da dívida, expedindo-se a favor do CREDOR o competente mandado na forma usual e costumeira, como se faz de rigor e necessário.

Por fim, apresenta a seguir o respectivo demonstrativo de cálculos atualizados e que foram elaborados de acordo com a Tabela Prática de Correção Monetária do Tribunal de Justiça do Estado, onde inclusive se incluem os depósitos ora efetuados, abatendo-se do débito.

#### DEMONSTRATIVO DE DÉBITO

Data	Taxa Condominial	Fator Inicial Tabela do TJ	Fator Final Tabela do TJ	Valor Corrigido	Multa (2%)	Taxa Juros (1% a.m.)	Valor Juros	Total
01.06.15	407,91	59,150213	67,026129	462,22	9,24	27%	124,79	596,25
01.07.15	407,91	59,605669	67,026129	458,69	9,17	26%	119,25	587,11
01.08.15	407,91	59,951381	67,026129	456,04	9,12	25%	114,01	579,17
01.09.15	407,91	60,101259	67,026129	454,90	9,09	24%	109,17	573,16
01.10.15	407,91	60,407775	67,026129	452,60	9,05	23%	104,09	565,74
01.01.16	407,91	62,102540	67,026129	440,24	8,80	20%	88,04	537,08
01.02.16	407,91	63,040288	67,026129	433,70	8,67	19%	82,40	524,77
01.03.16	407,91	63,639170	67,026129	429,61	8,59	18%	77,32	515,52
01.04.16	407,91	63,919182	67,026129	427,73	8,55	17%	72,71	508,99
01.05.16	407,91	64,328264	67,026129	425,01	8,50	16%	68,00	501,51
01.06.16	387,91	64,958680	67,026129	400,25	8,00	15%	60,03	468,28
01.07.16	373,43	65,263985	67,026129	383,51	7,67	14%	53,69	444,87
01.08.16	373,43	65,681674	67,026129	381,07	7,62	13%	49,53	438,22
01.09.16	373,43	65,885287	67,026129	379,89	7,59	12%	45,58	433,06
01.10.16	373,43	65,937995	67,026129	379,59	7,59	11%	41,75	428,93
01.11.16	373,43	66,050089	67,026129	378,94	7,57	10%	37,89	424,40
01.12.16	395,14	66,096324	67,026129	400,69	8,01	09%	36,06	444,76
01.01.17	395,14	66,188858	67,026129	400,13	8,00	08%	32,01	440,14
01.02.17	395,14	66,466851	67,026129	398,46	7,96	07%	27,89	434,31
01.03.17	460,14	66,626371	67,026129	462,90	9,25	06%	27,77	499,92

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n ° 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900

Email: adv.ivanocosta@hotmail.com

01.04.17	460,14	66,839575	67,026129	461,42	9,22	05%	23,07	493,71
01.05.17	460,14	66,893046	67,026129	461,05	9,22	04%	18,44	488,71
01.06.17	460,14	67,133860	67,026129	459,40	9,18	03%	13,78	482,36
01.07.17	460,14	66,932458	67,026129	460,78	9,21	02%	9,21	479,20
01.08.17	460,14	67,046243	67,026129	460,00	9,20	01%	4,60	473,80
01.09.17	460,14	67,026129	67,026129	460,14	9,20			469,34
<b>Total</b>	<b>10.740,56</b>			<b>11.168,96</b>	<b>223,27</b>		<b>1.441,08</b>	<b>12.833,31</b>

Data	Custas Processuais	Tabela Inicial Tabela do TJ	Fator Final Tabela do TJ	Valor Corrigido	Taxa Juros (1% a.m.)	Valor Juros	Total
26.02.16	155,85	63,040288	67,026129	165,70	19%	31,48	197,18
07.07.16	19,40	65,263985	67,026129	19,92	14%	2,78	22,70
07.07.16	306,15	65,263985	67,026129	314,41	14%	44,01	358,42
23.11.16	69,39	66,050089	67,026129	70,41	10%	7,04	77,45
16.12.16	70,65	66,096324	67,026129	71,64	09%	6,44	78,08
21.02.17	75,21	66,466851	67,026129	75,84	07%	5,30	81,14
<b>Total</b>	<b>696,65</b>			<b>717,92</b>		<b>97,05</b>	<b>814,97</b>

<b>Subtotal</b>							<b>13.648,28</b>
-----------------	--	--	--	--	--	--	------------------

Data	Depósitos efetuados	Tabela Inicial Tabela do TJ	Fator Final Tabela do TJ	Valor Corrigido	Taxa Juros (1% a.m.)	Valor Juros	Total
04.05.17	1.286,83	66,893046	67,026129	1.289,39	4%	51,57	1.340,96
05.06.17	500,43	67,133860	67,026129	499,62	3%	14,98	514,60
04.07.17	500,43	66,932458	67,026129	501,13	2%	10,02	511,15
04.08.17	510,49	67,046243	67,026129	510,36	1%	5,10	515,46
04.09.17	515,59	67,026129	67,026129	515,59			515,59
<b>Total</b>	<b>3.313,77</b>			<b>3.316,09</b>		<b>81,67</b>	<b>3.397,76</b>

<b>Saldo Devedor</b>							<b>10.250,52</b>
----------------------	--	--	--	--	--	--	------------------

<b>Honorários Advocatícios (10%) (fls. 31)</b>							<b>1.025,05</b>
--	--	--	--	--	--	--	-----------------

<b>Total Geral do saldo devedor</b>							<b>11.275,57</b>
-------------------------------------	--	--	--	--	--	--	------------------

(Onze mil duzentos e setenta e cinco reais e cinquenta e sete centavos)

Termos em que,

P. E. Deferimento.

São José dos Campos, 19 de setembro de 2017.

(Assinatura Eletrônica)

Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA

OAB/SP 159.076

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n ° 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900

Email: adv.ivanocosta@hotmail.com

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0461/2017, foi disponibilizado na página 2098/2114 do Diário da Justiça Eletrônico em 20/09/2017. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)

Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)

Teor do ato: "Vista dos autos à parte requerente/exequente para se manifestar acerca da petição e documentos de fls.86/95"

São José dos Campos, 20 de setembro de 2017.

Edemir de Souza Gonsalves  
Escrevente Técnico Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CIVEL, DA COMARCA DE SÃO JOSE DOS CAMPOS, ESTADO DE SÃO PAULO.**

**PROCESSO Nº : 1005826-49.2016.8.26.0577**

**JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, já devidamente qualificada nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS** que lhe move **CONDOMINIO SAINT JAMES**, por seu advogado que a esta subscrevem vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, manifestar e requerer o que segue:

1) Considerando que o autor, ao distribuir a presente demanda, apesar de nomina-la como ação de cobrança, a distribuiu como execução, o que gera apontamento no Serasa como Ações Judiciais, conforme extrato anexo.

2) Conforme R. Despacho de **fls. 23**, **ficou determinado que o Rito processual a ser demandado é o Rito Ordinário**, assim os autos deveriam ter sido encaminhados ao cartório distribuidor para tal correção em 15 de março de 2016, o que não ocorreu até a presente data.

Diante do exposto, requer sejam os autos encaminhados ao cartório distribuidor, para que corrija o Rito processual, ou seja, **para que conste, no cartório distribuidor ação pelo Rito ordinário e não ação de execução como hoje se encontra.**

Termos em que;  
Pede deferimento.  
De Itaquaquetuba, 08 de janeiro de 2017.

**Cesar Alexandre Paiatto**  
**OAB/SP 186.530**

CPF: 329.943.148-00

-----> IDENTIFICAÇÃO <-----

NOME: JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO
NASCIMENTO: 08/05/1983
SITUAÇÃO: REGULAR NA RECEITA FEDERAL
NOME DA MÃE: ROSELI APARECIDA PESSOA DE ARAUJO

-----> SERASA SCORE <-----

PONTUAÇÃO 141
7,55% CHANCE DE PAGAMENTO
A CHANCE DE UM CONSUMIDOR, COM SCORE DE 141 PAGAR SEUS COMPROMISSOS FINANCEIROS NOS PRÓXIMOS 12 MESES É DE 7,55%

A DECISÃO DA APROVAÇÃO OU NÃO DO CRÉDITO É DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDADE DO CONCEDENTE. AS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELA SERASA EXPERIAN TEM COMO OBJETIVO SUBSIDIAR ESSAS DECISÕES E, EM HIPÓTESE ALGUMA, DEVEM SER UTILIZADAS COMO JUSTIFICATIVA, PELO CONCEDENTE DE CRÉDITO, PARA A TOMADA DA REFERIDA DESCISÃO.

-----> PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS <-----

Table with columns: RAZÃO SOCIAL, CNPJ, TOTAL, SITUAÇÃO, UF, INÍCIO, ATUALIZAÇÃO. Includes entries for LAVANDERIA and AMERICANA USA LTDA.

-----> PENDÊNCIAS FINANCEIRAS <-----

QUANTIDADE: 1
PERÍODO DE: 03/2015 ATÉ 03/2015

Table with columns: ÚLTIMAS OCORRÊNCIAS, DATA, MODALIDADE, VALOR EMPRESA, CONTRATO, PRAÇA, UF, P, SJ. Includes entry for OPER IMOBILI.

-----> AÇÕES JUDICIAIS <-----

QUANTIDADE: 1
PERÍODO DE: 03/2016 ATÉ 03/2016

Table with columns: ÚLTIMAS OCORRÊNCIAS, DATA, NAT, VALOR, DISTRIBUIDOR, VARA, CIDADE, UF, P, SJ. Includes entry for EXECUCAO.

-----> CHEQUES SEM FUNDOS <-----

N A D A C O N S T A

-----> RESTRIÇÕES FINANCEIRAS <-----

N A D A C O N S T A

-----> PROTESTOS <-----

N A D A C O N S T A

-----> DÍVIDAS VENCIDAS <-----

N A D A C O N S T A

-----> PARTICIPAÇÕES EM EMPRESA FALIDA <-----

N A D A C O N S T A

-----> TELEFONES E ENDEREÇOS ALTERNATIVOS <-----

Table with columns: TELEFONE, ENDEREÇO, ATUALIZAÇÃO. Includes addresses for AV ULISSES BORGES DE SIQUEIRA and AV JOÃO BARBOSA DE MORAES.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE PAIATTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/01/2018 às 15:33, sob o número WSJC18700009202 para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 358402B

08576-070 ITAQUAQUECETUBA - SP

-----&gt; CONSULTAS A SERASA &lt;-----

## ÚLTIMAS CONSULTAS:

11/10/2017 - VAREJO DE SUPERMERCADOS

-----

As informações acima, de uso exclusivo do destinatário, são protegidas por sigilo contratual. Sua utilização por outra pessoa, ou para finalidade diversa da contratada, caracteriza ilícito civil, tornando a prova imprestável para qualquer processo. Dados extraídos do banco de dados da Serasa Experian.

-----



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exeqüente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Emerson Norio Chinen**

Vistos.

1- Fls. 103/104: A presente ação foi convertida para Execução de Título Extrajudicial à fl. 31.

2- Cumpra-se integralmente fls. 83.

Int.

São José dos Campos, 10 de janeiro de 2018.

Juiz(a) de Direito

**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 JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que por um lapso este processo foi retirado da fila de cumprimento da decisão interlocutória.

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Reencaminho ao setor de cumprimento.

Nada Mais. São José dos Campos, 11 de janeiro de 2018. Eu, \_\_\_\_\_, Raquel Machado, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0010/2018, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos.1- Fls. 103/104: A presente ação foi convertida para Execução de Título Extrajudicial à fl. 31. 2- Cumpra-se integralmente fls. 83.Int."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 16 de janeiro de 2018.

Karina de Queiroz Calado

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0010/2018, foi disponibilizado na página 410/419 do Diário da Justiça Eletrônico em 17/01/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)  
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)  
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)

Teor do ato: "Vistos.1- Fls. 103/104: A presente ação foi convertida para Execução de Título Extrajudicial à fl. 31. 2- Cumpra-se integralmente fls. 83.Int."

São José dos Campos, 17 de janeiro de 2018.

Guilherme Onodera  
Escrevente Técnico Judiciário



## Comprovante de pagamento de Depósito Judicial

(http://www.bb.com.br)



## DJO - Depósito Judicial Ourc

Depósito via TED Transferência Eletrônica Disponível		Data do depósito 04/05/2017	Agência(pref/dv) 5971 -	Nº da conta judicial 3100106033100
Data da guia 04/05/2017	Nº da guia 000000003593875	Processo nº 10058264920168260577	Tribunal TRIBUNAL DE JUSTICA	Tipo de Justiça ESTADUAL
Comarca SAO JOSE DOS CAMPOS	Orgão/Vara 7ª VARA CÍVEL	Depositante OUTROS	Valor do depósito - R\$ 1.286,83	
REU JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR	Tipo de pessoa FISICA		CPF/CNPJ	
AUTOR CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAME	Tipo de pessoa		CPF/CNPJ	
Autenticação Eletrônica B2C63ABD821A783C      Data/Hora da impressão 06/03/2018 / 10:20:02      Data do depósito 04/05/2017				

Mod. 0.50.289-1 - Eletrônico - Abr/02 - SISBB 02100

VIA I - Tribunal



## DJO - Depósito Judicial Ourc

Depósito via TED Transferência Eletrônica Disponível		Data do depósito 04/05/2017	Agência(pref/dv) 5971 -	Nº da conta judicial 3100106033100
Data da guia 04/05/2017	Nº da guia 000000003593875	Processo nº 10058264920168260577	Tribunal TRIBUNAL DE JUSTICA	Tipo de Justiça ESTADUAL
Comarca SAO JOSE DOS CAMPOS	Orgão/Vara 7ª VARA CÍVEL	Depositante OUTROS	Valor do depósito - R\$ 1.286,83	
REU JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR	Tipo de pessoa FISICA		CPF/CNPJ	
AUTOR CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAME	Tipo de pessoa		CPF/CNPJ	
Autenticação Eletrônica B2C63ABD821A783C      Data/Hora da impressão 06/03/2018 / 10:20:02      Data do depósito 04/05/2017				

Mod. 0.50.289-1 - Eletrônico - Abr/02 - SISBB 02100

VIA II - Depositante



## DJO - Depósito Judicial Ourc

Depósito via TED Transferência Eletrônica Disponível		Data do depósito 04/05/2017	Agência(pref/dv) 5971 -	Nº da conta judicial 3100106033100
Data da guia 04/05/2017	Nº da guia 000000003593875	Processo nº 10058264920168260577	Tribunal TRIBUNAL DE JUSTICA	Tipo de Justiça ESTADUAL
Comarca SAO JOSE DOS CAMPOS	Orgão/Vara 7ª VARA CÍVEL	Depositante OUTROS	Valor do depósito - R\$ 1.286,83	
REU JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR	Tipo de pessoa FISICA		CPF/CNPJ	
AUTOR CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAME	Tipo de pessoa		CPF/CNPJ	
Autenticação Eletrônica B2C63ABD821A783C      Data/Hora da impressão 06/03/2018 / 10:20:02      Data do depósito 04/05/2017				

Mod. 0.50.289-1 - Eletrônico - Abr/02 - SISBB 02100

VIA III - Agência(Arquivo)



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital n.º: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que expedi MLJ n.º 162 em favor da parte exequente **Condominio Edifício Saint James**, referente ao comprovante de depósito a fls.111, encaminhando-o para conferência e assinatura.Nada Mais. São José dos Campos, 06 de março de 2018. Eu, Wellington Rubens da Silva, Escrevente Técnico Judiciário.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA E. 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.**

Processo n ° 1005826-49.2016.8.26.0577

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES**, pessoa jurídica de direito privado e ora CREDOR, devidamente identificado, qualificado e regularmente representado nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que move em face da Condômina JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, ora DEVEDORA, processo supra marginado, em trânsito por esse i. Juízo e respectiva Serventia vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio do advogado que esta subscreve expor e, ao final, requerer o quanto segue:

**EMINENTE JUIZ**

Por despacho proferido preteritamente (fls. 83), determinou-se entre outros procedimentos, a expedição do respectivo mandado de levantamento da quantia incontroversa então depositada (fls. 58), bem como a lavratura do respectivo termo de penhora do imóvel indicado depositando-o em mãos da parte executada.

Pois bem.

Inobstante a ordem em comento, fato é que o feito encontra-se dormente desde então, frise-se desde **11 de setembro p. passado (!)**, sem que a determinação judicial fosse cumprida na íntegra, em prejuízo do jurisdicionado.

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n ° 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 3922-5900.

Email: adv.ivanocosta@hotmail.com

De outro modo, para surpresa, verifica-se dos autos (fls. 112) que a Unidade Cartorária por lapso eventual expediu mandado de levantamento tão somente da quantia depositada a fls. 58, olvidando-se com relação aos demais depósitos efetuados aleatoriamente pela devedora (fls. 88/95), num total de R\$ 3.313,77 (três mil trezentos e treze reais e setenta e sete centavos).

Portanto, diante do exposto e para que o feito não sofra mais solução de continuidade, requer-se de Vossa Excelência, com a devida vênua, se digne determinar de imediato à liberação também dos depósitos constantes de fls. 88/95, igualmente considerados incontroversos, expedindo-se, em consequência, a favor da parte autora o respectivo mandado de levantamento ou outro documento equivalente, na forma usual e costumeira, como se faz de rigor e necessário.

Por fim e, sem prejuízo, REITERA a lavratura do respectivo termo de penhora do imóvel caracterizado nos autos (fls. 20/21), depositando-se o bem em mãos da parte executada, aliás, já objeto de análise e deferimento (fls. 83).

Termos em que,

P. E. Deferimento.

São José dos Campos, 06 de março de 2018.

Assinatura digital

Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA

OAB/SP 159.076

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS****FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS****7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, por ocasião da conferência dos dados do MLJ expedido, observados os termos da petição de fls. 113/114, bem como os documentos de fls. 88/95, efetuei nova pesquisa junto ao Sistema do Banco do Brasil, oportunidade em que identifiquei a existência dos valores que seguem, depositados em conta judicial vinculada a este feito. Certifico mais que cancelei o MLJ nº 162/2018, inutilizando-o e destruindo-o mecanicamente, encaminhando o feito para análise. Nada Mais. São José dos Campos, 14 de março de 2018. Eu, \_\_\_\_, Nemesio da Cunha Lourenço, Escrivão Judicial I.



(<http://www.bb.com.br>)

## Saldo / Extrato de Depósitos Judiciais - Magistrado

### Depósitos Judiciais Magistrados

#### Detalhamento do Depósito

Justiça de Vínculo:

**ESTADUAL**

Tribunal de Vínculo:

**TRIBUNAL DE JUSTICA**

Comarca:

**SAO JOSE DOS CAMPOS**

Órgão:

**7ª VARA CÍVEL**

Natureza da Ação:

**NAO ESPECIFICADA**

Ação:

**NAO ESPECIFICADA**

REU:

**JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR**

CPF/CGC:

AUTOR:

**CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAME**

CPF/CGC:

Número do Processo:

**10058264920168260577**

Número do Depósito:

**3100106033100**

Total Aplicado R\$:

**3.839,52**

Total Saldo de Capital R\$:

**3.839,52**

Saldo projetado para hoje R\$:

Opção	Agência	Parcela	Saldo Capital	Saldo Atualizado	Número Guia	Data Guia
○	5971	1	1.286,83	1.352,61	000000003593875	04/05/2017

<b>Opção</b>	<b>Agência</b>	<b>Parcela</b>	<b>Saldo Capital</b>	<b>Saldo Atualizado</b>	<b>Número Guia</b>	<b>Data Guia</b>
<input type="radio"/>	5971	2	500,43	522,87	000000003923385	05/06/2017
<input type="radio"/>	5971	3	505,43	525,37	000000004231372	04/07/2017
<input type="radio"/>	5971	4	510,49	527,32	000000004584068	04/08/2017
<input type="radio"/>	5971	5	515,59	529,84	000000004916405	04/09/2017
<input type="radio"/>	5971	6	520,75	532,51	000000005241349	04/10/2017

Alteração de senha do usuário

(<https://www17.bb.com.br/portalbb/djo/usuario/AlteracaoSenha,802,4647,4656,0,1.bbx>)

Consulta usuários de uma transação

(<https://www17.bb.com.br/portalbb/djo/usuario/ConsultaUsuariosTransacao,802,4647,4658,0,1.bbx>)



(<http://www.bb.com.br>)

## Saldo / Extrato de Depósitos Judiciais - Magistrado

### Depósitos Judiciais Magistrados

#### Dados do Processo

Justiça de Vínculo:

**ESTADUAL**

Tribunal de Vínculo:

**TRIBUNAL DE JUSTICA**

Comarca:

**SAO JOSE DOS CAMPOS**

Órgão:

**7ª VARA CÍVEL**

Natureza da Ação:

**NAO ESPECIFICADA**

Ação:

**NAO ESPECIFICADA**

REU :

**JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR**

CPF/CGC:

AUTOR :

**CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAME**

CPF/CGC:

Tipo de Pessoa:

**FISICA**

Referência do Depósito:

Procurador:

Telefone:

**0 - 0**

Número do Depósito:

**3100106033100**

Data do Depósito:

**04.05.2017**

Número da Parcela:

**1**

Prefixo da Agência:

**5971**

Nome da Agência:

**FORUM S.JOSE CAMPOS**

Saldo de Capital R\$:

**1.286,83**

Saldo de Capital Atualizado R\$:

**1.350,23**

Saldo Bloqueado R\$:

**0,00**

Alteração de senha do usuário

(<https://www17.bb.com.br/portalbb/djo/usuario/AlteracaoSenha,802,4647,4656,0,1.bb.x>)

Consulta usuários de uma transação

(<https://www17.bb.com.br/portalbb/djo/usuario/ConsultaUsuariosTransacao,802,4647,4658,0,1.bb.x>)



(<http://www.bb.com.br>)

## Saldo / Extrato de Depósitos Judiciais - Magistrado

### Depósitos Judiciais Magistrados

#### Dados do Processo

Justiça de Vínculo:

**ESTADUAL**

Tribunal de Vínculo:

**TRIBUNAL DE JUSTICA**

Comarca:

**SAO JOSE DOS CAMPOS**

Órgão:

**7ª VARA CÍVEL**

Natureza da Ação:

**NAO ESPECIFICADA**

Ação:

**NAO ESPECIFICADA**

REU :

**JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR**

CPF/CGC:

AUTOR :

**CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAME**

CPF/CGC:

Tipo de Pessoa:

**FISICA**

Referência do Depósito:

Procurador:

Telefone:

**0 - 0**

Número do Depósito:

**3100106033100**

Data do Depósito:

**05.06.2017**

Número da Parcela:

**2**

Prefixo da Agência:

**5971**

Nome da Agência:

**FORUM S.JOSE CAMPOS**

Saldo de Capital R\$:

**500,43**

Saldo de Capital Atualizado R\$:

**521,95**

Saldo Bloqueado R\$:

**0,00**

Alteração de senha do usuário

(<https://www17.bb.com.br/portallbb/djo/usuario/AlteracaoSenha,802,4647,4656,0,1.bb.x>)

Consulta usuários de uma transação

(<https://www17.bb.com.br/portallbb/djo/usuario/ConsultaUsuariosTransacao,802,4647,4658,0,1.bb.x>)



(<http://www.bb.com.br>)

## Saldo / Extrato de Depósitos Judiciais - Magistrado

### Depósitos Judiciais Magistrados

#### Dados do Processo

Justiça de Vínculo:

**ESTADUAL**

Tribunal de Vínculo:

**TRIBUNAL DE JUSTICA**

Comarca:

**SAO JOSE DOS CAMPOS**

Órgão:

**7ª VARA CÍVEL**

Natureza da Ação:

**NAO ESPECIFICADA**

Ação:

**NAO ESPECIFICADA**

REU :

**JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR**

CPF/CGC:

AUTOR :

**CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAME**

CPF/CGC:

Tipo de Pessoa:

**FISICA**

Referência do Depósito:

Procurador:

Telefone:

**0 - 0**

Número do Depósito:

**3100106033100**

Data do Depósito:

**04.07.2017**

Número da Parcela:

**3**

Prefixo da Agência:

**5971**

Nome da Agência:

**FORUM S.JOSE CAMPOS**

Saldo de Capital R\$:

**505,43**

Saldo de Capital Atualizado R\$:

**524,45**

Saldo Bloqueado R\$:

**0,00**

Alteração de senha do usuário

(<https://www17.bb.com.br/portallbb/djo/usuario/AlteracaoSenha,802,4647,4656,0,1.bb.x>)

Consulta usuários de uma transação

(<https://www17.bb.com.br/portallbb/djo/usuario/ConsultaUsuariosTransacao,802,4647,4658,0,1.bb.x>)



(<http://www.bb.com.br>)

## Saldo / Extrato de Depósitos Judiciais - Magistrado

### Depósitos Judiciais Magistrados

#### Dados do Processo

Justiça de Vínculo:

**ESTADUAL**

Tribunal de Vínculo:

**TRIBUNAL DE JUSTICA**

Comarca:

**SAO JOSE DOS CAMPOS**

Órgão:

**7ª VARA CÍVEL**

Natureza da Ação:

**NAO ESPECIFICADA**

Ação:

**NAO ESPECIFICADA**

REU :

**JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR**

CPF/CGC:

AUTOR :

**CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAME**

CPF/CGC:

Tipo de Pessoa:

**FISICA**

Referência do Depósito:

Procurador:

Telefone:

**0 - 0**

Número do Depósito:

**3100106033100**

Data do Depósito:

**04.08.2017**

Número da Parcela:

**4**

Prefixo da Agência:

**5971**

Nome da Agência:

**FORUM S.JOSE CAMPOS**

Saldo de Capital R\$:

**510,49**

Saldo de Capital Atualizado R\$:

**526,39**

Saldo Bloqueado R\$:

**0,00**

Alteração de senha do usuário

(<https://www17.bb.com.br/portalbb/djo/usuario/AlteracaoSenha,802,4647,4656,0,1.bb.x>)

Consulta usuários de uma transação

(<https://www17.bb.com.br/portalbb/djo/usuario/ConsultaUsuariosTransacao,802,4647,4658,0,1.bb.x>)



(<http://www.bb.com.br>)

## Saldo / Extrato de Depósitos Judiciais - Magistrado

### Depósitos Judiciais Magistrados

#### Dados do Processo

Justiça de Vínculo:

**ESTADUAL**

Tribunal de Vínculo:

**TRIBUNAL DE JUSTICA**

Comarca:

**SAO JOSE DOS CAMPOS**

Órgão:

**7ª VARA CÍVEL**

Natureza da Ação:

**NAO ESPECIFICADA**

Ação:

**NAO ESPECIFICADA**

REU :

**JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR**

CPF/CGC:

AUTOR :

**CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAME**

CPF/CGC:

Tipo de Pessoa:

**FISICA**

Referência do Depósito:

Procurador:

Telefone:

**0 - 0**

Número do Depósito:

**3100106033100**

Data do Depósito:

**04.09.2017**

Número da Parcela:

**5**

Prefixo da Agência:

**5971**

Nome da Agência:

**FORUM S.JOSE CAMPOS**

Saldo de Capital R\$:

**515,59**

Saldo de Capital Atualizado R\$:

**528,92**

Saldo Bloqueado R\$:

**0,00**

Alteração de senha do usuário

(<https://www17.bb.com.br/portallbb/djo/usuario/AlteracaoSenha,802,4647,4656,0,1.bb.x>)

Consulta usuários de uma transação

(<https://www17.bb.com.br/portallbb/djo/usuario/ConsultaUsuariosTransacao,802,4647,4658,0,1.bb.x>)



(<http://www.bb.com.br>)

## Saldo / Extrato de Depósitos Judiciais - Magistrado

### Depósitos Judiciais Magistrados

#### Dados do Processo

Justiça de Vínculo:

**ESTADUAL**

Tribunal de Vínculo:

**TRIBUNAL DE JUSTICA**

Comarca:

**SAO JOSE DOS CAMPOS**

Órgão:

**7ª VARA CÍVEL**

Natureza da Ação:

**NAO ESPECIFICADA**

Ação:

**NAO ESPECIFICADA**

REU :

**JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR**

CPF/CGC:

AUTOR :

**CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAME**

CPF/CGC:

Tipo de Pessoa:

**FISICA**

Referência do Depósito:

Procurador:

Telefone:

**0 - 0**

Número do Depósito:

**3100106033100**

Data do Depósito:

**04.10.2017**

Número da Parcela:

**6**

Prefixo da Agência:

**5971**

Nome da Agência:

**FORUM S.JOSE CAMPOS**

Saldo de Capital R\$:

**520,75**

Saldo de Capital Atualizado R\$:

**531,58**

Saldo Bloqueado R\$:

**0,00**

Alteração de senha do usuário

(<https://www17.bb.com.br/portallbb/djo/usuario/AlteracaoSenha,802,4647,4656,0,1.bb.x>)

Consulta usuários de uma transação

(<https://www17.bb.com.br/portallbb/djo/usuario/ConsultaUsuariosTransacao,802,4647,4658,0,1.bb.x>)

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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjstj.jus.br

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

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Emerson Norio Chinen**

Vistos.

Cumpra-se integralmente fls. 83 e 107, observados os comprovantes de depósito de fls. 116/129.

Int.

São José dos Campos, 14 de março de 2018.

Juiz(a) de Direito

**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 JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Certifico e dou fé que expedi MLJ n. 217/2018 em favor do credor, referente ao comprovante de depósito a fls.116/129, encaminhando-o para conferência e assinatura.

Certifico ainda que deixei de expedir termo de penhora tendo em vista não constar matrícula integral do imóvel registrado sob o nº 72.316, conforme se verifica às fls. 20/21 e fls. 51/53.

Manifeste-se o autor, providenciando o necessário.

Nada Mais. São José dos Campos, 16 de março de 2018. Eu, \_\_\_\_\_, Luciana Vitale Bertolini, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0091/2018, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Certifico e dou fé que expedi MLJ n. 217/2018 em favor do credor, referente ao comprovante de depósito a fls.116/129, encaminhando-o para conferência e assinatura. Certifico ainda que deixei de expedir termo de penhora tendo em vista não constar matrícula integral do imóvel registrado sob o nº 72.316, conforme se verifica às fls. 20/21 e fls. 51/53. Manifeste-se o autor, providenciando o necessário."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 16 de março de 2018.

Karina de Queiroz Calado

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0091/2018, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos.Cumpra-se integralmente fls. 83 e 107, observados os comprovantes de depósito de fls. 116/129.Int."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 16 de março de 2018.

Karina de Queiroz Calado

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0091/2018, foi disponibilizado na página 2206/2225 do Diário da Justiça Eletrônico em 19/03/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)

Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)

Teor do ato: "Certifico e dou fé que expedi MLJ n. 217/2018 em favor do credor, referente ao comprovante de depósito a fls.116/129, encaminhando-o para conferência e assinatura. Certifico ainda que deixei de expedir termo de penhora tendo em vista não constar matrícula integral do imóvel registrado sob o nº 72.316, conforme se verifica às fls. 20/21 e fls. 51/53. Manifeste-se o autor, providenciando o necessário."

São José dos Campos, 20 de março de 2018.

Helôisa Cristina Shiguihara Aramizu  
Escrevente Técnico Judiciário

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0091/2018, foi disponibilizado na página 2206/2225 do Diário da Justiça Eletrônico em 19/03/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)

Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)

Teor do ato: "Vistos.Cumpra-se integralmente fls. 83 e 107, observados os comprovantes de depósito de fls. 116/129.Int."

São José dos Campos, 20 de março de 2018.

Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu  
Escrevente Técnico Judiciário

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA E. 7ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.

Processo n ° 1005826-49.2016.8.26.0577

**CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES**,  
pessoa jurídica de direito privado e ora Exeqüente, devidamente identificado,  
qualificado e regularmente representado nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO  
EXTRAJUDICIAL que move em face da Condômina JULIANA APARECIDA  
PESSOA DE ARAUJO, ora Executada, processo supra marginado, em trânsito  
por esse i. Juízo e respectiva Serventia vêm respeitosamente à presença de Vossa  
Excelência, por intermédio do advogado que esta subscreve requerer a juntada aos  
autos, para que produza os devidos e regulares efeitos de direito, da inclusa  
**matrícula completa e atualizada do imóvel em pauta**, em atendimento ao ato  
ordinatório emitido pela Unidade Cartorária preteritamente (fls. 131).

Requer-se, destarte, para que o feito não sofra mais  
solução de continuidade, em prejuízo do jurisdicionado, o prosseguimento do feito  
no que ainda couber em consonância com a determinação de fls. 130, ou seja, o  
**levantamento de todos os depósitos** efetuados, sem exceções (fls. 58, 88 a 95) e,  
ainda, a **lavratura do respectivo termo de penhora e depósito** do imóvel  
indicado.

Por fim, relevante ressaltar que em momento  
oportuno e depois da formalização dos atos ainda pendentes, se postulará a  
avaliação do imóvel por oficial de justiça, como se faz de rigor e necessário.

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n ° 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900

Email: adv.ivanocosta@hotmail.com

-----Advogado-----

Termos em que,  
P. E. Deferimento.  
São José dos Campos, 20 de março de 2018.

(Assinatura digital)  
Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA  
OAB/SP 159.076

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n ° 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900

Email: [adv.ivanocosta@hotmail.com](mailto:adv.ivanocosta@hotmail.com)

Matrícula	Folha
72.316	01

## Registro de Imóveis e Anexos

### São José dos Campos - SP.

Em 10 de agosto de 19 84

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel: EDIFÍCIO SAINT JAMES.-

CONJUNTO Nº 87, localizado no 8º andar, do Edifício Saint James sito à Avenida Dr. João Guilhermino, nº 429, nesta cidade, com a área útil inclusive vaga de garagem de 66,96m<sup>2</sup>, área comum de 5,41ms<sup>2</sup>, perfazendo uma área total construída de 72,37m<sup>2</sup>, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,00577227 centésimos milionésimos no terreno e nas coisas de uso e propriedade comum do edifício, cadastrado na Prefeitura Local sob nº 11.019.011.65.8.-

PROPRIETÁRIO:- FUAD KORAICHO, RG 1.597.418-SSP/SP, do comércio, e sua mulher MARY FRANCISCO KORAICHO, RG 2.085.267-SP, do lar, / brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, inscritos no CPF/ME nº 003.745.988/00, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital à Alameda Casa Branca nº 1.194 aptº 111-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição 52.972 e especificação condomínio registrado sob nº 05/M.3.451, deste cartório.-

O Oficial,

*[Assinatura]*

£

R.01-Em 10 de agosto de 1.984.

Pela escritura pública de 20.12.1983 ( livro 4165 fls.147/vºs) do 7º Cartório de Notas de São Paulo-Capital, os proprietários VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ ..... R\$ 7.300.000,00 a REYNALDO POSSATO, RG 677.148-SP e CIC 081.262.328/20, industrial, casado com ADÉLIA GABRIELLI POSSATO, sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77; LUIZ PAULO POSSATO, RG 3.185.659-SSP/SP e CIC 061.765.428/04, industrial, casado com MARIA APARECIDA POSSATO, sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, PEDRO PAULO POSSATO, RG 4.318.380-SSP/SP e / CIC 530.191.138/49, engenheiro, casado com MARIA ANTONIETA POSSATO, sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77; e JOSÉ ROBERTO POSSATO, RG 4.397.920-SSP/SP e CIC 768.264.148/72, en

Vide verso

Matrícula	Folha
72.316	01-v

## Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - S.P.

W

Em de

da 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

genheiro, casado com ROSELY PRADO POSSATO, sob o regime da comunhão parcial de bens, depois da lei 6515/77; todos brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital à Rua Alentejo nº 89.-

O Oficial,

*[Assinatura]*

£

R.02-Em 05 de agosto de 1.985.

Por instrumento particular datado de 1º de Novembro de 1.984, com as firmas reconhecidas pelo 1º e 3º Cartório de Notas Local, e 33º Cartório de Notas do Alto da Móoca, São Paulo-Capital, os / proprietários DERAM EM LOCAÇÃO, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os matriculados sob nºs 72.317, 72.276 e 72.277, ao Estado de São Paulo, por sua Secretaria da Educação, com um prazo de 02 anos, a começar de 01/11/84 e a terminar em 31/10/86. Findo o prazo do contrato com todas as suas cláusulas, por expressa vontade das partes manifestadas, prorrogar-se-á, por igual período e, assim sucessivamente, salvo se, até 60 dias antes do término do contrato ou de cada uma de suas prorrogações, houver oposição de qualquer das partes., o aluguel mensal é de R\$ 1.100.000,00 para os meses que decorrerem até 31.12.1985, sendo o aluguel corrigido monetariamente a partir de 01.01.86 e, após a cada período de 12 meses de vigência, tendo como base 100% da variação, no período do valor nominal da ORTN, ou outro índice que, para / esse fim, venha a ser estabelecido pela União. Durante o prazo do contrato e de suas prorrogações, o uso pacífico do imóvel e, no caso de venda, ficará expressamente, a obrigação de serem respeitadas pelo comprador as condições deste contrato., e demais condições constantes do título.-

Eu, *[Assinatura]*, auxiliar, datilografei,

continua às fls. 02

Matrícula	Folha
72.316	02

## Registro de Imóveis e Anexos

### São José dos Campos - S.P.

M

Em de

de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel: EDIFÍCIO SAINT JAMES.-

Eu, José Roberto Possato, escrevente, conferi e assino,Eu, José Roberto Possato oficial, subscrevi.

R. 3 - Em 27 de outubro de 1.987. VENDA

Pela escritura pública datada de 01 de outubro de 1.987, livro/631 - fls. 029/030vº das Notas do 2º Cartório desta Comarca, pelo valor de cz\$350.000,00, os proprietários REYNALDO POSSATO, / industrial, portador do RG. 677.148-SSP/SP; e s/mr. ADÉLIA GABRIELLI POSSATO, senhora do lar, portadora do RG.6.881.333-SSP/SP., ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens antes da Lei n. 6.515/77, residentes em São Paulo-Capital, inscritos no CPF/MF nº 081.262.328/20; LUIZ PAULO POSSATO, industrial, portador do RG. 3.185.659-SP. e s/mr. MARIA APARECIDA POSSATO, senhora do lar, RG. 3.821.879-SSP/SP., ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, inscritos no CPF/MF nº 061.765.428/04; PEDRO PAULO POSSATO, engenheiro, portador do RG. 4.318.380-SSP/SP. e s/mr. MARIA ANTONIETA POSSATO, senhora do lar, RG. 6.084.741-SSP/SP., ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei/6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, inscritos no CPF/MF nº 530.191.138/49; e, JOSÉ ROBERTO POSSATO, engenheiro, portador do RG. 4.397.920-SSP/SP. e s/mr. ROSELY PRADO POSSATO, relações públicas, portadora do RG. 8.520.953-SSPSP ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, posteriormente a vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, inscritos no CPF/MF sob nº 768.264.148/72, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula a ... VALDIR QUEDAS, brasileiro, comerciante, portador do RG.8.192.544-SSP/SP., casado sob o regime da comunhão de bens, posterior-

Vide verso

Matricula	Folha
72.316	2-v

## Registro de Imóveis e Anexos

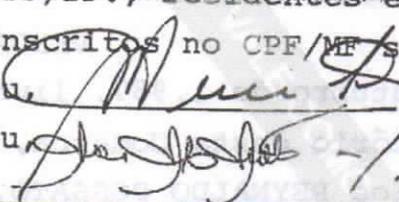
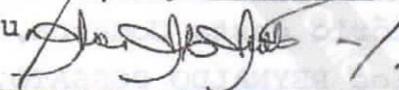
### São José dos Campos - S.P.

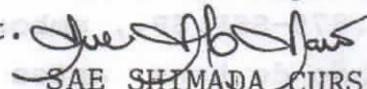
Em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

posteriormente a vigência da Lei n. 6.515/77 com THEREZA VICTÓRIA QUEDAS, brasileira, comerciária, portadora do RG.8.192.314-SSP/SP., residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, e, / inscritos no CPF/MF sob nº 814.081.378/87.-  
Eu, , escr. autº, datilografei  
Eu, , escr. autº, conferi e assino.-

Av. 04 - Em 13 de novembro de 1.990 CORREÇÃO -  
Procede-se a esta averbação nos termos do 213 § 1º da lei 6.015/73, faço a presente para constar que os proprietários VALDIR QUEDAS e sua mulher THEREZA VICTÓRIA QUEDAS, são casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77 e não como constou no registro 03, retro.-  
A esc. aut.   
SAE SHIMADA CURSINO DOS SANTOS

R. 05 Em 13 de novembro de 1.990 VENDA  
Pela escritura pública datada de 23 de Outubro de 1.990, livro 3.802, fls. 06, do 19º Cartório de notas de São Paulo-Capital, os proprietários VALDIR QUEDAS e sua mulher THEREZA VICTÓRIA QUEDAS, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, ele comerciante, ela senhora do lar, portadores das cédulas de identidade R. Gerais nº 8.192.544-SSP/SP e 8.192.314-SSP/SP., respectivamente, inscritos no CPF/MF sob o nº 814.081.378-87, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, na rua Antonio Clemente, nº 484, -  
VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cr\$ 300.000,00 a RENATO SUSSUMU NISHIOKA, brasileiro, cirurgião dentista, portador da cédula de identidade, RG nº 6.628.457 SSP/SP., residente e domiciliado nesta cidade, à Avenida Nove-  
continua às fls. 03

Matrícula	Ficha
72.316	03

## Registro de Imóveis e Anexos

### São José dos Campos - S.P.

Em de de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel: EDIFICIO SAINT JAMES -

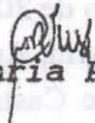
à Avenida Nove de Julho, nº 1.027, apto. 607, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, - com LEA NOGUEIRA BRAULINO DE MELO NISHIOKA, brasileira, estudante, portadora da cédula de identidade, RG nº 17.335.908-SSP/SP - ambos inscritos no CPF/MF nº 036.372.268-80.-

A esc. aut.   
SAE SHIMADA CURSINO DOS SANTOS

R. 06 - Em 22 de fevereiro de 2000

Pela escritura datada de 08 de fevereiro de 2000, páginas 127/128, do livro 979, do 1º Tabelionato local, Renato Sussumu Nishioka, inscrito no CPF/MF sob nº 036.372.268/80 e sua mulher Léa Nogueira Braulino de Melo Nishioka, inscrita no CPF/MF sob nº 081.094.408/19, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 30.000,00 a **CARLOS DAVOLI**, brasileiro, advogado, portador do RG. nº 3.816.916-2-SSP/SP (anteriormente RG. nº 3.816.916-SSP/SP) e inscrito no CPF/MF sob nº 602.645.008/49, casado pelo regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 1.588 no livro 03-Auxiliar deste Cartório, com **ELISABETE CRISTINA DE LIMA TEIXEIRA DAVOLI**, brasileira, professora, portadora do RG. nº 11.560.700-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 019.688.678/30, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Dr. João Guilhermino, 429 - 8º andar, sala 86 - Edifício Saint James.-

A esc. autorizada:-

  
Catarina Maria Pereira Vilela

R. 07 - Em 18 de outubro de 2010.

Por Escritura de Compra e Venda da Nua Propriedade e do Usufruto Vitalício

Compra e Venda

Vide Verso

Matrícula	Ficha
72.316	03 verso

## Registro de Imóveis e Anexos

### São José dos Campos - S.P.

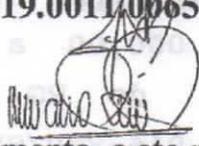
Em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_

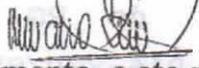
LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

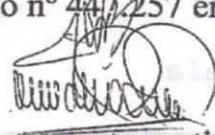
Separadamente de 10 de abril de 2008, do 2º Tabelião de Notas da Comarca de São José dos Campos-SP, livro 900, páginas 396/398, CARLOS DAVOLI e sua mulher ELISABETE CRISITNA DE LIMA TEIXEIRA DAVOLI venderam o imóvel objeto desta matrícula gravado com usufruto vitalício, objeto do R.08, pelo valor de R\$16.666,67 para VIVIANI BUDINO, brasileira, fisioterapeuta, CPF nº 318.251.518-73, RG nº 19.323.155-4-SSP/SP, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Afonsina Pelloia Simão, nº 155, Bairro Urbanova, São José dos Campos-SP, GABRIELA BUDINO, brasileira, administradora de empresas, CPF nº 216.073.698-85, RG nº 14.408.067-9-SSP/SP, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Afonsina Pelloia Simão, nº 155, Bairro Urbanova, São José dos Campos-SP e DEBORA CAROLINE BUDINO, brasileira, bancária, CPF nº 219.815.608-31, RG nº 16.498.940-7-SSP/SP, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Afonsina Pelloia Simão, nº 155, Urbanova, São José dos Campos-SP. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº 11.0019.0011/0065. Protocolo nº 447.257 em 01 de outubro de 2010.

Eu,  André Bacarin, Auxiliar digitei.

Eu,  Benedito de Castro Santos Júnior, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

R. 08 - Em 18 de outubro de 2010. **Compra e Venda**

Por Escritura referida no R.07, CARLOS DAVOLI e sua mulher ELISABETE CRISITNA DE LIMA TEIXEIRA DAVOLI venderam o usufruto vitalício do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$8.333,33 para MARIO RODOLFO BUDINO DEL PRATTO, uruguaio, detetive, CPF nº 006.286.228-64, RNE nº W280803-E-SPMAF/DPF2/SST, separado judicialmente, residente e domiciliado na Rua Benedito da Silva Ramos, nº 20, Jardim Esplanada, São José dos Campos-SP. Protocolo nº 447.257 em 01 de outubro de 2010.

Eu,  André Bacarin, Auxiliar digitei.

Eu,  Benedito de Castro Santos Júnior, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

continua na ficha n.º 04

Matrícula	Ficha
72.316	04

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

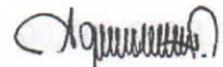
Imóvel:

Av. 09 - Em 23 de setembro de 2014.

**Casamento**

Por Escritura referida no R.11, foi autorizada a presente para constar que GABRIELA BUDIÑO casou-se com MARIANO DANIEL PALACIOS pelo regime da comunhão parcial de bens. O casamento foi realizado em 17 de janeiro de 2009 e registrado em 29 de janeiro de 2009, passando ela a adotar o nome de **GABRIELA BUDIÑO PALACIOS**, conforme certidão de casamento expedida em 02 de fevereiro de 2009, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da sede da comarca de São José dos Campos-SP, extraída do livro B-Auxiliar 31, folha 287-F, nº 4.430. Protocolo nº 539.093 em 15 de setembro de 2014.

Eu, Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.

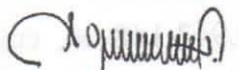
Eu,  Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 10 - Em 23 de setembro de 2014.

**Casamento**

Por Escritura referida no R.11, foi autorizada a presente para constar que VIVIANI BUDIÑO casou-se com THIAGO SOUTO RACHID HATUN pelo regime da comunhão parcial de bens. O casamento foi realizado em 21 de agosto de 2010 e registrado em 10 de setembro de 2010, passando ela a adotar o nome de **VIVIANI BUDIÑO RACHID**, conforme certidão de casamento expedida em 14 de setembro de 2010, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da sede da comarca de São José dos Campos-SP, matrícula nº 123026.01.55.2010.3.00036.262.0005895-29. Protocolo nº 539.093 em 15 de setembro de 2014.

Eu, Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.

Eu,  Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

continua no verso

Matrícula 72.316	Ficha 04 verso
---------------------	-------------------

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

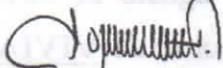
Imóvel:

R. 11 - Em 23 de setembro de 2014.

**Compra e Venda**

Por Escritura de Compra e Venda de 12 de agosto de 2014, do 2º Tabelião de Notas da comarca de São José dos Campos-SP, livro 969, páginas 259/262, VIVIANI BUDIÑO RACHID, CPF nº 318.251.518-73, RG nº 19.323.155-4-SSP/SP assistida por seu marido THIAGO SOUTO RACHID HATUN, CPF nº 215.140.438-23, RG nº 30.602.819-0-SSP/SP, GABRIELA BUDIÑO PALACIOS, CPF nº 216.073.698-85, RG nº 14.408.067-9-SSP/SP assistida por seu marido MARIANO DANIEL PALACIOS, CPF nº 227.551.298-59, RNE nº V378827-4-CGPI/DIREX/DPF, DEBORA CAROLINE BUDINO, CPF nº 219.815.608-31, RG nº 16.498.940-7-SSP/SP e MARIO RODOLFO BUDINO DEL PRATTO, CPF nº 006.286.228-64, RNE nº W280803-E-SPMAF/DPF2/SST venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$62.000,00 para **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, brasileira, assistente administrativo, CPF nº 329.943.148-00, RG nº 42.724.736-6-SSP/SP, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Sebastião Antonio Tobias, nº 16, Vila Bragança, Salesópolis-SP. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº **11.0019.0011.0065**. Protocolo nº 539.093 em 15 de setembro de 2014.

Eu, Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.

Eu,  Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 12 - Em 23 de novembro de 2016.

Por Requerimento passado nesta cidade de 17 de novembro de 2016, faço a presente para informar que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES, CNPJ nº 53.315.776/0001-67 propôs ação de Execução de Título Extrajudicial contra **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, CPF nº 329.943.148-00, cujo valor dado à causa foi de R\$3.145,33, tendo a demanda sido distribuída em

continua na ficha nº 05

Matrícula	Ficha
72.316	05

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

15/03/2016 para a 7ª Vara Cível da comarca de São José dos Campos-SP, processo nº 1005826-49.20168.26.0577, conforme Certidão expedida em 09/11/2016 pela 7ª Vara Cível da comarca de São José dos Campos-SP. Protocolo nº 591.664 em 17 de novembro de 2016.

Eu, Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.

Eu, *Saulo Márcio Buckeridge Scanavez*, Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Substituto da Oficial conferi o instrumento, o ato praticado e assino.



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

MLJ disponível em cartório para ser retirado pela parte interessada.

Nada Mais. São José dos Campos, 22 de março de 2018. Eu, \_\_\_\_\_, Luciana Vitale Bertolini, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0101/2018, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "MLJ disponível em cartório para ser retirado pela parte interessada."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 26 de março de 2018.

Karina de Queiroz Calado

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0101/2018, foi disponibilizado na página 2355/2367 do Diário da Justiça Eletrônico em 27/03/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.

29/03/2018 - Endoenças - Prorrogação

30/03/2018 - Sexta-Feira Santa - Prorrogação

Advogado

Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)

Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)

Teor do ato: "MLJ diponível em cartório para ser retirado pela parte interessada."

São José dos Campos, 27 de março de 2018.

Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu

Escrevente Técnico Judiciário

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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exeqüente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que o Dr. Ivan de Oliveira Costa retirou nesta data, o mandado de levantamento nº 217/2018. Nada Mais. São José dos Campos, 27 de março de 2018. Eu, \_\_\_\_, Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu, Escrevente Técnico Judiciário.



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**TERMO DE PENHORA E DEPOSITO**

Processo Digital n°: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

Em São José dos Campos, aos 16 de março de 2018, no Cartório da 7ª Vara Cível, do Foro de São José dos Campos, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do seguinte bem: Conjunto n° 87, localizado no 8º andar, do Edifício Saint James, sito à Avenida Dr. João Guilhermino, n° 429, na cidade de São José dos Campos, com a área útil inclusive vaga de garagem de 66,96m², área comum de 5,41m², perfazendo uma área total construída de 72,37m², cabendo-lhe uma fração ideal de 0,00577227 centésimos milionésimos no terreno e nas coisas de uso e propriedade comum do edifício, cadastrado na Prefeitura Local sob o n° 11.019.011.65.8. Matrícula n° 72.316 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos-SP, do qual foi nomeado depositário, a Sra. Juliana Aparecida Pessoa de Araujo, CPF n° 329.943.148-00, RG n° 42.724.736-6. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

**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 JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Ciência às partes acerca da lavratura do termo de penhora (fls. 151) do imóvel registrado sob a matrícula nº 72.316 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos.

Nada Mais. São José dos Campos, 03 de abril de 2018. Eu, \_\_\_\_\_,

Luciana Vitale Bertolini, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0114/2018, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ciência às partes acerca da lavratura do termo de penhora (fls. 151) do imóvel registrado sob a matrícula nº 72.316 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 4 de abril de 2018.

Guilherme Onodera

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0114/2018, foi disponibilizado na página 2218/2230 do Diário da Justiça Eletrônico em 05/04/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)

Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)

Teor do ato: "Ciência às partes acerca da lavratura do termo de penhora (fls. 151) do imóvel registrado sob a matrícula nº 72.316 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos."

São José dos Campos, 5 de abril de 2018.

Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu  
Escrevente Técnico Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA EGRÉGIA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.**

Processo n.º 1005826-49.2016.8.26.0577

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES**, pessoa jurídica de direito privado e ora EXEQUENTE, devidamente identificado, qualificado e regularmente representado nos autos da Execução de Título Extrajudicial que move em face de JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, processo supra marginado, em trânsito por esse i. Juízo e respectiva Serventia vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seu advogado que esta subscreve e, em face da **formalização da penhora com a conseqüente nomeação da devedora como depositária do bem imóvel** (fls. 151), requerer o prosseguimento do feito com a realização de sua avaliação, nos termos do artigo 870 do CPC/15.

Para tanto, requer-se a expedição do competente mandado de avaliação na forma usual e costumeira, a ser cumprido por Oficial de Justiça encarregado do ato, cuja guia de depósito segue inclusa, para que produza os devidos e regulares efeitos de direito.

Por fim, com base no Provimento n.º 06/2009 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça e, visando o efetivo cumprimento do artigo 844 do CPC/15, requer-se de Vossa Excelência, com a devida vênia, se digne determinar a averbação da penhora através do sistema eletrônico denominado **PENHORA ON LINE**, comprometendo-se oportunamente a custear todas as despesas inerentes ao ato ora pleiteado.

Termos em que,  
P. E. Deferimento.  
São José dos Campos, 04 de abril de 2018.

(Assinatura Eletrônica)  
Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA  
OAB/SP 159.076



001-9

00190.00009 02844.271003 00004.918173 3 74890000007710

Beneficiário SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente 5971-4 / 950001-4	Data Emissão 04/04/2018	Vencimento 09/04/2018
Endereço do Beneficiário RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100	CPF/CNPJ CPF/CNPJ: 51174001/0001-93		
Pagador CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES	Nosso Número 28442710000004918	Número Documento 4918	Valor do documento 77,10

**Instruções** Autenticação mecânica

Referência: **Depósito Oficiais de Justiça**

Depositante/Remetente: **CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES** Número do Depósito: **4918** Número do Processo: **1005826-49.2016.8.26.11.1**

Nome do Autor: **CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES** Vara Judicial: **7 - VARA CIVEL** Ano Processo: **2016**

Nome do Réu: **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO** Comarca/Fórum: **SAO JOSE DOS CAMPOS**

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entrinhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

**1ª via - PROCESSO**



001-9

00190.00009 02844.271003 00004.918173 3 74890000007710

Beneficiário SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente 5971-4 / 950001-4	Data Emissão 04/04/2018	Vencimento 09/04/2018
Endereço do Beneficiário RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100	CPF/CNPJ CPF/CNPJ: 51174001/0001-93		
Pagador CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES	Nosso Número 28442710000004918	Número Documento 4918	Valor do documento 77,10

**Instruções** Autenticação mecânica

Referência: **Depósito Oficiais de Justiça**

Depositante/Remetente: **CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES** Número do Depósito: **4918** Número do Processo: **1005826-49.2016.8.26.11.1**

Nome do Autor: **CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES** Vara Judicial: **7 - VARA CIVEL** Ano Processo: **2016**

Nome do Réu: **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO** Comarca/Fórum: **SAO JOSE DOS CAMPOS**

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entrinhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

**2ª via - ESCRIVÃO**



001-9

00190.00009 02844.271003 00004.918173 3 74890000007710

Beneficiário SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente 5971-4 / 950001-4	Data Emissão 04/04/2018	Vencimento 09/04/2018
Endereço do Beneficiário RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100	CPF/CNPJ CPF/CNPJ: 51174001/0001-93		
Pagador CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES	Nosso Número 28442710000004918	Número Documento 4918	Valor do documento 77,10

**Instruções** Autenticação mecânica

Referência: **Depósito Oficiais de Justiça**

Depositante/Remetente: **CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES** Número do Depósito: **4918** Número do Processo: **1005826-49.2016.8.26.11.1**

Nome do Autor: **CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES** Vara Judicial: **7 - VARA CIVEL** Ano Processo: **2016**

Nome do Réu: **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO** Comarca/Fórum: **SAO JOSE DOS CAMPOS**

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entrinhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

**3ª via - ESCRIVÃO**

09/04/2018 - BANCO DO BRASIL - 12:43:38  
839115160 0281

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

BANCO DO BRASIL S.A.

001900009028442710030000491817337489000007710  
 NOSSO NUMERO 28442710000004918  
 CONVENIO 02844271  
 SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA  
 AG/COD. BENEFICIARIO 5971/00950001  
 DATA DE VENCIMENTO 09/04/2018  
 DATA DO PAGAMENTO 09/04/2018  
 VALOR DO DOCUMENTO 77,10  
 VALOR COBRADO 77,10

NR. AUTENTICACAO 4, AC1, 9A5, 15B, 21E, 21F  
 LEIA NO VERSO COMO CONSERVAR ESTE DOCUMENTO,  
 ENTRE OUTRAS INFORMACOES.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVAN DE OLIVEIRA COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/04/2018 às 09:59, sob o número WSJCL18700906450. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 3B4A651.



**PODER JUDICIÁRIO  
MANDADO DE LEVANTAMENTO JUDICIAL**

PRAZO DE VALIDADE : 30 DIAS DA DATA DE EXPEDIÇÃO

<b>Número de Cartório:</b> 217/2018			
<b>Comarca</b> Comarca de São José dos Campos -X-	<b>Fórum</b> Fórum da Comarca de São José dos Campos -X-	<b>Data de Emissão</b> 16/03/2018 -X-	<b>Data de Expedição</b> 27 MAR 2018
<b>Vara</b> 7ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos -X-	<b>Ofício</b> 7º Ofício Cível da Comarca de São José dos Campos -X-	<b>Processo/Ano</b> 1005826-49.2016.8.26.0577 -X-	
<b>Ao</b> Banco do Brasil S.A. -X-		<b>Agência</b> 5971-4 -X-	
<b>Conta Número</b> 3100106033100 -X- 3100106033100 -X- 3100106033100 -X- 3100106033100 -X- 3100106033100 -X- 3100106033100 -X-	<b>Guia de Recolhimento Número</b> 1 -X- 2 -X- 3 -X- 4 -X- 5 -X- 6 -X-		<b>Data do Depósito</b> 04/05/2017 -X- 05/06/2017 -X- 04/07/2017 -X- 04/08/2017 -X- 04/09/2017 -X- 04/10/2017 -X-
<b>Nome da Pessoa Autorizada a Retirar</b> Condomínio Edifício Saint James -X-		<b>Documento de Identificação</b> -X-	<b>CPF/CNPJ</b> 53.315.776/0001-67 -X-
<b>Nome do Procurador</b> Ivan de Oliveira Costa -X-	<b>Nº OAB</b> 159.076/SP -X-	<b>Procuração(fls. dos autos)</b> 16 -X-	<b>Valor de Direito a Retirar</b> 3.839,52 -X-
<b>Conta em Nome de / Partes</b> Condomínio Edifício Saint James / Juliana Aparecida Pessoa de Araujo -X-			<b>Valor Total Retirado</b>
<b>Saldo consultado antecipadamente conforme ofício resposta Banco do Brasil S.A. Nº</b> -X-			
<b>Observações</b> Acrescentar juros e atualização monetária que houver. -X-			
<b>Levantamento Pretendido</b> ( ) Imediato ( ) No dia da conta Judicial			
<b>O(A) Juiz(a) de Direito</b> 	<b>O (A) Escrivão(a) Diretor(a)</b> 	<b>Data</b>	<b>Assinatura</b> 
<b>Nome:</b> Emerson Norio Chinen -X-		<b>Recebi o valor do presente</b> 	
<b>Nome:</b> Nemesio da Cunha Lourenço -X-		<b>Assinatura</b>	
<b>Matrícula:</b> 319624-4 -X-		<b>Identidade:</b> 14244145 SS/ST	

**AUTENTICAÇÃO MECÂNICA**

Vias: 1ª - Banco 2ª - Cartório/Processo 3ª - Favorecido 4ª - Cartório/Controle

2ª Via

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KARINA DE QUEIROZ CALADO, liberado nos autos em 04/05/2018 às 18:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 3D6ABF8.

Agendamento de Resgate Justiça Estadual

-----  
 Numero de Protocolo : 00000000036233830  
 Processo : 10058264920168260577  
 Numero do Alvará : 217/2018 7V  
 Data do Alvará : 27/03/2018  
 Data do Levantamento : 25/04/2018  
 Beneficiário : CONDOMINIO EDIFICIO SAINT  
 CPF/CNPJ : 53.315.776/0001-67  
 Agência do Resgate : 5971 FORUM S.JOSE CAMPOS  
 -----

DADOS DO RESGATE

Valor do Capital : R\$ 3.839,52  
 Valor dos Rendimentos: R\$ 171,82  
 Valor Bruto Resgate : R\$ 4.011,34  
 Valor do IR : R\$ 0,00  
 Valor Líquido Resgate: R\$ 4.011,34

DADOS DO CRÉDITO

Finalidade : Transf. entre Bancos  
 Banco : ITAU UNIBANCO S.A.  
 Agência : 6473  
 Conta : 0008413-2  
 Titular da Conta : CONDOMINIO EDIFICIO SAINT  
 CPF/CNPJ : 53.315.776/0001-67  
 Valor Tarifa : R\$ 18,85  
 Valor Líq. Pagamento : R\$ 3.992,49  
 Previsão do Pagamento: 25/04/2018

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Conta Resgatada : 3100106033100  
 =====

Autenticação Eletrônica: 6544509AF5A99345

Valores sujeitos a alterações até o efetivo processamento do resgate.

Acesse seus comprovantes diretamente no site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br), no menu Judiciário > Serviços Exclusivos > Depósito Judicial > Comprovantes.

Clientes BB também podem acessar no Autoatendimento Pessoa Física e Gerenciador Financeiro.



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Encaminho os autos ao setor de cumprimento para cumprimento da r. decisão de fls. 83.

Nada Mais. São José dos Campos, 15 de junho de 2018. Eu, \_\_\_\_,  
 Guilherme Onodera, Escrevente Técnico Judiciário.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA E. 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.**

Processo nº 1005826-49.2016.8.26.0577

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES**, pessoa jurídica de direito privado, ora CREDOR, devidamente identificado, qualificado e regularmente representado nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que move em face de JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, ora DEVEDORA, processo supra marginado, em trânsito por esse i. Juízo e respectiva Serventia vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio do advogado que esta subscreve noticiar que o feito encontra-se paralisado em Cartório há mais de trinta (30) dias, em prejuízo do jurisdicionado, sem apreciação do pedido formulado preteritamente (fls. 155), isto é, em 04/04/18 (!), quando na oportunidade pleiteou-se a expedição do respectivo mandado de avaliação e, sem prejuízo, a averbação da penhora através do sistema eletrônico.

Desta forma, para que o feito não sofra mais solução de continuidade, postula-se o cumprimento do contido no respeitável despacho de fls. 83, ou seja, *“Diligencie-se eletronicamente via ARISP junto ao CRI”* (sic) (grifo nosso), além da expedição do mandado de avaliação, considerando a formalização da penhora (fls. 151).

Por fim, relevante ressaltar de que há nos autos comprovação antecipada do recolhimento da diligência pleiteada (fls. 156).

Termos em que,

P. E. Deferimento.

São José dos Campos, 19 de julho de 2018.

*(Assinatura Eletrônica)*

Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA

OAB/SP 159.076

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n.º 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900

Email: [adv.ivanocosta@hotmail.com](mailto:adv.ivanocosta@hotmail.com)



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exeqüente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que procedi à averbação da penhora on-line pelo Sistema Arisp, cujo comprovante segue. Nada Mais. São José dos Campos, 14 de agosto de 2018. Eu, \_\_\_\_, Carolina Ribeiro Tapajóz, Escrevente Técnico Judiciário.

**Estado:** São Paulo

**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

**Comarca:** SAO JOSE DOS CAMPOS

**Foro:** Central

**Vara:** 7 OFICIO CÍVEL

**Escrivão/Diretor:** Lucimara Monteiro

## CERTIDÃO DE PENHORA

Certifico para fins de averbação da penhora da propriedade ou de direitos sobre o(s) imóvel(is) efetuada no processo como adiante se contém:

### PROCESSO

**NATUREZA DO PROCESSO:** EXECUÇÃO CIVIL

**Número de ordem:** 10058264920168260577

### Exequente(s)

**CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES**

**CNPJ:** 53.315.776/0001-67

### Executado(a, os, as)

**JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**

**CPF:** 329.943.148-00

### Terceiro(s)

**Valor da dívida:** R\$ 11.275,57

### IMÓVEIS PENHORADOS

1.

**Protocolo de Penhora Online:** PH000221560

**Comarca:** São José dos Campos

**Endereço do imóvel:** Avenida Dr, João Guilhermino, nº 429

**Bairro:** Centro

**Município:** São José dos Campos

**Estado:** São Paulo

**Número da Matrícula:** 72316

**Cartório de Registro de Imóveis:** 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

**DADOS INFORMATIVOS:**

**TIPO DA CONSTRUÇÃO:** PENHORA

**Data do auto ou termo:** 16/03/2018

**Percentual penhorado (%):** 100,00

**Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.):** % 100,00

**Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel:** JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO

**O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo?** Sim

**Nome do depositário:** JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO

**Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.**

**EMOLUMENTOS**

Depósito prévio

**ADVOGADO**

Nome: Ivan de Oliveira Costa

Telefone para contato: (12)3922-5900

E-mail: adv.ivanocosta@hotmail.com

Número OAB: 159076

Estado OAB: SP

**O referido é verdade e dou fé.**

**Data:** 25/07/2018 10:44:00

**Emitido por:** Carolina Tapajoz Scarpa

**Cargo:** Escrevente

Documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC, devendo para validade e acesso no Oficial de Registro de Imóveis ser transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, cujo *download* comprova sua autoria e integridade.

**Dados preenchidos em formulário eletrônico, dispensadas a qualificação completa das partes e a descrição completa do imóvel.**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA  
EGRÉZIA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS  
CAMPOS/SP.

Processo n.º 1005826-49.2016.8.26.0577

**CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES**,  
pessoa jurídica de direito privado e ora EXEQUENTE, devidamente identificado,  
qualificado e regularmente representado nos autos da Execução de Título  
Extrajudicial que move em face de JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, ora  
EXECUTADA, processo supra marginado, em trânsito por esse i. Juízo e respectiva  
Serventia vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seu advogado que  
esta subscreve noticiar que o feito encontra-se paralisado em Cartório de há muito,  
em prejuízo do jurisdicionado, sem apreciação e análise pelo Juízo do pedido  
formulado anteriormente (fls. 155), o que foi objeto de reiteração em 19 de julho de  
2018 (fls. 160).

Assim, diante de todo o exposto, requer-se de Vossa  
Excelência, com a devida vênias, se digne determinar de modo incontinenti a  
expedição do competente **MANDADO DE AVALIAÇÃO**, a ser cumprido por Oficial  
de Justiça incumbido da diligência, nos termos do artigo 870 do CPC/15, com relação  
ao imóvel objeto da construção (fls. 151).

Por fim, de se ressaltar, destarte, de que há nos autos  
comprovação antecipada do recolhimento da diligência então pleiteada (fls. 156).

Termos em que,

P. E. Deferimento.

São José dos Campos, 10 de setembro de 2018.

(Assinatura Eletrônica)

Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA

OAB/SP 159.076

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n.º 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900

Email: [adv.ivanocosta@hotmail.com](mailto:adv.ivanocosta@hotmail.com)



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, em consulta ao site do ARISP, foi verificado que a solicitação de averbação foi encerrada por falta de pagamento, conforme comprovante que segue. Nada Mais. São José dos Campos, 18 de setembro de 2018. Eu, \_\_\_\_, Carolina Ribeiro Tapajóz, Escrevente Técnico Judiciário.

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Encaminho ao setor de cumprimento para realização de nova penhora on-line pelo sistema Arisp.

Nada Mais. São José dos Campos, 18 de setembro de 2018. Eu, \_\_\_\_, Carolina Ribeiro Tapajóz, Escrevente Técnico Judiciário.

## Penhora Online - Resposta de solicitação de averbação de penhora

**7 OFÍCIO CÍVEL**

Central

SAO JOSE DOS CAMPOS

São Paulo

**Protocolo**

PH000221560

**Tipo de Solicitação**

Pedido Penhora

**Data de Solicitação**

25/07/2018

**Status**

Finalizado Sem Pagamento

**Cartório**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP**Nº Processo**

10058264920168260577

**Número da Prenotação**

631884

**Data da Prenotação**

25/07/2018

**Vencimento da Prenotação**

24/08/2018

**Resposta**

Fica autorizado a finalização da prenotação, caso não realizado o depósito prévio até o seu vencimento.

**Matrículas Associadas:**

Documento	Matrícula	Averbado	Download	Visualizar
329.943.148-00	72316	<input type="checkbox"/>		

[Exigências](#)[Certidão/Mandado](#)[Voltar](#)



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Vista dos autos à parte exequente para ciência acerca da solicitação de penhora on-line cujo comprovante segue, bem como para que providencie o necessário junto ao cartório de registro.

Nada mais. São José dos Campos, 18 de setembro de 2018. Eu, \_\_\_\_\_, Carolina Ribeiro Tapajóz, Escrevente Técnico Judiciário.

**Estado:** São Paulo

**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

**Comarca:** SAO JOSE DOS CAMPOS

**Foro:** Central

**Vara:** 7 OFICIO CÍVEL

**Escrivão/Diretor:** Lucimara Monteiro

## CERTIDÃO DE PENHORA

Certifico para fins de averbação da penhora da propriedade ou de direitos sobre o(s) imóvel(is) efetuada no processo como adiante se contém:

### PROCESSO

**NATUREZA DO PROCESSO:** EXECUÇÃO CIVIL

**Número de ordem:** 10058264920168260577

### Exequente(s)

**CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES**

**CNPJ:** 53.315.776/0001-67

### Executado(a, os, as)

**JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**

**CPF:** 329.943.148-00

### Terceiro(s)

**Valor da dívida:** R\$ 11.275,57

### IMÓVEIS PENHORADOS

1.

**Protocolo de Penhora Online:** PH000230813

**Comarca:** São José dos Campos

**Endereço do imóvel:** Avenida Dr, João Guilhermino, nº 429

**Bairro:** Centro

**Município:** São José dos Campos

**Estado:** São Paulo

**Número da Matrícula:** 72316

**Cartório de Registro de Imóveis:** 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

**DADOS INFORMATIVOS:**

**TIPO DA CONSTRUÇÃO:** PENHORA

**Data do auto ou termo:** 16/03/2018

**Percentual penhorado (%):** 100,00

**Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.):** % 100,00

**Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel:** JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO

**O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo?** Sim

**Nome do depositário:** JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO

**Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.**

**EMOLUMENTOS**

Depósito prévio

**ADVOGADO**

Nome: Ivan de Oliveira Costa

Telefone para contato: (12)3922-5900

E-mail: adv.ivanocosta@hotmail.com

Número OAB: 159076

Estado OAB: SP

**O referido é verdade e dou fé.**

**Data:** 18/09/2018 16:15:40

**Emitido por:** Carolina Tapajoz Scarpa

**Cargo:** Escrevente

Documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC, devendo para validade e acesso no Oficial de Registro de Imóveis ser transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, cujo *download* comprova sua autoria e integridade.

**Dados preenchidos em formulário eletrônico, dispensadas a qualificação completa das partes e a descrição completa do imóvel.**

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0546/2018, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vista dos autos à parte exequente para ciência acerca da solicitação de penhora on-line cujo comprovante segue, bem como para que providencie o necessário junto ao cartório de registro."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 21 de setembro de 2018.

Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0546/2018, foi disponibilizado na página 2150/2159 do Diário da Justiça Eletrônico em 24/09/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)  
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)  
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)

Teor do ato: "Vista dos autos à parte exequente para ciência acerca da solicitação de penhora on-line cujo comprovante segue, bem como para que providencie o necessário junto ao cartório de registro."

São José dos Campos, 24 de setembro de 2018.

Edemir de Souza Gonsalves  
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA  
EGRÉZIA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS  
CAMPOS/SP.

Processo n.º 1005826-49.2016.8.26.0577

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES**,  
pessoa jurídica de direito privado e ora EXEQUENTE, devidamente identificado,  
qualificado e regularmente representado nos autos da Execução de Título  
Extrajudicial que move em face de JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, ora  
EXECUTADA, processo supra marginado, em trânsito por esse i. Juízo e respectiva  
Serventia vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seu advogado que  
esta subscreve requerer a juntada aos autos, para que produza os devidos e regulares  
efeitos de direito, do incluso documento particular, através do qual se comprova o  
efetivo pagamento das despesas inerentes ao registro da penhora, como solicitado  
pela Central de Registradores de Imóveis (ARISP).

Sem prejuízo, requer-se, destarte, como postulado  
preteritamente (fls. 155/160), a expedição de **mandado de avaliação** do imóvel objeto  
da constrição (fls. 151), a ser cumprido por Oficial de Justiça, à luz do que prescreve o  
artigo 870 do CPC/15.

Por fim, de se ressaltar de que há nos autos o  
recolhimento antecipado (fls. 156) das despesas referentes ao ato ora requerido e  
reiterado.

Termos em que,  
P. E. Deferimento.  
São José dos Campos, 25 de setembro de 2018.

(Assinatura Eletrônica)  
Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA  
OAB/SP 159.076

 Excluir  Lixo Eletrônico  Bloquear ...

## ARISP - Penhora Online - Valor de Custas

N

no-reply@arisp.com.br

Qui 20/09/2018, 09:34

Você; ctapajoz@tjsp.jus.br 

Prezado(a) Senhor(a) Carolina Tapajoz Scarpa

O valor das custas referente ao pedido de penhora PH000230813 é de **R\$ 199,90**.

Abaixo as informações do cartório judicial que realizou a solicitação:

Número do processo: **10058264920168260577**

Exequente(s): **CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES**

Estado: **São Paulo**

Comarca: **SAO JOSE DOS CAMPOS**

Foro: **Central**

Vara: **7 OFICIO CÍVEL**

Nº OAB: **159076**

Protocolo de Penhora (PH): **PH000230813**

Clique [aqui](#) para gerar o boleto para pagamento.

Para acompanhar a solicitação de penhora, clique [aqui](#).

### IMPORTANTE:

Não será necessário o envio do comprovante do boleto bancário à ARISP. Após efetuar o pagamento, o Registro de Imóveis responsável enviará para o cartório judicial solicitante a certidão digital com o registro realizado.



Antes de imprimir pense no uso racional de papel e no seu compromisso com o meio ambiente.

Por favor, não responda essa mensagem. Esse é um e-mail automático do

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVAN DE OLIVEIRA COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 10:19, sob o número WSJC18702837242. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 4946FF6.

**Instruções para impressão e pagamento deste boleto:**

- CLIQUE COM O BOTÃO DIREITO DO MOUSE SOBRE O BOLETO E ESCOLHA A OPÇÃO "IMPRIMIR".
- Utilize uma impressora tipo jato de tinta (ink jet) ou laser.
- Configure a impressora para utilizar qualidade de impressão Normal. Não utilize as opções Rascunho ou Econômica.
- Imprimir em folha A4 (210x297 mm) ou Carta (216x279 mm) de cor branca.
- Corte nas duas linhas indicadas. Não fure, dobre, amasse, rasure ou risque o código de barras.

**Itaú** Banco Itaú S.A. |341-7|

**RECIBO DO PAGADOR**

Local de Pagamento: PAGAVEL EM QUALQUER BANCO ATE O VENCIMENTO APOS O VENCIMENTO, SOMENTE NO ITAU					Vencimento <b>12/10/2018</b>
BENEFICIARIO <b>REGISTRADORES.ORG.BR</b> CNPJ: 69.287.639/0001-04					Agência/Código beneficiário 0349/01893-7
Endereço do beneficiário <b>AV PAULISTA 1776 ANDAR 15 BELA VISTA SAO PAULO SP 01310-200</b>					
Data do documento: 20/09/18	No. do documento 10077945	Espécie doc. DM	Aceite N	Data Processamento 20/09/18	Nosso Número 176/10077945-0
Uso do Banco	Carteira 176	Espécie R\$	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento <b>199,90</b>
Instruções de responsabilidade do beneficiário. Qualquer dúvida sobre este boleto contate o beneficiário.  Protoc: PH000230813 Prenotacao: 635918  CAIXA: Nao receber o pagamento apos o vencimento.  CLIENTE ITAU:PAGUE NO BANKFONE, BANKLINE OU CAIXAS ELETRONICOS					(-) Descontos/Abatimento
					(+) Mora/Multa
					(=) Valor Cobrado
PAGADOR - CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAME RUA MARIA PAULA, 123 - 1 ANDAR, 01319-001 BELA VISTA SAO PAULO SP Sacador/Avalista:					CNPJ/CPF - 53315776000167

Autenticação mecânica

**Itaú** Banco Itaú S.A. |341-7| **34191.76106 07794.500343 90189.370001 1 76750000019990**

Local de Pagamento: PAGAVEL EM QUALQUER BANCO ATE O VENCIMENTO APOS O VENCIMENTO, SOMENTE NO ITAU					Vencimento <b>12/10/2018</b>
BENEFICIARIO <b>REGISTRADORES.ORG.BR</b> CNPJ: 69.287.639/0001-04					Agência/Código beneficiário 0349/01893-7
Endereço do beneficiário <b>AV PAULISTA 1776 ANDAR 15 BELA VISTA SAO PAULO SP 01310-200</b>					
Data do documento: 20/09/18	No. do documento 10077945	Espécie doc. DM	Aceite N	Data Processamento 20/09/18	Nosso Número 176/10077945-0
Uso do Banco	Carteira 176	Espécie R\$	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento <b>199,90</b>
Instruções de responsabilidade do beneficiário. Qualquer dúvida sobre este boleto contate o beneficiário.  Protoc: PH000230813 Prenotacao: 635918  CAIXA: Nao receber o pagamento apos o vencimento.  CLIENTE ITAU:PAGUE NO BANKFONE, BANKLINE OU CAIXAS ELETRONICOS					(-) Descontos/Abatimento
					(+) Mora/Multa
					(=) Valor Cobrado
PAGADOR - CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAME RUA MARIA PAULA, 123 - 1 ANDAR, 01319-001 BELA VISTA SAO PAULO SP Sacador/Avalista:					CNPJ/CPF - 53315776000167

**Ficha de Compensação**

Autenticação Mecânica



# Comprovante de pagamento de boleto

## Dados da conta debitada

Agência/conta: 6473/08413-2

CNPJ: 53.315.776/0001-67

Empresa: CONDOMINIO EDIFICIO S JAMES

## Dados do pagamento

Identificação no meu comprovante: CARTORIO

Pagador final: Agência / Conta: 0349/0001893-7 Nome:		CPF / CNPJ: <b>53.315.776/0001-67</b>	
<b>Itaú Itaú Unibanco S.A.</b>		34191.76106 07794.500343 90189.370001 1 76750000019990	
Beneficiário: ASSOC REGISTRADORES IMOBI SP	CNPJ/CPF do beneficiário:	Data de vencimento:	
Razão Social: ASSOC REGISTRADORES IMOBI SP	69.287.639/0001-04	12/10/2018	
		Valor do boleto (R\$): <b>199,90</b>	
		(-) Desconto (R\$): <b>0,00</b>	
		(+) Mora/Multa (R\$): <b>0,00</b>	
Pagador: <b>CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAME</b>	CPF/CNPJ do pagador: <b>53.315.776/0001-67</b>	(=) Valor do pagamento (R\$): <b>199,90</b>	
Autenticação mecânica: <b>D2FA63F86ED94A157C2087C077D7CDE45E1F5CC9</b>		Data de pagamento: <b>20/09/2018</b>	
		Pagamento realizado em espécie: <b>Nao</b>	

Operacao efetuada em 20/09/2018 as 11:04:38h via bankline, CTRL 000044558.

Dúvidas, sugestões e reclamações, se necessário, utilize o SAC Itaú 0800 728 0728, todos os dias, 24h, ou o Fale Conosco ([www.itaú.com.br](http://www.itaú.com.br)). Se desejar a reavaliação da solução apresentada após utilizar esses canais, recorra à Ouvidoria Corporativa Itaú 0800 570 0011, dias úteis, das 9 às 18h, Caixa Postal nº 67.600, CEP 03162-971. Deficientes auditivos ou de fala 0800 722 1722, disponível 24hs todos os dias.



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Vista dos autos à parte exequente acerca do documento que segue, requerendo o que entender de direito.

Nada mais. São José dos Campos, 02 de outubro de 2018. Eu, \_\_\_\_\_, Carolina Ribeiro Tapajóz, Escrevente Técnico Judiciário.

Matrícula	Folha
72.316	01

## Registro de Imóveis e Anexos

### São José dos Campos - S.P.

Em 10 de agosto de 19 84

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel: EDIFÍCIO SAINT JAMES.-

CONJUNTO Nº 87, localizado no 8º andar, do Edifício Saint James sito à Avenida Dr. João Guilhermino, nº 429, nesta cidade, com a área útil inclusive vaga de garagem de 66,96m<sup>2</sup>., área comum de 5,41ms<sup>2</sup>, perfazendo uma área total construída de 72,37m<sup>2</sup>, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,00577227 centésimos milionésimos no terreno e nas coisas de uso e propriedade comum do edifício, cadastrado na Prefeitura Local sob nº 11.019.011.65.8.-

PROPRIETÁRIO:- FUAD KORAICHO, RG 1.597.418-SSP/SP, do comércio, e sua mulher MARY FRANCISCO KORAICHO, RG 2.085.267-SP, do lar, / brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, inscritos no CPF/MF nº 003.745.988/00, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital à Alameda Casa Branca nº 1.194 aptº 111.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição 52.972 e especificação condomínio registrado sob nº 05/M.3.451, deste cartório.-

O Oficial,

*[Assinatura]*

£

R.01-Em 10 de agosto de 1.984.

Pela escritura pública de 20.12.1983 ( livro 4165 fls.147/vºs) do 7º Cartório de Notas de São Paulo-Capital, os proprietários VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de G\$ .....

G\$ 7.300.000,00 a REYNALDO POSSATO, RG 677.148-SP e CIC 081.262.328/20, industrial, casado com ADÉLIA GABRIELLI POSSATO, sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77; LUIZ PAULO POSSATO, RG 3.185.659-SSP/SP e CIC 061.765.428/04, industrial, casado com MARIA APARECIDA POSSATO, sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, PEDRO PAULO POSSATO, RG 4.318.380-SSP/SP e / CIC 530.191.138/49, engenheiro, casado com MARIA ANTONIETA POSSATO, sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77; e JOSÉ ROBERTO POSSATO, RG 4.397.920-SSP/SP e CIC 768.264.148/72, en

Vide verso

Matrícula	Folha
72.316	01-v

## Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - S.P.

Em de 09/19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

genheiro, casado com ROSELY PRADO POSSATO, sob o regime da comunhão parcial de bens, depois da lei 6515/77; todos brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital à Rua Alentejo nº 89.-

O Oficial,

*[Handwritten signature]*

£

R.02-Em 05 de agosto de 1.985.

Por instrumento particular datado de 1º de Novembro de 1.984, com as firmas reconhecidas pelo 1º e 3º Cartório de Notas Local, e 33º Cartório de Notas do Alto da Móoca, São Paulo-Capital, os / proprietários DERAM EM LOCAÇÃO, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os matriculados sob nºs 72.317, 72.276 e 72.277, ao Estado de São Paulo, por sua Secretaria da Educação, com um prazo de 02 anos, a começar de 01/11/84 e a terminar em 31/10/86 Findo o prazo do contrato com todas as suas cláusulas, por expressa vontade das partes manifestadas, prorrogar-se-á, por igual período e, assim sucessivamente, salvo se, até 60 dias antes do término do contrato ou de cada uma de suas prorrogações, houver oposição de qualquer das partes., o aluguel mensal é de R\$ 1.100.000,00 para os meses que decorrerem até 31.12.1985, sendo o aluguel corrigido monetariamente a partir de 01.01.86 e, após a cada período de 12 meses de vigência, tendo como base 100% da variação, no período do valor nominal da ORTN, ou outro índice que, para / esse fim, venha a ser estabelecido pela União. Durante o prazo do contrato e de suas prorrogações, o uso pacífico do imóvel e, no caso de venda, ficará expressamente, a obrigação de serem respeitadas pelo comprador as condições deste contrato., e demais condições constantes do título.-

Eu, *[Handwritten signature]*, auxiliar, datilografei,

continua às fls. 02

Matrícula	Folha
72.316	02

## Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - S.P.

M

Em de de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel: EDIFÍCIO SAINT JAMES.-

Eu, Paulo Possato, escrevente, conferi e assino,Eu, Paulo Possato oficial, subscrevi.

R. 3 - Em 27 de outubro de 1.987.

VENDA

Pela escritura pública datada de 01 de outubro de 1.987, livro/631 - fls. 029/030vº das Notas do 2º Cartório desta Comarca, pelo valor de cz\$350.000,00, os proprietários REYNALDO POSSATO, / industrial, portador do RG. 677.148-SSP/SP; e s/mr. ADÉLIA GA- / BRIELLI POSSATO, senhora do lar, portadora do RG.6.881.333-SSP/ SP., ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens antes da Lei n. 6.515/77, residentes em São Paulo-Capital, inscritos no CPF/MF nº 081.262.328/20; LUIZ PAULO POSSATO, indus- / trial, portador do RG. 3.185.659-SP. e s/mr. MARIA APARECIDA / POSSATO, senhora do lar, RG. 3.821.879-SSP/SP., ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, ins- / critos no CPF/MF nº 061.765.428/04; PEDRO PAULO POSSATO, enge- / nheiro, portador do RG. 4.318.380-SSP/SP. e s/mr. MARIA ANTONIE / TA POSSATO, senhora do lar, RG. 6.084.741-SSP/SP., ambos brasi- / leiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei/ 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, ins- / critos no CPF/MF nº 530.191.138/49; e, JOSÉ ROBERTO POSSATO, en- / genheiro, portador do RG. 4.397.920-SSP/SP. e s/mr. ROSELY PRA- / DO POSSATO, relações públicas, portadora do RG. 8.520.953-SSPSP ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de / de bens, posteriormente a vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, inscritos no CPF/MF sob nº 768.264.148/72, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula a ... VALDIR QUEDAS, brasileiro, comerciante, portador do RG.8.192.54 4-SSP/SP., casado sob o regime da comunhão de bens, posterior- /

Vide verso

Matricula 72.316	Folha 2-v
---------------------	--------------

## Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - S.P.

W

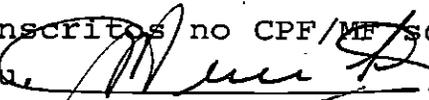
Em de de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

posteriormente a vigência da Lei n. 6.515/77 com THEREZA VICTÓRIA QUEDAS, brasileira, comerciária, portadora do RG.8.192.314-SSP/SP., residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, e, / inscritos no CPF/MF sob nº 814.081.378/87.-

Eu, , escr. autº, datilografei

Eu, , escr. autº, conferi e assino.-

Av. 04 - Em 13 de novembro de 1.990

CORREÇÃO -

Procede-se a esta averbação nos termos do 213 § 1º da lei 6.015/73, faço a presente para constar que os proprietários VALDIR QUEDAS e sua mulher THEREZA VICTÓRIA QUEDAS, são casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77 e não como constou no registro 03, retro.-

A esc. aut.



SAE SHIMADA CURSINO DOS SANTOS

R. 05 Em 13 de novembro de 1.990

VENDA

Pela escritura pública datada de 23 de Outubro de 1.990, livro 3.802, fls. 06, do 19º Cartório de notas de São Paulo-Capital, os proprietários VALDIR QUEDAS e sua mulher THEREZA VICTÓRIA QUEDAS, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, ele comerciante, ela senhora do lar, portadores das cédulas de identidade R. Gerais nº 8.192.544-SSP/SP e 8.192.314-SSP/SP., respectivamente, inscritos no CPF/MF sob o nº 814.081.378-87, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, na rua Antonio Clemente, nº 484, - VENDERAM o imóvel objeto desta matricula, pelo valor de Cr\$ 300.000,00 a RENATO SUSSUMU NISHIOKA, brasileiro, cirurgião dentista, portador da cédula de identidade, RG nº 6.628.457 SSP/SP., residente e domiciliado nesta cidade, à Avenida Nove-

continua às fls.

03

Matrícula	Ficha
72.316	03

## Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - S.P.

Em de de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

W

Imóvel: EDIFÍCIO SAINT JAMES -

ã Avenida Nove de Julho, nº 1.027, apto. 607, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, - com LEA NOGUEIRA BRAULINO DE MELO NISHIOKA, brasileira, estudante, portadora da cédula de identidade, RG nº 17.335.908-SSP/SP - ambos inscritos no CPF/MF nº 036.372.268-80.-

A esc. aut.

  
SAE SHIMADA CURSINO DOS SANTOS

R. 06 - Em 22 de fevereiro de 2000

Pela escritura datada de 08 de fevereiro de 2000, páginas 127/128, do livro 979, do 1º Tabelionato local, Renato Sussumu Nishioka, inscrito no CPF/MF sob nº 036.372.268/80 e sua mulher Léa Nogueira Braulino de Melo Nishioka, inscrita no CPF/MF sob nº 081.094.408/19, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 30.000,00 a **CARLOS DAVOLI**, brasileiro, advogado, portador do RG. nº 3.816.916-2-SSP/SP (anteriormente RG. nº 3.816.916-SSP/SP) e inscrito no CPF/MF sob nº 602.645.008/49, casado pelo regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 1.588 no livro 03-Auxiliar deste Cartório, com **ELISABETE CRISTINA DE LIMA TEIXEIRA DAVOLI**, brasileira, professora, portadora do RG. nº 11.560.700-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 019.688.678/30, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Dr. João Guilhermino, 429 - 8º andar, sala 86 - Edifício Saint James.-

A esc. autorizada:-

  
Catarina Maria Pereira Vilela

R. 07 - Em 18 de outubro de 2010.

Por Escritura de Compra e Venda da Nua Propriedade e do Usufruto Vitalício

**Compra e Venda**

Vide Verso

Matrícula	Ficha
72.316	03 verso

**Registro de Imóveis e Anexos**  
**São José dos Campos - S.P.**

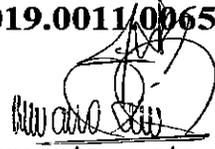
Em de de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

Separadamente de 10 de abril de 2008, do 2º Tabelião de Notas da Comarca de São José dos Campos-SP, livro 900, páginas 396/398, CARLOS DAVOLI e sua mulher ELISABETE CRISITNA DE LIMA TEIXEIRA DAVOLI venderam o imóvel objeto desta matrícula gravado com usufruto vitalício, objeto do R.08, pelo valor de R\$16.666,67 para **VIVIANI BUDINO**, brasileira, fisioterapeuta, CPF nº 318.251.518-73, RG nº 19.323.155-4-SSP/SP, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Afonsina Pelloia Simão, nº 155, Bairro Urbanova, São José dos Campos-SP, **GABRIELA BUDINO**, brasileira, administradora de empresas, CPF nº 216.073.698-85, RG nº 14.408.067-9-SSP/SP, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Afonsina Pelloia Simão, nº 155, Bairro Urbanova, São José dos Campos-SP e **DEBORA CAROLINE BUDINO**, brasileira, bancária, CPF nº 219.815.608-31, RG nº 16.498.940-7-SSP/SP, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Afonsina Pelloia Simão, nº 155, Urbanova, São José dos Campos-SP. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº **11.0019.0011/0065**. Protocolo nº 447.257 em 01 de outubro de 2010.

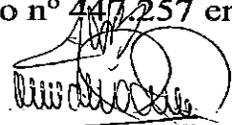
Eu,  André Bacarin, Auxiliar digitei.

Eu,  Benedito de Castro Santos Júnior, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

**R. 08 - Em 18 de outubro de 2010.**

**Compra e Venda**

Por Escritura referida no R.07, CARLOS DAVOLI e sua mulher ELISABETE CRISITNA DE LIMA TEIXEIRA DAVOLI venderam o usufruto vitalício do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$8.333,33 para **MARIO RODOLFO BUDINO DEL PRATTO**, uruguaio, detetive, CPF nº 006.286.228-64, RNE nº W280803-E-SPMAF/DPF2/SST, separado judicialmente, residente e domiciliado na Rua Benedito da Silva Ramos, nº 20, Jardim Esplanada, São José dos Campos-SP. Protocolo nº 447.257 em 01 de outubro de 2010.

Eu,  André Bacarin, Auxiliar digitei.

Eu,  Benedito de Castro Santos Júnior, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

continua na ficha n.º 04

Matrícula	Ficha
72.316	04

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

Av. 09 - Em 23 de setembro de 2014.

**Casamento**

Por Escritura referida no R.11, foi autorizada a presente para constar que GABRIELA BUDIÑO casou-se com MARIANO DANIEL PALACIOS pelo regime da comunhão parcial de bens. O casamento foi realizado em 17 de janeiro de 2009 e registrado em 29 de janeiro de 2009, passando ela a adotar o nome de **GABRIELA BUDIÑO PALACIOS**, conforme certidão de casamento expedida em 02 de fevereiro de 2009, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da sede da comarca de São José dos Campos-SP, extraída do livro B-Auxiliar 31, folha 287-F, nº 4.430. Protocolo nº 539.093 em 15 de setembro de 2014.

Eu, Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.

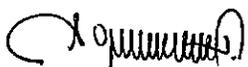
Eu,  Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 10 - Em 23 de setembro de 2014.

**Casamento**

Por Escritura referida no R.11, foi autorizada a presente para constar que VIVIANI BUDIÑO casou-se com THIAGO SOUTO RACHID HATUN pelo regime da comunhão parcial de bens. O casamento foi realizado em 21 de agosto de 2010 e registrado em 10 de setembro de 2010, passando ela a adotar o nome de **VIVIANI BUDIÑO RACHID**, conforme certidão de casamento expedida em 14 de setembro de 2010, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da sede da comarca de São José dos Campos-SP, matrícula nº 123026.01.55.2010.3.00036.262.0005895-29. Protocolo nº 539.093 em 15 de setembro de 2014.

Eu, Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.

Eu,  Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

continua no verso

Matrícula 72.316	Ficha 04 verso
---------------------	-------------------

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

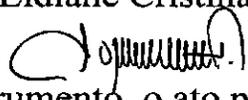
Imóvel:

R. 11 - Em 23 de setembro de 2014.

**Compra e Venda**

Por Escritura de Compra e Venda de 12 de agosto de 2014, do 2º Tabelião de Notas da comarca de São José dos Campos-SP, livro 969, páginas 259/262, VIVIANI BUDIÑO RACHID, CPF nº 318.251.518-73, RG nº 19.323.155-4-SSP/SP assistida por seu marido THIAGO SOUTO RACHID HATUN, CPF nº 215.140.438-23, RG nº 30.602.819-0-SSP/SP, GABRIELA BUDIÑO PALACIOS, CPF nº 216.073.698-85, RG nº 14.408.067-9-SSP/SP assistida por seu marido MARIANO DANIEL PALACIOS, CPF nº 227.551.298-59, RNE nº V378827-4-CGPI/DIREX/DPF, DEBORA CAROLINE BUDINO, CPF nº 219.815.608-31, RG nº 16.498.940-7-SSP/SP e MARIO RODOLFO BUDINO DEL PRATTO, CPF nº 006.286.228-64, RNE nº W280803-E-SPMAF/DPF2/SST venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$62.000,00 para **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, brasileira, assistente administrativo, CPF nº 329.943.148-00, RG nº 42.724.736-6-SSP/SP, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Sebastião Antonio Tobias, nº 16, Vila Bragança, Salesópolis-SP. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº **11.0019.0011.0065**. Protocolo nº 539.093 em 15 de setembro de 2014.

Eu, Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.

Eu,  Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 12 - Em 23 de novembro de 2016.

Por Requerimento passado nesta cidade de 17 de novembro de 2016, faço a presente para informar que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES, CNPJ nº 53.315.776/0001-67 propôs ação de Execução de Título Extrajudicial contra **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, CPF nº 329.943.148-00, cujo valor dado à causa foi de R\$3.145,33, tendo a demanda sido distribuída em

continua na ficha nº 05

Matrícula	Ficha
72.316	05

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

15/03/2016 para a 7ª Vara Cível da comarca de São José dos Campos-SP, processo nº 1005826-49.20168.26.0577, conforme Certidão expedida em 09/11/2016 pela 7ª Vara Cível da comarca de São José dos Campos-SP. Protocolo nº 591.664 em 17 de novembro de 2016.

Eu, Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.

Eu, *Saulo Scanavez*, Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Substituto da Oficial conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av.13 - Em 26 de setembro de 2018.

**Penhora**

Por Certidão de Penhora de 18 de setembro de 2018, PH000230813, dos autos do processo nº 10058264920168260577 da 7ª Vara Cível da comarca de São José dos Campos-SP, movida por CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES, CNPJ/MF nº 53.315.776/0001-67 contra **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, CPF/MF nº 329.943.148-00 foi **penhorado** o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$11.275,57. Protocolo nº 635.918 em 19 de setembro de 2018.

Eu, *Saulo Scanavez*, Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Substituto da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

**O ATO ACIMA E O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

Certifico que a presente reprodução está conforme o original da matrícula nº72316, conforme o artigo 19, da Lei 6.015/73, refletindo a situação jurídica do imóvel com títulos prenotados até 26/09/2018.

EMOLUMENTOS: R\$ 30,69  
ESTADO: R\$ 8,72  
IPESP: R\$ 5,97  
REG. CIVIL: R\$ 1,62  
TRIB. JUSTIÇA: R\$ 2,11  
IMP. MUNICIPAL: R\$ 0,61  
MIN. PÚBLICO: R\$ 1,47  
TOTAL: R\$ 51,19

São José dos Campos, quarta-feira, 26 de setembro de 2018.

**VÁLIDA SOMENTE EM MEIO ELETRÔNICO.**

Selo Digital: 1114923C3000000000101118W

Tabela de Custas:  
Certidões

Página 9 de 9



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0588/2018, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vista dos autos à parte exequente acerca do documento que segue, requerendo o que entender de direito."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 5 de outubro de 2018.

Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0588/2018, foi disponibilizado na página 2132/2140 do Diário da Justiça Eletrônico em 08/10/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)  
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)  
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)

Teor do ato: "Vista dos autos à parte exequente acerca do documento que segue, requerendo o que entender de direito."

São José dos Campos, 8 de outubro de 2018.

Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu  
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA  
EGRÉZIA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS  
CAMPOS/SP.

Processo n.º 1005826-49.2016.8.26.0577

**CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES**,  
pessoa jurídica de direito privado e ora EXEQUENTE, devidamente identificado,  
qualificado e regularmente representado nos autos da Execução de Título  
Extrajudicial que move em face de JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, ora  
EXECUTADA, processo supra marginado, em trânsito por esse i. Juízo e respectiva  
Serventia vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seu advogado que  
esta subscreve noticiar que tomou pleno conhecimento acerca dos documentos  
juntados a fls. 179 a 187, os quais comprovam a efetiva AVERBAÇÃO da penhora  
realizada, para que produza os devidos e regulares efeitos de direito.

Por outro lado, convém registrar que ainda pende de  
análise e apreciação pelo Juízo, o pedido de fls. 155, datado de 04 de abril de 2018 (!),  
aliás, reiterado em 19 de julho (fls. 160); em 10 de setembro (fls. 165) e, por fim, em 25  
de setembro (fls. 174), considerando que a penhora já se efetivou de há muito (fls. 151),  
no que se refere à AVALIAÇÃO do imóvel objeto da construção, a se realizar por  
Oficial de Justiça, nos termos do que dispõe o artigo 870 do CPC/15.

Derradeiramente e, para que o feito não sofra solução  
de continuidade em prejuízo do jurisdicionado, requer-se de Vossa Excelência, com a  
devida vênia, se digne determinar o que for de direito, no prazo e penas da lei,  
ressaltando de que há nos autos o recolhimento antecipado das despesas inerentes ao  
ato requerido e reiterado, como se observa de fls. 156.

Termos em que,

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n.º 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900

Email: adv.ivanocosta@hotmail.com

P. E. Deferimento.  
São José dos Campos, 08 de outubro de 2018.

(Assinatura Eletrônica)  
Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA  
OAB/SP 159.076

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n ° 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900

Email: [adv.ivanocosta@hotmail.com](mailto:adv.ivanocosta@hotmail.com)

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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Emerson Norio Chinen**

Vistos.

Fls. 190/191: Expeça-se mandado de avaliação do imóvel penhorado (fl. 151), observando-se a diligência de fl. 156.

Int.

São José dos Campos, 17 de outubro de 2018.

Juiz(a) 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 0632/2018, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 190/191: Expeça-se mandado de avaliação do imóvel penhorado (fl. 151), observando-se a diligência de fl. 156. Int."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 23 de outubro de 2018.

Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0632/2018, foi disponibilizado na página 2398/2410 do Diário da Justiça Eletrônico em 24/10/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)  
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)  
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 190/191: Expeça-se mandado de avaliação do imóvel penhorado (fl. 151), observando-se a diligência de fl. 156. Int."

São José dos Campos, 24 de outubro de 2018.

Edemir de Souza Gonsalves  
Escrevente Técnico Judiciário



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - 7ª VARA CÍVEL**  
**AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos-SP - CEP 12246-260**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**MANDADO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**  
 Oficial de Justiça: **\***  
 Mandado nº: **577.2018/088400-0**  
 Guia nº: **4918 – R\$77,10**

O MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro de São José dos Campos, Dr. Emerson Norio Chinen, na forma da lei,

**MANDA** a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, PROCEDA À

**AVALIAÇÃO** do imóvel assim descrito: "conjunto nº 87, localizado no 8º andar, do Edifício Saint James, sito à Avenida Dr. João Guilhermino, nº 429, na cidade de São José dos Campos, com a área útil inclusive vaga de garagem de 66,96m², área comum de 5,41m², perfazendo uma área total construída de 72,37m², cabendo-lhe uma fração ideal de 0,00577227 centésimos milionésimos no terreno e nas coisas de uso e propriedade comum do edifício, cadastrado na Prefeitura Local sob o nº 11.019.011.65.8. Matrícula nº 72.316 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos-SP.

**CUMPRA-SE**, observadas as formalidades legais. São José dos Campos, 20 de novembro de 2018.

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

Advogado: Dr(a). Ivan de Oliveira Costa  
 Endereço: Rua Humaita, 523, Fundos, Centro - CEP 12245-810, São José dos Campos-SP

*Art. 105, III, das NSCGJ: “É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências”.*

*Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. “Texto extraído do Código Penal, artigos 329 “caput” e 331.*

**\*57720180884000\***

IVAN DE OLIVEIRA COSTA

-----Advogado-----

-----OAB/SP 159.076-----

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA E. 7ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.

Proc. nº 1005826-49.2016.8.26.0577

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES, pessoa jurídica de direito privado, ora CREDOR, devidamente identificado, qualificado e regularmente representado nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que move em face de JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, ora DEVEDORA, processo supra marginado, em trânsito por esse i. Juízo e respectiva Serventia vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio do advogado que esta subscreve *expor e, ao final, requerer o quanto segue:*

EMINENTE JUIZ

Por despacho proferido preteritamente (fls.192), determinou-se a expedição do respectivo MANDADO DE AVALIAÇÃO do imóvel objeto da construção (fls. 151).

Pois bem.

Inobstante a ordem em comento, fato é que o feito encontra-se paralisado desde a expedição do respectivo mandado em **20 de novembro de 2018** (fls. 195), sem qualquer justificativa plausível, em prejuízo do jurisdicionado.

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n ° 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900

Email: adv.ivanocosta@hotmail.com

**IVAN DE OLIVEIRA COSTA**

-----Advogado-----

-----OAB/SP 159.076-----

Por outro lado, inegável a circunstância de que na atual conjuntura, o cumprimento dos atos processuais dentro do prazo estabelecido em lei tornou-se impraticável, mas, no entanto, esforços devem ser envidados de molde a evitar excessos.

Portanto, diante do exposto e para que o feito não sofra mais solução de continuidade, requer-se de Vossa Excelência, com a devida vênia, se digne determinar a quem de direito a COBRANÇA do mandado então expedido, ainda em poder do Meirinho encarregado da diligência há mais de três (3) meses (!), devidamente cumprido, no prazo e sob as penas da lei, como se faz de rigor e necessário.

Termos em que,

P. E. Deferimento.

São José dos Campos, 22 de fevereiro de

2019.

(Assinatura Digital)

Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA

OAB/SP 159.076

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n ° 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900

Email: adv.ivanocosta@hotmail.com



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que encaminhei e-mail ao Oficial de Justiça e à Central de Mandados solicitando a devolução do mandado devidamente cumprido. Nada mais. São José dos Campos, 27 de fevereiro de 2019. Eu, Valéria Cristina Constantino Almeida, Escrevente Técnico Judiciário.

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA E. 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.

Processo n.º 1005826-49.2016.8.26.0577

JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, ora DEVEDORA e CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES, ora CREDOR, regularmente identificados, qualificados e representados nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, processo supra marginado, em trânsito por esse i. Juízo e respectiva Unidade Cartorária vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seus respectivos advogados legalmente constituídos, noticiar que transigiram quanto ao objeto da presente ação, com fundamento no que faculta o *artigo 840 e seguintes do Código Civil* e na forma do *artigo 487, inciso III, alínea " b" do CPC/15*, expondo e, ao final, requerendo o que segue:

#### EMINENTE JUIZ

As partes de forma mútua e livre, sem qualquer erro, dolo, coação ou fraude, em caráter irrevogável e irretratável, resolvem por termo ao litígio que dá azo ao presente feito, mediante as seguintes cláusulas e condições:

#### 1-DA CONFISSÃO DA DÍVIDA

A ora demandada, proprietária da sala comercial n.º 87, situada no Condomínio Edifício Saint James, confessa e reconhece neste ato, na pessoa de seu advogado e procurador constituído nos autos, ser efetivamente DEVEDORA da quantia de R\$

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n.º 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP - CEP 12245-810, tel. (12) 39225900

Email: adv.ivanocosta@hotmail.com

23.731,05 (vinte e três mil setecentos e trinta e um reais e cinco centavos), nos termos do demonstrativo de cálculo datado de 11 de março último, cujo teor é do conhecimento das partes, o qual faz parte integrante da presente confissão de dívida, inclusive o que segue abaixo.

**ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA FEV/19 DO TJSP: 70,128356**  
**MEMÓRIA ATUALIZADA DE CÁLCULO**

Débito Condominial									24.861,81
--------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------

Data	Depósito Judicial Levantado	Fator Inicial Tabela do TJ	Fator Final Tabela do TJ	Valor Corrigido	Taxa Juros (1% a.m.)	Valor Juros	Total
25.04.18	3.992,49	67,881676	70,128356	4.124,62	11%	453,70	4.578,32

Saldo Devedor									20.283,49
---------------	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------

Data	Custas Processuais	Fator Inicial Tabela do TJ	Fator Final Tabela do TJ	Valor Corrigido	Taxa Juros (1% a.m.)	Valor Juros	Total
26.02.16	155,85	63,040288	70,128356	173,37	37%	64,14	237,51
07.07.16	19,40	65,263985	70,128356	20,84	32%	6,67	27,51
07.07.16	306,15	65,263985	70,128356	328,96	32%	105,26	434,22
23.11.16	69,39	66,050089	70,128356	73,67	28%	20,62	94,29
16.12.16	70,65	66,096324	70,128356	74,95	27%	20,23	95,18
21.02.17	75,21	66,466851	70,128356	79,35	25%	19,83	99,18
09.04.18	77,10	67,881676	70,128356	79,65	11%	8,76	88,41
20.09.18	199,90	69,466894	70,128356	201,80	6%	12,10	213,90
<b>Total</b>	<b>973,65</b>			<b>1.032,59</b>		<b>257,61</b>	<b>1.290,20</b>

Total do Débito									21.573,69
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------

Honorários Advocaticios 10%									2.157,36
-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	----------

Total Geral do Débito									23.731,05
-----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------

(vinte e três mil setecentos e trinta e um reais e cinco centavos)

Assessoria Jurídica  
 Rua Humaitá n° 523, fundos. Centro. S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900  
 Email: adv.ivanocosta@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVAN DE OLIVEIRA COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2019 às 10:25, sob o número WSJC19700810070. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 664C416.

### DA ORIGEM DO DÉBITO

2-O débito é originário de 44 (quarenta e quatro) taxas condominiais e taxas extras vencidas e não adimplidas, correspondente ao período de 01/06/15 a 01/03/19, sobre as quais foram acrescidas de multas, correções e juros legais, além de despesas processuais e verba honorária sucumbencial, em razão do princípio da causalidade.

### DA OBRIGAÇÃO/FORMA DE PAGAMENTO

3-Em consequência obriga-se a DEVEDORA, a quitar a dívida ora confessada através de 22 (vinte e duas) parcelas mensais, iguais e consecutivas assim distribuídas:

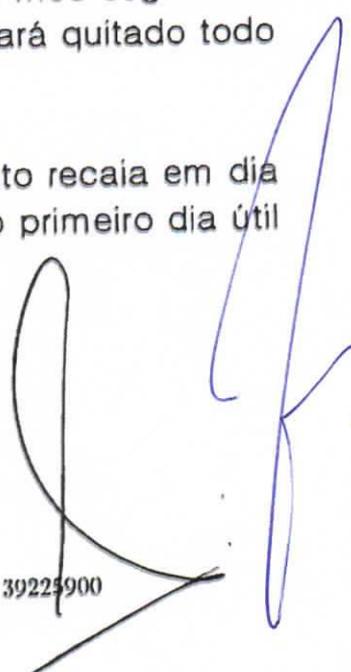
3.1-A primeira (1/22), neste ato, no valor de R\$ 2.731,05 (dois mil setecentos e trinta e um reais e cinco centavos), sendo: R\$ 2.157,36 (dois mil cento e cinquenta e sete reais e trinta e seis centavos), referentes a honorários advocatícios e a diferença R\$ 573,69 (quinhentos e setenta e três reais e sessenta e nove centavos) relativa a débito condominial mais custas processuais, do qual o CREDOR dá plena e irrevogável quitação para dele nunca mais reclamar, seja a que título for;

3.2-O valor residual de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais) relativos a débito condominial e custas processuais, será dividido em 21 (vinte e uma) parcelas mensais, iguais e consecutivas do valor igual de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, vencendo a primeira delas (1/21) impreterivelmente no dia 15 de abril de 2019 e, as demais, nos meses subsequentes, vencíveis todo dia 15 de cada mês seguinte e a última em 15 de dezembro de 2020, quando então estará quitado todo o débito ora confessado.

3.3-Caso a data do vencimento recaia em dia não útil ou feriado, o pagamento será postergado para o primeiro dia útil subsequente.

### DO LUGAR DO PAGAMENTO

Assessoria Jurídica  
Rua Hunnaitá n° 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP - CEP 12245-810, tel.(12) 39225900  
Email: adv.ivanocosta@hotmail.com



4-Os pagamentos devidos e relativos a taxas condominiais deverão obrigatoriamente se efetivar através do sistema DOC/TRANSFERÊNCIA na conta nº 08.413-2, do Banco Itaú S/A, agência 6473, em nome do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES, CNPJ nº 53.315.776/0001-67, cujo depósito valerá como recibo hábil a comprovar o pagamento ou, se preferir, pessoalmente em sua sede, na Rua Humaitá nº 523, a quem incumbirá de fornecer-lhe os recibos necessários.

4.1-O pagamento relativo a honorários advocatícios (verba sucumbencial) deverá ser efetuado através de depósito ou transferência bancária junto ao Banco do Brasil, agência 8642-8, c/c 107448-2, em nome de IVAN DE OLIVEIRA COSTA, CPF/MF nº 581.453.208-44

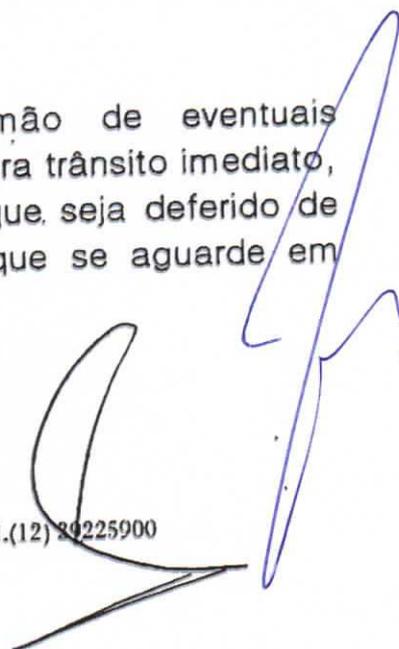
#### DA QUITAÇÃO

5-Com o pagamento de todas as parcelas aqui avençadas (22), as partes dar-se-ão a mais ampla, irrestrita e geral quitação com relação a todos os objetos ora tratados, nada mais podendo ser reclamado, seja a que título for, de uma parte com relação à outra reciprocamente, em qualquer tempo, instância ou tribunal.

5.1-A presente transação representa todo o entendimento final havido entre as partes, tornando ineficaz de pleno direito todo e qualquer entendimento verbal ou escrito mantido anteriormente a este.

5.2-O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável.

5.3-As partes abrem mão de eventuais recursos sobre a decisão homologatória e demais, para trânsito imediato, como de eventuais embargos se for o caso, para que seja deferido de pronto o pagamento e a homologação, pedindo que se aguarde em arquivo provisório até final satisfação do pacto.



### DA MULTA PENAL

6-Na hipótese do inadimplemento pela DEVEDORA da dívida ora confessada, ou seja, o não pagamento de uma única parcela *em seus respectivos vencimentos* e por qualquer motivo, o acordo se rescindir-se-á de pleno direito, com o vencimento antecipado da dívida remanescente, caso em que se incidirá multa de vinte por cento (20%) sobre o saldo devedor, além da incidência de juros e correção monetária, na forma da lei.

6.1-A opção pelo parcelamento de que trata as cláusulas 3 a 3.3 (Forma de Pagamento), importa renúncia ao direito de opor impugnação em relação à dívida ora exequenda.

6.2-Na hipótese de descumprimento total ou parcial do acordo ora celebrado, o processo prosseguirá e retomará seus trâmites legais em sua fase própria e atual, com a venda em praça pública do imóvel objeto de constrição nestes autos, que ora fica mantido até a satisfação total do débito.

### DA HOMOLOGAÇÃO

7-Pelo exposto, por estarem justos e acordados, as partes conjuntamente, através de seus respectivos advogados com poderes especiais para tanto, pugnam pela HOMOLOGAÇÃO, por sentença, da presente transação, para que produza os devidos e regulares efeitos de direito e, via de consequência, a suspensão do processo com fundamento no artigo 313, inciso II do CPC/15 até o efetivo cumprimento de tudo o que sobejou pactuado.

7.1-As partes, entretanto, se comprometem, oportunamente, comunicar o Juízo acerca da satisfação do débito, além do pedido de extinção do processo com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso III, alínea B do CPC/15, sem prejuízo contido, do levantamento da penhora então realizada, aliás, já objeto de averbação perante o Fólio Real.

Termos em que,

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n° 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP - CEP 12245-810, tel. (12) 39225900

Email: adv.ivanocosta@hotmail.com

IVAN DE OLIVEIRA COSTA

6

Advogado

OAB/SP 159.076

P. E. Deferimento.

São José dos Campos, 12 de março 2019.

Pp. CESAR ALEXANDRE PAIATTO  
OAB/SP 186.530

Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA  
OAB/SP 159.076



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Emerson Norio Chinen**

Vistos.

Fls. 199/204:

1) HOMOLOGO o acordo celebrado pelas partes nos termos do artigo 922 do Código de Processo Civil. Requerido, cumpra-se conforme os termos da avença. Aguarde-se provocação em arquivo, incumbindo às partes noticiar o seu cumprimento para fins de extinção.

2) Cobre-se a devolução do mandado expedido, independentemente de cumprimento.

Int.

São José dos Campos, 05 de abril de 2019.

Juiz(a) de Direito

**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 JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que encaminhei e-mail ao Sr. Oficial de Justiça e à Central de Mandados, solicitando a devolução do mandado independentemente de cumprimento. Nada mais. São José dos Campos, 09 de abril de 2019. Eu, Valéria Cristina Constantino Almeida, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0222/2019, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 199/204: 1) HOMOLOGO o acordo celebrado pelas partes nos termos do artigo 922 do Código de Processo Civil. Requerido, cumpra-se conforme os termos da avença. Aguarde-se provocação em arquivo, incumbindo às partes noticiar o seu cumprimento para fins de extinção. 2) Cobre-se a devolução do mandado expedido, independentemente de cumprimento. Int."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 10 de abril de 2019.

Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0222/2019, foi disponibilizado na página 2131/2144 do Diário da Justiça Eletrônico em 11/04/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)  
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)  
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 199/204: 1) HOMOLOGO o acordo celebrado pelas partes nos termos do artigo 922 do Código de Processo Civil. Requerido, cumpra-se conforme os termos da avença. Aguarde-se provocação em arquivo, incumbindo às partes noticiar o seu cumprimento para fins de extinção. 2) Cobre-se a devolução do mandado expedido, independentemente de cumprimento. Int."

São José dos Campos, 11 de abril de 2019.

Edemir de Souza Gonsalves  
Escrevente Técnico Judiciário



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**  
 Situação do Mandado **Cumprido - Ato positivo**  
 Oficial de Justiça **Luiz Paulo Silva da Cunha (29286)**

**CERTIDÃO – MANDADO CUMPRIDO NEGATIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado n° 577.2018/088400-0 dirigi-me ao endereço: Av. Dr. João Guilhermino, 429, sla 87, Centro, onde AVALIEI o imóvel(conjunto n° 87, 8º andar do edifício Saint James, com áres útil inclusive área de garagem 66,96m², área comum de 5,41m², perfazendo uma área total construída de 72,37m²) em R\$ 350.000,00 ( Trezentos e cinquenta mil reais).

O referido é verdade e dou fé.

São José dos Campos, 15 de abril de 2019.

Número de Cotas:01

Guia 4918 – R\$ 77,10

IVAN DE OLIVEIRA COSTA

-----Advogado-----

-----OAB/SP 159.076-----

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA EGRÉZIA 7ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.

Processo n.º 1005826-49.2016.8.26.0577

Classe: Execução de Título Extrajudicial- Área Civil

Assunto: Despesas Condominiais

Outros Assuntos: Condomínio em Edifício

Controle: 2016/000544

### CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES,

pessoa jurídica de direito privado, ora denominado Credor, devidamente identificado, qualificado e regularmente representado nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que move em desfavor de JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, processo supra marginado, em trânsito por esse i. Juízo e respectiva Serventia vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio do advogado que esta subscreve (endereço eletrônico: [adv.ivanocosta@hotmail.com](mailto:adv.ivanocosta@hotmail.com)) e com fundamento ao que dispõe o inciso II e XXXVI do artigo 5º da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 c. c. artigos 513 e seguintes e 523 e seguintes do CPC/15 requerer a instauração da fase de

### CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Em face da sucumbente:

### JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO,

brasileira, solteira, maior, assistente administrativo, portadora da cédula de identidade RG n.º 42.724.736-6 SSP/SP e, inscrita no CPF/MF n.º 329.943.148-00, domiciliada na cidade de Mogi das Cruzes/SP, na

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n.º 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900

Email: [adv.ivanocosta@hotmail.com](mailto:adv.ivanocosta@hotmail.com)

Avenida Ulisses Borges de Siqueira n.º 1.330, Jardim Universo, CEP 8740580, telefone 2312-6393 (fls. 34), *venha a satisfazer a obrigação assumida livremente e regularmente homologada por sentença.*

## OS FATOS

Por decisão proferida por esse I. Juízo (fls. 205), já transitada em julgado, houvera a respectiva homologação da transação firmada entre as partes, quando a devedora reconheceu a obrigação de pagar quantia certa, suspendendo-se a execução com base no artigo 922 do CPC/15 “*verbis*”:

(...)

1-HOMOLOGO o acordo celebrado pelas partes nos termos do artigo 922 do Código de Processo Civil. Requerido, cumpra-se conforme os termos da avença. Aguarde-se provocação em arquivo, incumbindo às partes noticiar o seu cumprimento para fins de extinção...”  
Int. (grifo nosso).

Pois bem.

Em que pese à existência de obrigação de pagar, aliás, reconhecida pela convenção, devidamente homologada por sentença, fato é que a parte devedora deixou de cumprir o pacto firmado, estando, pois, inadimplente com relação à prestação vencida a partir da **terceira** (3ª), inclusive, **vencida em 15 de junho pp.**, com o vencimento antecipado das demais subsequentes, o que dá azo para o prosseguimento do feito e a sua retomada na fase própria.

Deflui-se, ainda, de que à época da convenção (fls. 199/204), estabeleceu-se entre outras obrigações, a cláusula 6.2 *verbis*:

“Na hipótese de descumprimento total ou parcial do acordo ora celebrado, o processo prosseguirá e retomará seus trâmites legais

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n.º 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900

Email: [adv.ivanocosta@hotmail.com](mailto:adv.ivanocosta@hotmail.com)

IVAN DE OLIVEIRA COSTA

-----Advogado-----

-----OAB/SP 159.076-----

em sua fase própria e atual, com a venda em praça pública do imóvel objeto de constrição nestes autos, que ora fica mantido até a satisfação total do débito” (grifo nosso).

Portanto, por força do respectivo título executivo extrajudicial, tornou-se o requerente credor da quantia líquida, certa e exigível de **R\$ 23.393,37** (vinte e três mil trezentos e noventa e três reais e trinta e sete centavos), nos termos da memória de cálculo a seguir demonstrada e elaborada que foi em consonância com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais (Jurisprudência predominante do Tribunal de Justiça).

## DEMONSTRATIVO DE DÉBITO

Data	Valor (parcelas vencidas 3ª a 21ª)	Fator Inicial Tabela do TJ	Fator Final Tabela do TJ	Valor Corrigido	Multa (20%)	Taxa Juros (1% a.m.)	Valor Juros	Total
15.06.19	19.000,00	71,590624	71,662214	19.019,00	3.803,80	3%	570,57	23.393,37

No caso em tela, estamos diante de uma composição amigável entabulada entre as partes, aliás, não adimplida dentro dos moldes convencionados, tornando-a, pois, líquida, certa e exigível, o que demonstra total aptidão para a retomada do prosseguimento do feito.

Diante do exposto, requer o Exequente o prosseguimento da execução, observadas as formalidades legais.

## O PEDIDO E OS REQUERIMENTOS

Posto isso requer de Vossa Excelência, com a devida vênia, se digne determinar as seguintes medidas:

1-**INTIMAÇÃO** da devedora, na pessoa de seu respectivo advogado, legalmente constituído nos autos, para cumprir voluntariamente o pacto preteritamente assumido e pagar o

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n ° 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900

Email: adv.ivanocosta@hotmail.com

IVAN DE OLIVEIRA COSTA

-----Advogado-----

-----OAB/SP 159.076-----

débito ora apontado, acrescido de juros, multas e correção monetária, no prazo de quinze (15), oferecendo, querendo, impugnação;

2-Sem prejuízo, oportunizar a parte devedora a manifestação acerca da avaliação outrora realizada (fls. 209), no prazo legal e, por fim,

3-No silêncio, considerando que o escopo maior é a satisfação da execução e, diante do que estabeleceu-se no item 6.2 da composição amigável, determinar o prosseguimento do feito, com a realização de **praça pública** para a venda do imóvel objeto de penhora (fls. 151) e de avaliação (fls. 209), **designando-se datas** para tanto, com a expedição dos respectivos editais e intimando-se a devedora na pessoa de seu advogado constituído nos autos, na forma usual e costumeira.

Termos em que,

P. E. Deferimento.

São José dos Campos, 04 de setembro de

2.019.

(Assinatura eletrônica)

Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA

OAB/SP 159.076

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n ° 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900

Email: adv.ivanocosta@hotmail.com



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Para desarquivamento dos autos, necessário comprovar o recolhimento da taxa devida, nos termos do Comunicado nº 211/2019 (Protocolo Digital nº 2019/00760), no valor de 1,212 UFESP (correspondente a R\$ 32,15 para o exercício de 2019). Para o recolhimento da taxa respectiva será necessária a emissão da Guia do Fundo Especial de Despesa do Tribunal de Justiça – FEDTJ, utilizando-se o 'código 206-2', diretamente no site do Banco do Brasil (Formulários - São Paulo).

Para processos físicos, em caso de desinteresse no desarquivamento, deverá o peticionante comparecer ao balcão do cartório para retirada da petição, no prazo de 15 (quinze) dias.

Nada Mais. São José dos Campos, 06 de setembro de 2019. Eu, \_\_\_\_\_, Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0646/2019, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Para desarquivamento dos autos, necessário comprovar o recolhimento da taxa devida, nos termos do Comunicado nº 211/2019 (Protocolo Digital nº 2019/00760), no valor de 1,212 UFESP (correspondente a R\$ 32,15 para o exercício de 2019). Para o recolhimento da taxa respectiva será necessária a emissão da Guia do Fundo Especial de Despesa do Tribunal de Justiça - FEDTJ, utilizando-se o 'código 206-2', diretamente no site do Banco do Brasil (Formulários - São Paulo). Para processos físicos, em caso de desinteresse no desarquivamento, deverá o peticionante comparecer ao balcão do cartório para retirada da petição, no prazo de 15 (quinze) dias."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 9 de setembro de 2019.

Karina de Queiroz Calado

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0646/2019, foi disponibilizado na página 2143/2149 do Diário da Justiça Eletrônico em 10/09/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)  
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)  
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)

Teor do ato: "Para desarquivamento dos autos, necessário comprovar o recolhimento da taxa devida, nos termos do Comunicado nº 211/2019 (Protocolo Digital nº 2019/00760), no valor de 1,212 UFESP (correspondente a R\$ 32,15 para o exercício de 2019). Para o recolhimento da taxa respectiva será necessária a emissão da Guia do Fundo Especial de Despesa do Tribunal de Justiça - FEDTJ, utilizando-se o 'código 206-2', diretamente no site do Banco do Brasil (Formulários - São Paulo). Para processos físicos, em caso de desinteresse no desarquivamento, deverá o peticionante comparecer ao balcão do cartório para retirada da petição, no prazo de 15 (quinze) dias."

São José dos Campos, 10 de setembro de 2019.

Edemir de Souza Gonsalves  
Escrevente Técnico Judiciário

IVAN DE OLIVEIRA COSTA

-----Advogado-----

-----OAB/SP 159.076-----

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA EGRÉGIA 7ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.

Processo n.º 1005826-49.2016.8.26.0577  
Classe: Execução de Título Extrajudicial-Área Civil  
Assunto: Despesas Condominiais  
Outros Assuntos: Condomínio em Edifício  
Controle: 2016/000544

### CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES,

pessoa jurídica de direito privado e ora EXEQUENTE, devidamente identificado, qualificado e regularmente representado nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que move em face de JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, ora EXECUTADA, processo supra marginado, em trânsito por esse i. Juízo e respectiva Serventia vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seu advogado que esta subscreve, em atenção ao ato ordinatório de fls. 214, requerer a juntada aos autos, para que produza os devidos e regulares efeitos de direito, da inclusa guia, através da qual se comprova o efetivo recolhimento das despesas inerentes ao desarquivamento dos autos, nos termos do Comunicado n.º 211/2019 de 12/2/19 do TJSP.

Sem prejuízo, reitera os demais termos do pedido pretérito e no que ainda couber, como se faz de rigor e necessário.

Termos em que,  
P. E. Deferimento.  
São José dos Campos, 11 de setembro de  
2019.

(Assinatura Eletrônica)  
Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA  
OAB/SP 159.076

Nome	RG	CPF	CNPJ
CONDOMINIO EDIFÍCIO SAINT JAMES			53.315.776/0001-67
Nº do processo	Unidade		CEP
1005826-49.2016.8.26	7ª VARA CÍVEL		12210-131
Endereço			Código
AVENIDA DOUTOR JOÃO GUILHERMINO 429			206-2
Histórico			Valor
DESARQUIVAMENTO			32,15
			Total
			32,15

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.  
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - Ifs  
1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868700000003	321551174007	120625331576	760001671985
--------------	--------------	--------------	--------------



Corte aqui.

Nome	RG	CPF	CNPJ
CONDOMINIO EDIFÍCIO SAINT JAMES			53.315.776/0001-67
Nº do processo	Unidade		CEP
1005826-49.2016.8.26	7ª VARA CÍVEL		12210-131
Endereço			Código
AVENIDA DOUTOR JOÃO GUILHERMINO 429			206-2
Histórico			Valor
DESARQUIVAMENTO			32,15
			Total
			32,15

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.  
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - Ifs  
1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868700000003	321551174007	120625331576	760001671985
--------------	--------------	--------------	--------------



[https://www45.bb.com.br/fmc/frm/fw0707314\\_2.jsp](https://www45.bb.com.br/fmc/frm/fw0707314_2.jsp)





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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Fls. 210/213: vista à parte executada.

Nada Mais. São José dos Campos, 12 de setembro de 2019. Eu, \_\_\_\_\_, Karina de Queiroz Calado, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0658/2019, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Fls. 210/213: vista à parte executada."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 12 de setembro de 2019.

Karina de Queiroz Calado

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0658/2019, foi disponibilizado na página 2167/2187 do Diário da Justiça Eletrônico em 13/09/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)

Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)

Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)

Teor do ato: "Fls. 210/213: vista à parte executada."

São José dos Campos, 13 de setembro de 2019.

Edemir de Souza Gonsalves  
Escrevente Técnico Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CIVEL, DA COMARCA DE SÃO JOSE DOS CAMPOS, ESTADO DE SÃO PAULO.**

**PROCESSO Nº : 1005826-49.2016.8.26.0577**

**JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, já devidamente qualificada nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS** que lhe move **CONDOMÍNIO SAINT JAMES**, por seu advogado que a esta subscrevem vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, manifestar e requerer o que segue:

1) Considerando o pedido de avaliação já acostados nos autos, serve a presente para sua impugnação.

# *Salles* - Advogados Associados

---

Diante do exposto, caso seja enviado o imóvel para leilão, requer seja designado avaliação através de perito.

Termos em que;  
Pede deferimento.  
De Itaquacetuba, 11 de outubro de 2019

**Cesar Alexandre Paiatto**  
**OAB/SP 186.530**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA EGRÉGIA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.

Processo n.º 1005826-49.2016.8.26.0577  
Classe: Execução de Título Extrajudicial-Área Civil  
Assunto: Despesas Condominiais  
Outros Assuntos: Condomínio em Edifício  
Controle: 2016/000544

### CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES,

pessoa jurídica de direito privado e ora EXEQUENTE, devidamente identificado qualificado e regularmente representado nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que move em face de JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, ora EXECUTADA, processo supra marginado, em trânsito por esse i. Juízo e respectiva Serventia vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seu advogado que esta subscreve, *expor e, ao final, requerer o quanto segue*:

### EMINENTE JUIZ

Trata-se de execução em que através da composição amigável, a devedora reconheceu a dívida e a obrigação de pagar quantia certa (fls. 199/204), o que foi objeto de regular homologação (fls. 205).

Inobstante a obrigação assumida, a devedora candidamente suspendeu o pagamento das parcelas a partir da terceira, num total de vinte e uma, em inteiro desprezo aos pactos judiciais, de sorte a causar prejuízos ao jurisdicionado.

No entanto, comparece aos autos (fls. 222/223) de modo extemporâneo e apresenta "*impugnação*" (!) à avaliação efetuada por Oficial de Justiça (fls. 209), sem ao mínimo ofertar

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n.º 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900

Email: adv.ivanocosta@hotmail.com

argumentos sólidos e consistentes de molde a afirmar categoricamente, se o preço estaria aquém ou além, ao arrepio a legislação processual civil.

### É A SINTESE DO NECESSÁRIO.

Inegável a circunstância de que o direito de defesa e o devido processo legal é constitucionalmente assegurado e amplo. Porém, não chega ao ponto de se permitir abusos, como no caso em tela, ou seja, desconhecimento mínimo a respeito da lei que regem as matérias processuais, na medida em que pretende impugnar *genericamente* a avaliação, sem apresentar mínimos fundamentos para tanto.

Como vê Excelência, cuidam de argumentos puramente protelatórios e tumultuários, sem o mínimo de raciocínio lógico e articulado, onde a devedora visa unicamente confundir o Julgador, o que significa dizer que depõe contra a dignidade e o exercício da jurisdição.

Retornando ao tela propriamente dito, nota-se que a avaliação realizada pelo Meirinho nestes autos (fls. 209), se mostra de fato CONTROVERSA e INCOMPATÍVEL com o atual valor de mercado para os imóveis naquela localidade, em razão da prova documental que ora junta, para que produza os devidos e regulares efeitos de direito.

Para tanto, atento ao princípio de prova emprestada, o credor se vale de recente Auto de Avaliação datado de 20/09/19, aliás, realizado por Oficial de Justiça diverso e em outra ação em tramitação perante a 2ª Vara Cível local (doc. anexo), em que estimou imóvel semelhante, ou seja, *mesmo local e metragem idêntica*, no valor de **R\$ 180.000,00** (cento e oitenta mil reais).

A propósito, nota-se de que o valor acima diverge da avaliação apresentada nestes autos (fls. 209), no valor de **R\$ 350.000,00** (trezentos e cinquenta mil reais).

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n.º 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900

Email: adv.ivanocosta@hotmail.com

Além disso, o credor objetivando sanar a dúvida então existente, fez diligências próprias em 30/09/19 junto a Imobiliária Embaixatriz Negócios Imobiliários Ltda., localizada nesta cidade (doc. anexo) e obteve a avaliação atualizada para os imóveis localizados no Condomínio Edifício Saint James, ou seja, *mesmo andar, mesma metragem*, a qual, após análise da fase atual do mercado imobiliário, apresentou o seguinte laudo *verbis*:

“Para efetuarmos tal avaliação, levamos em consideração o local do imóvel, a infraestrutura comercial existente na região, além de pesquisarmos os preços dos imóveis semelhantes atualmente praticados na região. Após a análise dos fatores acima e levando em consideração a fase atual do mercado imobiliário, chegamos à conclusão que o valor atual para VENDA do referido imóvel é de **R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) o metro quadrado, assim sendo o valor para a venda da sala seria de R\$ 124.000,00 (cento e vinte e quatro mil reais)**”

Ora, Excelência, evidenciado está de que há de fato divergência clara de valores para o imóvel objeto desta demanda, a ponto de tornar obrigatório a avaliação a ser realizada por quem deve ser imparcial e ter a expertise necessária, à luz do que preconiza o artigo 156 do CPC/15, *salvo se a parte devedora aceitar a estimativa feita pela Imobiliária, aliás, por quem de fato detém o conhecimento técnico para tanto*, ou seja, o valor de **R\$ 124.000,00** (cento e vinte e quatro mil reais).

Acerca do tema o julgado:

“A determinação do valor de um imóvel depende principalmente do conhecimento do mercado imobiliário local e das características do bem, matéria que não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, **podendo ser aferida por outros profissionais**” (STJ, 4ª T., REsp. 130.790, Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO, j. 5.8.99, DJ 13.9.99) (sic) (grifo nosso)

Desse modo e diante de todo o exposto, requer-se de Vossa Excelência, com a devida vênia, se digne após análise deste pedido, determinar antecipadamente a manifestação da parte devedora sobre o valor ora estimado por profissional do ramo,

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n.º 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900

Email: adv.ivanocosta@hotmail.com

oportunidade em que deverá apresentar, se o caso, fatores de eventuais discordâncias, prazo e penas da lei.

Termos em que,  
P. E. Deferimento.  
São José dos Campos, 16 de outubro de  
2019.

(Assinatura Eletrônica)  
Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA  
OAB/SP 159.076



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
2ª VARA CÍVEL  
AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos-SP = CEP 12246-260  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**MANDADO DE AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO**

Processo Digital nº: **1006824-17.2016.8.26.0577**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Requerente: **Condominio Edificio Saint James**  
Requerido: **Brascomex Logística e Comércio Exterior Ltda (Na pessoa de PAULO MARCOS DE FARIA e JOÃO BOSCO DE FARIA)**  
Oficial de Justiça: **\***  
Mandado nº: **577.2019/057464-0**

ZONA C02

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 2ª Vara Cível do Foro de São José dos Campos, Dr(a). Paulo de Tarso Bilard de Carvalho, na forma da lei,

**MANDA** a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, proceda à

**AVALIAÇÃO** do seguinte bem: **Imóvel, conjunto autônomo (escritório), sob nº 86, localizado no 8º andar do Edifício Saint James, situado à Avenida Dr. João Guilhermino nº 429, com área útil, inclusive vaga de garagem, de 66,96 m2 e área comum de 5,41 m2, perfazendo uma área total de construída de 72,37 m2, melhor descrita na matrícula nº 25.226 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos - SP do executado, BRASCOMEX LOGÍSTICA E COMÉRCIO EXTERIOR LTDA (NA PESSOA DE PAULO MARCOS DE FARIA E JOÃO BOSCO DE FARIA), CNPJ 03.811.733/0001-02, Avenida Doutor Joao Guilhermino, 429, Conjunto nº 86, 8º andar, Centro, CEP 12210-130, São José dos Campos - SP**

lavrando-se o respectivo auto e após proceda à **INTIMAÇÃO** do executado da penhora realizada, se sua nomeação como depositário e da avaliação ora realizada, advertindo-o de que poderá oferecer impugnação no **prazo de 15 (quinze) dias** (artigos 513, *caput* e 917, § 1º, do CPC), nos termos da decisão: "Vistos. I - Execução em fase de penhora. 1) De início, em complemento à decisão (fl. 167), a fim de esclarecimentos, a penhora deverá recair sobre a totalidade do imóvel (fls. 160-164 - matrícula n. 25.226 - 1º CRI/SJC). Neste sentido, lavre-se o termo de penhora. 2) No mais, para cumprimento das demais determinações (fl. 167), deve a parte exequente em 15 dias úteis, sob pena de arquivamento (inércia do exequente), (a) comprovar recolhimento da diligência para a avaliação do imóvel e intimações ou (b) juntar 3 cotações idôneas de valor de avaliação do imóvel e (c) atualizar o saldo devedor e (e) indicar dados do advogado para a averbação eletrônica. Com eles, cumpram-na (fl. 167), expedindo-se mandado de avaliação e intimações e averbação eletrônica da penhora. No silêncio, arquivem-se os autos com as anotações (inércia do exequente) e as formalidades legais. II - Int."

**CUMPRASE** na forma e sob as penas da lei. São José dos Campos, 13 de agosto de 2019. Maria Madalena Guerra Drummond, Escrivã Judicial I.

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

Guia nº 32292

valor: R\$ 79,59 fl. 177 - termo de fls. 173



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos-SP - CEP 12246-260

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

Advogado: Dr(a). Ivan de Oliveira Costa

Endereço: Rua Humaita, 523, Fundos, Centro - CEP 12245-810, São José dos Campos-SP

*Art. 105, III, das NSCGJ: "É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".*

*Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. "Texto extraído do Código Penal, artigos 329 "caput" e 331.*

*Art. 212, do CPC: Os atos processuais serão realizados em dias úteis, das 6 (seis) às 20 (vinte) horas.*

*§ 2º Independentemente de autorização judicial, as citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, onde as houver, e nos feriados ou dias úteis fora do horário estabelecido neste artigo, observado o disposto no [art. 5º, inciso XI, da Constituição Federal](#).*

*Artigo 5º, inciso XI, da CF: a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial.*

**\*57720190574640\***

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**2ª Vara Cível**

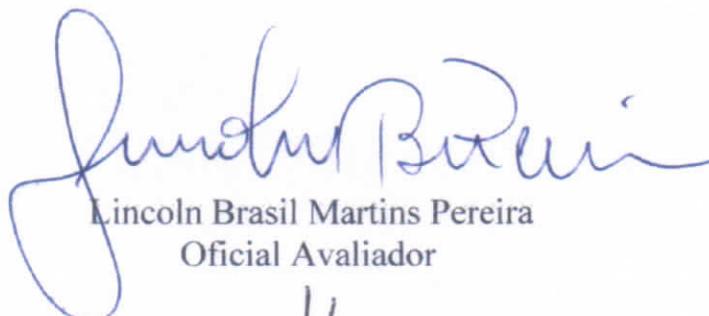
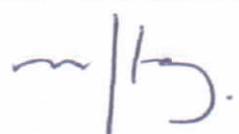
**AUTO DE AVALIAÇÃO**

Aos vinte dias do mês de setembro do ano de dois mil e dezenove, nesta cidade e comarca de São José dos Campos, Estado de São Paulo, em cumprimento ao r. mandado nº. (2019) 057.464-0, expedido nos autos de *Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais*, a requerimento de *CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES*, em face de *BRASCOMEX – LOGÍSTICA E COMÉRCIO EXTERIOR LTDA*, processo nº 1006824-17.2016.8.26.0577, em trâmite por este E. Juízo, após as formalidades legais, **AVALIEI o imóvel abaixo indicado em R\$ 180.000,00 (Cento e Oitenta mil reais)**, levando em consideração as seguintes características: imóvel com piso frio (em bom estado); as paredes se encontram com a pintura bem conservada não necessitando de reparos; o wc também se encontra em boas condições; ótima localização comercial; edifício bem conservado e bem conhecido naquele bairro. Descrição do imóvel:

**\*Imóvel, conjunto autônomo (escritório), sob nº 86, localizado no 8º andar do Edifício Saint James, sito na Av. Dr. João Guilhermino, nº 429, Centro, com área útil (inclusive vaga de garagem) de 66,96m<sup>2</sup> e área comum de 5,41m<sup>2</sup>, perfazendo uma área total construída de 72,37m<sup>2</sup>, melhor descrita na matrícula n. 25.226 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP, da executada *Brascomex – Logística e Comércio Exterior Ltda.***

Valor estimado com base também nos preços praticados no mercado, de salas semelhantes (no mesmo prédio) nos sites *Grupo Kaza* e *Vivareal Imóveis*.

E, como nada mais houvesse a tratar, encerrei o presente auto, que lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

  
Lincoln Brasil Martins Pereira  
Oficial Avaliador  




São José dos Campos, 30 de Setembro de 2019.

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

Prezado Senhor,

Atendendo a solicitação de V. S., informamos que procedemos à avaliação de imóveis na região solicitada descrita abaixo, e chegamos a seguinte conclusão com referência ao preço de VENDA do mesmo:

**Sala comercial número 87, localizada na A. Dr. João Guilhermino, 429 Ed. Saint James.**

**Imóvel esse composto com 1 vaga de garagem e uma metragem de 31,00 m<sup>2</sup>.**

Para efetuarmos tal avaliação, levamos em consideração o local do imóvel, a infraestrutura comercial existente na região, além de pesquisarmos os preços dos imóveis semelhantes atualmente praticados na região.

Após a análise dos fatores acima e lavando em consideração a fase atual do mercado imobiliário, chegamos a conclusão que o valor atual para VENDA do referido imóvel é de

**RS 4.000,00 ( Quatro mil reais ) o metro quadrado, assim sendo o valor para venda da sala seria de RS 124.000,00 ( Cento e vinte e quatro mil reais )**

Sendo o que tínhamos para o momento, somos,

Atenciosamente,

  
EMBAIXATRIZ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,  
Creci nº J-7240 - 2ª Região São Paulo.

**EMBAIXATRIZ**

Negócios Imobiliários Ltda  
CGC: 45.398.831/0001-00  
Insc. Municipal 048.868/2  
CRECI: J-7240

Assessoria jurídica e negócios imobiliários

Rua humaitá, 523- centro - cep- 12245-810- creci J-7240- pabx: (12) 3922-5900- fax: (12) 3921-3547- São José dos Campos- SP



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

**AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos-SP - CEP 12246-260**

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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Emerson Norio Chinen**

Vistos.

Fls. 224/231 - Artigo 437, § 1º, do Código de Processo Civil.

Int.

São José dos Campos, 29 de outubro de 2019.

Juiz(a) 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 0791/2019, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 224/231 - Artigo 437, § 1º, do Código de Processo Civil. Int."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 31 de outubro de 2019.

Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0791/2019, foi disponibilizado na página 2324/2332 do Diário da Justiça Eletrônico em 01/11/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)  
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)  
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 224/231 - Artigo 437, § 1º, do Código de Processo Civil. Int."

São José dos Campos, 1 de novembro de 2019.

Edemir de Souza Gonsalves  
Escrevente Técnico Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CIVEL, DA COMARCA DE SÃO JOSE DOS CAMPOS, ESTADO DE SÃO PAULO.**

**PROCESSO Nº : 1005826-49.2016.8.26.0577**

**JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, já devidamente qualificada nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS** que lhe move **CONDOMÍNIO SAINT JAMES**, por seu advogado que a esta subscrevem vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, manifestar e requerer o que segue:

1) Considerando o pedido de avaliação já acostados nos autos, serve a presente para sua impugnação.

2) Em simples consulta em site de venda de imóveis no mesmo prédio (<https://www.grupokaza.com.br/comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Comercial/Sala/Centro/23459>), se observa que o valor médio para a venda é de **R\$284.000,00 (duzentos e oitenta e quatro mil reais), documento em anexo.**

3) Assim a forjada avaliação de R\$124.000,00 (cento e vinte e quatro mil reais), beira a litigância de má-fé, o que deverá este competente juízo reprimir o exequente, através de multa a ser aplicada, a qual se requer.

Diante do exposto, caso seja enviado o imóvel para leilão, requer seja designado avaliação através de perito a ser indicado por este competente Juízo

Termos em que;

Pede deferimento.

De Itaquaquecetuba, 27 de novembro de 2019

**Cesar Alexandre Paiatto**  
**OAB/SP 186.530**

🏠 Área do cliente (login.php)

(012) 3307-4070  
Grupo **Kaza** tel: (012) 3307-4070  
Ligue agora (012) 3307-4070  
(https://www.grupokaza.com.br)

# COMERCIAL (ALUGAR/SAO-JOSE-DOS-CAMPOS/COMERCIAL) - SALA (ALUGAR/SAO-JOSE-DOS-CAMPOS/COMERCIAL/SALA)

São José dos Campos (alugar/Sao-Jose-dos-Campos) » Comercial (alugar/Sao-Jose-dos-Campos/Comercial) » Sala (alugar/Sao-Jose-dos-Campos/Comercial/Sala) » Centro (alugar/Sao-Jose-dos-Campos/Comercial/Sala/Centro)

Pesquisar imóveis



**Comercial (alugar/Sao-Jose-dos-Campos/Comercial) - Sala (alugar/Sao-Jose-dos-Campos/Comercial/Sala) com 1 Banheiro para Venda ou Aluguel, 45 M²a.u. por R\$ 284.000,00**

♡ Favoritar

✔ Comparar



CÓD: 23459



👤 Fale com nosso corretor



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE PAJATTO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2019 às 17:40 , sob o número WSJIC19704074352. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 7DAFDDA.

Excelente sala comercial Ed Saint James

[🏠 Área do cliente \(login.php\)](#)

Grupo **Kaza**  
Imóveis e Negócios

(<https://www.grupokaza.com.br>)

- \* Entrada individual,
- \* 1 banheiro ,
- \* 1 vaga garagem p/sala em local indeterminado,
- \* 2 aparelhos de ar condicionado (de janela);
- \* reformada e ocupada pelo proprietário,
- \* escritura definitiva,
- \* prédio 24h com portaria,
- \* pontos de ônibus/restaurantes/hotéis/ estacionamentos muito próximos;

## Detalhes do Imóvel

### Valor Aluguel

R\$ 800,00 ([pesquisa-de-imoveis/?busca\\_free=Comercial+Sala+em+S%E3o+Jos%E9+dos+Campos+no+valor+800,00](https://www.grupokaza.com.br/pesquisa-de-imoveis/?busca_free=Comercial+Sala+em+S%E3o+Jos%E9+dos+Campos+no+valor+800,00))

### Valor Venda

R\$ 284.000,00 ([pesquisa-de-imoveis/?busca\\_free=Comercial+Sala+em+S%E3o+Jos%E9+dos+Campos+no+valor+284.000,00](https://www.grupokaza.com.br/pesquisa-de-imoveis/?busca_free=Comercial+Sala+em+S%E3o+Jos%E9+dos+Campos+no+valor+284.000,00))

### Valor Condomínio

R\$ 300,00 (sujeito a alterações)

### Classificação

Comercial (alugar/Sao-Jose-dos-Campos/Comercial) - Sala (alugar/Sao-Jose-dos-Campos/Comercial/Sala)

### Banheiro

1

### Garagem

1

### Área Útil

45 - M<sup>2</sup>

## Simule um financiamento

[👤 Fale com nosso corretor](#)



(<http://www8.caixa.gov.br/siopiinternet-web/simulaOperacaoInternet.do?method=InicializarCasoUso>)  
Área do cliente (login.php)



(<https://www.grupokaza.com.br>)



(<https://banco.bradesco/html/classic/produtos-servicos/emprestimo-e-financiamento/imoveis/credito->

[imobiliario-aquisicao-de-imoveis.shtm](https://banco.bradesco/html/classic/produtos-servicos/emprestimo-e-financiamento/imoveis/credito-imobiliario-aquisicao-de-imoveis.shtm))



(<https://www.itaubank.com.br/creditos-financiamentos/imoveis/simulador/>)



(<https://www.santander.com.br/pessoa-fisica/santander/creditos-e-financiamentos/credito-imobiliario>)



(<https://www42.bb.com.br/portalbb/cim/creditoimobiliario/simular,802,2250,2250.bbx>)

## Ítems do imóvel

- ✓ Ar Condicionado
- ✓ N° Andar

## Ítems do Condomínio Saint James (pesquisa-de-imoveis/?busca\_free=Saint+James)

### Lazer

- ✓ Piscina: 4

### Social

- ✓ Elevador Social: 4

### Utilitários

- ✓ Garagem Coberta

**Localização:** Centro, Zona Central em São José dos Campos / SP

Compartilhar 0

Curtir

## Fazer pergunta

O que você deseja?

Fale com nosso corretor



Nome

🏠 Área do cliente (login.php)



(<https://www.grupokaza.com.br>)

- Homem
- Mulher
- Prefiro não informar

E-mail

Celular

Telefone

- Prefiro contato por Whatsapp
- Prefiro contato por Telefone
- Prefiro contato por E-mail

Me interessei pelo imóvel com referencia: 23459, gostaria que entrassem em contato comigo o mais rápido possível. Obrigado.

Não sou um robô

Privacidade - Termos de Utilização

Enviar mensagem

## Imóveis Similares

 Fale com nosso corretor



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE PAJATTO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/11/2019 às 17:40 , sob o número WSJIC19704074352. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 7DAFDDA.



📍 Área do cliente (login.php)

**Kaza**  
(<https://www.grupokaza.com.br>)

### COMERCIAL SALA

📍 São José dos Campos

(L) R\$1.100  
(V) R\$250.000

(alugar/Sao-Jose-dos-Campos/Comercial/Sala/Centro/27021)



### COMERCIAL SALA

📍 São José dos Campos

(L) R\$1.500  
(V) R\$350.000

(alugar/Sao-Jose-dos-Campos/Comercial/Sala/Jardim-Sao-Dimas/31174)



### COMERCIAL SALA

📍 São José dos Campos

(V) R\$270.000

(comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Comercial/Sala/Parque-Residencial-Aquarius/24891)

👤 Fale com nosso corretor



🏠 [Área do cliente \(login.php\)](#)



(<https://www.grupokaza.com.br>)

## LINKS ÚTEIS

### Bairros em SJC

- > [Locação Jardim Aquarius \(alugar/Sao-Jose-dos-Campos/Apartamento/Padrao/Jardim-Aquarius\)](#)
- > [Locação Jardim Satélite \(alugar/Sao-Jose-dos-Campos/Apartamento/Padrao/Jardim-Satelite\)](#)
  - > [Locação Urbanova \(alugar/Sao-Jose-dos-Campos/Apartamento/Padrao/Urbanova\)](#)
- > [Venda Jardim Aquarius \(comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Apartamento/Padrao/Jardim-Aquarius\)](#)
- > [Venda Jardim Satélite \(comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Apartamento/Padrao/Jardim-Satelite\)](#)
  - > [Venda Urbanova \(comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Apartamento/Padrao/Urbanova\)](#)

### EDP

- > [Consulta de Débitos \(https://agenciavirtual.edpbandeirante.com.br/cliente-baixa-tensao?ReturnUrl=%2fservicos%2fdebitos\)](#)
  - > [Consulta de Serviços \(https://agenciavirtual.edpbandeirante.com.br/externo/consulta-solicitacao\)](#)
- > [Contra por E-mail \(https://agenciavirtual.edpbandeirante.com.br/cliente-baixa-tensao?ReturnUrl=%2fservicos%2ffatura-eletronica\)](#)
  - > [Religação \(http://www.edp.com.br/distribuicao/edp-bandeirante/Paginas/default.aspx/\)](#)
  - > [Segunda Via \(https://agenciavirtual.edpbandeirante.com.br/cliente-baixa-tensao?ReturnUrl=%2fservicos%2fsegunda-via\)](#)
- > [Troca de Vencimento \(https://agenciavirtual.edpbandeirante.com.br/cliente-baixa-tensao?ReturnUrl=%2fservicos%2fdata-vencimento\)](#)

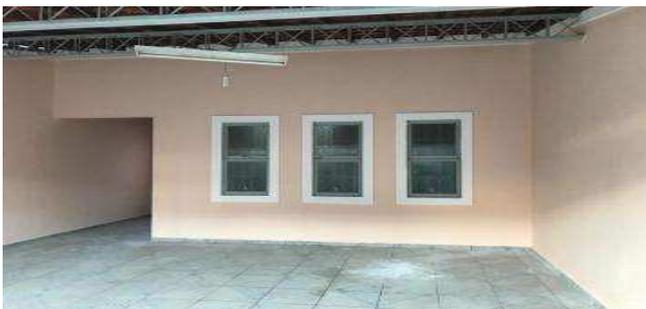
### Prefeitura

- > [Atualizações de Endereço \(https://servicos.sjc.sp.gov.br/servicos/iptu\\_altend/login.aspx\)](#)
  - > [Certidões \(https://www.sjc.sp.gov.br/secretarias/gestao\\_administrativa\\_financas/iptu/certidoes\\_ipu.aspx\)](#)
- > [Comparativo de IPTU \(https://www.sjc.sp.gov.br/secretarias/gestao\\_administrativa\\_financas/iptu/comparativo\\_ipu.aspx\)](#)
  - > [Dados Cadastrais do Imóvel \(http://servicos.sjc.sp.gov.br/servicos/pesq\\_dados\\_cadastrais/index.aspx\)](#)
  - > [Pagamento IPTU \(http://www.sjc.sp.gov.br/secretarias/gestao\\_administrativa\\_financas/iptu/pagamento.aspx\)](#)
    - > [Segunda Via do Carnê \(https://servicos.sjc.sp.gov.br/servicos/iptu/index.aspx\)](#)

### SABESP

- > [Alterar Posição do Cavalete \(https://www9.sabesp.com.br/agenciavirtual/pages/template/siteexterno.iface?idFuncao=23\)](#)
  - > [Consulta de Débitos \(https://www9.sabesp.com.br/agenciavirtual/pages/template/siteexterno.iface?idFuncao=22\)](#)
  - > [Débito Automático \(https://www9.sabesp.com.br/agenciavirtual/pages/template/siteexterno.iface?idFuncao=21\)](#)
  - > [Estou Sem Água \(https://www9.sabesp.com.br/agenciavirtual/pages/template/siteexterno.iface?idFuncao=28\)](#)
- > [Manutenção de Cavalete \(https://www9.sabesp.com.br/agenciavirtual/pages/template/siteexterno.iface?idFuncao=25\)](#)
  - > [Pague Sua Conta \(https://www9.sabesp.com.br/agenciavirtual/pages/template/siteexterno.iface?idFuncao=19\)](#)
  - > [Segunda Via \(https://www9.sabesp.com.br/agenciavirtual/pages/template/siteexterno.iface?idFuncao=18\)](#)

## IMÓVEIS RECENTES



([comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Casa/Padrao/Jardim-Portugal/33001](#))



([comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Apartamento/Padrao/Floradas-de-Sao-Jose/32004](#))

👤 [Fale com nosso corretor](#)



**Casa - Padrão**

📍 São José dos Campos

**R\$ 425.000,00**  
Venda**(comprar/Sao-Jose-dos-  
Campos/Casa/Padrao/Jardim-Portugal/33001)**

🏠 Área do cliente (login.php)

**Apartamento - Padrão**

📍 São José dos Campos

**R\$ 630.000,00**  
Venda**(comprar/Sao-Jose-dos-  
Campos/Apartamento/Padrao/Floradas-de-Sao-  
Jose/32994)****(comprar/Sao-Jose-dos-  
Campos/Apartamento/Padrao/Cidade-Morumbi/32991)****Apartamento - Padrão**

📍 São José dos Campos

**R\$ 530.000,00**  
Venda**(comprar/Sao-Jose-dos-  
Campos/Apartamento/Padrao/Cidade-  
Morumbi/32991)****ENDEREÇO**

🏠 Kaza - Apolo

🏠 Avenida Nove de Julho, 1320

🌐 São José dos Campos/SP

📍 Jardim Apolo

☎️ (012) 3307-4070 (tel:(012) 3307-4070)

🏠 Kaza - Satélite

🏠 Avenida Andromeda, 2023

🌐 São José dos Campos/SP

📍 Jardim Satélite

☎️ (012) 3932-1500 (tel:(012) 3932-1500)

🏠 Kaza - Urbanova

🏠 Avenida Shishima Hifumi, 1956

🌐 São José dos Campos/SP

📍 Urbanova

☎️ (012) 3949-9000 (tel:(012) 3949-9000)

🏠 Kaza - Aquarius

🏠 Avenida Comendador de Vicente Paulo Penido, Avenida Comendador de Vicente Paulo Penido

🌐 São José dos Campos/SP

📍 Parque Residencial Aquarius

👤 Fale com nosso corretor



© 2019 Kasa Negócios Imobiliários Ltda. EPP - CRECI j25027 - **Sistema Imobiliário** (<https://www.grupokaza.com.br>)  
desenvolvido por **Área de Conteúdo** ([kurole.com](https://www.kurole.com))



(<https://www.grupokaza.com.br>)

19 usuários on-line | [Home \(//www.grupokaza.com.br\)](http://www.grupokaza.com.br) [Sobre \(sobre-imobiliaria.php\)](http://sobre-imobiliaria.php) [Contato \(contato.php\)](http://contato.php)

 **Fale com nosso corretor**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE PAJATTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2019 às 17:40 , sob o número WSJIC19704074352. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 7DAFDDA.



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Ciência à parte contrária acerca dos documentos nos termos do art. 437, §1º, do CPC.

Nada mais. São José dos Campos, 02 de dezembro de 2019. Eu, \_\_\_\_\_, Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0883/2019, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ciência à parte contrária acerca dos documentos nos termos do art. 437, §1º, do CPC."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 3 de dezembro de 2019.

Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0883/2019, foi disponibilizado na página 2151/2154 do Diário da Justiça Eletrônico em 04/12/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)  
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)  
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)

Teor do ato: "Ciência à parte contrária acerca dos documentos nos termos do art. 437, §1º, do CPC."

São José dos Campos, 4 de dezembro de 2019.

Edemir de Souza Gonsalves  
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA EGRÉGIA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.

Processo n.º 1005826-49.2016.8.26.0577  
Classe: Execução de Título Extrajudicial-Área Civil  
Assunto: Despesas Condominiais  
Outros Assuntos: Condomínio em Edifício  
Controle: 2016/000544

### CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES,

pessoa jurídica de direito privado e ora EXEQUENTE, devidamente identificado qualificado e regularmente representado nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que move em face de JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, ora EXECUTADA, processo supra marginado, em trânsito por esse i. Juízo e respectiva Serventia vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seu advogado que esta subscreve, de modo tempestivo e em atenção ao disposto no § 1º do artigo 437 do CPC/15, expor e, ao final, requerer o quanto segue:

#### EMINENTE JUIZ

De início, repisando o que já foi dito preteritamente, inegável a circunstância de que o direito de defesa e o devido processo legal é constitucionalmente assegurado e amplo.

Porém, não chega ao ponto de se permitir abusos, como no caso em tela, ou seja, a parte devedora juntar aos autos documentos inegavelmente imprestáveis ao aludido fim (fls. 237/244), aliás, sem o mínimo de prova contrária capaz de *contraditar* ou *impugnar* o laudo de avaliação elaborado pelo Oficial de Justiça (fls. 209).

Como vê Excelência, a parte devedora não teve o mínimo trabalho, senso ou cuidado de apresentar algo concreto

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n.º 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900

Email: adv.ivanocosta@hotmail.com

como avaliações de profissionais do ramo, de sorte a evitar controvérsias, na medida em que carreou aos autos simplórias publicações de sites sem eficácia alguma, que na verdade não revelam qualquer sentido ou prestígio legal.

A propósito, o valor de R\$ 284.000,00 (duzentos e oitenta e quatro mil reais) inserido no documento de fls. 237, traduz de fato a realidade para o imóvel de metragem correspondente a **45 m2 para área útil**, aliás, bem superior e diverso ao do objeto da avaliação (fls. 209), ou seja, **31 m2 de área útil**.

Portanto, patente e configurado está, de que o único intuito da parte devedora é o de criar obstáculos e postergar o regular andamento processual, o que depõe contra a dignidade e o exercício da jurisdição.

Pois bem.

Ora Excelência, há visível e inequívoca divergência em relação ao real valor de mercado do imóvel objeto da constrição, diante do que constam dos autos (fls. 228/230 e 231), o que, *a priori*, configura indícios de erro na avaliação efetuada pelo Oficial de Justiça (fls. 209).

Enfim, diante de todo o exposto e mais que dos autos constam, alternativa outra não há senão a nomeação de *expert* para a realização da respectiva avaliação, apurando as características do imóvel, o estado em que se encontra, bem como sua valoração, na forma prevista em lei, o que ora se requer ou, se o caso, admitir a utilização da prova produzida em outro processo (fls. 228/230), nos termos do artigo 372 do CPC/15.

Sem prejuízo, REITERA no mais, no que ainda couber, pedido pretérito (fls. 224/227), como se faz de rigor e necessário.

Termos em que,  
P. E. Deferimento.

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n.º 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel. (12) 39225900  
Email: adv.ivanocosta@hotmail.com

São José dos Campos, 04 de dezembro de 2019.

(Assinatura Eletrônica)

Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA

OAB/SP 159.076

Assessoria Jurídica

Rua Humaitá n.º 523, fundos, Centro, S. J. Campos/SP – CEP 12245-810, tel.(12) 39225900

Email: [adv.ivanocosta@hotmail.com](mailto:adv.ivanocosta@hotmail.com)



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Emerson Norio Chinen**

Vistos.

Havendo necessidade de conhecimento específico e comportando o valor da execução, para avaliação do(s) bem(ns) penhorado(s) nos termos do artigo 872 do CPC, nomeio perito judicial o Sr. Milton Lopes de Oliveira Nery para elaboração de laudo de avaliação.

O Perito apresentará proposta de honorários em 5 dias. Após, digam em igual prazo. Havendo impugnação tornem conclusos.

Caso não haja impugnação, fica desde logo arbitrado o valor estimado e prossiga-se. Depósito dos honorários, em 15 dias, pela parte exequente.

Se observado em favor da parte exequente o benefício da Justiça Gratuita, desde logo oficie-se a Defensoria Pública para reserva de honorários periciais.

Após, proceda-se à perícia. As partes fornecerão diretamente ao Sr. Perito eventuais documentos essenciais faltantes ao trabalho pericial. Laudo em 10 dias. Entregue o Laudo, desde logo autorizo respectivo levantamento.

Int.

São José dos Campos, 10 de dezembro de 2019.

Juiz(a) 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 0915/2019, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Havendo necessidade de conhecimento específico e comportando o valor da execução, para avaliação do(s) bem(ns) penhorado(s) nos termos do artigo 872 do CPC, nomeio perito judicial o Sr. Milton Lopes de Oliveira Nery para elaboração de laudo de avaliação. O Perito apresentará proposta de honorários em 5 dias. Após, digam em igual prazo. Havendo impugnação tornem conclusos. Caso não haja impugnação, fica desde logo arbitrado o valor estimado e prossiga-se. Depósito dos honorários, em 15 dias, pela parte exequente. Se observado em favor da parte exequente o benefício da Justiça Gratuita, desde logo oficie-se a Defensoria Pública para reserva de honorários periciais. Após, proceda-se à perícia. As partes fornecerão diretamente ao Sr. Perito eventuais documentos essenciais faltantes ao trabalho pericial. Laudo em 10 dias. Entregue o Laudo, desde logo autorizo respectivo levantamento. Int."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 12 de dezembro de 2019.

Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0915/2019, foi disponibilizado na página 2147/2160 do Diário da Justiça Eletrônico em 13/12/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)  
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)  
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)

Teor do ato: "Vistos. Havendo necessidade de conhecimento específico e comportando o valor da execução, para avaliação do(s) bem(ns) penhorado(s) nos termos do artigo 872 do CPC, nomeio perito judicial o Sr. Milton Lopes de Oliveira Nery para elaboração de laudo de avaliação. O Perito apresentará proposta de honorários em 5 dias. Após, digam em igual prazo. Havendo impugnação tornem conclusos. Caso não haja impugnação, fica desde logo arbitrado o valor estimado e prossiga-se. Depósito dos honorários, em 15 dias, pela parte exequente. Se observado em favor da parte exequente o benefício da Justiça Gratuita, desde logo oficie-se a Defensoria Pública para reserva de honorários periciais. Após, proceda-se à perícia. As partes fornecerão diretamente ao Sr. Perito eventuais documentos essenciais faltantes ao trabalho pericial. Laudo em 10 dias. Entregue o Laudo, desde logo autorizo respectivo levantamento. Int."

São José dos Campos, 13 de dezembro de 2019.

Edemir de Souza Gonsalves  
Escrevente Técnico Judiciário



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO**

Certifico que intimei, através do Sistema dos Auxiliares da Justiça, o(a) perito(a) acerca de sua nomeação como para atuar nestes autos. Nada Mais. São José dos Campos, 30 de janeiro de 2020. Eu, \_\_\_\_, Karina de Queiroz Calado, Escrevente Técnico Judiciário.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA EGRÉGIA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.

Processo n.º 1005826-49.2016.8.26.0577  
Classe: Execução de Título Extrajudicial-Área Civil  
Assunto: Despesas Condominiais  
Outros Assuntos: Condomínio em Edifício  
Controle: 2016/000544

IVAN DE OLIVEIRA COSTA, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP 159.076, com escritório e residência nesta cidade, com endereço eletrônico: [adv.ivanocosta@hotmail.com](mailto:adv.ivanocosta@hotmail.com), na qualidade de outorgado através do mandato particular incluso nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que CONDOMINIO EDIFÍCIO SAINT JAMES move em face de JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, processo supra marginado, em trânsito por esse i. Juízo e respectiva Serventia vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada aos autos da inclusa NOTIFICAÇÃO de renúncia ao mandato preteritamente outorgado, realizada eletronicamente via e-mail e encaminhada ao representante legal da outorgante, na pessoa do Síndico Binder Carlos de Vasconellos, para que produza os devidos e regulares efeitos de direito, através da qual se comprova a efetiva e inequívoca ciência da renúncia então manifestada, à luz do que preceitua o artigo 112 e parágrafos do Código de Processo Civil vigente.

Sem prejuízo, requer-se, destarte, de que durante o prazo de dez (10) dias seguintes a notificação, o advogado renunciante continuará na representação do mandante, até para evitar quaisquer prejuízos ou perecimento do direito, devendo, pois, ser intimado de todos os atos do processo, sob pena de nulidade, **salvo se for substituído antes do término desse prazo.**

IVAN DE OLIVEIRA COSTA

-----Advogado-----

-----OAB/SP 159.076-----

Termos em que,  
P. E. Deferimento.  
São José dos Campos, 27 de fevereiro de  
2020.

(Assinatura Eletrônica)

Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA

OAB/SP 159.076

Assessoria Jurídica

Email: [adv.ivanocosta@hotmail.com](mailto:adv.ivanocosta@hotmail.com)

## renuncia a mandato

ivan oliveira costa <adv.ivanocosta@hotmail.com>

Qui, 27/02/2020 15:33

Para: Binder Vasconcellos <binder cv@gmail.com>

### Senhor Síndico!

**Através da presente e, para que produza os devidos e regulares efeitos de direito, cumpre-nos levar ao conhecimento de Vossa Senhoria, na condição de representante legal do Condomínio Edifício Saint James, de que por motivo de força maior e, atento ao disposto no artigo 112 e §§ do Código de Processo Civil vigente, NÃO TEM MAIS INTERESSE em continuar com o patrocínio da causa a seguir descrita e, via de consequência, RENUNCIA, como de fato renunciado está, todos os poderes conferidos no processo em referência.**

**Desse modo, até para evitar prejuízos e eventual perecimento do direito, fica Vossa Senhoria regularmente NOTIFICADA, para nomear sucessor dentro do prazo legal de dez (10) dias seguintes, prazo esse que o renunciante continuará com a representação, a saber:**

**Processo digital n.º 1005826-49.2016.8.26.0577-Execução (7ª Vara Cível). Condomínio Edifício Saint James x Juliana Aparecida Pessoa de Araújo.**

**Atenciosamente,**

**Ivan O. Costa  
OAB/SP 159.076**



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, até a presente data, não houve manifestação do perito nos autos. Nada Mais. São José dos Campos, 09 de março de 2020. Eu, \_\_\_\_, Marco Aurélio Campos Martins, Escrevente Técnico Judiciário.

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Encaminho os autos ao setor de cumprimento para intimação do perito acerca da r. Decisão de fls. 251.

Nada Mais. São José dos Campos, 09 de março de 2020. Eu, \_\_\_\_, MARCO AURELIO CAMPOS MARTINS, Escrevente Técnico Judiciário.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP**

**AUTOS N.º 1005826-49.2016.8.26.0577**

**MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY**, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES**, em face de **JULIANE APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, vem, respeitosamente, à Vossa presença, para, com devida vênia, estimar seus honorários periciais em **R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)**.

*Termos em que,  
P. Deferimento.*

*São José dos Campos, 05 de março de 2020.*



**MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY**  
PERITO JUDICIAL

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA EGRÉGIA 7ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.

Processo n.º 1005826-49.2016.8.26.0577  
Classe: Execução de Título Extrajudicial-Área Civil  
Assunto: Despesas Condominiais  
Outros Assuntos: Condomínio em Edifício  
Controle: 2016/000544

**CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES,**  
pessoa jurídica de direito privado e ora EXEQUENTE, devidamente  
identificado qualificado e regularmente representado nos autos da  
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que move em face de JULIANA  
APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, ora EXECUTADA, processo supra  
marginado, em trânsito por esse i. Juízo e respectiva Serventia vêm  
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seu advogado que  
esta subscreve, de modo tempestivo, expor e, ao final, requerer o  
quanto segue:

EMINENTE JUIZ

PRELIMINARMENTE, inobstante a renúncia  
preteritamente manifestada, o renunciante, em estrita observância ao  
que preceitua o § 1º do artigo 112 do CPC/15 e, para que não haja  
prejuízos ou perecimento de direito ao mandante, se posiciona acerca da  
estimativa de honorários periciais (fls. 259).

Por outro lado, estabelece o artigo 82 do  
CPC/15 *verbis*:

*(...) incumbe às partes prover as despesas dos atos  
que realizarem ou requererem no processo, antecipando-lhes o pagamento, desde o  
início até a sentença final ou, na execução, até a plena satisfação do direito  
reconhecido no título"* (sic) (grifo nosso).

Pois bem.

Deflui-se, ainda, dos autos (fls. 259), de que o perito nomeado estimou seus honorários periciais em R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), sem demonstrar qualquer critério ou tabelas específicas ao fim a que se destina.

Em que pese a importância do trabalho a ser desempenhado pelo expert, a parte Requerente entende que a proposta de honorários periciais formulada apresenta-se muito elevada.

Por tais razões impugna a proposta, na forma como segue.

Note-se, Excelência, que os honorários periciais devem, como os honorários advocatícios e dos diversos profissionais liberais, se ater a vários elementos, como o grau de zelo e o bom senso do profissional, a dificuldade da elaboração do trabalho, etc., não podendo, à evidência, ser um valor excessivo.

Por certo que não há uma fórmula para se determinar o montante dos honorários, haja vista que cada caso tem a sua particularidade, no entanto, o critério da razoabilidade não pode ser desconsiderado.

No caso dos autos inexistente complexidade ao trabalho a ser empreendido pelo expert e o valor da proposta de honorários periciais se demonstra indubitavelmente desmedido.

O que se assegura ao perito é o direito de receber o valor justo, que não lhe traga prejuízo e nem importe ônus excessivo às partes, calculado de acordo com as dificuldades técnicas intrínsecas à perícia a ser realizada e não com base em critérios tais como: a capacidade econômica das partes ou o benefício econômico pretendido com a demanda.

A possibilidade econômica das partes, inclusive, não pode ser requisito para a estimativa de honorários, pois as partes devem ser tratadas com igualdade, e o valor dos honorários deve levar em conta o trabalho a ser realizado para a elaboração da perícia, independentemente de valor da causa e ou poder econômico das partes.

De outra face, em razão do valor exagerado, a parte requerente se posiciona contrária e discorda frontalmente da estimativa, pois não se mostra condizente com o trabalho a ser realizado, levando-se em consideração de que o objeto da perícia não envolve aspectos de maior complexidade, de molde a abarcar várias áreas do saber.

Como sabido, para a fixação da remuneração do perito nomeado, cabe ao julgador levar em conta o local de prestação de serviços, a natureza e a complexidade, o tempo despendido e o zelo do profissional.

Por óbvio, a prudência deve ser observada pelo juízo, tendo como norte a preocupação de não onerar demasiadamente a parte responsável pelo pagamento dessa remuneração, que geralmente incumbe a parte executada, além de procurar observar, sempre que possível, a relação entre o montante arbitrado e o valor da condenação apurada nos cálculos ofertados nos autos.

Enfim, o critério que deve prevalecer na fixação da verba honorária pericial é o princípio da razoabilidade, também conhecido como princípio da racionalidade. Aliás, a razoabilidade é a qualidade do razoável. E razoável é definido como o regulado, o justo, o conforme a razão. O próprio dicionário equipara ambas as expressões ao indicar como sinônimo: racional.

Em suma, adotando o princípio da razoabilidade, acertadamente, em nossa opinião, os Tribunais têm firmado posicionamento no sentido de que os honorários periciais devem ser fixados pelo Juiz, em seu prudente arbítrio, sem excessos, mas

levando-se em conta o trabalho desenvolvido, sua maior ou menor complexidade, a qualidade e o alcance da perícia, o tempo demandado, a necessidade de deslocamento e, ainda, a natureza e a especialidade do expert, não se esquecendo o múnus público exercício pelo perito, de maneira a não afastar as partes da Justiça.

Enfim, atento aos consagrados princípios de economia e celeridade dos atos processuais, requer-se de Vossa Excelência, com a devida vênia, se digne colher a manifestação do perito a respeito da impugnação ora demonstrada ou, se o caso, de ofício, reduzir o valor dos honorários periciais estimados no pedido de fls. 259, **dentro de quantitativo razoável de 01 (um) salário mínimo vigente**, evitando-se onerar ainda mais as partes envolvidas.

Termos em que,  
P. E. Deferimento.  
São José dos Campos, 10 de março de 2020.

(Assinatura Eletrônica)

Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA  
OAB/SP 159.076



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Vista dos autos às partes para se manifestarem, no prazo legal, acerca da proposta de honorários periciais juntada.  
 Bem como, cumpra-se o artigo 112 do Código de Processo Civil.

Nada mais. São José dos Campos, 11 de março de 2020. Eu, \_\_\_\_\_, Thássia Maria de Souza Mendes de Barros Santos, Terceiros, assinado e liberado nos autos por Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu, escrevente técnico judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0164/2020, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vista dos autos às partes para se manifestarem, no prazo legal, acerca da proposta de honorários periciais juntada. Bem como, cumpra-se o artigo 112 do Código de Processo Civil."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 13 de março de 2020.

Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0164/2020, foi disponibilizado na página 2005/2012 do Diário da Justiça Eletrônico em 16/03/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)  
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)  
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)

Teor do ato: "Vista dos autos às partes para se manifestarem, no prazo legal, acerca da proposta de honorários periciais juntada. Bem como, cumpra-se o artigo 112 do Código de Processo Civil."

São José dos Campos, 16 de março de 2020.

Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu  
Escrevente Técnico Judiciário



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que decorreu o prazo legal sem que houvesse manifestação da parte executada acerca de fls. 264. Nada Mais. São José dos Campos, 22 de julho de 2020. Eu, \_\_\_\_, MARCO AURELIO CAMPOS MARTINS, Escrevente Técnico Judiciário.



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Emerson Norio Chinen**

Vistos.

Fls. 260/263: Atento a complexidade fático-jurídica, sopesando efetivo proveito econômico e capacidade financeira, além de valores envolvidos, rejeito a impugnação da parte e arbitro os honorários periciais no valor de R\$4.000,00, ficando mantido o valor indicado à fl. 259.

Venha complementação faltante em 10 dias, nos mesmos termos anteriormente já decididos. Com os depósitos, à perícia.

Int.

São José dos Campos, 29 de julho de 2020.

Juiz(a) 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 0517/2020, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 260/263: Atento a complexidade fático-jurídica, sopesando efetivo proveito econômico e capacidade financeira, além de valores envolvidos, rejeito a impugnação da parte e arbitro os honorários periciais no valor de R\$4.000,00, ficando mantido o valor indicado à fl. 259. Venha complementação faltante em 10 dias, nos mesmo termos anteriormente já decididos. Com os depósitos, à perícia. Int."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 30 de julho de 2020.

Helois Cristina Shiguihara Aramizu

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0517/2020, foi disponibilizado na página 2020/2025 do Diário da Justiça Eletrônico em 31/07/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)  
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)  
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 260/263: Atento a complexidade fático-jurídica, sopesando efetivo proveito econômico e capacidade financeira, além de valores envolvidos, rejeito a impugnação da parte e arbitro os honorários periciais no valor de R\$4.000,00, ficando mantido o valor indicado à fl. 259. Venha complementação faltante em 10 dias, nos mesmo termos anteriormente já decididos. Com os depósitos, à perícia. Int."

São José dos Campos, 31 de julho de 2020.

Edemir de Souza Gonsalves  
Escrevente Técnico Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA EGRÉGIA 7ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.**

Processo n.º 1005826-49.2016.8.26.0577  
Classe: Execução de Título Extrajudicial-Área Civil  
Assunto: Despesas Condominiais  
Outros Assuntos: Condomínio em Edifício  
Controle: 2016/000544

IVAN DE OLIVEIRA COSTA, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP 159.076, com escritório e residência nesta cidade, outorgado advogado e procurador de CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES, nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que move em face de JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, ora EXECUTADA, processo supra marginado, em trânsito por esse i. Juízo e respectiva Serventia vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seu advogado que esta subscreve expor e, ao final, requerer o quanto segue:

**EMINENTE JUIZ**

Patente a circunstância de que através de requerimento formulado em 27 de fevereiro último (fls. 255/256), o advogado subscritor apresentou sua RENÚNCIA ao mandado outorgado preteritamente pelo exequente, oportunidade em que juntou, inclusive, mensagem eletrônica que comprova a efetiva notificação ao mandante (fls. 257).

Pois bem.

Posteriormente, dentro do período legal, com o único objetivo de evitar perecimento ao direito ou, eventual prejuízos ao constituinte, o renunciante à luz do que prescreve o § 1º do artigo 112 do atual Código de Processo Civil, apresentou sua contrariedade à estimativa do perito nomeado, por entender absolutamente fora de qualquer lógica justificável (fls. 260/263).

Em seguida, adveio a decisão do juízo em que houve por bem em rejeitar a impugnação ofertada, sob o entendimento estar a estimativa, a seu ver, dentro dos parâmetros legais (fls. 268).

Assessoria Jurídica

Email: adv.ivanocosta@hotmail.com

**É A SINTESE DO NECESSÁRIO.**

No entanto, na qualidade de renunciante e, depois de escoado o prazo de 10 (dez) dias seguintes a notificação, aliás, previstos na lei processual civil, sem a constituição de novel procurador, fato é que os poderes constituídos se extinguíram automaticamente para que possa se posicionar sobre o andamento do presente feito e, se o caso, interposição de eventual recurso cabível ao despacho incidental exarado (fls. 268).

Desse modo e, diante de todo o exposto, requer-se de Vossa Excelência, com a devida vênua, se digne após análise da questão, se posicionar sobre a renúncia manifestada a fls. 255/257, além de determinar a intimação pessoal do mandante para regularizar sua representação processual em juízo, na forma usual e costumeira, prazo e penas da lei, como se faz de rigor e necessário.

Por fim e, sem prejuízo, requer-se, destarte, a exclusão do subscritor de futuras publicações e intimações, diante de sua obviedade.

Termos em que,

P. E. Deferimento.

São José dos Campos, 31 de julho de 2020.

(Assinatura Eletrônica)

**Pp. IVAN DE OLIVEIRA COSTA**

OAB/SP 159.076



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que decorreu o prazo da r. Decisão de fls. 268 sem que houvesse notícia nos autos acerca de seu cumprimento pela parte exequente. Nada Mais. São José dos Campos, 17 de setembro de 2020. Eu, \_\_\_\_\_, Guilherme Onodera, Escrevente Técnico Judiciário.



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Emerson Norio Chinen**

Vistos.

Fls. 255/257 e fls. 271/272 – Cumpra-se o artigo 112 do CPC.

Int.

São José dos Campos, 09 de outubro de 2020.

Juiz(a) 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 0782/2020, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 255/257 e fls. 271/272 Cumpra-se o artigo 112 do CPC. Int."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 13 de outubro de 2020.

Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0782/2020, foi disponibilizado na página 2349/2357 do Diário da Justiça Eletrônico em 14/10/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)

Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)

Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 255/257 e fls. 271/272 Cumpra-se o artigo 112 do CPC. Int."

São José dos Campos, 14 de outubro de 2020.

Edemir de Souza Gonsalves  
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA EGRÉGIA 7ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.

Processo n.º 1005826-49.2016.8.26.0577  
Classe: Execução de Título Extrajudicial-Área Civil  
Assunto: Despesas Condominiais  
Outros Assuntos: Condomínio em Edifício  
Controle: 2016/000544

IVAN DE OLIVEIRA COSTA, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP 159.076, com escritório e residência nesta cidade, outrora advogado e procurador de CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES, nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que move em face de JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO, ora EXECUTADA, processo supra marginado, em trânsito por esse i. Juízo e respectiva Serventia vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seu advogado que esta subscreve, expor e, ao final requerer o quanto segue:

EMINENTE JUIZ

Trata-se de notícia do advogado da parte requerente, quanto à renúncia aos poderes que lhe foram outorgados para esta causa.

Deflui-se, ademais, de que há nos autos dados comprobatórios dando conta da respectiva comunicação ao cliente, nos precisos termos do artigo 112 do Código de Processo Civil vigente.

Assessoria Jurídica

E-mail: adv.ivanocosta@hotmail.com

Evidenciado está, ainda, de que já decorreu o prazo de dez (10) dias, previstos no § 1º do citado diploma legal, sem que o credor constituísse sucessor.

#### É A SINTESE DO NECESSÁRIO.

No entanto, ao apreciar os pedidos formulados a fls. 255/257 e 271/272, entendeu o i. Juízo em determinar novamente o cumprimento ao artigo 112 do CPC, inobstante o seu efetivo e integral atendimento preteritamente.

Ora Excelência, considerando que já houvera a devida atenção ao referido dispositivo legal de forma regular, é inegável que a determinação de fls. 274 não mais se justifica, tornando-se, via de consequência, despicienda.

Desse modo, comprovada nos autos a incapacidade processual e a irregularidade da representação da parte e **para que não haja qualquer prejuízo ao jurisdicionado**, requer-se de Vossa Excelência, com a devida vênia, se digne determinar a **SUSPENSÃO** do processo, nos termos do artigo 76 do CPC/15.

Sem prejuízo, requer-se a fixação de prazo para que seja sanado o vício, intimando-se o credor por carta com AR com a advertência de que, se descumprida a determinação, o processo será extinto, com base no § 1º, inciso I, do referido estatuto processual civil.

Por fim, requer-se, destarte, a **EXCLUSÃO** do subscritor renunciante de futuras publicações e intimações, em razão de sua obriedade pela extinção automática dos poderes que lhe foram confiados.

Termos em que,  
P. E. Deferimento.

IVAN DE OLIVEIRA COSTA

-----Advogado-----

-----OAB/SP 159.076-----

São José dos Campos, 27 de outubro de  
2020.

IVAN DE OLIVEIRA COSTA  
OAB/SP 159.076

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA  
CÍVEL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.**

Proc. nº 1005826-49.2016.8.26.0577.

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES,**

vem à presença de Vossa Excelência requerer a juntada da inclusa procuração, regularizando assim, a representação processual do condomínio autor, informando ainda, que o recolhimento dos honorários periciais será realizado no prazo assentado à fl. 268.

Termos em que, j., p. deferimento.

ELAINE CRISTINA DE PAULA RAMOS.

OAB/SP 283.726.

PROCURAÇÃO "Ad judicium e Ad negotia extra"

**OUTORGANTE**

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES**

inscrita no CNPJ nº 53.315.776/0001-67, estabelecida na Av. Doutor João Guilhermino, nº 429, Centro, São José dos Campos/SP; representado pelo síndico **BINDER CARLOS DE VASCONCELLOS**, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, portador do RG nº 3.621.950 SSP/SP e CPF nº 310.817.038-49, residente nesta cidade.

**OUTORGADA**

**ELAINE CRISTINA DE PAULA RAMOS**

inscrita na OAB/SP nº 283.726, com endereço na Rua Humaitá, 523, fundos, CEP 12245-810, São José dos Campos/SP, email: elainecpramos@hotmail.com, cel. (12) 98152-5348.

Poderes - Todos os poderes da cláusula "*ad judicium e negotia extra*", para o foro em geral, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor e variar de ações, defendendo-as nas contrárias, seguindo umas e outras até final decisão, usando dos recursos legais, conferindo-lhe, ainda os poderes especiais para desistir, transigir, firmar compromissos, receber quitação, fazer levantamentos de depósitos judiciais, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda, substabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, *especialmente para*: a defesa de seus interesses nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA nº 1005826-49.2016.8.26.0577** ajuizada em face de **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, em trâmite pela 7ª vara cível de São José dos Campos.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES  
Sindico **BINDER CARLOS DE VASCONCELLOS**

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA  
CÍVEL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.**

Proc. nº 1005826-49.2016.8.26.0577.

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES,**

vem à presença de Vossa Excelência requerer a juntada do incluso comprovante de recolhimento dos honorários periciais, no montante de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

Termos em que, j., p. deferimento.

ELAINE CRISTINA DE PAULA RAMOS.

OAB/SP 283.726.

**Comprovante de pagamento - Boleto outros bancos****Dados da conta debitada / Pagador Final**Agência/Conta: **6473 08413-2** Nome da empresa: **CONDOMINIO EDIFICIO S JAMES** CNPJ: **53.315.776/0001-9****Dados do pagamento**Código de Barras: **00190.00009 02836.585006 89028.992173 9 84900000400000**  
Instituição emissora: **001 - BANCO DO BRASIL SA****Dados do Beneficiário**Nome: **SISTEMA DJO . DEPOSITO JUDICIA**  
Razão social: **SISTEMA DJO . DEPOSITO JUDICIA**  
CPF/CNPJ: **000.004.906-95****Dados do Pagador**Nome: **SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA**  
CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**Data de vencimento: **04/01/2021**  
Data de pagamento: **05/11/2020**Valor do Documento: **4.000,00**  
Desconto: **0,00**  
Juros/mora: **0,00**  
Multa: **0,00**  
Total de encargos: **0,00**Tipo de pagamento: **Boleto outros bancos**Valor do pagamento: **4.000,00**Pagamento realizado em espécie: **Não**

Seu Número:

Identificação do comprovante:

**Operação efetuada em 05/11/2020 às 10:33:48h via Itaú Empresas na internet. CTRL: 383147360000018****Autenticação: 66CF75DCE49E23A6805AA9FD1D0D9FC974A1AA56****Referência da empresa:****Diferenças relativas às instruções ou encargos programados para a data agendada serão apresentadas no "aceite de Boletos alterados pelo Beneficiário".****Caso o aceite não seja realizado, o agendamento será cancelado.**

Consultas, informações e serviços transacionais acesse [itau.com.br/empresas](http://itau.com.br/empresas) ou ligue 0300 100 7575, em dias úteis, das 8h às 20h ou fale com seu gerente. Reclamações, cancelamentos e informações gerais ligue para o SAC: 0800 728 0728, todos os dias, 24 horas por dia. Se não ficar satisfeito com a solução apresentada, de posse do protocolo, contate a Ouvidoria: 0800 570 0011, em dias úteis, das 9h às 18h. Deficiente auditivo/fala: 0800 722 1722, todos os dias, 24 horas por dia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELAINE CRISTINA DE PAULA RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2020 às 15:14, sob o número WSJIC2070327425. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código 9CBC9C4.



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Encaminho os autos ao setor de cumprimento para intimação do perito.

Nada Mais. São José dos Campos, 24 de novembro de 2020. Eu, \_\_\_\_\_, Marcelo Ricardo da Silva, Terceiros, assinado e liberado nos autos digitais por Guilherme Onodera, escrevente técnico judiciário.

Número do Processo: 1005826-49.2016.8.26.0577

Comarca: São José dos Campos

Foro: Foro De São José Dos Campos

Ofício/Cartório: Cartório Da 7ª. Vara Cível

Vara: 7ª Vara Cível

	Tipo	Nome	CPF/CNPJ
Partes:	Autor	Condominio Edifício Saint James	53.315.776/0001-67
	Adv. Autor	Elaine Cristina de Paula Ramos	309.084.918-67
	Réu	Juliana Aparecida Pessoa de Araujo	329.943.148-00
	Adv. Réu	Cesar Alexandre Paiatto	280.527.278-12

## Contas Judiciais

Número da Conta Judicial	Valor Depositado	Status	Ações
3100106033100	R\$ 3.839,52	(Ativa)	

Nº Parcela	Data do Deposito	Nome do Depositante	CPF/CNPJ Depositante	Valor Depositado	Valor Agendado	Valor Bloqueado	Valor Disponível	Ação
1	04/05/2017	Juliana Aparecida Pessoa de Araujo e outro.	329.943.148-00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	
2	05/06/2017	Juliana Aparecida Pessoa de Araujo e outro.	329.943.148-00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	
3	04/07/2017	Juliana Aparecida Pessoa de Araujo e outro.	329.943.148-00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	
4	04/08/2017	JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR	329.943.148-00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	
5	04/09/2017	JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR	329.943.148-00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	
6	04/10/2017	Juliana Aparecida Pessoa de Araujo	329.943.148-00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	

3800107179636	R\$ 4.000,00	(Ativa)
---------------	--------------	---------

Nº	Data do	Nome do	CPF/CNPJ	Valor	Valor	Valor	Valor	Ação
Parcela	Deposito	Depositante	Depositante	Depositado	Agendado	Bloqueado	Disponível	
1	05/11/2020	CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES	53.315.776/0001- 67	R\$ 4.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 4.009,70	

**CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA**

---

**De:** CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA  
**Enviado em:** sexta-feira, 8 de janeiro de 2021 17:26  
**Para:** Milton Lopes de Oliveira Nery (miltonneryavaliacoes@gmail.com)  
**Assunto:** 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº: 1005826-49.2016.8.26.0577

Prezado Sr. Milton Lopes de Oliveira Nery,

Ref.:  
Processo Digital nº: 1005826-49.2016.8.26.0577  
Classe Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais  
Exequente: Condomínio Edifício Saint James  
Executado: Juliana Aparecida Pessoa de Araujo

Em cumprimento ao determinado nos autos em epígrafe, fica Vossa Senhoria intimado para dar início aos trabalhos, tendo em vista o depósito dos honorários às fls. 283.

Atenciosamente,



**CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

7º Ofício Cível

Avenida Salmão, 678 - Parque Residencial Aquarius - São José dos Campos/SP - CEP: 12246-260

E-mail: [ctapajoz@tjsp.jus.br](mailto:ctapajoz@tjsp.jus.br)

## CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA

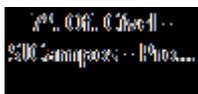
---

**De:** Microsoft Outlook  
**Para:** Milton Lopes de Oliveira Nery (miltonneryavaliacoes@gmail.com)  
**Enviado em:** sexta-feira, 8 de janeiro de 2021 17:26  
**Assunto:** Relayed: 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº: 1005826-49.2016.8.26.0577

**Delivery to these recipients or groups is complete, but no delivery notification was sent by the destination server:**

[Milton Lopes de Oliveira Nery \(miltonneryavaliacoes@gmail.com\)](mailto:miltonneryavaliacoes@gmail.com) ([miltonneryavaliacoes@gmail.com](mailto:miltonneryavaliacoes@gmail.com))

Subject: 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº: 1005826-49.2016.8.26.0577



A+ A- P P A

## Em função da pandemia COVID19, o BB orienta que os resgates sejam feitos em dinheiro/ta/poupança.

**Olá Sra. CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA 367881 - ctapajoz**, última visita em 20/01/2021, 14:43hs

DEPÓSITO JUDICIAL

CUSTAS

0

**PRINCIPAL > Depósito Judicial > Conta Judicial > Movimentação de Contas Judiciais**

Preencha um dos campos abaixo para realizar sua busca.

Número do  
Processo

Conta Judicial

### Processo

<b>Número do Processo:</b>	1005826-49.2016.8.26.0577
<b>Comarca:</b>	São José dos Campos
<b>Foro:</b>	Foro De São José Dos Campos
<b>Ofício/Cartório:</b>	Cartório Da 7ª. Vara Cível
<b>Vara:</b>	7ª Vara Cível

	Tipo	Nome	CPF/CNPJ
<b>Partes:</b>	Autor	Condominio Edifício Saint James	53.315.776/0001-67
	Adv. Autor	Elaine Cristina de Paula Ramos	309.084.918-67
	Réu	Juliana Aparecida Pessoa de Araujo	329.943.148-00
	Adv. Réu	Cesar Alexandre Paiatto	280.527.278-12

### Contas Judiciais

	Número da Conta Judicial	Valor Depositado	Status	Ações
—	3100106033100	R\$ 3.839,52	(Ativa)	

Número da Conta Judicial				Valor Depositado		Status	Ações	
Nº	Data do	Nome do	CPF/CNPJ	Valor	Valor	Valor	Valor	Ação
Parcela	Deposito	Depositante	Depositante	Depositado	Agendado	Bloqueado	Disponível	
1	04/05/2017	Juliana Aparecida Pessoa de Araujo e outro.	329.943.148-00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	
2	05/06/2017	Juliana Aparecida Pessoa de Araujo e outro.	329.943.148-00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	
3	04/07/2017	Juliana Aparecida Pessoa de Araujo e outro.	329.943.148-00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	
4	04/08/2017	JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR	329.943.148-00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	
5	04/09/2017	JULIANA APARECIDA PESSOA DE AR	329.943.148-00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	
6	04/10/2017	Juliana Aparecida Pessoa de Araujo	329.943.148-00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	
— 3800107179636				R\$ 4.000,00		(Ativa)		
Nº	Data do	Nome do	CPF/CNPJ	Valor	Valor	Valor	Valor	Ação
Parcela	Deposito	Depositante	Depositante	Depositado	Agendado	Bloqueado	Disponível	
1	05/11/2020	CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES	53.315.776/0001-67	R\$ 4.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 4.011,50	

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP**

**AUTOS Nº 1005826-49.2016.8.26.0577**

**MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY**, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **EDIFÍCIO SAINT JAMES**, em face de **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para, em atenção ao art. 474 do CPC, informar que os trabalhos periciais iniciar-se-ão no dia **04 de março de 2021, às 15:00 horas**, com a realização da vistoria no imóvel situado na Av. Dr. João Guilhermino, 429, conj. 87, São José dos Campos - SP, requerendo sejam as partes intimadas pela imprensa oficial para tomem ciência do ato pericial a ser realizado.

Termos em que,

P. Deferimento.

São José dos Campos, 08 de fevereiro de 2021.

**MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY**  
**PERITO JUDICIAL**



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Ciência às partes acerca da perícia agendada de fls. 291 (04 de março de 2021, às 15:00 horas, com a realização da vistoria no imóvel situado na Av. Dr. João Guilhermino, 429, conj. 87, São José dos Campos – SP).

Nada mais. São José dos Campos, 25 de fevereiro de 2021. Eu, \_\_\_\_\_, Guilherme Onodera, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0124/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E
Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ciência às partes acerca da perícia agendada de fls. 291 (04 de março de 2021, às 15:00 horas, com a realização da vistoria no imóvel situado na Av. Dr. João Guilhermino, 429, conj. 87, São José dos Campos SP)."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 26 de fevereiro de 2021.

Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0124/2021, foi disponibilizado na página 2004 do Diário de Justiça Eletrônico em 01/03/2021. Considera-se a data de publicação em 02/03/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)  
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)  
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)  
Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)

Teor do ato: "Ciência às partes acerca da perícia agendada de fls. 291 (04 de março de 2021, às 15:00 horas, com a realização da vistoria no imóvel situado na Av. Dr. João Guilhermino, 429, conj. 87, São José dos Campos SP)."

São José dos Campos, 1 de março de 2021.

Edemir de Souza Gonsalves  
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP

AUTOS N° 1005826-49.2016.8.26.0577

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES, em face de JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAÚJO, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO DE AVALIAÇÃO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado na Av. Dr. João Guilhermino, nº 429, Sala 87, do Ed. Saint James, Centro, Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 72.316, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos.

Termos em que,

P. Deferimento.

São José dos Campos, 09 de Março de 2.021.

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
PERITO JUDICIAL

## RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 120.000,00

(cento e vinte mil reais)

Março / 2021



Vista do Ed. Saint James, localizado na Av. Dr. João Guilhermino, nº 429, Centro, Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, no qual se insere a Sala nº 87, objeto da matrícula nº 72,316, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos e de avaliação nestes Autos.

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se aos Autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES**, em face de **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAÚJO**, em curso na **7.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP**, AUTOS Nº 1005826-49.2016.8.26.0577, e tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Av. Dr. João Guilhermino, nº 429, Sala 87, do Ed. Saint James,  
Centro, Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo,  
objeto da matrícula nº 72.316, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São  
José dos Campos.

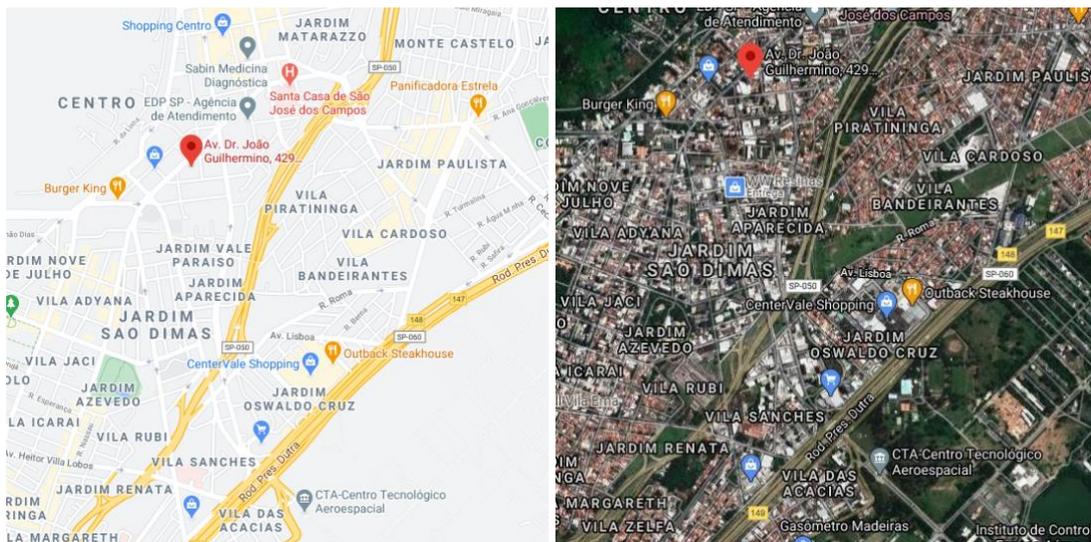
## II - VISTORIA

### 2.1 - LOCAL

#### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

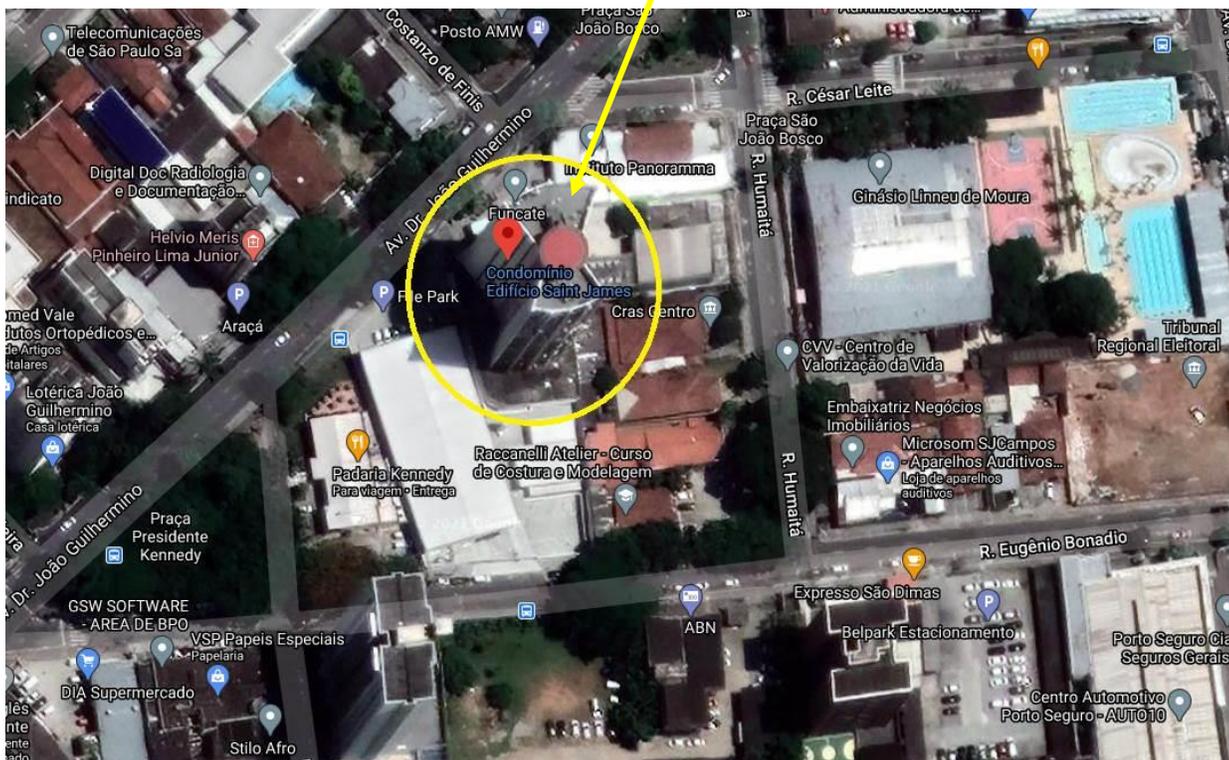
O imóvel em questão situa-se no Ed. Saint James. O endereço oficial do mesmo é na **Av. Dr. João Guilhermino, nº 429, Centro, São José dos Campos - SP.**

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São José dos Campos, do “Google Maps” e a foto aérea do “Google Earth”, ilustram a localização do imóvel.



Pela imagem a seguir pode-se observar a exata localização do Ed. Saint James, no qual se insere a unidade avalianda (Sala 87):

Ed. Saint James



## 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São José dos Campos, o imóvel possui a seguinte situação:

**ZONA:** ZC 2 - Zona Central 2



O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São José dos Campos, com Inscrição Imobiliária nº 11.0019.0011.0065.



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DA RECEITA

CERTIDÃO Nº 627174

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS - ATUALIZADA  
EXERCÍCIO 2021

A Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças no exercício de suas atribuições, verificados os dados cadastrais constantes em seus registros, CERTIFICA que se encontra regularmente inscrito no CADASTRO IMOBILIÁRIO, o imóvel abaixo, com áreas e valores venais seguintes:

Inscrição Imobiliária: 11.0019.0011.0065

**Dados Gerais**

Logradouro				Nº	Complemento	CEP
AV DR JOAO GUILHERMINO				429	ESCRIT-87	12210-130
Apto.	Bloco	Garagem	Quadra	Lote	Bairro/Loteamento	
****	****	****	****	****	CENTRO	
Identificação de Uso		Padrão	Transcrição/Matricula			
Comercial		PADRÃO 4	72316			

**Terreno**

Área (m²)	Área Excedente (m²)	Área Total (m²)	Valor m² (R\$)
8,00	0,00	8,00	595,05

**Construções**

Tipo	Identificação	Padrão	Área Construída (m²)	Valor m² (R\$)
Comercio	Area Total	PADRÃO 4	72,00	1.317,61
<b>Total:</b>			<b>72,00</b>	

**Valores Venais atualizados até 09/03/2021**

Terreno (R\$)	Construção (R\$)	Área Excedente (R\$)	Total do Imóvel (R\$)
4.842,75	48.254,57	0,00	53.097,32

Fica ressalvado o direito de a Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças do Município de São José dos Campos atualizar quaisquer informações que venham a ser apuradas ou que se verifique, a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão.

Documento emitido via internet em 09/03/2021 13:21.

Chave para validação: 6F834 79973 BAAP4

Valido até 15/03/2021.

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no site da Prefeitura, na internet, no endereço <http://www.sjc.sp.gov.br>.

### 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

### 2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e verticais dos mais variados padrões construtivos, de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

A ocupação comercial é de âmbito regional e bastante diversificada predominando: postos de serviços, bares, restaurantes, padarias, farmácias, consultórios, escolas, supermercado, bancos, dentre outros, localizados, principalmente, ao longo da **Av. Dr. João Guilhermino** e logradouros adjacentes.

## 2.1.5.- ZONEAMENTO

De acordo com o Plano Diretor do Município de São José dos Campos, bem como da Lei de Zoneamento - Lei Complementar nº 428/10, o imóvel situa-se na **“Zona Central 2 - ZC 2”**, assim descrita:

*A Zona Central – ZC: constitui-se do Centro Tradicional, incluindo o centro histórico da cidade, para o qual se busca a otimização da infraestrutura existente, mediante o estímulo dos usos residencial multifamiliar, comercial e de serviços, admitindo ainda as atividades geradoras de ruído noturno, em setores específicos da zona, e o uso industrial sem risco ambiental, ficando subdivididas nas zonas de uso ZC1 e ZC2 caracterizadas no artigo 133 desta Lei Complementar.*

Ainda conforme a Lei de Zoneamento - Lei Complementar nº 428/10, as características de uso e ocupação do solo na **“Zona Central 2”** são:

### ANEXO 12

CARACTERÍSTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DOS LOTES NAS ZONAS DE USO										
ZONA	ATIVIDADES PERMITIDAS	ÍNDICES MÁXIMOS				ÍNDICES MÍNIMOS				
		CA	TO	GABARITO	Nº MÁX. PAV.	DIMENSÕES MÍNIMAS DO LOTE		RECUOS MÍNIMOS (m)		
						ÁREA DO LOTE (m²)	TESTADA (m)	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL ATÉ 2º PAV.	RECUO FUNDOS ATÉ 2º PAV.
ZC2	R1 / CS	3,0	0,80	8,70	–	200,00	8,00	–	–	–
	RH1 / RH2			–	–	500,00	15,00	2,00 <sup>(5)</sup>	1,50	3,00
	RV1			–	15	500,00			5,00 <sup>(1)</sup>	5,00 <sup>(1)</sup>
	RV2			–	–	1.000,00	–	–	–	–
	CSI <sup>(3)</sup> / I / AGI A			8,70	–	250,00	10,00	–	1,50	1,50
MCS	–	–	–	15	500,00	15,00	2,00 <sup>(5)</sup>	5,00 <sup>(1)</sup>	5,00 <sup>(1)</sup>	

## 2.2 - DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos, matrícula nº 72.316 (fls. 20/21 dos Autos).

### 2.2.1 - TERRENO

Topografia: plano

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco

Formato: Irregular

Situação: Frente Única

### 2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se construído um Edifício Comercial, denominado Saint James, que é composto de 1 Torre de escritórios.

### - DA UNIDADE AVALIANDA

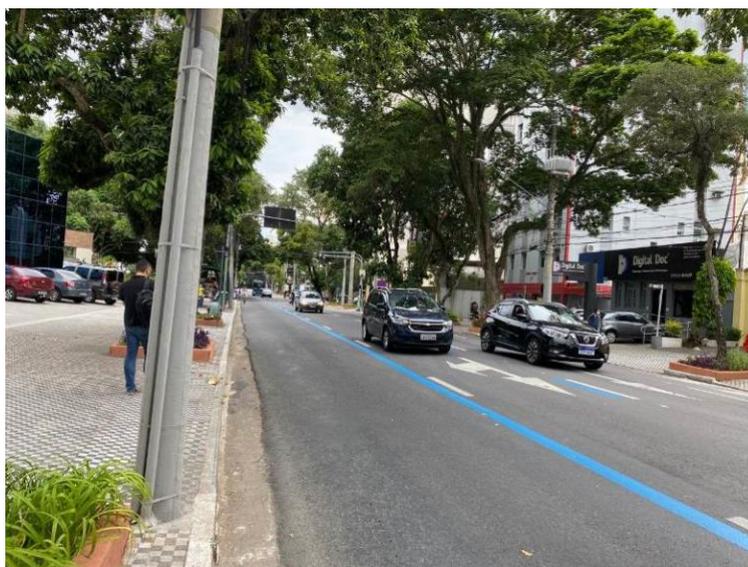
A Sala 87, objeto da presente avaliação, está localizado no oitavo andar do edifício.

Possui área útil ou privativa de 23,00 m<sup>2</sup>, que somada com a vaga de garagem perfaz 66,96 m<sup>2</sup>, área comum de 5,41 m<sup>2</sup>, área total de 72,37 m<sup>2</sup>, equivalente à fração ideal de 0,00577227.

A sala possui compartimentação interna móvel, separando-a em 3 (três) ambientes distintos (recepção, escritório e banheiro). O imóvel possui idade de 47 (quarenta e sete) anos, podendo ser classificado como "escritório simples com elevador", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002.

As fotografias apresentadas a seguir ilustram o entorno do Condomínio onde se insere a unidade avalianda.

**FOTO 01**



**VISTAS DA AV. DR. JOÃO GUILHERMINO, NO TRECHO ONDE SE SITUA O COND. ED. SAINT JAMES, NO QUAL SE INSERE A UNIDADE AVALIANDA.**



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

fls. 307  
Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

**FOTO 02**



**VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO SUN TOWER, NO QUAL SE INSERE A UNIDADE AVALIANDA.**



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

f. 308  
Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

**FOTO 03**



**VISTA DO ACESSO AO CONDOMÍNIO.**

**FOTO 04**



**VISTA DO ACESSO DE PEDESTRES E RECEPÇÃO.**

**FOTO 05**



**VISTA DO HALL DOS ELEVADORES, COM DESTAQUE PARA A PORTA DA UNIDADE AVALIANDA:**

**SALA Nº 87.**

FOTO 06



VISTA DO ACESSO À SALA Nº 87.

**FOTO 07**



**VISTA DA RECEPÇÃO.**

**FOTO 08**



**VISTA CONTRÁRIA DA RECEPÇÃO.**



FOTO 09



VISTAS DO BANHEIRO.

**FOTO 10**



**VISTA GERAL DO ESCRITÓRIO.**

**FOTO 11**



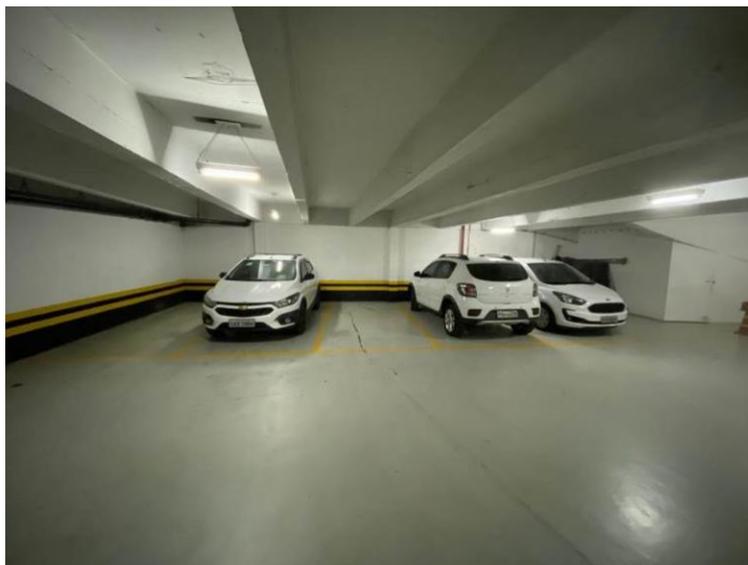
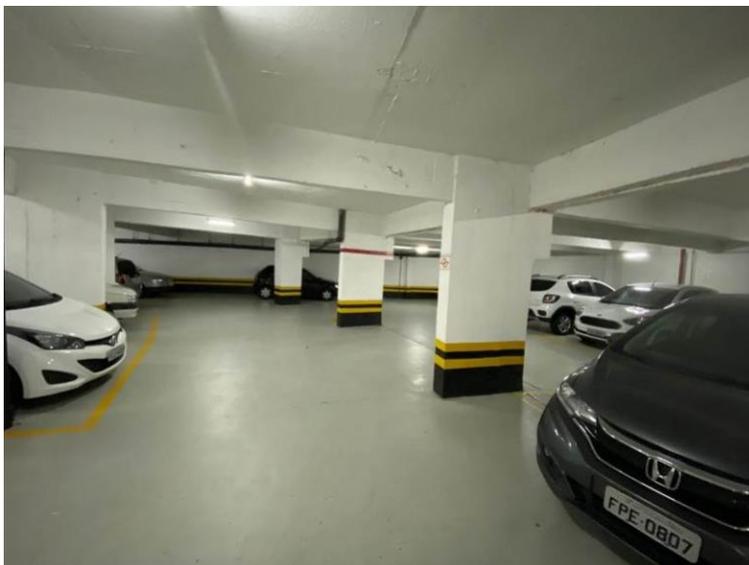
**OUTRA VISTA DO ESCRITÓRIO.**

**FOTO 12**



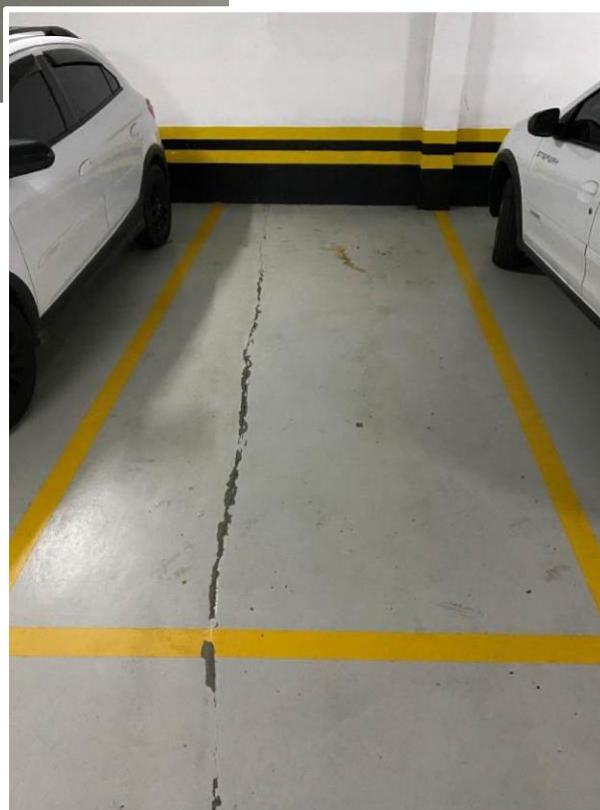
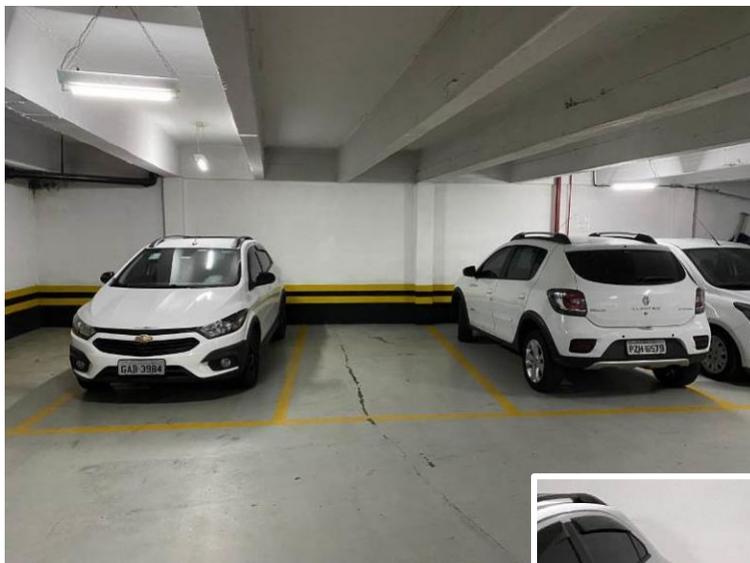
**OUTRA VISTA DO ESCRITÓRIO.**

**FOTO 13**



**VISTAS GERAIS DA GARAGEM.**

**FOTO 14**



**MAIS VISTAS DA GARAGEM, ONDE A UNIDADE AVALIANDA TEM DIREITO AO USO DE UMA VAGA NÃO DEMARCADA.**

### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – versão 2002".

Na presente avaliação adotou-se o Método Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado a realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

**A) OFERTA:** Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super-estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

**B) ATUALIZAÇÃO:** Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos a data base do laudo.

**C) PADRÃO CONSTRUTIVO:** O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no “Estudo” realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

**D) DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO:** Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross-Heidecke prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte formula:

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

sendo:

foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação;

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross – Heidecke.

**E) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO:** Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda e estão localizados na mesma região, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

#### IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

##### 4.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Complexo Empresarial, os valores ofertados para venda de salas comerciais na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$Vu = R\$ 5.229,60/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 5.229,60/m<sup>2</sup> (cinco mil, duzentos e vinte e nove reais e sessenta centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

#### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Escritório vertical      **Local :** Av. Dr. João Guilhermino 429 Ed. Saint James Centro SAO JOSE DOS      **Data :** 09/03/2021  
**Cliente :** Dr. Milton Lopes de O. Nery  
**Área terreno m<sup>2</sup> :** 1.385,94      **Edificação m<sup>2</sup> :** 23.00      **Modalidade :** Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 5.269,79  
**Desvio Padrão :** 1.202,79  
 - 30% : 3.688,85  
 + 30% : 6.850,72

**Coefficiente de Variação :** 22,8200

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários :** 5.229,60  
**Desvio Padrão :** 1.078,70  
 - 30% : 3.660,72  
 + 30% : 6.798,48

**Coefficiente de Variação :** 20,6300

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 5.229,60  
**VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>):** 5.229,60000

**VALOR TOTAL (R\$):** 120.280,80

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%):** Paradigma

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%):** Avaliando

**INTERVALO MÍNIMO :** 4.757,84

**INTERVALO MÍNIMO :** 4.757,84

**INTERVALO MÁXIMO :** 5.701,36

**INTERVALO MÁXIMO :** 5.701,36

#### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** III

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1005826-49.2016.8.26.0577

DATA : 09/03/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

### FATORES

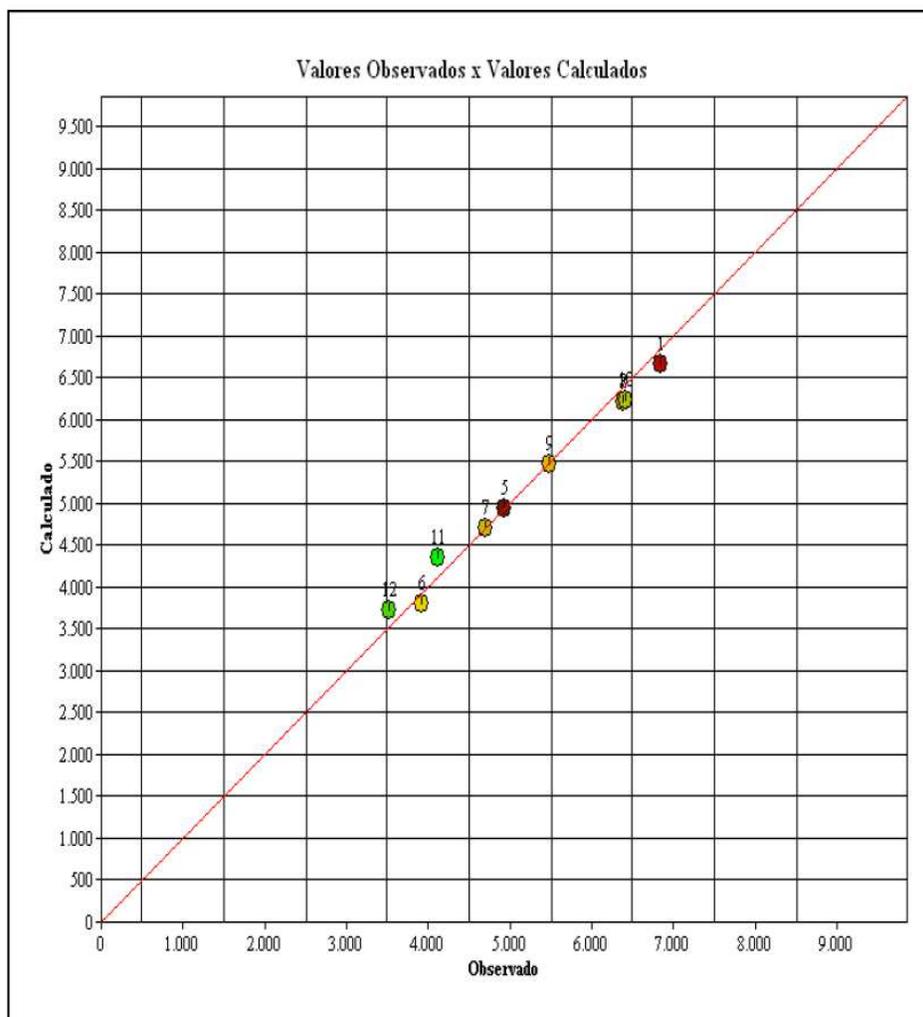
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 47 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Dr. João Guilhermino ,429	6.847,83	6.655,78	0,9720
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Dr. João Guilhermino ,429	6.387,10	6.207,98	0,9720
<input type="checkbox"/> 3	Avenida Dr. João Guilhermino ,429	2.945,45	3.114,46	1,0574
<input type="checkbox"/> 4	Avenida Dr. João Guilhermino ,429	3.032,61	3.206,61	1,0574
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Avenida Dr. João Guilhermino ,429	4.935,48	4.935,48	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Avenida Dr. João Guilhermino ,429	3.913,04	3.803,30	0,9720
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Avenida Dr. João Guilhermino ,429	4.695,65	4.695,65	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Avenida Dr. João Guilhermino ,429	6.387,10	6.207,98	0,9720
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Dr. João Guilhermino ,429	5.478,26	5.478,26	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Avenida Dr. João Guilhermino ,429	6.417,39	6.237,42	0,9720
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Avenida Dr. João Guilhermino ,429	4.114,29	4.350,35	1,0574
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Avenida Dr. João Guilhermino ,429	3.521,74	3.723,81	1,0574

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	6.847,83	6.655,78
2	6.387,10	6.207,98
3	2.945,45	3.114,46
4	3.032,61	3.206,61
5	4.935,48	4.935,48
6	3.913,04	3.803,30
7	4.695,65	4.695,65
8	6.387,10	6.207,98
9	5.478,26	5.478,26
10	6.417,39	6.237,42
11	4.114,29	4.350,35
12	3.521,74	3.723,81



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dr. João Guilhermino NÚMERO : 429  
COMP.: Ed. Saint James BAIRRO : Centro CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.385,94 TESTADA - (cf) m: 35,00 PROF. EQUIV. (Pe): 39,60  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,542 IDADE : 47 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 23,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 23,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 175.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA : Independence Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (12)-32036500  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.847,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -192,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.655,78
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9720
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dr. João Guilhermino NÚMERO : 429  
COMP.: Ed. Saint James BAIRRO : Centro CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.385,94 TESTADA - (cf) m : 35,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,60  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,542 IDADE : 47 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 31,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 31,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Grupo Kaza Apolo  
CONTATO : TELEFONE : (12)-33074070  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.387,10
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -179,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.207,98
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9720
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dr. João Guilhermino NÚMERO : 429  
COMP.: Ed. Saint James BAIRRO : Centro CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.385,94 TESTADA - (cf) m : 35,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,60  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,488 IDADE : 47 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 55,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Grupo Kaza Apolo  
CONTATO : TELEFONE : (12)-33074070  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.945,45
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 169,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.114,46
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0574
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dr. João Guilhermino NÚMERO : 429  
COMP.: Ed. Saint James BAIRRO : Centro CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.385,94 TESTADA - (cf) m : 35,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,60  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,488 IDADE : 47 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 46,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 46,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 155.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Corretor Autônomo  
CONTATO : João Lima TELEFONE : (12)-33025337  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.032,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 174,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.206,61
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0574
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dr. João Guilhermino NÚMERO : 429  
COMP.: Ed. Saint James BAIRRO : Centro CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.385,94 TESTADA - (cf) m : 35,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,60  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,523 IDADE : 47 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 31,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 31,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Souza Filho Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (12)-981177657

OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.935,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.935,48
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dr. João Guilhermino NÚMERO : 429  
COMP.: Ed. Saint James BAIRRO : Centro CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.385,94 TESTADA - (cf) m : 35,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,60  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,542 IDADE : 47 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 46,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 46,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Imobiliária França  
CONTATO : TELEFONE : (12)-39540060  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.913,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -109,74	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.803,30
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9720
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dr. João Guilhermino NÚMERO : 429  
COMP.: Ed. Saint James BAIRRO : Centro CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.385,94 TESTADA - (cf) m : 35,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,60  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,523 IDADE : 47 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 46,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 46,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Nova Freitas Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (12)-39244688

OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.695,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.695,65
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dr. João Guilhermino NÚMERO : 429  
COMP.: Ed. Saint James BAIRRO : Centro CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.385,94 TESTADA - (cf) m : 35,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,60  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Sul

##### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,542 IDADE : 47 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

##### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 31,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 31,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Nova Freitas Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (12)-39244688

OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
		6.387,10
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-179,12 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
		6.207,98
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
		0,9720
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dr. João Guilhermino NÚMERO : 429  
COMP.: Ed. Saint James BAIRRO : Centro CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.385,94 TESTADA - (ct) m: 35,00 PROF. EQUIV. (Pe): 39,60  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Sul

##### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,523 IDADE : 47 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

##### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 46,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 46,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Embaixatriz Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (12)-39225900

OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.478,26
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.478,26
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dr. João Guilhermino NÚMERO : 429  
COMP.: Ed. Saint James BAIRRO : Centro CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.385,94 TESTADA - (cf) m : 35,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,60  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,542 IDADE : 47 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 23,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 23,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 164.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Ferreirinha Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (12)-39499999  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.417,39
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -179,97	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.237,42
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9720
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dr. João Guilhermino NÚMERO : 429  
COMP.: Ed. Saint James BAIRRO : Centro CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.385,94 TESTADA - (cf) m : 35,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,60  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,488 IDADE : 47 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 105,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 105,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Corretor Autônomo  
CONTATO : Manuel Santos TELEFONE : (12)-997132092  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	236,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.114,29
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.350,35
		VARIAÇÃO : 1,0574

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/03/2021  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dr. João Guilhermino NÚMERO : 429  
COMP.: Ed. Saint James BAIRRO : Centro CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.385,94 TESTADA - (cf) m: 35,00 PROF. EQUIV. (Pe): 39,60  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Sul

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,488 IDADE : 47 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 46,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 46,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Corretor Autônomo  
CONTATO : Paulo Rogério TELEFONE : (12)-991293774  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
		3.521,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	202,07 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
		3.723,81
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
		1.0574
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

#### 4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, calculado pelo método comparativo direto, resulta em:

$$A_u = 23,00 \text{ m}^2;$$

$$V_u = \text{R}\$ 5.229,60/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$V_I = A_u \times V_u$$

$$V_I = 23,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$ 5.229,60/\text{m}^2$$

$$V_I = \text{R}\$ 120.280,80$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 120.000,00**

cento e vinte mil reais

Março/2021

**V - CONCLUSÃO:**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Av. Dr. João Guilhermino, nº 429, Sala 87, do Ed. Saint James, Centro, Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 72.316, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos** e de avaliação nos Autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES**, em face de **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAÚJO**, em curso na **7.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP, AUTOS Nº 1005826-49.2016.8.26.0577**, é de:

**VALOR DO IMÓVEL**  
**R\$ 120.000,00**  
**(cento e vinte mil reais)**  
**Março / 2021**



**VI - ENCERRAMENTO:**

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO** que se compõe de 47 (quarenta e sete) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Termos em que,

P. Deferimento.

São José dos Campos, 09 de Março de 2.021.

**MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY**

PERITO JUDICIAL



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP

AUTOS N° 1005826-49.2016.8.26.0577

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY, Perito Judicial,  
nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida  
pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES, em face de JULIANA APARECIDA PESSOA  
DE ARAÚJO, tendo entregado seu LAUDO em cartório vem, respeitosamente, à  
presença de Vossa Excelência para para requerer se digne autorizar o levantamento  
de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), conforme depósito de fls. 283, referente aos seus  
honorários periciais, acrescidos de juros e correção monetária que houver.

Destarte, roga que tal pedido seja deferido em CARÁTER  
DE URGÊNCIA, uma vez que TRATA-SE DE VERBA ALIMENTAR.

Por fim, junta formulário de Mandado de Levantamento  
Eletrônico, atendendo assim os termos do Comunicado Conjunto n° 474/2.017,  
publicado no DJE em 1° de março de 2.017.

Termos em que,

P. Deferimento.

São José dos Campos, 09 de Março de 2.021.

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
PERITO JUDICIAL



**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO**  
**(Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)**

Número do processo (*padrão CNJ*): 1005826-49.2016.8.26.0577

Nome do beneficiário do levantamento: **MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY**

CPF/CNPJ: **270.690.428-33**

Tipo de Beneficiário:

- Parte  
 Advogado – OAB/\_\_\_\_ nº\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_  
 Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_  
 **Terceiro - PERITO**

Tipo de levantamento:  **Parcial**  **Total**

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: **283**.

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 4.000,00 (QUATRO REAIS)**

Tipo de levantamento:

- I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];  
 **II - Crédito em conta do Banco do Brasil\* [Qualquer valor. Isento de tarifa];**  
 III – Crédito em conta para outros bancos\* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];  
 IV – Recolher GRU;  
 V – Novo Depósito Judicial.

**\*Para as opções "II - Crédito em conta do Banco do Brasil" e "III – Crédito em conta para outros bancos", será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY**

CPF/CNPJ do titular da conta: **270.690.428-33**

**Banco: BANCO DO BRASIL Código do Banco: 001**

**Agência: 6815-2**

**Conta nº: 24166-0**

Tipo de Conta:  **Corrente**  Poupança

**Observações:**



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Ciência às partes acerca do Laudo Pericial de fls. 295/341.

Nada mais. São José dos Campos, 10 de março de 2021. Eu, \_\_\_\_\_, Marcelo Ricardo da Silva, Terceiros, assinado e liberado nos autos digitais por Guilherme Onodera, escrevente técnico judiciário.

**GUILHERME ONODERA**

**De:** SAO JOSE DOS CAMPOS - 7 OFICIO CIVEL  
**Enviado em:** quinta-feira, 18 de março de 2021 15:52  
**Para:** GUILHERME ONODERA  
**Assunto:** ENC: OFÍCIO JUDICIAL - 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL - SP | PROCESSO Nº 1006176-10.2015.8.26.0565 | CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA x MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES  
**Anexos:** Ofício judicial - Processo nº 1006176-10.2015.8.26.0565.pdf

---

**De:** Manuela Mota <manuelamota@yazbek.adv.br>  
**Enviado:** quinta-feira, 18 de março de 2021 15:49  
**Para:** SAO JOSE DOS CAMPOS - 7 OFICIO CIVEL <sjcampos7cv@tjsp.jus.br>  
**Cc:** 'Equipe Carrefour' <equipecarrefour@yazbek.adv.br>  
**Assunto:** OFÍCIO JUDICIAL - 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL - SP | PROCESSO Nº 1006176-10.2015.8.26.0565 | CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA x MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES

**CUIDADO:** Este e-mail se originou fora do TJSP. Não clique em links ou abra anexos a menos que conheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Prezados, boa tarde.

Na qualidade de advogados de **CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 45.543.915/0001-81, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, nº 213, Vila Tramontano, CEP 05690-000, informamos o quanto segue.

Na ação de execução em epígrafe, foi deferido o arresto e a constrição do imóvel registrado sob a matrícula nº 72.316, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos, penhorado também nos autos nº **1005826-49.2016.8.26.0577**, em trâmite perante essa 7ª Vara Cível de São José dos Campos.

Assim sendo, o MM. Juiz da 5ª Vara Cível de São Caetano do Sul, por meio do ofício anexo, solicita informações sobre a anterioridade da penhora do bem, bem como sobre a avaliação e a reserva de valores de eventual leilão para o crédito discutido nos autos da ação movida pelo nosso cliente (nº 1006176-10.2015.8.26.0565).

A resposta deverá ser encaminhada ao endereço eletrônico [saocaetano5cv@tjsp.jus.br](mailto:saocaetano5cv@tjsp.jus.br), em arquivo no formato PDF e sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo "assunto" o número do processo.

Por gentileza, pedimos que confirmem o recebimento.

Atenciosamente,

## Manuela Mota

manuelamota@yazbek.adv.br  
 Al. Santos, 1978, 2º andar  
 01418-200 - São Paulo - SP  
 Fone/Fax: (11) 3150-4320  
 www.yazbek.adv.br

**Yazbek**  
 SOCIEDADE DE ADVOGADOS

---

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado. Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções.

Se eventualmente aquele que deste tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas. Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**  
**FORO DE SÃO CAETANO DO SUL**  
**5ª VARA CÍVEL**

Praça Doutor Joviano Pachego de Aguirre, s/n, ., Jardim São Caetano -  
 CEP 09581-540, Fone: (11) 4238-8100, São Caetano do Sul-SP - E-mail:  
 saocaetano5cv@tjsp.jus.br

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

**OFÍCIO Processo Digital**

Processo Digital nº: **1006176-10.2015.8.26.0565**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**  
 Exequente: **Carrefour Comércio e Indústria Ltda**  
 Executado e Fiador (Passivo): **Melina Beatriz Colangelo Salles (Lavanderia Americana) e outro**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

São Caetano do Sul, 12 de março de 2021.

Exmo(a). Sr(a). Juiz(a),

Pelo presente, solicito a Vossa Excelência para que informe sobre a anterioridade da constrição (penhora) realizada no imóvel da matrícula 72.316 d Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos, levada a cabo nos autos 1005826-49.2016.8.26.0577, bem como informações sobre a avaliação do bem e sobre a reserva de valores de eventual leilão desse imóvel para crédito discutido na demanda.

Para **processos físicos**, a resposta deverá ser enviada em papel. No caso de **processos digitais**, a resposta e eventuais documentos deverão ser encaminhados ao correio eletrônico institucional do Ofício de Justiça (saocaetano5cv@tjsp.jus.br), em arquivo no formato PDF e sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo "assunto" o número do processo.

Atenciosamente.

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Dagoberto Jeronimo do Nascimento**

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

Ao(À)

Exmo(a). Sr(a). Juiz(a) de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos-SP

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0207/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E
Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ciência às partes acerca do Laudo Pericial de fls. 295/341."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 24 de março de 2021.

Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0207/2021, foi disponibilizado na página 2166/2170 do Diário de Justiça Eletrônico em 25/03/2021. Considera-se a data de publicação em 26/03/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)

Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)

Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)

Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)

Teor do ato: "Ciência às partes acerca do Laudo Pericial de fls. 295/341."

São José dos Campos, 25 de março de 2021.

Edemir de Souza Gonsalves  
Escrevente Técnico Judiciário



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Emerson Norio Chinen**

Vistos.

1) Fls. 342/343 - Cumpra-se conforme determinado à fls. 251, observado o depósito de fls. 283.

2) Fls. 345/347:

A) Oficie-se ao juízo solicitante, informando-se conforme requerido (fls. 347).

B) Ciência às partes.

Int.

São José dos Campos, 29 de março de 2021.

Juiz(a) de Direito

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

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CIVEL, DA COMARCA DE SÃO JOSE DOS CAMPOS, ESTADO DE SÃO PAULO.**

**PROCESSO Nº : 1005826-49.2016.8.26.0577**

**JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, já devidamente qualificada nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS** que lhe move **CONDOMÍNIO SAINT JAMES**, por seu advogado que a esta subscrevem vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, manifestar e requerer o que segue:

---

*São Paulo/SP - Rio Branco/AC*  
*Pabx.: (11) 4646-6667*  
*Home-page: [www.sallesadvogados.com.br](http://www.sallesadvogados.com.br)*  
*E-mail.: [sallesadvogados@sallesadvogados.com.br](mailto:sallesadvogados@sallesadvogados.com.br)*  
*Caixa Postal 31 CEP: 08570-970*

1) Considerando o laudo acostado às fls. 295/341, onde o douto avaliador, determinou que o valor de mercado do referido imóvel é de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais), valores estes já apresentados com deságio.

2) Conforme se pode comprovar com o laudo em especial às fls.339, o valor do metro quadrado se faz na importância de R\$5.229,60 (cinco mil, duzentos e vinte e nove reais e sessenta centavos).

3) Porém nas mesmas folhas, o douto perito apresenta que o imóvel tem 23m<sup>2</sup> (vinte e três metros quadrados).

4) Pois bem quanto a este particular o mesmo equivoca-se, pois conforme se comprova o IPTU e cópia da matrícula do referido imóvel, este tem sua área útil de 72,37m<sup>2</sup> (setenta e dois, trinta e sete metros quadrados), como o próprio avaliador descreve o imóvel às fls. 305, em seu tópico inaugural.

5) Insta salientar que a área comum e garagem não pode ser vendidas separadamente da sala comercial, e assim a avaliação deverá ser e forma correta, ou seja, pela área total do imóvel e não só da sala comercial, pois como dito, não há como vender a vaga da garagem e área comum separados.

6) Assim diante de tais fatos, mesmo aceitando os valores apresentados pelo metro quadrado do imóvel, no importe de R\$5.229,60 (cinco mil, duzentos e vinte e nove reais e sessenta centavos), o metro quadrado, teremos como o valor real do imóvel o importe de R\$378.442,73 (trezentos e setenta e oito mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e setenta e três centavos).

7) Assim usando o mesmo cálculo do Sr. Avaliador, acostado às fls. 339, onde  $AU = 72,37m^2$  (setenta e dois, trinta e sete metros quadrados) e  $VU = R\$5.229,60$  (cinco mil, duzentos e vinte e nove reais e sessenta centavos), temos o valor real do imóvel de R\$378.442,73 (trezentos e setenta e oito mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e setenta e três centavos).

$$AU = 72,37m^2$$

$$VU = 5.229,60$$

$$VI = AU + xVU$$

$$VI = 72,37m^2 \times 5.229,60/m^2$$

8)  $VI = R\$378.442,73$  (trezentos e setenta e oito mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e setenta e três centavos).

Assim em números redondos podemos ter o valor de R\$378.000,00 (trezentos e setenta e oito mil reais).

9) Em simples consulta em site de venda de imóveis no mesmo prédio (<https://www.grupokaza.com.br/comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Comercial/Sala/Centro/23459>), se observa que o valor médio para a venda é de **R\$284.000,00 (duzentos e oitenta e quatro mil reais), e** (<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-ar-condicionado-centro-sao-jose-dos-campos-sp-75m2-id-2470507518/>) no valor de **R\$292.000,00 (duzentos e noventa e dois mil reais) documento em anexo**

10) Assim a avaliação de R\$120.000,00 (cento e vinte e mil reais), se faz a duvidar.

Diante do exposto, tendo em vista, o valor aquém apresentado pelo douto avaliador, serve a presente para impugnar o laudo, devendo o mesmo ser referido, com a área correta do referido imóvel, e caso o mesmo mantenha os mesmos cálculos, excluindo as áreas comuns e garagem da avaliação, o mesmo deverá ser destituído e assim nomeado novo perito.

Termos em que;

Pede deferimento.

Itaquaquecetuba, 06 de abril de 2021

**Cesar Alexandre Paiatto**  
**OAB/SP 186.530**

**Fabiana Le Senechal Paiatto**  
**OAB/SP 204.175**

🏠 Área do cliente (login.php)

Grupo **Kaza** (012) 3904-0670  
Ligue agora (012) 3904-0670  
(https://www.grupokaza.com.br)

# COMERCIAL (ALUGAR/SAO-JOSE-DOS-CAMPOS/COMERCIAL) - SALA (ALUGAR/SAO-JOSE-DOS-CAMPOS/COMERCIAL/SALA)

São José dos Campos (alugar/Sao-Jose-dos-Campos) » Comercial (alugar/Sao-Jose-dos-Campos/Comercial) » Sala (alugar/Sao-Jose-dos-Campos/Comercial/Sala) » Centro (alugar/Sao-Jose-dos-Campos/Comercial/Sala/Centro)

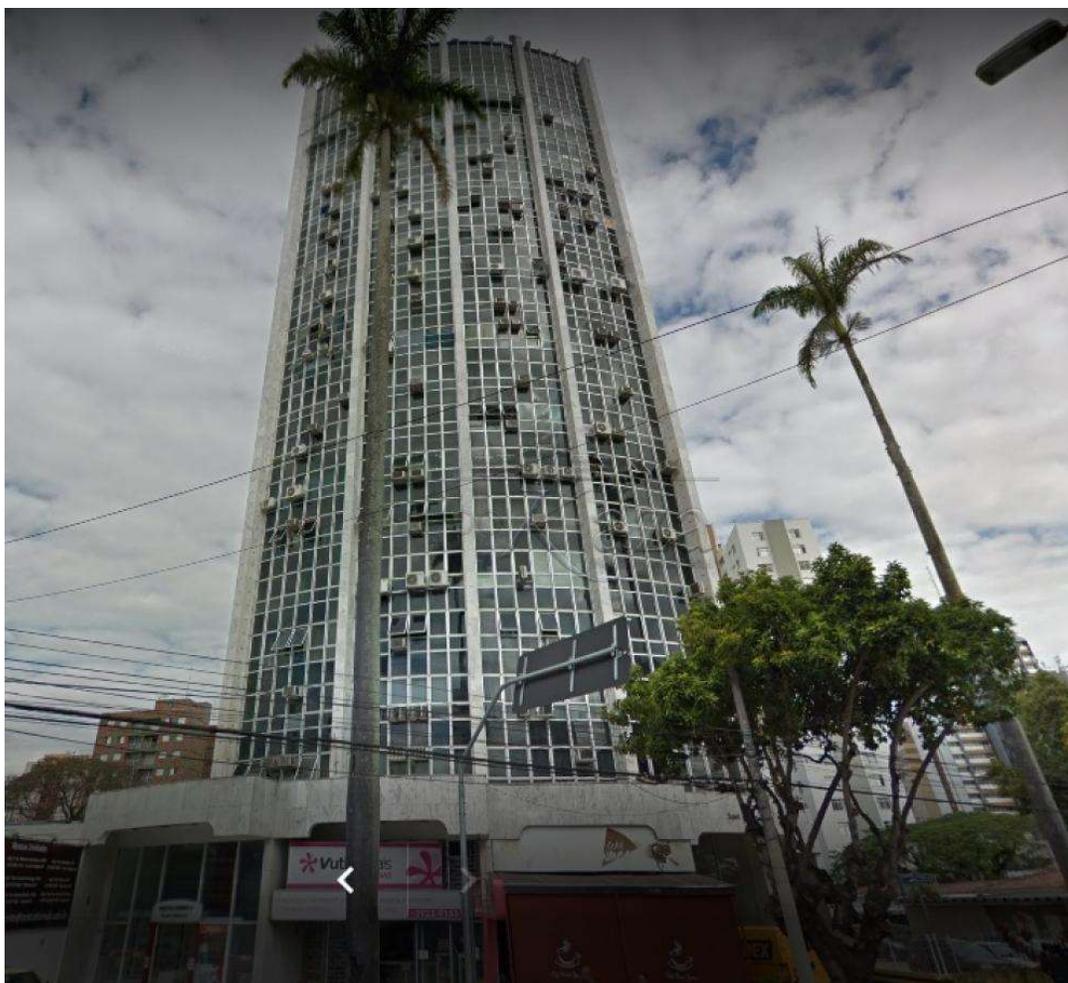
Pesquisar imóveis



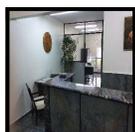
## Comercial (alugar/Sao-Jose-dos-Campos/Comercial) - Sala (alugar/Sao-Jose-dos-Campos/Comercial/Sala) com 1 Garagem para Venda ou Aluguel, 45.00 M<sup>2</sup> a.u. por R\$ 284.000,00

♥ Favoritar

✓ Comparar



CÓD: 23459



Contate com nosso corretor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR ALEXANDRE PAIATTO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/04/2021 às 19:09, sob o número WSJ21701121387. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código A9B31EB.

[🏠 Área do cliente \(login.php\)](#)

Grupo **Kaza**  
Negócios Imobiliários  
(<https://www.grupokaza.com.br>)

Excelente sala comercial Ed Saint James

- \* Entrada individual,
- \* 1 banheiro ,
- \* 1 vaga garagem p/sala em local indeterminado,
- \* 2 aparelhos de ar condicionado (de janela);
- \* reformada e ocupada pelo proprietário,
- \* escritura definitiva,
- \* prédio 24h com portaria,
- \* pontos de ônibus/restaurantes/hotéis/ estacionamentos muito próximos;

## Detalhes do Imóvel

### Valor Aluguel

R\$ 800,00 (pesquisa-de-imoveis/?busca\_free=Comercial+Sala+em+S%E3o+Jos%E9+dos+Campos+no+valor+800,00)

### Valor Venda

R\$ 284.000,00 (pesquisa-de-imoveis/?busca\_free=Comercial+Sala+em+S%E3o+Jos%E9+dos+Campos+no+valor+284.000,00)

### Valor Condomínio

R\$ 300,00/mês (sujeito a alterações)

### Classificação

Comercial (alugar/Sao-Jose-dos-Campos/Comercial) - Sala (alugar/Sao-Jose-dos-Campos/Comercial/Sala)

### Banheiro

1

### Garagem

1

### Área Útil

45.00 M<sup>2</sup>[👤 Fale com nosso corretor](#)



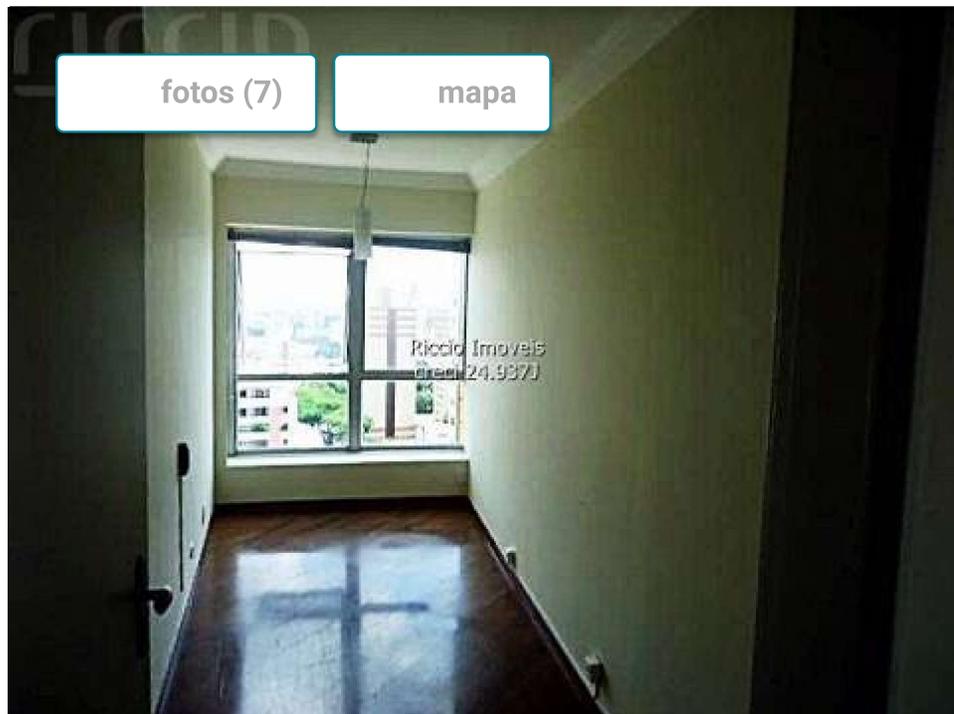
Compra Aluguel Lançamentos Descobrir de

Anunciar

Entrar ou

imóveis

cadastrar



fotos (7)

mapa

ajuda

Ricardo Imóveis  
id: 24.9371

# 'Ótima Sala comercial no Centro de São José...

sala/conjunto para comprar em  
Centro, São José dos Campos - SP



**Venda R\$ 292.000**

condomínio R\$ 410

IPTU não informado



75 m² 1 vaga 1 banheiro



Mensagem

## Características

## IMÓVEL

Ar-condicionado

'Ótima Sala comercial no Centro de São José dos Campos (Edifício Sant James). Portaria e segurança 24 horas; Controle eletrônico; Localizada em andar alto, toda em piso laminado pronta para se utilizada. A mesma possui Ar Condicionado, banheiro, recepção, vaga de garagem cober...

[Mostrar mais](#)

Favoritar

Compartilhar anúncio

[Outras ofertas desse anunciante \(1.861\)](#)



Riccio Imóveis

Creci: 24937-J-SP

[Ver telefone](#)

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Sala/Conjunto, R\$ 292.000, Centro, São José dos Campos - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Enviar, aceitar os Termos de uso e Política de privacidade e afirmar ter mais de 18 anos

[Termos de Uso](#) e [Política de privacidade](#).

## Conheça a região do bairro Centro

Centro, São José dos Campos - SP

Explore o mapa

 Reportar problema ou denunciar anúncio

## Veja mais imóveis em São José dos Campos, São Paulo

Imóveis  
para...

Imóveis  
à ven...

Ap:  
à v



# Bairros próximos à Centro, São José dos Campos

Centro

492  
imóveis

Jardim São Dimas

313 imóveis



Conjuntos Comerciais e Salas à Venda SP

[Voltar  
ao topo](#)

Conjuntos Comerciais e Salas à venda em São José dos Campos

Centro

## Encontre imóveis

[Venda](#)

[Aluguel](#)

[Lançamentos](#)

[Financiamento Imobiliário](#)

[Meu ZAP](#)

[Revista](#)

[Políticas de privacidade](#)

[Política de Cookies](#)

[Termos de uso](#)

[Portal de Privacidade](#)

[Ajuda](#)

[Anuncie imóveis](#)

ZAP Pro

ZAP Estima

Planos de Anúncio

Política de Qualidade

Institucional

Quem somos

Trabalhe conosco

[Anunciar imóveis](#)

Redes sociais

facebook

interest

outube

inkedln

stagram



Uma empresa do

Copyright 2021 Grupo ZAP. Todos os direitos reservados



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Vista dos autos à parte interessada para se manifestar, no prazo de 05 dias, acerca da petição de fls. 351/361.

Nada mais. São José dos Campos, 07 de abril de 2021. Eu, \_\_\_\_, Marcelo Ricardo da Silva, Terceiros, assinado e liberado nos autos digitais por Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu, escrevente técnico judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - 7ª VARA CÍVEL**  
 Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,  
 Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:  
 sjcampos7cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**OFÍCIO Processo Digital**

Processo Digital n°: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

São José dos Campos, 05 de abril de 2021.

Exmo(a). Sr(a). Juiz(a),

Pelo presente, atendendo ao que foi requerido nos autos da ação em epígrafe, informo a Vossa Excelência que o imóvel objeto da matrícula nº 72.316 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos-SP, foi penhorado nos presentes autos, conforme Termo de Penhora datado de 16/03/2018 (fls. 151), para garantir o valor da execução, o qual perfaz a quantia de R\$ 23.393,37, atualizado até o mês de setembro/2019. Informo ainda, que, conforme laudo pericial de fls. 295/341, o referido imóvel foi avaliado em R\$ 120.000,00 para o mês de março de 2021.

Para **processos físicos**, a resposta deverá ser enviada em papel. No caso de **processos digitais**, a resposta e eventuais documentos deverão ser encaminhados ao correio eletrônico institucional do Ofício de Justiça (sjcampos7cv@tjsp.jus.br), em arquivo no formato PDF e sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo "assunto" o número do processo.

Atenciosamente.

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Emerson Norio Chinen**

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

Ao(À) Exmo(a). Sr(a). Juiz(a) de Direito da  
**5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL-SP**  
**Dr. Dagoberto Jeronimo do Nascimento**

1005826-49.2016.8.26.0577

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Processo nº 1005826-49.2016.8.26.0577**

**CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.543.915/0001-81, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, nº 213, Vila Tramontano, CEP 05690-000, na qualidade de **terceira interessada**, vem, à presença de Vossa Excelência, por seu advogado que esta subscreve (**docs. 01-03**), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES** contra **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAÚJO**, expor e requerer o quanto segue.

Em 21/08/2015, a peticionária distribuiu a **Ação de Execução nº 1006176-10.2015.8.26.0565** contra **Melina Beatriz Colangelos Sales e Juliana Aparecida Pessoa de Araújo**, a qual tramita perante a 5ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul – SP.

Naqueles autos estão sendo executados os débitos de aluguéis e respectivos encargos vencidos a partir de abril de 2015, relativos ao “Termo de Adesão ao Contrato de (Sub) Locação de Imóvel Não Residencial” firmado em 15/10/2014 entre Melina Beatriz Colangelo Salles e a peticionária.

Referido contrato teve como objeto o imóvel localizado na Rua Aquidaban, nº 301, Box 21, Fundação, São Caetano do Sul – SP, CEP 09520-180, e contou com **fianca prestada por Juliana Aparecida Pessoa de Araújo**, ora Executada.

Em 16/11/2015, esta peticionária requereu o arresto do imóvel registrado sob a **matrícula nº 72.316 (doc. 04)**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos, indicado como garantia pela fiadora Juliana (Executada) no aludido contrato de locação.

Na sequência, **foi lavrado o termo de arresto em 19/11/2015 (doc. 05)**. A partir de então a peticionária assegurou o seu crédito com a medida acautelatória.

Posteriormente, as partes se compuseram amigavelmente, ocasião em que foi reconhecida como certa, líquida e exigível a importância de R\$ 68.042,68.

No entanto, a peticionária denunciou o acordo, diante da inadimplência dos pagamentos nele estabelecidos, e requereu o prosseguimento da execução, indicando para constrição o referido bem imóvel de propriedade da fiadora Juliana, que já havia sido anteriormente arrestado.

O termo de penhora foi lavrado em 07/08/2020 (doc. 06).

Analisando a certidão da aludida matrícula imobiliária, devidamente atualizada, esta peticionária constatou que **o ora Exequente, Condomínio Edifício Saint James, também requereu a penhora do imóvel, cujo termo foi lavrado em 16/03/2018**.

Pois bem. Muito embora o Exequente tenha efetuado a averbação dessa penhora antes de ser lavrado o termo de penhora nos autos nº 1006176-10.2015.8.26.0565, é certo que **o arresto anteriormente efetuado se equipara à penhora para fins de preferência na satisfação do crédito**.

Logo, **flagrante a predileção desta peticionária em detrimento da penhora superveniente.**

Nesse sentido, merece destaque o entendimento do STJ:

“PROCESSO CIVIL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. CONCURSO DE CREDORES. ARRESTO. REGISTRO ANTERIOR À PENHORA SOBRE IMÓVEL. PREVALÊNCIA DA DATA DO ARRESTO. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Independentemente da natureza assumida, seja o arresto cautelar ou incidental (Código de Processo Civil, art. 813 e ss.), seja o arresto executivo, igualmente denominado “pré-penhora” (CPC, art. 653), aplicam-se, sem distinção, as disposições relativas à penhora, a teor do que prevê o art. 821 do CPC. **2. Tal qual a penhora, o arresto tem por efeito tornar inalienável o bem constrito, não suscitando dúvida sobre o interesse do credor diligente que, pelo fruto da alienação judicial do imóvel, pretende ver seu crédito assegurado. 3. Inexistindo título legal à preferência, a anterioridade do arresto há de conferir ao credor previdente, que primeiramente levou a efeito o ato de constrição do bem, primazia sobre a penhora posteriormente efetuada.** Precedentes do STJ. 4. Agravo interno a que se nega provimento” (STJ, AgRg no REsp nº 1.1190.055/MG, Quarta Turma, Relatora Min. Maria Isabel Gallotti, julgado em 11/10/2016).

E, ainda, a jurisprudência do TJSP:

“**Na anterioridade da penhora, compreende-se a do arresto: o que ocorrer primeiro, uma ou outro, informa a preferência,** não imposta a data da averbação. Agravo de instrumento provido” (TJSP, AI nº 2079547-60.2020.8.26.0000, 28ª Câmara de Direito Privado, Relator Des. Celso Pimental, julgado em 28/07/2020) .

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO – CONCURSO DE CREDORES – DIREITO DE PREFERÊNCIA – PREVALÊNCIA DA DATA DO ARRESTO – Direito de preferência em conflito que é definido pela realização da penhora – Inteligência do art. 612, do CPC/73 – **Arrestos realizados pelas partes que têm a mesma eficácia que a penhora – Direito de preferência em concurso de credores- Antecedência da constricção** – Pré-penhora levada a efeito pelo agravante precedentemente àquela concretizada pelo agravo Bando ABC – Caso de reconhecer-se ao agravante a preferência sobre os bens arrestados – **Registro da penhora – Medida protetiva contra eventuais fraudes, contudo que não modifica a realidade processual, qual seja, a anterioridade do arresto realizado pelo agravante** – Precedentes jurisprudenciais do STJ. Recurso provido” (TJSP, AI 2210412-16.2016.8.26.0000, 17ª Câmara de Direito Privado, Relator Des. João Batista Vilhena, julgado em 06/07/2017).

“Agravo de instrumento – Execução de título extrajudicial - **Direito de preferência – Arresto – Registro anterior à penhora sobre imóvel – Prevalência da data do arresto efetivado pelo sindicato agravante, o qual se equipara à penhora para fins de preferência pela anterioridade** – De qualquer forma, os créditos trabalhistas possuem primazia em relação aos demais – Decisão reformada – Recurso provido” (TJSP, AI nº 2253645-97.2015.8.26.0000, 37ª Câmara de Direito Privado, Relator Des. Sergio Gomes, julgado em 16/02/2016).

Diante do exposto, requer seja:

- a petionária cadastrada no E-SAJ na condição de **terceira interessada** neste processo;

---

- este patrono habilitado para receber todas as intimações veiculadas na imprensa oficial relativas a este processo, sob pena de nulidade; e, por fim,

- realizada a reserva de valores de eventual alienação judicial do imóvel para satisfação do crédito da peticionária perseguido nos autos nº 1006176-10.2015.8.26.0565, o qual, até a presente data, perfaz o montante de **R\$ 46.854,64 (doc. 07)**.

Nestes termos,

Pede deferimento.

São Paulo, 9 de abril de 2021.

Hélio Yazbek

OAB/SP nº 168.204

JUCESP  
09 07 18



**CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.**

NIRE 35.212.734.619

C.N.P.J. No 45.543.915/0001-81

**96ª Alteração de Contrato Social**

Pelo presente instrumento particular,

**ATACADÃO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.169, Vila Maria, CEP 02170-901, inscrita no C.N.P.J. sob nº 75.315.333/0001-09, com seu Estatuto Social devidamente registrado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob NIRE 35.300.043.154, neste ato representada por seus representantes legais os Srs. **NOËL FRÉDÉRIC GEORGES PRIOUX**, francês, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiro RNE nº G412111-4 CGPI/DIREX/DPF e inscrito no CPF sob nº 711.610.951-01, e **SÉBASTIEN DURCHON**, francês, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiros RNE nº G053038-O, inscrito no CPF/MF sob nº 237.141.038-13 ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua George Eastman, nº 213, Vila Tramontano, CEP 05690-000 e

(ii) **NOËL FRÉDÉRIC GEORGES PRIOUX**, qualificado acima.

sócios representando a totalidade do capital social do **CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, nº 213, Vila Tramontano, CEP 05690-000, inscrita no C.N.P.J. sob nº 45.543.915/0001-81, com seu Contrato Social registrado na JUCESP sob NIRE 35.212.734.619, em sessão de 15.12.1994 ("**Sociedade**"), resolvem alterar o referido Contrato Social, procedendo, para tanto, da seguinte forma:

1. Resolvem as sócias alterar o objeto social da Sociedade com a finalidade de incluir a atividade de transporte e organização logística de transporte, incluindo-se o

Carolina de Assunção  
Juiz de Direito

JUL 2021  
09 07 18

transporte rodoviário de cargas, o agenciamento de cargas, armazenagem, paletização e manuseio de produtos, passando o Artigo 2º do Contrato Social da Sociedade a vigorar com a seguinte redação:

**"ARTIGO 2º** - O objeto da Sociedade é:

(a) a compra, venda, revenda, importação e exportação de produtos alimentícios em geral, refeições prontas; bebidas em geral; perfumaria, cosméticos e artigos de toucador; produtos e artigos de limpeza; drogas e medicamentos, especialidades farmacêuticas e homeopáticas; produtos químicos, acessórios, instrumentos e aparelhos cirúrgicos; a fabricação de produtos químicos e especialidades farmacêuticas, podendo ser especializadas como Drogeria ou Farmácia Alopática ou Farmácia de Manipulação de cada especialidade; produtos e artigos odontológicos e de higiene; produtos de bazar; brinquedos em geral; produtos descartáveis em geral; material para esporte; equipamento para camping; fumo e artigos para fumantes; artigos de papelaria; impressos; publicações em geral; artigos têxteis; acessórios do vestuário; móveis e utensílios para casa; artigos de relojoaria; instrumentos e aparelhos elétricos, eletrônicos e eletrodomésticos; programas para computador; compact disc; fitas cassete; aparelhos telefônicos e acessórios; venda de cartões de telefone; instrumentos musicais; produtos de borracha e materiais plásticos; produtos de couro, peles e seus artefatos; produtos agrícolas de silvicultura, horticultura e floricultura; produtos pecuários, alimentos e acessórios para animais; pedras preciosas, semi-preciosas e seus artigos; bijuterias; materiais para construção; metais e seus artefatos, ferragens, ferramentas e artigos de cutelaria; produtos químicos; derivados de petróleo; combustíveis; lubrificantes; veículos e suas partes integrantes; o envasamento de bebidas e sucos de fruta; a comercialização e o armazenamento de materiais recicláveis, decorrentes da sua atividade preponderante e; o comércio de sementes e mudas ou comércio de insumos agrícolas;

  
Carolina da Penha  
Juiz(a)

JUICESP  
05 07 16

(b) a exploração do fornecimento de refeições através de todo o tipo de estabelecimento, tais como bares, restaurantes, lanchonetes, churrascarias, pizzarias, docerias, rotissarias, confeitarias e seus afins;

(c) a prestação de serviços, tais como: assessoria, consultoria, serviços técnicos de informática e serviços de call center a empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Sociedade; formação e desenvolvimento técnico de funcionários de empresas do grupo e empresas em geral; prestação de serviços sociais e assistenciais destinados ao benefício da coletividade, em especial, aos funcionários e dependentes da Sociedade e empresas coligadas e/ou subsidiárias; habilitação de aparelhos de telefonia celular; recarga de cartões telefônicos; revelação de filmes fotográficos; intermediação de serviços, tais como: intermediação da venda de garantia complementar de eletrodomésticos e produtos eletrônicos; troca de óleo; lavagem de veículos; alinhamento; balanceamento; montagem de pneu; correção de camber; caster; paralelismo; e serviços de estadia e guarda de veículos (estacionamento);

(d) atividade de correspondente bancário, incluindo, mas não se limitando a, (i) recebimentos, pagamentos e outras atividades decorrentes de contratos de serviços mantidos pela Sociedade com instituições financeiras; (ii) recepção e encaminhamento de propostas de fornecimento de cartões de crédito; e (iii) serviços suplementares para o levantamento de dados cadastrais e documentação, bem como controle e processamento de dados;

(e) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como sócia ou acionista;

(f) a realização de empreendimentos imobiliários, a incorporação de imóveis, a construção de edifícios comerciais e industriais, por conta própria ou de terceiros, por empreitada ou administração, bem como a compra, venda, administração e locação de bens móveis e imóveis próprios e/ou de terceiros;

  
Carolina de Assunção  
Juiz

JUCESP  
09 07 18

- (g) a intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários, que consistem em atividades de corretagem, intermediação, mediação de negócios ou serviços em geral, sem especificação definida, promovendo a integração entre profissionais e empresas;
- (h) o armazenamento de bens de qualquer espécie, próprios e de terceiros; e
- (i) transporte e organização logística de transporte, incluindo-se o transporte rodoviário de cargas, o agenciamento de cargas, armazenagem, paletização e manuseio de produtos.”

2. Resolvem ainda os sócios, nomear o Sr. **NOËL FRÉDÉRIC GEORGES PRIOUX**, francês, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiro RNE nº G412111-4 CGPI/DIREX/DPF e inscrito no CPF sob nº 711.610.951-01, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua George Eastman, nº 213, Vila Tramontano, CEP: 05690-000 ao cargo de **Diretor Superintendente**, conforme havia sido indicado para o cargo em 09 de abril de 2018, em Ata de Reunião de Sócios da Sociedade, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 168.734/18-7, em 13 de abril de 2018, o qual exercerá suas funções por prazo indeterminado. O Diretor ora nomeado aceita sua nomeação e declara, para os fins do artigo 1.011, § 1º, do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10.01.2002), não estar impedido por lei especial, nem condenado à pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão ou peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade.

3. Diante da deliberação acima, o artigo 17 do Contrato Social da Sociedade passa a vigorar com a seguinte e nova redação:

  
Carolina de Assunção  
Juiz(a)

JULGADO  
08 07 19

## DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

**ARTIGO 17** – A administração da Sociedade é exercida por **(i) Sr. SEBASTIEN DURCHON**, francês, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiros RNE nº G053038-O, inscrito no CPF/MF sob nº 237.141.038-13, designado **Diretor do Grupo A**; **(ii) Sr. MARCO TULIO SOARES VAZ DE MELO**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 3927165 SSP MG, inscrito no CPF/MF sob nº 801.585.526-87, designado **Diretor do Grupo A**; **(iii) Sr. STEPHANE FRANTZ EMMANUEL ENGELHARD**, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 38.348.941-6, inscrito no CPF/MF sob nº 382.986.513-91, designado **Diretor do Grupo B**; **(iv) JOSE LUIS GUTIERREZ PEREZ**, espanhol, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiros RNE nº G035632-E, inscrito no CPF/MF sob nº 237.053.088-07, designado **Diretor do Grupo B** e **(v) NOËL FRÉDÉRIC GEORGES PRIOUX**, francês, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiro RNE nº G412111-4 CGPI/DIREX/DPF e inscrito no CPF sob nº 711.610.951-01, designado ao cargo de **Diretor Superintendente**, sendo todos os diretores residentes e domiciliados na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua George Eastman, nº 213, Vila Tramontano, CEP: 05690-000. Os Diretores permanecerão em seus cargos por prazo indeterminado, estando investidos de todos os poderes necessários para o exercício das funções de administração e gerência da Sociedade, observados os limites estabelecidos por lei e pelo Contrato Social.

4. Por fim, tendo em vista o deliberado anteriormente, o Contrato Social da Sociedade, depois de devidamente alterado e consolidado, passa a vigorar com a seguinte nova redação:

### "CONTRATO SOCIAL DO CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.

  
Carrefour  
Caroline de Assunção  
Jurídico

JUCESP  
09 07 18

**ARTIGO 1º** – A Sociedade é empresária, limitada e gira sob a denominação de CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA., podendo, ainda, adotar o nome fantasia "CARREFOUR BAIRRO".

**ARTIGO 2º** - O objeto da Sociedade é:

(a) a compra, venda, revenda, importação e exportação de produtos alimentícios em geral, refeições prontas; bebidas em geral; perfumaria, cosméticos e artigos de toucador; produtos e artigos de limpeza; drogas e medicamentos, especialidades farmacêuticas e homeopáticas; produtos químicos, acessórios, instrumentos e aparelhos cirúrgicos; a fabricação de produtos químicos e especialidades farmacêuticas, podendo ser especializadas como Drogeria ou Farmácia Alopática ou Farmácia de Manipulação de cada especialidade; produtos e artigos odontológicos e de higiene; produtos de bazar; brinquedos em geral; produtos descartáveis em geral; material para esporte; equipamento para camping; fumo e artigos para fumantes; artigos de papelaria; impressos; publicações em geral; artigos têxteis; acessórios do vestuário; móveis e utensílios para casa; artigos de relojoaria; instrumentos e aparelhos elétricos, eletrônicos e eletrodomésticos; programas para computador; compact disc; fitas cassete; aparelhos telefônicos e acessórios; venda de cartões de telefone; instrumentos musicais; produtos de borracha e materiais plásticos; produtos de couro, peles e seus artefatos; produtos agrícolas de silvicultura, horticultura e floricultura; produtos pecuários, alimentos e acessórios para animais; pedras preciosas, semi-preciosas e seus artigos; bijuterias; materiais para construção; metais e seus artefatos, ferragens, ferramentas e artigos de cutelaria; produtos químicos; derivados de petróleo; combustíveis; lubrificantes; veículos e suas partes integrantes; o envasamento de bebidas e sucos de fruta; a comercialização e o armazenamento de materiais recicláveis, decorrentes da sua atividade preponderante e; o comércio de sementes e mudas ou comércio de insumos agrícolas;

  
Carolina de Assunção  
Juiz(a)

DUCESP  
05 07 18

- (b) a exploração do fornecimento de refeições através de todo o tipo de estabelecimento, tais como bares, restaurantes, lanchonetes, churrascarias, pizzarias, docerias, rotissarias, confeitarias e seus afins;
- (c) a prestação de serviços, tais como: assessoria, consultoria, serviços técnicos de informática e serviços de call center a empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Sociedade; formação e desenvolvimento técnico de funcionários de empresas do grupo e empresas em geral; prestação de serviços sociais e assistenciais destinados ao benefício da coletividade, em especial, aos funcionários e dependentes da Sociedade e empresas coligadas e/ou subsidiárias; habilitação de aparelhos de telefonia celular; recarga de cartões telefônicos; revelação de filmes fotográficos; intermediação de serviços, tais como: intermediação da venda de garantia complementar de eletrodomésticos e produtos eletrônicos; troca de óleo; lavagem de veículos; alinhamento; balanceamento; montagem de pneu; correção de camber; caster; paralelismo; e serviços de estadia e guarda de veículos (estacionamento);
- (d) atividade de correspondente bancário, incluindo, mas não se limitando a, (i) recebimentos, pagamentos e outras atividades decorrentes de contratos de serviços mantidos pela Sociedade com instituições financeiras; (ii) recepção e encaminhamento de propostas de fornecimento de cartões de crédito; e (iii) serviços suplementares para o levantamento de dados cadastrais e documentação, bem como controle e processamento de dados;
- (e) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como sócia ou acionista;
- (f) a realização de empreendimentos imobiliários, a incorporação de imóveis, a construção de edifícios comerciais e industriais, por conta própria ou de terceiros, por empreitada ou administração, bem como a compra, venda, administração e locação de bens móveis e imóveis próprios e/ou de terceiros;
- (g) a intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários, que consistem em atividades de corretagem, intermediação,

Carretilha (8)  
Cartório de Assessoria  
Judicial

05 07 20

mediação de negócios ou serviços em geral, sem especificação definida, promovendo a integração entre profissionais e empresas; e

- (h) o armazenamento de bens de qualquer espécie, próprios e de terceiros.
- (i) transporte e organização logística de transporte, incluindo-se o transporte rodoviário de cargas, o agenciamento de cargas, armazenagem, paletização e manuseio de produtos.

**ARTIGO 3º** – A Sociedade tem sua sede e foro no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, n.º 213, Vila Tramontano, CEP: 05690-000, podendo abrir filiais, escritórios e agências em todo o território nacional, por deliberação da maioria dos Diretores, considerada, para tanto, a maioria independentemente da de sua denominação.

#### **DURAÇÃO**

**ARTIGO 4º** – A duração da Sociedade é por tempo indeterminado.

#### **CAPITAL**

**ARTIGO 5º** - O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 5.014.485.661,42 (cinco bilhões, quatorze milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e sessenta e um reais e quarenta e dois centavos), dividido em 501.448.566.142 (quinhentos e um bilhões, quatrocentos e quarenta e oito milhões, quinhentos e sessenta e seis mil, cento e quarenta e duas) quotas, no valor nominal de R\$ 0,01 (um centavo) cada uma, distribuídas entre os sócios da seguinte forma:

- (a) **ATACADÃO S.A.** possui 501.448.566.141 (quinhentos e um bilhões, quatrocentos e quarenta e oito milhões, quinhentos e sessenta e seis mil, cento e quarenta e uma) quotas, no valor nominal total de R\$ 5.014.485.661,41 (cinco bilhões, quatorze milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e sessenta e um reais e quarenta e um centavos); e

Carolina de Assunção  
Jurídica

(b) **NOËL FRÉDÉRIC GEORGES PRIOUX** possui 1 (uma) quota, no valor nominal de R\$ 0,01 (um centavo de real).

**Parágrafo 1º** – A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor nominal de suas quotas, respondendo todos solidariamente pela integralização do capital social.

**Parágrafo 2º** - As quotas sociais são indivisíveis em relação à sociedade e cada uma delas dá direito a um voto nas deliberações sociais.

## **ADMINISTRAÇÃO**

**ARTIGO 6º** – A Sociedade é administrada por uma Diretoria composta por até 5 (cinco) membros, sócios ou não, residentes no país e designados pelos sócios. Um dos Diretores será designado Diretor Superintendente, dois serão designados Diretores do Grupo A, e dois Diretores do Grupo B. Os Diretores terão todos os poderes para administrar a Sociedade, obedecidas as determinações contidas neste Contrato.

**Parágrafo 1º** – Para a prática dos atos a seguir especificados, a Diretoria deverá estar prévia e expressamente autorizada por deliberação de sócios representando no mínimo  $\frac{3}{4}$  (três quartos) do capital social:

- a) transformação do tipo jurídico da Sociedade, incorporação, fusão ou cisão;
- b) decisão sobre liquidação da Sociedade, ou, ainda, sobre o pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou falência; e
- c) alterações do contrato social.

**Parágrafo 2º** – Para a prática dos atos a seguir especificados, a Diretoria deverá estar prévia e expressamente autorizada por deliberação de sócios representando a maioria do capital social:

- a) alienação, fora da operação intragrupo, a oneração por venda, permuta ou transmissão, a título oneroso ou gratuito, a terceiros, de bens imóveis, fundos de comércio, bens incorpóreos, direitos de propriedade intelectual, bem como

Carimbo  
Carolina de Assunção  
Juizice

PROCESSO  
05 07 18

- direitos reais ou pessoais sobre estes, e a cessão de participações em outras sociedades, especialmente pela venda, permuta e, em geral, a transmissão a título oneroso ou gratuito das ações ou das participações a terceiros, sobre os referidos valores;
- b) constituição de sociedades cujas atividades seriam complementares ou semelhantes à atividade principal da Sociedade;
- c) assinatura de qualquer contrato de joint venture ou de franquia ou qualquer contrato de sociedade;
- d) destituição dos membros da Diretoria;
- e) aprovação das contas da Diretoria;
- f) assunção pela Sociedade de quaisquer obrigações alheias aos seus objetivos, bem como a utilização da denominação social para todos os fins alheios às atividades da Sociedade;
- g) declaração e pagamento de lucros;
- h) renúncia a direito de preferência para subscrição em aumentos de capital; e
- i) nas operações a seguir indicadas, cujos valores, em cada operação, sejam iguais ou superiores a R\$ 5.650.000,00 (cinco milhões, seiscentos e cinquenta mil reais):
- constituição de seguranças, tais como garantias, avais, cauções, fianças e penhores;
  - subscrição de empréstimos contratados pela Sociedade ou a outorga de um empréstimo por esta, inclusive a fornecedores;
- j) nas operações a seguir indicadas, cujos valores, em cada operação, sejam iguais ou superiores a R\$ 11.300.000,00 (onze milhões e trezentos mil reais):
- aquisição de fundos de comércio;
  - aquisição de bens incorpóreos;
  - aquisição de participações em outras empresas e subscrição de aumentos de capital, exceto no caso de aquisição de participações mediante a aplicação de incentivos fiscais e assemelhados;
  - todo projeto de investimento sobre ativo imobiliário tendo por objeto:

Carolina de Fátima  
Jurista

SUCESSO  
05 07 18

- a aquisição ou a venda de um terreno, a aquisição ou a venda de um prédio existente, a aquisição ou a venda em estado futuro de acabamento de um imóvel;
- contrato de construção, contrato de promoção imobiliária, contrato de mestria de obra delegada, ou contrato de mestria de obra;
- a locação ou promessa de locação de um terreno ou de um prédio existente ou de um imóvel no estado futuro de acabamento, ou de um imóvel em leasing imobiliário;
- a constituição de quaisquer direitos reais sobre os imóveis e especialmente a constituição de hipoteca, de servidão ou de usufruto; e
- quaisquer outros contratos por prazos superiores a 05 (cinco) anos, bem como quaisquer outros acordos, contratos, transações ou compromissos, fora da atividade principal da sociedade, por montante superior ao indicado nesta letra.

**Parágrafo 3º** – A designação dos membros da Diretoria far-se-á por deliberação da totalidade dos sócios, enquanto o capital social não estiver totalmente integralizado, ou por deliberação de sócios representando no mínimo 2/3 (dois terços) do capital social, quando integralizado.

**Parágrafo 4º** – Os Diretores poderão ter direito a uma remuneração mensal, a título de "pro-labore", a qual será fixada por sócios representando a maioria do capital social e levada à conta de despesas gerais.

**Parágrafo 5º** – O mandato dos Diretores terminará, automaticamente, ao completarem 65 (sessenta e cinco) anos de idade.

**ARTIGO 7º** – A Sociedade, observado o disposto nos parágrafos deste Artigo, obriga-se validamente sempre que representada:

- (i) Pelo Diretor Superintendente isoladamente; ou
- (ii) Por um Diretor do Grupo A em conjunto com um Diretor do Grupo B; ou

  
 Carolina de Assunção  
 Junqueira

WUCESP  
05 07 18

(iii) Por qualquer dos Diretores em conjunto com um procurador investido de poderes especiais; ou

(iv) Por um ou mais procuradores, desde que investidos dos poderes necessários, observado o previsto no Artigo 8º.

**Parágrafo 1º** – Todos os contratos, obrigações e cheques em valores excedentes a R\$ 11.300.000,00 (onze milhões e trezentos mil reais), bem como os atos indicados nos parágrafos 1º e 2º do Artigo 6 do Contrato Social, após obtida a aprovação dos sócios na forma do disposto nos referidos parágrafos do Artigo 6º, deverão ser sempre assinados na forma prevista no caput deste Artigo 7º.

**Parágrafo 2º** – A assinatura isolada de um Diretor independentemente de sua denominação ou de um procurador devidamente habilitado, será suficiente para emissão de cheques nominais pela Sociedade, não podendo o valor de cada cheque nominal assim emitido, exceder a R\$ 5.650.000,00 (cinco milhões, seiscentos e cinquenta mil reais).

**Parágrafo 3º** – Para emissão de duplicatas, bem como para o endosso das mesmas, de cheques, letras de câmbio e notas promissórias, bem como de outros títulos à ordem da Sociedade, para cobrança, caução ou desconto com o depósito do produto nas contas bancárias da Sociedade, emissão de recibos configurando pagamentos efetuados à Sociedade através de cheques nominativos, assinaturas de contratos de abertura de crédito, bem como a representação da Sociedade perante quaisquer órgãos, departamentos e repartições públicas, federais, estaduais e municipais, autarquias e realização de aplicações financeiras em nome da Sociedade, de prazo não superior a um ano e com instituições financeiras, bastará a assinatura isolada de um Diretor independentemente de sua denominação ou de um procurador com poderes bastante.

**ARTIGO 8º** – As procurações outorgadas em nome da Sociedade deverão ser sempre assinadas pelo Diretor Superintendente isoladamente ou por um Diretor do Grupo A

  
Carreira (S)  
Carolina de Araújo  
Juiz(a)

JUL 05 07 10

em conjunto com um Diretor do Grupo B; ou por um procurador investido de poderes especiais em conjunto com um Diretor do Grupo A ou do Grupo B, devendo as procurações sempre especificar os poderes conferidos e ter um período de validade determinado.

**Parágrafo Único** - Os poderes conferidos aos advogados para defesa dos direitos e interesses da Sociedade poderão ter um período de validade indeterminado.

## REUNIÃO DE SÓCIOS

**ARTIGO 9º** - As reuniões de sócios serão realizadas sempre que necessário e deverão ser convocadas por um Diretor ou por sócios que representem, no mínimo, 1/5 (um quinto) do capital social, com antecedência mínima de 08 (oito) dias, por meio de carta, e-mail ou fax, dispensando-se, tal convocação, se todos os sócios estiverem presentes ou representados mediante outorga de mandato por um outro sócio, por um advogado ou por um procurador devidamente constituído, ou se declararem, por escrito, cientes do local, dia, hora e ordem do dia.

**Parágrafo 1º** - Instala-se a reunião, em primeira convocação, com a presença de sócios representando 3/4 (três quartos) do capital social, e, em segunda, com qualquer número, a qual deverá ser convocada com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, observado a forma prevista na parte final do caput deste artigo.

**Parágrafo 2º** - A reunião será dispensada quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria objeto de deliberação.

**Parágrafo 3º** - Salvo quorum especial previsto na Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, ou outro estabelecido neste Contrato Social, as deliberações aprovadas por sócios representando a maioria do capital social, são válidas e obrigatórias.

**Parágrafo 4º** - Todas as deliberações dos sócios serão lavradas em atas, de forma simplificada, dispensando as formalidades dos artigos 1074 e 1075 do Código Civil e

  
Comissão de  
Cartório de Registro  
Jurídico

JUCESP  
05 07 18

registradas no órgão competente, quando exigido por lei ou for de interesse dos sócios.

### **EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**ARTIGO 10** – O exercício social terminará em 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício social serão elaborados o balanço patrimonial, a demonstração do resultado do exercício e as demais demonstrações contábeis exigidas em lei, de acordo com a legislação societária (Lei das Sociedades por Ações) e os princípios de contabilidade geralmente aceitos no Brasil.

**Parágrafo 1º** – Os lucros líquidos anualmente obtidos terão a destinação que for determinada por sócio ou sócios titulares representando a maioria do capital social, garantida a todos os sócios a sua participação proporcional.

**Parágrafo 2º** – Nenhum dos sócios terá direito a qualquer parcela dos lucros até que seja adotada deliberação expressa sobre a sua aplicação.

**Parágrafo 3º** – Os sócios, representando a maioria do capital social, poderão decidir sobre a formação de fundos de reserva.

**Parágrafo 4º** – Os prejuízos serão transportados para o exercício seguinte, de acordo com a legislação vigente.

**ARTIGO 11** – Em data de 30 de junho de cada ano, será levantado um balanço semestral da Sociedade, assim como poderão ser levantados outros balanços parciais, com a finalidade de se verificar o bom estado dos negócios sociais e de, eventualmente, proceder-se a uma distribuição de lucros, conforme deliberado por sócios representando a maioria do capital social.

### **DISSOLUÇÃO**

**ARTIGO 12** – Em caso de falência, dissolução ou retirada de qualquer sócio, a Sociedade não será dissolvida, continuando com os sócios remanescentes. Os haveres

  
Camila de  
Carvalho de Assunção  
Jurado

DUPLICATA  
05 07 18

do sócio falido, dissolvido ou que se retirar, serão calculados de acordo com os valores contábeis do último balanço geral da Sociedade e as quotas adquiridas pelos sócios remanescentes na proporção das quotas possuídas.

### **ALTERAÇÕES**

**ARTIGO 13** – O presente contrato poderá ser modificado em qualquer de suas cláusulas e condições, mediante decisão de sócios representando  $\frac{3}{4}$  (três quartos) do capital social.

### **EXCLUSÃO DE SÓCIO POR JUSTA CAUSA**

**ARTIGO 14** – Será considerada justa causa para fins de exclusão, a prática, por qualquer sócio, de atos de inegável gravidade que ponham em risco a continuidade da Sociedade.

**Parágrafo 1º** – Poderá ser considerada justa causa, exemplificativamente, embora não exaustivamente, a ocorrência dos seguintes fatos:

- i) quebra da "*affectio societatis*";
- ii) falta no dever de colaboração;
- iii) falta no cumprimento de prestações acessórias;
- iv) discordância sistemática e injustificada com as deliberações sociais;
- v) concorrência, direta ou indireta, tanto como proprietário, acionista, sócio, investidor, parceiro, licenciado, financiador, operador, consultor, empregado, ou de qualquer outra forma, com os negócios desenvolvidos pela Sociedade; e
- vi) solicitação ou contratação de qualquer diretor, funcionário, empregado ou preposto da Sociedade com o propósito de empregar ou de qualquer outra forma contratar seus serviços.

**Parágrafo 2º** – A exclusão de sócio deverá ser deliberada por sócios que representem a maioria do capital social, em reunião especialmente convocada para

  
 Carolina de Araújo  
 Juíza

DUPLICATA  
08 07 10

esse fim, estando o sócio sujeito à exclusão ciente, em tempo hábil, para que possa comparecer e, querendo, apresentar sua defesa.

**Parágrafo 3º** – O reembolso do sócio excluído será feito pelo valor patrimonial de suas quotas, apurado em balanço patrimonial especialmente levantado para esse fim, devendo ser pago em até 90 (noventa) dias a partir da exclusão.

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

**ARTIGO 15** – O presente contrato social reger-se-á pela Lei nº 10.406/2002 e, supletivamente, pela lei das sociedades por ações (Lei nº 6.404/76).

### **FORO**

**ARTIGO 16** – O foro deste Município de São Paulo, sito à Praça João Mendes, será o competente para dirimir qualquer questão oriunda do presente contrato, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja”.

### **DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

**ARTIGO 17** – A administração da Sociedade é exercida por **(i) Sr. SEBASTIEN DURCHON**, francês, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiros RNE nº G053038-O, inscrito no CPF/MF sob nº 237.141.038-13, **designado Diretor do Grupo A;** **(ii) Sr. MARCO TULIO SOARES VAZ DE MELO**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 3927165 SSP MG, inscrito no CPF/MF sob nº 801.585.526-87, designado **Diretor do Grupo A;** **(iii) Sr. STEPHANE FRANTZ EMMANUEL ENGELHARD**, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 38.348.941-6, inscrito no CPF/MF sob nº 382.986.513-91, designado **Diretor do Grupo B;** **(iv) JOSE LUIS GUTIERREZ PEREZ**, espanhol, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiros RNE nº G035632-E, inscrito no CPF/MF sob nº 237.053.088-07, designado **Diretor do Grupo B** e **(v) NOËL FRÉDÉRIC GEORGES PRIOUX**, francês, casado, administrador de empresas,

  
 Carimbo (S)  
 Conselho de Administração  
 Juízo

JUCESP  
06 07 18

portador da Cédula de Identidade para Estrangeiro RNE nº G412111-4 CGPI/DIREX/DPF e inscrito no CPF sob nº 711.610.951-01, designado ao cargo de **Diretor Superintendente**, sendo todos os diretores residentes e domiciliados na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua George Eastman, nº 213, Vila Tramontano, CEP: 05690-000. Os Diretores permanecerão em seus cargos por prazo indeterminado, estando investidos de todos os poderes necessários para o exercício das funções de administração e gerência da Sociedade, observados os limites estabelecidos por lei e pelo Contrato Social.

E, por estarem assim, justas e contratadas, firmam as partes o presente Instrumento em três vias de igual teor e efeito, juntamente com as duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 19 de junho de 2018.

**ATACADÃO S.A.**  
p. NOËL FRÉDÉRIC GEORGES PRIOUX

p. SEBASTIEN DURCHON

**NOËL FRÉDÉRIC GEORGES PRIOUX**

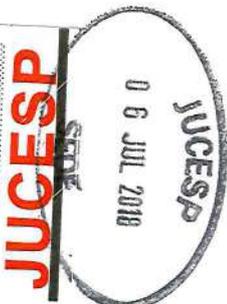
Diretor ora nomeado:

**NOËL FRÉDÉRIC GEORGES PRIOUX**  
Diretor Superintendente

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_  
Nome: Shirley Dalana Oliveira  
RG: 367.030.758-32  
45.853.715-9 SSP/SP

2. \_\_\_\_\_  
Nome: Diêna dos Santos Pinna  
RG: 48.860.078 -9 SSP/SP



JUCESP



JUCESP PROTOCOLO  
0.703.176/20-1



**CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.**

CNPJ nº 45.543.915/0001-81

NIRE 35.200.959.424

**100ª Alteração de Contrato Social**

Pelo presente instrumento particular,

(i) **ATACADÃO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.169, Vila Maria, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/ME nº 75.315.333/0001-09, com seu Estatuto Social devidamente registrado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE 35.300.043.154, neste ato representada por seu Diretor Presidente – Grupo Carrefour Brasil Sr. **NOËL FRÉDÉRIC GEORGES PRIOUX**, francês, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiro RNE nº G412111-4 CGPI/DIREX/DPF e inscrito no CPF/ME sob nº 711.610.951-01 residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua George Eastman, nº 213, Vila Tramontano, CEP 05690-000 e

(ii) **NOËL FRÉDÉRIC GEORGES PRIOUX**, qualificado acima.

Sócios representando a totalidade do capital social do **CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, nº 213, Vila Tramontano, CEP 05690-000, inscrita no CNPJ/ME nº 45.543.915/0001-81, com seu Contrato Social registrado na JUCESP sob NIRE 35.200.959.424, resolvem alterar o referido Contrato Social, procedendo, para tanto, da seguinte forma:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO YAZBEK e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2021 às 18:40, sob o número WSJIC21701171015. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código AA10CC5.

ATA DA REUNIÃO  
 DE 09/04/2021

1. **NOËL FRÉDÉRIC GEORGES PRIOUX** cede e transfere, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, como de fato cedido e transferido tem, pelo valor de R\$ 1,00 (um real), 01 (uma) quota representativa do capital social da Sociedade, totalmente integralizada, com tudo o que a mesma representa, livre e desembaraçada de todos e quaisquer ônus de qualquer natureza, ao **ATACADÃO S.A.**

2. A Sociedade, o cedente e o cessionário concordam com a presente cessão e transferência de quotas, dando-se mutuamente, por este instrumento, a mais plena, rasa, geral e irrevogável quitação com relação à mesma, para nada mais terem a reclamar uns dos outros, seja a que título ou pretexto for.

3. Em decorrência do deliberado acima, o **ARTIGO 5º** do Contrato Social da Sociedade, passa a vigorar conforme segue:

**"ARTIGO 5º - R\$ 5.394.485.661,42 (cinco bilhões e trezentos e noventa e quatro milhões e quatrocentos e oitenta e cinco mil e seiscentos e sessenta e um reais e quarenta e dois centavos), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 539.448.566.142 (quinhentos e trinta e nove bilhões e quatrocentos e quarenta e oito milhões e quinhentos e sessenta e seis mil e cento e quarenta e duas) quotas, no valor nominal de R\$ 0,01 (um centavo de real) cada uma, todas de propriedade do ATACADÃO S.A.**

**PARÁGRAFO 1º - Nos termos do artigo 1052, parágrafo 1º, da Lei 10.406/2002, a sociedade é constituída por um único sócio sendo, portanto, sociedade unipessoal.**

**PARÁGRAFO 2º - As quotas sociais são indivisíveis em relação à sociedade e cada uma delas dá direito a um voto nas deliberações sociais. "**

4. A sócia toma ainda ciência da renúncia do Sr. **MARCO TÚLIO SOARES VAZ DE MELO**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 3927165 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob nº 801.585.526-87, com endereço comercial na Capital do Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, 213, Vila Tramontano, CEP 05690-000, ao cargo de Diretor da Sociedade, com efeitos partir de 31 de janeiro de 2020.

5. Diante da deliberação do item 4, o **ARTIGO 17º** do Contrato Social da Sociedade passa a vigorar com a seguinte e nova redação:

**"ARTIGO 17º - A administração da Sociedade é exercida pelos Diretores SEBASTIEN DURCHON, francês, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiros RNM nº G053038-O, inscrito no CPF/ME sob nº**



*(Handwritten signature)*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO YAZBEK e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2021 às 18:40, sob o número WSJIC21701171015. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código AA10CC5.

237.141.038-13, designado **Diretor**; **STEPHANE FRANTZ EMMANUEL ENGELHARD**, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 38.348.941-6, inscrito no CPF/ME sob nº 382.986.513-91, designado **Diretor**, e **NOËL FRÉDÉRIC GEORGES PRIOUX**, francês, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiro RNE nº G412111-4 CGPI/DIREX/DPF e inscrito no CPF/ME sob nº 711.610.951-01, designado **Diretor Presidente**, sendo todos os diretores residentes e domiciliados na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua George Eastman, nº 213, Vila Tramontano, CEP: 05690-000. Os Diretores permanecerão em seus cargos por prazo indeterminado, estando investidos de todos os poderes necessários para o exercício das funções de administração e gerência da Sociedade, observados os limites estabelecidos por lei e pelo Contrato Social."

6. Alterar o objeto social da Sociedade com a finalidade de incluir a atividade de "desenvolvimento e licenciamento de programas de computador customizáveis e não customizáveis; desenvolvimento de programas de computador sob encomenda; consultoria em tecnologia da informação; suporte técnico, manutenção e outros serviços em tecnologia da informação" passando o **ARTIGO 3º** do Contrato Social da Sociedade a vigorar com a seguinte redação:

"**ARTIGO 3º** - O objeto da Sociedade é:

(a) a compra, venda, revenda, importação e exportação de produtos alimentícios em geral, açougue, padaria, refeições prontas; bebidas em geral; perfumaria, cosméticos e artigos de tocador; produtos e artigos de limpeza; drogas e medicamentos, especialidades farmacêuticas e homeopáticas; produtos químicos e acessórios, instrumentos e aparelhos cirúrgicos; a fabricação de produtos químicos e especialidades farmacêuticas, podendo ser especializadas como drogaria ou farmácia alopática ou farmácia de manipulação de cada especialidade; produtos e artigos odontológicos e de higiene; produtos de bazar; brinquedos em geral; produtos descartáveis em geral; material para esporte; equipamento para camping; fumo e artigos para fumantes; artigos de papelaria; impressos; publicações em geral; artigos têxteis; acessórios do vestuário; móveis e utensílios para casa; artigos de relojoaria; instrumentos e aparelhos elétricos, eletrônicos e eletrodomésticos; programas para computador; compact disc; fitas cassete; aparelhos telefônicos e acessórios; venda de cartões de telefone; instrumentos musicais; produtos de borracha e materiais plásticos; produtos de couro, peles e seus artefatos; produtos agrícolas de silvicultura, horticultura e floricultura; produtos pecuários, alimentos e acessórios para animais; pedras preciosas, semi-preciosas e seus artigos; bijuterias; materiais para construção; metais e seus artefatos, ferragens, ferramentas e artigos de cutelaria; produtos químicos; derivados de petróleo; combustíveis; lubrificantes; veículos e suas partes



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

*integrantes; o envasamento de bebidas e sucos de fruta; a comercialização e o armazenamento de materiais recicláveis, decorrentes da sua atividade preponderante e; o comércio de sementes e mudas ou comércio de insumos agrícolas;*

*(b) a exploração do fornecimento de refeições através de todo o tipo de estabelecimento, tais como bares, restaurantes, lanchonetes, churrascarias, pizzarias, docerias, rotissarias, confeitarias e seus afins;*

*(c) a prestação de serviços, tais como: assessoria, consultoria, serviços técnicos de informática e serviços de call center a empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Sociedade; formação e desenvolvimento técnico de funcionários de empresas do grupo e empresas em geral; prestação de serviços sociais e assistenciais destinados ao benefício da coletividade, em especial, aos funcionários e dependentes da Sociedade e empresas coligadas e/ou subsidiárias; habilitação de aparelhos de telefonia celular; recarga de cartões telefônicos; revelação de filmes fotográficos; intermediação de serviços, tais como: intermediação da venda de garantia complementar de eletrodomésticos e produtos eletrônicos; troca de óleo; lavagem de veículos; alinhamento; balanceamento; montagem de pneu; correção de camber; caster; paralelismo; e serviços de estadia e guarda de veículos (estacionamento);*

*(d) atividade de correspondente bancário, incluindo, mas não se limitando a, (i) recebimentos, pagamentos e outras atividades decorrentes de contratos de serviços mantidos pela Sociedade com instituições financeiras; (ii) recepção e encaminhamento de propostas de fornecimento de cartões de crédito; e (iii) serviços suplementares para o levantamento de dados cadastrais e documentação, bem como controle e processamento de dados;*

*(e) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como sócia ou acionista;*

*(f) a realização de empreendimentos imobiliários, a incorporação de imóveis, a construção de edifícios comerciais e industriais, por conta própria ou de terceiros, por empreitada ou administração, bem como a compra, venda, administração e locação de bens móveis e imóveis próprios e/ou de terceiros;*

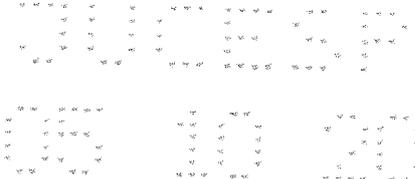
*(g) a intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários, que consistem em atividades de corretagem, intermediação, mediação de negócios ou serviços em geral, sem especificação definida, promovendo a integração entre profissionais e empresas; e*

*(h) o armazenamento de bens de qualquer espécie, próprios e de terceiros.*

*(i) transporte e organização logística de transporte, incluindo-se o transporte rodoviário de cargas, o agenciamento de cargas, armazenagem, paletização e manuseio de produtos.*

*(j) desenvolvimento e licenciamento de programas de computador customizáveis e não customizáveis; desenvolvimento de programas de computador sob encomenda; consultoria em tecnologia da informação; suporte técnico, manutenção e outros serviços em tecnologia da informação.”*





7. Tendo em vista o deliberado acima, o Contrato Social da Sociedade, depois de devidamente alterado e consolidado, passa a vigorar com a seguinte nova redação:

**"CONTRATO SOCIAL DO  
CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.**

**DENOMINAÇÃO, SEDE E OBJETO**

**ARTIGO 1º** – A Sociedade é empresária, limitada e gira sob a denominação de CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA., podendo, ainda, adotar o nome fantasia "CARREFOUR BAIRRO".

**ARTIGO 2º** – A Sociedade tem sua sede e foro no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, n.º 213, Vila Tramontano, CEP: 05690-000, podendo abrir, alterar e encerrar filiais, escritórios, agências, depósitos e qualquer outra espécie de dependência, em todo o Território Nacional, por deliberação de 2 (dois) Diretores, independentemente da sua denominação.

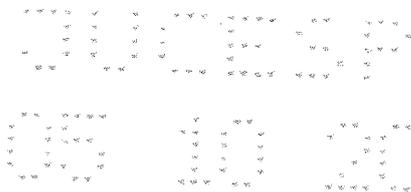
**ARTIGO 3º** - O objeto da Sociedade é:

(a) a compra, venda, revenda, importação e exportação de produtos alimentícios em geral, açougue, padaria, refeições prontas; bebidas em geral; perfumaria, cosméticos e artigos de toucador; produtos e artigos de limpeza; drogas e medicamentos, especialidades farmacêuticas e homeopáticas; produtos químicos, acessórios, instrumentos e aparelhos cirúrgicos; a fabricação de produtos químicos e especialidades farmacêuticas, podendo ser especializadas como drogaria ou farmácia alopática ou farmácia de manipulação de cada especialidade; produtos e artigos odontológicos e de higiene; produtos de bazar; brinquedos em geral; produtos descartáveis em geral; material para esporte; equipamento para camping; fumo e artigos para fumantes; artigos de papelaria; impressos; publicações em geral; artigos têxteis; acessórios do vestuário; móveis e utensílios para casa; artigos de relojoaria; instrumentos e aparelhos elétricos, eletrônicos e eletrodomésticos; programas para computador; compact disc; fitas cassete; aparelhos telefônicos e acessórios; venda de cartões de telefone; instrumentos musicais; produtos de borracha e materiais plásticos; produtos de couro, peles e seus artefatos; produtos agrícolas de silvicultura, horticultura e floricultura; produtos pecuários, alimentos e acessórios para animais; pedras preciosas, semi-preciosas e seus artigos; bijuterias; materiais para construção; metais e seus artefatos, ferragens, ferramentas e artigos de cutelaria; produtos químicos; derivados de petróleo; combustíveis; lubrificantes; veículos e suas partes integrantes; o envasamento de bebidas e sucos de fruta; a comercialização e o

*[Handwritten signature]*

CARTÓRIO DO 1ºº Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo  
 Av. Dr. Carlos de Toledo, 111 - Vila Mariana - São Paulo - SP - CEP: 05400-000  
 (011) 3061-1000 - Fax: (011) 3061-1001 - E-mail: cartorio@tjsp.jus.br  
 AUTENTICAÇÃO DIGITAL  
 Nº 11207  
 AUTENTICAÇÃO DIGITAL  
 Nº 11207  
 AUTENTICAÇÃO DIGITAL  
 Nº 11207

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO YAZBEK e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2021 às 18:40, sob o número W5JC21701171015. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código AA10CC5.



armazenamento de materiais recicláveis, decorrentes da sua atividade preponderante e; o comércio de sementes e mudas ou comércio de insumos agrícolas;

(b) a exploração do fornecimento de refeições através de todo o tipo de estabelecimento, tais como bares, restaurantes, lanchonetes, churrascarias, pizzarias, docerias, rotissarias, confeitarias e seus afins;

(c) a prestação de serviços, tais como: assessoria, consultoria, serviços técnicos de informática e serviços de call center a empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Sociedade; formação e desenvolvimento técnico de funcionários de empresas do grupo e empresas em geral; prestação de serviços sociais e assistenciais destinados ao benefício da coletividade, em especial, aos funcionários e dependentes da Sociedade e empresas coligadas e/ou subsidiárias; habilitação de aparelhos de telefonia celular; recarga de cartões telefônicos; revelação de filmes fotográficos; intermediação de serviços, tais como: intermediação da venda de garantia complementar de eletrodomésticos e produtos eletrônicos; troca de óleo; lavagem de veículos; alinhamento; balanceamento; montagem de pneu; correção de camber; caster; paralelismo; e serviços de estadia e guarda de veículos (estacionamento);

(d) atividade de correspondente bancário, incluindo, mas não se limitando a, (i) recebimentos, pagamentos e outras atividades decorrentes de contratos de serviços mantidos pela Sociedade com instituições financeiras; (ii) recepção e encaminhamento de propostas de fornecimento de cartões de crédito; e (iii) serviços suplementares para o levantamento de dados cadastrais e documentação, bem como controle e processamento de dados;

(e) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como sócia ou acionista;

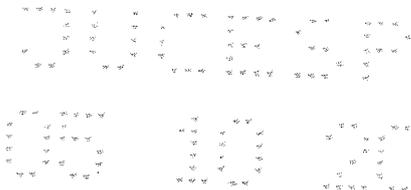
(f) a realização de empreendimentos imobiliários, a incorporação de imóveis, a construção de edifícios comerciais e industriais, por conta própria ou de terceiros, por empreitada ou administração, bem como a compra, venda, administração e locação de bens móveis e imóveis próprios e/ou de terceiros;

(g) a intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários, que consistem em atividades de corretagem, intermediação, mediação de negócios ou serviços em geral, sem especificação definida, promovendo a integração entre profissionais e empresas; e

(h) o armazenamento de bens de qualquer espécie, próprios e de terceiros.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO YAZBEK e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2021 às 18:40, sob o número WSJIC21701171015. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código AA10CC5.



(i) transporte e organização logística de transporte, incluindo-se o transporte rodoviário de cargas, o agenciamento de cargas, armazenagem, paletização e manuseio de produtos.

(j) desenvolvimento e licenciamento de programas de computador customizáveis e não customizáveis; desenvolvimento de programas de computador sob encomenda; consultoria em tecnologia da informação; suporte técnico, manutenção e outros serviços em tecnologia da informação.

**DURAÇÃO**

**ARTIGO 4º** – A duração da Sociedade é por tempo indeterminado.

**CAPITAL SOCIAL**

**ARTIGO 5º** - R\$ 5.394.485.661,42 (cinco bilhões e trezentos e noventa e quatro milhões e quatrocentos e oitenta e cinco mil e seiscentos e sessenta e um reais e quarenta e dois centavos), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 539.448.566.142 (quinhentos e trinta e nove bilhões e quatrocentos e quarenta e oito milhões e quinhentos e sessenta e seis mil e cento e quarenta e duas) quotas, no valor nominal de R\$ 0,01 (um centavo de real) cada uma, todas de propriedade do ATACADÃO S.A.

**PARÁGRAFO 1º** - Nos termos do artigo 1052, parágrafo 1º, da Lei 10.406/2002, a sociedade é constituída por um único sócio sendo, portanto, sociedade unipessoal.

**PARÁGRAFO 2º** - As quotas sociais são indivisíveis em relação à sociedade e cada uma delas dá direito a um voto nas deliberações sociais.

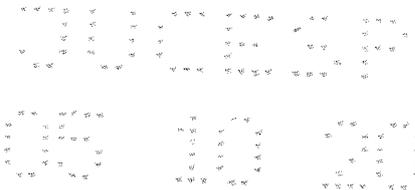
**ADMINISTRAÇÃO**

**ARTIGO 6º** – A Sociedade é administrada por uma Diretoria composta por até 8 (oito) membros, sócios ou não, residentes no país e designados pelos sócios, sendo um Diretor Presidente e os demais simplesmente denominados Diretores, os quais terão todos os poderes para administrar a Sociedade, obedecidas as determinações contidas neste Contrato.

**PARÁGRAFO 1º** - Para a prática dos atos a seguir especificados, a Diretoria deverá estar prévia e expressamente autorizada por deliberação de sócios, representando, no mínimo, ¾ (três quartos) do capital social:

Handwritten signature or mark.

Este documento é cópia digitalizada por HELIO YAZBEK e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2021 às 18:40, sob o número WSJIC21701171015. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código AA10CC5.



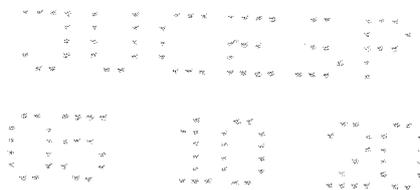
- a) transformação do tipo jurídico da Sociedade, incorporação, fusão ou cisão;
- b) decisão sobre liquidação da Sociedade, ou, ainda, sobre o pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou falência; e
- c) alterações do contrato social.

**PARÁGRAFO 2º** – Para a prática dos atos a seguir especificados, a Diretoria deverá estar prévia e expressamente autorizada por deliberação de sócios representando a maioria do capital social:

- a) alienação, fora da operação intragrupo, a oneração por venda, permuta ou transmissão, a título oneroso ou gratuito, a terceiros, de bens imóveis, fundos de comércio, bens incorpóreos, direitos de propriedade intelectual, bem como direitos reais ou pessoais sobre estes, e a cessão de participações em outras sociedades, especialmente pela venda, permuta e, em geral, a transmissão a título oneroso ou gratuito das ações ou das participações a terceiros, sobre os referidos valores;
- b) constituição de sociedades cujas atividades seriam complementares ou semelhantes à atividade principal da Sociedade;
- c) assinatura de qualquer contrato de joint venture ou de franquia ou qualquer contrato de sociedade;
- d) destituição dos membros da Diretoria;
- e) aprovação das contas da Diretoria;
- f) assunção pela Sociedade de quaisquer obrigações alheias aos seus objetivos, bem como a utilização da denominação social para todos os fins alheios às atividades da Sociedade;
- g) declaração e pagamento de lucros;
- h) renúncia a direito de preferência para subscrição em aumentos de capital; e
- i) nas operações a seguir indicadas, cujos valores, em cada operação, sejam iguais ou superiores a R\$ 5.650.000,00 (cinco milhões, seiscentos e cinquenta mil reais):
  - constituição de seguranças, tais como garantias, avais, cauções, fianças e penhores;
  - subscrição de empréstimos contratados pela Sociedade ou a outorga de um empréstimo por esta, inclusive a fornecedores;
- j) nas operações a seguir indicadas, cujos valores, em cada operação, sejam iguais ou superiores a R\$ 11.300.000,00 (onze milhões e trezentos mil reais):
  - aquisição de fundos de comércio;
  - aquisição de bens incorpóreos;
  - aquisição de participações em outras empresas e subscrição de aumentos de capital, exceto no caso de aquisição de participações mediante a aplicação de incentivos fiscais e assemelhados;



Handwritten signature or mark.



- todo projeto de investimento sobre ativo imobiliário tendo por objeto: a aquisição ou a venda de um terreno, a aquisição ou a venda de um prédio existente, a aquisição ou a venda em estado futuro de acabamento de um imóvel;
- contrato de construção, contrato de promoção imobiliária, contrato de mestria de obra delegada, ou contrato de mestria de obra;
- a locação ou promessa de locação de um terreno ou de um prédio existente ou de um imóvel no estado futuro de acabamento, ou de um imóvel em leasing imobiliário;
- a constituição de quaisquer direitos reais sobre os imóveis e especialmente a constituição de hipoteca, de servidão ou de usufruto; e
- quaisquer outros contratos por prazos superiores a 05 (cinco) anos, bem como quaisquer outros acordos, contratos, transações ou compromissos, fora da atividade principal da sociedade, por montante superior ao indicado nesta letra.

**PARÁGRAFO 3º** - A designação dos membros da Diretoria far-se-á por deliberação da totalidade dos sócios, enquanto o capital social não estiver totalmente integralizado, ou por deliberação de sócios representando no mínimo 2/3 (dois terços) do capital social, quando integralizado.

**PARÁGRAFO 4º** - Os Diretores poderão ter direito a uma remuneração mensal, a título de "pro-labore", a qual será fixada por sócios representando a maioria do capital social e levada à conta de despesas gerais.

**PARÁGRAFO 5º** - O mandato dos Diretores terminará, automaticamente, ao completarem 65 (sessenta e cinco) anos de idade.

**ARTIGO 7º** - A Sociedade, observado o disposto nos parágrafos deste Artigo, obriga-se validamente sempre que representada:

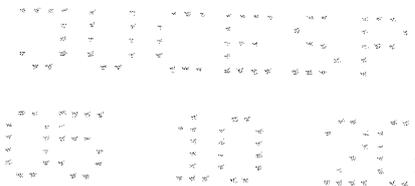
- (i) Pelo Diretor Presidente isoladamente; ou
- (ii) Por dois diretores assinado em conjunto; ou
- (iii) Por qualquer dos Diretores em conjunto com um procurador investido de poderes específicos; ou
- (iv) Por um ou mais procuradores, desde que investidos de poderes necessários, observado o disposto no Artigo 8º.

**PARÁGRAFO 1º** - Todos os contratos, obrigações e cheques em valores excedentes a R\$ 11.300.000,00 (onze milhões e trezentos mil reais), bem como os atos indicados nos parágrafos 1º e 2º do Artigo 6 do Contrato Social, após obtida a aprovação dos sócios na forma do disposto nos referidos parágrafos do Artigo 6º, deverão ser sempre assinados na forma prevista nos itens i, ii, e iii deste Artigo 7º.



*[Handwritten signature]*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO YAZBEK e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2021 às 18:40, sob o número W5JC21701171015. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código AA10CC5.



**PARÁGRAFO 2º** – Para emissão de duplicatas, bem como para o endosso das mesmas, de cheques, letras de câmbio e notas promissórias, bem como de outros títulos à ordem da Sociedade, para cobrança, caução ou desconto com o depósito do produto nas contas bancárias da Sociedade, emissão de recibos configurando pagamentos efetuados à Sociedade através de cheques nominativos, assinaturas de contratos de abertura de crédito, bem como a representação da Sociedade perante quaisquer órgãos, departamentos e repartições públicas, federais, estaduais e municipais, autarquias e realização de aplicações financeiras em nome da Sociedade, de prazo não superior a um ano e com instituições financeiras, bastará a assinatura isolada de um Diretor independentemente de sua denominação ou de um procurador com poderes bastante.

**ARTIGO 8º** – As procurações outorgadas em nome da Sociedade deverão ser sempre assinadas pelo Diretor Presidente isoladamente ou por dois Diretores; ou por um procurador investido de poderes específicos em conjunto com um Diretor, devendo as procurações sempre especificar os poderes conferidos e ter um período de validade determinado, com exceção aos poderes conferidos aos advogados para defesa dos direitos e interesses da Sociedade, que poderão ter um período de validade indeterminado.

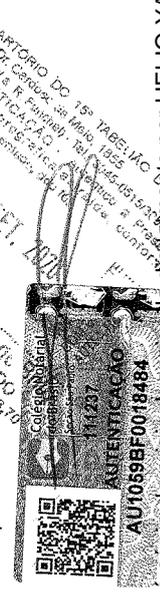
**REUNIÃO DE SÓCIOS**

**ARTIGO 9º** – As reuniões de sócios serão realizadas sempre que necessário e deverão ser convocadas por um Diretor ou por sócios que representem, no mínimo, 1/5 (um quinto) do capital social, com antecedência mínima de 08 (oito) dias, por meio de carta, e-mail ou fax, dispensando-se, tal convocação, se todos os sócios estiverem presentes ou representados mediante outorga de mandato por um outro sócio, por um advogado ou por um procurador devidamente constituído, ou se declararem, por escrito, cientes do local, dia, hora e ordem do dia.

**PARÁGRAFO 1º** – Instala-se a reunião, em primeira convocação, com a presença de sócios representando 3/4 (três quartos) do capital social, e, em segunda, com qualquer número, a qual deverá ser convocada com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, observado a forma prevista na parte final do caput deste artigo.

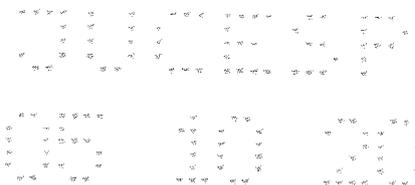
**PARÁGRAFO 2º** – A reunião será dispensada quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria objeto de deliberação.

**PARÁGRAFO 3º** – Salvo quorum especial previsto na Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, ou outro estabelecido neste Contrato Social, as deliberações aprovadas por sócios representando a maioria do capital social, são válidas e obrigatórias.



Este documento é cópia do original, assinado eletronicamente por HELIO YAZBEK e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2021 às 18:40, sob o número WSJIC21701171015. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código AA10CC5.





## EXCLUSÃO DE SÓCIO POR JUSTA CAUSA

**ARTIGO 14º** – Será considerada justa causa para fins de exclusão, a prática, por qualquer sócio, de atos de inegável gravidade que ponham em risco a continuidade da Sociedade.

**PARÁGRAFO 1º** – Poderá ser considerada justa causa, exemplificativamente, embora não exaustivamente, a ocorrência dos seguintes fatos:

- (i) quebra da “*affectio societatis*”;
- (ii) falta no *dever de colaboração*;
- (iii) falta no *cumprimento de prestações acessórias*;
- (iv) discordância *sistemática e injustificada* com as deliberações sociais;
- (v) concorrência, *direta ou indireta*, tanto como proprietário, acionista, sócio, investidor, parceiro, licenciado, financiador, operador, consultor, empregado, ou de qualquer outra forma, com os negócios desenvolvidos pela Sociedade; e
- (vi) *solicitação ou contratação* de qualquer diretor, funcionário, empregado ou preposto da Sociedade com o propósito de empregar ou de qualquer outra forma contratar seus serviços.

**PARÁGRAFO 2º** – A exclusão de sócio deverá ser deliberada por sócios que representem a maioria do capital social, em reunião especialmente convocada para esse fim, estando o sócio sujeito à exclusão ciente, em tempo hábil, para que possa comparecer e, querendo, apresentar sua defesa.

**PARÁGRAFO 3º** – O reembolso do sócio excluído será feito pelo valor patrimonial de suas quotas, apurado em balanço patrimonial especialmente levantado para esse fim, devendo ser pago em até 90 (noventa) dias a partir da exclusão.

## DISPOSIÇÕES GERAIS

**ARTIGO 15º** – O presente contrato social reger-se-á pela Lei nº 10.406/2003 e, supletivamente, pela Lei nº 6.404/76 - Lei das Sociedades por Ações.

## FORO

**ARTIGO 16º** – O foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, será o competente para dirimir qualquer questão oriunda do presente contrato, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

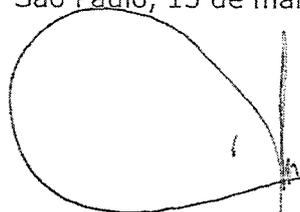


### DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

**ARTIGO 17º** - A administração da Sociedade é exercida pelos Diretores **SEBASTIEN DURCHON**, francês, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiros RNM nº G053038-O, inscrito no CPF/ME sob nº 237.141.038-13, designado **Diretor**; **STEPHANE FRANTZ EMMANUEL ENGELHARD**, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 38.348.941-6, inscrito no CPF/ME sob nº 382.986.513-91, designado **Diretor**, e **NOËL FRÉDÉRIC GEORGES PRIOUX**, francês, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiro RNE nº G412111-4 CGPI/DIREX/DPF e inscrito no CPF/ME sob nº 711.610.951-01, designado **Diretor Presidente**, sendo todos os diretores residentes e domiciliados na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua George Eastman, nº 213, Vila Tramontano, CEP: 05690-000. Os Diretores permanecerão em seus cargos por prazo indeterminado, estando investidos de todos os poderes necessários para o exercício das funções de administração e gerência da Sociedade, observados os limites estabelecidos por lei e pelo Contrato Social.”

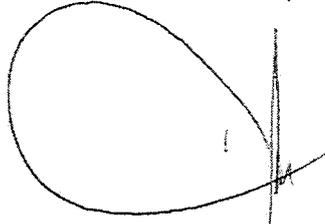
E, por estarem assim, justas e contratadas, firmam as partes o presente Instrumento em três vias de igual teor e efeito, juntamente com as duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 15 de maio de 2020.

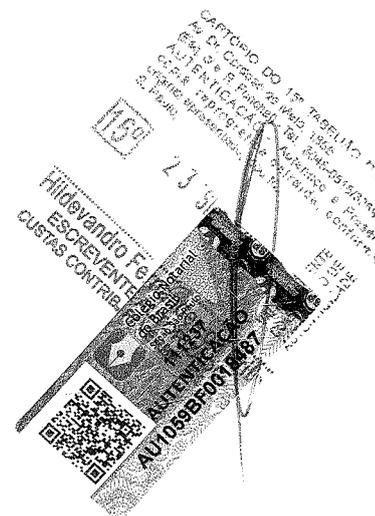
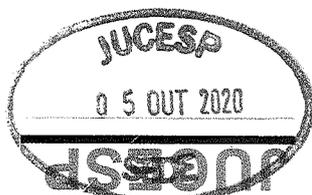


**ATACADÃO S.A.**

p. Noël Frédéric Georges Prioux  
Diretor Presidente – Grupo Carrefour Brasil



**NOËL FRÉDÉRIC GEORGES PRIOUX**



SÃO PAULO - SP

COMARCA DE SÃO PAULO

ANDREIA RUZZANTE GAGLIARDI



1º Traslado  
LIVRO Nº 0279  
PÁGINA 347/350

PROCURAÇÃO BASTANTE QUE FAZ:  
**CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA e outros**

SAIBAM quantos este público instrumento de procuração bastante virem que, **aos dezessete (17) dias do mês de março do ano de dois mil e vinte (2020)**, neste Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 39º Subdistrito Vila Madalena, em diligência na Rua George Eastman, nº 213, Vila Tramontano, São Paulo - SP, perante mim, **ESCREVENTE AUTORIZADO**, compareceram como outorgantes: **1) CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.543.915/0001-81, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua George Eastman nº 213, Vila Tramontano, CEP 05690-000, com sua 96ª Alteração de Contrato Social Consolidada, datada de 19/06/2018, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), aos 06/07/2018, sob o nº 322.897/18-0 e Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), aos 11/03/2020, autenticidade nº 131386365, neste ato representada nos termos dos ARTIGOS 6º, 7º, 8º - Parágrafo Único e DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS, do documento supracitado, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia em Pasta Própria (CS 76, fls. 72), pelos Diretores: **SEBASTIEN DURCHON**, francês, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiros RNE nº G053038-O, inscrito no CPF/MF sob nº 237.141.038-13 e **STEPHANE FRANTZ EMMANUEL ENGELHARD**, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 38.348.941-6, inscrito no CPF/MF sob nº 382.986.513-91, ambos com endereço comercial na Rua George Eastman, nº 213, Vila Tramontano, São Paulo - SP, **2) COMERCIAL DE ALIMENTOS CARREFOUR LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.545.579/0001-25, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, nº 213, 3º andar, Parte, Vila Tramontano, CEP 05690-000, com sua 7ª Alteração do Contrato Social Consolidada, datada de 04/06/2019, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), aos 10/07/2019, sob o nº 358.083/19-9 e Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), aos 11/03/2020 autenticidade nº 131386973, neste ato representada nos termos dos ARTIGOS 6º, 7º, 8º - Parágrafo Único e 17, do documento supracitado, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia em Pasta Própria (CS 82, fls. 22), pelos Diretores: **SEBASTIEN DURCHON**, francês, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiros RNE nº G053038-O, inscrito no CPF/MF sob nº 237.141.038-13 e **STEPHANE FRANTZ EMMANUEL ENGELHARD**, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 38.348.941-6, inscrito no CPF/MF sob nº 382.986.513-91, ambos com endereço comercial na Rua George Eastman, nº 213, Vila Tramontano, São Paulo - SP, **3) CMBCI INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF de nº 21.434.230/0001-39,



10722602017868.000049744-5

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 382 - PINHEIROS  
SÃO PAULO - SP

FONE: (11) 3816-7700 / (11) 3819-9900

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

com sede na Rua George Eastman, 213, 3º andar, sala 47, Vila Tramontano, São Paulo, SP, com sua 13ª Alteração do Contrato Social Consolidada, datada de 25/09/2019, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) aos 22/10/2019, sob nº 519.592/19-0 e Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), aos 11/03/2020, autenticidade nº 131387589, neste ato representada nos termos das CLÁUSULAS 6ª, 7ª, 8ª, 10º - Parágrafo Único e Disposições Transitórias, do documento supracitado, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia em Pasta Própria (CS 78, fls. 54), pelo Administrador: **STEPHANE FRANTZ EMMANUEL ENGELHARD**, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 38.348.941-6, inscrito no CPF/MF sob nº 382.986.513-91, com endereço comercial na Rua George Eastman, nº 213, Vila Tramontano, São Paulo - SP; **4) IMOPAR PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.338.759/0001-33, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, nº 213, 3º andar - parte, Vila Tramontano, CEP: 05690-000, com sua 24ª Alteração do Contrato Social Consolidada, datada de 01/11/2018, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), aos 27/11/2018, sob o nº 533.817/18-3 e Certidão Simplificada Eletrônica emitida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), aos 11/03/2020, autenticidade nº 131387763, neste ato representada nos termos dos ARTIGOS 6º, 7º, 8º - Parágrafo Único e 17, do documento supracitado, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia em Pasta Própria (CS 78, fls. 50), pelos Diretores: **SEBASTIEN DURCHON**, francês, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiros RNE nº G053038-O, inscrito no CPF/MF sob nº 237.141.038-13 e **STEPHANE FRANTZ EMMANUEL ENGELHARD**, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 38.348.941-6, inscrito no CPF/MF sob nº 382.986.513-91, ambos com endereço comercial na Rua George Eastman, nº 213, Vila Tramontano, São Paulo - SP; **5) NOVA TROPI GESTÃO DE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.393.022/0001-12, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, nº 213, 2º andar - Parte II, Vila Tramontano, CEP 05690-000, com sua 5ª Alteração do Contrato Social Consolidada, datada de 21/11/2019, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), aos 05/12/2019, sob o nº 593.276/19-0 e Certidão Simplificada, emitida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), aos 11/03/2020, autenticidade nº 131387823, neste ato representada nos termos dos ARTIGOS 6º, 7º - Parágrafos Primeiro e Segundo, 8º e 17, do documento supracitado, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia em Pasta Própria (CS 74, fls. 48), pelos Diretores: **ESTELA MARIA FASSINA**, brasileira, advogada, divorciada, portadora da cédula de identidade RG nº 28.202.480 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 965.532.277-72 e **STEPHANE FRANTZ EMMANUEL ENGELHARD**, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 38.348.941-6, inscrito no CPF/MF sob nº 382.986.513-91, ambos com endereço comercial na Rua George Eastman, nº 213, Vila Tramontano, São Paulo - SP; reconhecida por mim **ESCREVENTE AUTORIZADO**, com base na documentação de identidade exibida e supra mencionada; e então, por elas me foi dito que; por este público instrumento e nos termos de direito nomeiam e constituem seus bastantes procuradores: **ANA LUÍSA**

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 39º SUBDISTRITO DA VILA MADALENA

SÃO PAULO - SP

COMARCA DE SÃO PAULO

ANDREIA RUZZANTE GAGLIARDI



**FAGUNDES ROVAI HIEAUX**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 172.659, inscrito no CPF/MF nº 292.717.718-00; **DANILO BONADIO BONFIM**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 304.148 e inscrito no CPF/MF nº 014.330.641-38; **ESTELA MARIA FASSINA**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 209184 e inscrita no CPF/MF nº 965.532.277-72; **FÁBIO PASCHOAL**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 208.757, inscrito no CPF/MF nº 222.496.328-98; **FERNANDA AMATO DE MORAES QUINTEIRO**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 196.250, inscrito no CPF/MF nº 257.977.878-06; **JESSICA RIBAS NOGUEIRA ELIAS**, brasileira, solteira, advogada, portadora inscrita na OAB/SP sob nº 305.816, inscrita no CPF/MF sob nº 336.208.418-45; **LUCIENE PETRONI CASTRO NEVES**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 421.722, inscrita no CPF/MF nº 011.136.517-17; **ANDREA BRUSSELMANS CELLA AMENDOLA**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 305.116 e inscrita no CPF/MF nº 316.671.358-13; **JULIO CESAR MARCELINO PIRES DE MELLO**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 341.036 e inscrito no CPF/MF nº 406.163.978-10; **MARIA CECILIA GONÇALVES DE VASCONCELOS**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/RJ sob nº 187.307 e inscrita no CPF/MF nº 034.279.494-94, todos com endereço comercial na Rua George Eastman, 213, Vila Tramontano, São Paulo - SP; aos quais confere poderes **AGINDO OS PROCURADORES ISOLADAMENTE, independentemente da ordem de nomeação**, para exercer os poderes da cláusula *AD JUDICIA ET EXTRA*, representando as OUTORGANTES em qualquer órgão dos Poderes Executivo, Legislativo, Administrativo ou Judiciário, em qualquer juízo, instância ou tribunal ou fora deles, nos registros públicos, especialmente, mas não unicamente, em cartórios em geral, tabelionatos e agências, bem como quaisquer autoridades Administrativas e Repartições Públicas Federais (inclusive Secretarias da Fazenda e Secretaria da Receita Federal do Brasil), estaduais e municipais, entidades autárquicas e paraestatais, ministérios e secretarias governamentais, secretarias e agências em geral, especialmente, mas não unicamente, nas agências dos correios e telégrafos, delegacias, empresas e instituições financeiras públicas, privadas ou de economia mista, empresas privadas ou públicas da administração direta ou indireta federal, estadual ou municipal, bem como, com terceiros em geral, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-las nas contrárias, seguindo umas e outras até final decisão, usando dos recursos legais e acompanhando-os, podendo ainda, intervir com terceiros, quer como assistente ou oponente, ou de qualquer outro modo, podendo ainda, confessar, concordar, transigir, desistir, discordar, receber e dar quitação, opor execuções, reconvir, embargar ou impugnar apresentar primeiras e últimas declarações, firmar termos e compromissos, firmar autos, apresentar defesas e razões, interpor recursos, recorrer de despachos e sentenças, reconhecer a procedência do pedido e renunciar o direito sobre que se funda a ação, autorizar e solicitar registros, cancelamento, inscrições, transcrições e averbações de qualquer natureza; retirar alvarás de levantamento decorrentes de garantias prestadas nos autos de processos, podendo representar as outorgantes perante instituições financeiras, com o fim de proceder os respectivos levantamentos, podendo ainda, para tanto, receber e dar quitação, bem como retirar correspondência com ou sem valor e colis-postaux, transmitir posse, jus, domínio, direitos e ações, falar



10722602017868.000049745-3

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 382 - PINHEIROS  
SÃO PAULO - SP

FONE: (11) 3816-7700 / (11) 3819-9900

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASGURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

sobre avaliações e cálculos na defesa dos interesses das outorgantes, em qualquer ação em que for autora, ré, assistente ou oponente, praticando enfim, todos os atos que forem de interesse das OUTORGANTES e o mais que derem por bom, firme e valioso no fiel cumprimento deste mandato, podendo, por fim, nomear prepostos, contratar advogados e outorgar-lhes os poderes da cláusula "ad judicium et extra", para defesa de todos e quaisquer direitos das outorgantes em qualquer juízo, instância ou tribunal, podendo ainda, a seu critério, **substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais**, quaisquer dos poderes aqui conferidos, nas condições que julgarem necessárias. **A presente procuração é válida a partir desta data, sendo que vigorará por tempo indeterminado no que diga respeito aos poderes judiciais, e até o dia trinta e um de março de dois mil e vinte e um (31/03/2021), com relação aos demais poderes. Os poderes ora conferidos serão automaticamente revogados quando do término do vínculo empregatício com as Outorgantes ou com outra empresa pertencente ao mesmo Grupo Econômico. E, de como assim o disseram, do que lavrei este público instrumento, que sendo-lhes lido aceitam.** Eu \_\_\_\_\_

**GUSTAVO SOUSA DE ALMEIDA, ESCRIVENTE AUTORIZADO**, a lavrei (a) **SEBASTIEN DURCHON | STEPHANE FRANTZ EMMANUEL ENGELHARD | ESTELA MARIA FASSINA BERTRAND | JOÃO CARLOS DOS ANJOS DE OLIVEIRA**. (Desta: R\$ 649,58: Guia nº 011/2020). Esta legalmente selada. Traslada a seguir conferindo com o original. Nada mais, dou fé. Eu \_\_\_\_\_ **JOÃO CARLOS DOS ANJOS DE OLIVEIRA, SUBSTITUTO**, conferi, subscrevo, dou fé e assino em público e raso.

Em Testemunho \_\_\_\_\_ Da Verdade.

**JOÃO CARLOS DOS ANJOS DE OLIVEIRA  
SUBSTITUTO**



Selo digital nº: 1132411TR00000005856520V - Valor R\$: R\$ 0,00

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>.

## SUBSTABELECIMENTO

**CARREFOUR COMÉRCIO E INDUSTRIA LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Georg Eastman, 213, Vila Tramontano, CEP: 05690-000, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 45.543.915/0001-81;

**COMERCIAL DE ALIMENTOS CARREFOUR LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, n.º 213, 3.º andar, parte, Vila Tramontano, CEP: 05690-000, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 62.545.579/0001-25.

Ambas neste ato representadas, nos termos da Procuração Pública, lavrada no livro 0279, páginas 347/350, em 17 de março de 2020, perante o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 39.º Subdistrito da Vila Madalena, Comarca de São Paulo – SP, por FÁBIO PASCHOAL, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob n.º 208.757, inscrito no CPF/MF sob n.º 222.496.328-98, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua George Eastman, 213, Vila Tramontano, CEP: 05690-000.

**OUTORGADOS:** HÉLIO YAZBEK, brasileiro, casado, advogado inscrito na OABSP sob n.º 168.204 e no CPF/MF sob n.º 176.056.418-42 e SAMANTHA MARTONI PIRES GABRIEL, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob n.º 286.761 e no CPF/MF sob o n.º 346.289.058-19, todos integrantes do escritório Hélio Yazbek Sociedade de Advogados, sociedade inscrita na OAB/SP sob n.º 12.534, CNPJ/MF n.º 12.146.053/0001-02, com sede na Alameda Santos, 1978, 2.º andar, CEP: 01418-200, nesta Capital do Estado de São Paulo.

**PODERES:** O presente instrumento de mandato outorga poderes específicos e exclusivos para **AGINDO EM CONJUNTO OU ISOLADAMENTE** e independentemente da ordem de nomeação:

- (i) Exercer os poderes da cláusula *ad judicium et extra*, em qualquer juízo, instância ou tribunal, podendo inclusive confessar, transigir, dar e receber quitação, opor execuções, reconvir, embargar ou impugnar, apresentar primeiras e últimas

declarações, interpor recursos, desistir, firmar termos, incluindo o levantamento de alvarás judiciais.

- (ii) Representar as Outorgantes perante todos os órgãos administrativos, executivos, legislativos ou delegacias, com responsabilidade civil e criminal, incluindo, mas não se limitando, a responsabilidade com relação à veracidade das informações prestadas em nome das Outorgantes.

Os poderes ora conferidos poderão ser substabelecidos sempre com reserva de poderes, **sendo vedado expressamente o substabelecimento** para os seguintes atos: (i) celebração de acordos de qualquer natureza que envolvam valores a serem despendidos pela(s) OUTORGANTE(s) no montante igual ou superior a R\$ 1.000,000,00 (um milhão de reais); e (ii) celebração de Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) e/ou qualquer outro termo de compromisso em esfera administrativa.

**VIGÊNCIA:** O presente instrumento é válido por prazo indeterminado e serão automaticamente revogados quando quaisquer dos Outorgados deixarem de integrar, com vínculo empregatício ou não, os quadros do escritório: **HÉLIO YAZBEK SOCIEDADE DE ADVOGADOS** (CNPJ/MF n.º 12.146.053/0001-02).

São Paulo, 22 de setembro de 2020.

DocuSigned by:  
*Fábio Paschoal*  
1BB118DD82614C8...

**CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA**

p.p Fábio Paschoal

OAB/SP 208.757

DocuSigned by:  
*Fábio Paschoal*  
1BB118DD82614C8...

**COMERCIAL DE ALIMENTOS CARREFOUR LTDA**

p.p Fábio Paschoal

OAB/SP 208.757

## Certificado de conclusão

ID de envelope: 8139BE00A75549CF83BDC8661A848ECC	Estado: Concluído
Assunto: SUBSTABELECIMENTO - modelo.pdf	
Envelope de origem:	
Página do documento: 2	Assinaturas: 2
Certificar páginas: 1	Iniciais: 0
Assinatura guiada: Ativada	Autor do envelope:
Selo do ID do envelope: Ativada	Bianca Inglese Denardi
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília	Rua George Eastman, 213
	São Paulo, São Paulo 05690-000
	bianca_inglese_denardi@carrefour.com
	Endereço IP: 200.186.165.156

## Controlo de registos

Estado: Original	Titular: Bianca Inglese Denardi	Local: DocuSign
22/9/2020   14:52	bianca_inglese_denardi@carrefour.com	

## Eventos do signatário

Fabio Paschoal  
fabio\_paschoal@carrefour.com  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação de conta (Nenhuma)

### Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: DS Electronic

## Assinatura

DocuSigned by:  
*Fabio Paschoal*  
1BB118DD82614CB...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 179.91.112.54

Assinado através de dispositivo móvel

## Carimbo de data/hora

Enviado: 22/9/2020 | 14:54  
Visualizado: 22/9/2020 | 15:29  
Assinado: 22/9/2020 | 15:30

### Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicas:

Não disponível através do DocuSign

Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do editor	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do agente	Estado	Carimbo de data/hora
Evento de entrega do intermediário	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de cópia	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos relacionados com a testemunha	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/encryptado	22/9/2020   14:54
Entrega certificada	Segurança verificada	22/9/2020   15:29
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	22/9/2020   15:30
Concluído	Segurança verificada	22/9/2020   15:30
Eventos de pagamento	Estado	Carimbo de data/hora

Matrícula	Folha
72.316	01

# Registro de Imóveis e Anexos

## São José dos Campos - S.P.

Em 10 de agosto de 19 84

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

W

Imóvel: **EDIFÍCIO SAINT JAMES.-**

CONJUNTO Nº 87, localizado no 8º andar, do Edifício Saint James sito à Avenida Dr. João Guilhermino, nº 429, nesta cidade, com a área útil inclusive vaga de garagem de 66,96m<sup>2</sup>., área comum de 5,41ms<sup>2</sup>, perfazendo uma área total construída de 72,37m<sup>2</sup>, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,00577227 centésimos milionésimos no terreno e nas coisas de uso e propriedade comum do edifício, cadastrado na Prefeitura Local sob nº 11.019.011.65.8.-

**PROPRIETÁRIO:-** FUAD KORAICHO, RG 1.597.418-SSP/SP, do comércio, e sua mulher MARY FRANCISCO KORAICHO, RG 2.085.267-SP, do lar, / brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, inscritos no CPF/MF nº 003.745.988/00, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital à Alameda Casa Branca nº 1.194 aptº 111-

**REGISTRO ANTERIOR:-** Transcrição 52.972 e especificação condomínio registrado sob nº 05/M.3.451, deste cartório.-  
O Oficial,

*Luiz Paulo Possato*

£

R.01-Em 10 de agosto de 1.984.

Pela escritura pública de 20.12.1983 ( livro 4165 fls.147/vºs) do 7º Cartório de Notas de São Paulo-Capital, os proprietários VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ ..... R\$ 7.300.000,00 a REYNALDO POSSATO, RG 677.148-SP e CIC 081.262.328/20, industrial, casado com ADÉLIA GABRIELLI POSSATO, sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77; LUIZ PAULO POSSATO, RG 3.185.659-SSP/SP e CIC 061.765.428/04, industrial, casado com MARIA APARECIDA POSSATO, sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, PEDRO PAULO POSSATO, RG 4.318.380-SSP/SP e / CIC 530.191.138/49, engenheiro, casado com MARIA ANTONIETA POSSATO, sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77; e JOSÉ ROBERTO POSSATO, RG 4.397.920-SSP/SP e CIC 768.264.148/72, em

Vide Verso

Matrícula	Folha
72.316	01-v

## Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - S.P.

W

Em de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

engenheiro, casado com ROSELY PRADO POSSATO, sob o regime da comunhão parcial de bens, depois da lei 6515/77; todos brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital à Rua Alentejo nº 89.-

O Oficial,

*[Assinatura]*

£

R. 02-Em 05 de agosto de 1.985.

Por instrumento particular datado de 1º de Novembro de 1.984, com as firmas reconhecidas pelo 1º e 3º Cartório de Notas Local, e 33º Cartório de Notas do Alto da Móoca, São Paulo-Capital, os / proprietários DERAM EM LOCAÇÃO, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os matriculados sob nºs 72.317, 72.276 e 72.277, ao Estado de São Paulo, por sua Secretaria da Educação, com um prazo de 02 anos, a começar de 01/11/84 e a terminar em 31/10/86. Findo o prazo do contrato com todas as suas cláusulas, por expressa vontade das partes manifestadas, prorrogar-se-á, por igual período e, assim sucessivamente, salvo se, até 60 dias antes do término do contrato ou de cada uma de suas prorrogações, houver oposição de qualquer das partes., o aluguel mensal é de G\$ 1.100.000,00 para os meses que decorrerem até 31.12.1985, sendo o aluguel corrigido monetariamente a partir de 01.01.86 e, após a cada período de 12 meses de vigência, tendo como base 100% da variação, no período do valor nominal da ORTN, ou outro índice que, para / esse fim, venha a ser estabelecido pela União. Durante o prazo do contrato e de suas prorrogações, o uso pacífico do imóvel e, no caso de venda, ficará expressamente, a obrigação de serem respeitadas pelo comprador as condições deste contrato., e demais condições constantes do título.-

Eu, *[Assinatura]*, auxiliar, datilografei,

continua às fls. 02

Matrícula	Folha
72.316	02

## Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - S.P.

W

Em            de            de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel: **EDIFICIO SAINT JAMES.-**

Eu, *[assinatura]*, escrevente, conferi e assino,  
Eu, *[assinatura]* oficial, subscrevi.

R. 3 - Em 27 de outubro de 1.987.

VENDA

Pela escritura pública datada de 01 de outubro de 1.987, livro/631 - fls. 029/030vº das Notas do 2º Cartório desta Comarca, pelo valor de cz\$350.000,00, os proprietários REYNALDO POSSATO, / industrial, portador do RG. 677.148-SSP/SP: e s/mr. ADÉLIA GA- / BRIELLI POSSATO, senhora do lar, portadora do RG.6.881.333-SSP/ SP., ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens antes da Lei n. 6.515/77, residentes em São Paulo-Capital, inscritos no CPF/MF nº 081.262.328/20; LUIZ PAULO POSSATO, indus- / trial, portador do RG. 3.185.659-SP. e s/mr. MARIA APARECIDA / POSSATO, senhora do lar, RG. 3.821.879-SSP/SP., ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, ins- / critos no CPF/MF nº 061.765.428/04; PEDRO PAULO POSSATO, enge- / nheiro, portador do RG. 4.318.380-SSP/SP. e s/mr. MARIA ANTONIE / TA POSSATO, senhora do lar, RG. 6.084.741-SSP/SP., ambos brasi- / leiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei/ 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, ins- / critos no CPF/MF nº 530.191.138/49; e, JOSÉ ROBERTO POSSATO, en- / genheiro, portador do RG. 4.397.920-SSP/SP. e s/mr. ROSELY PRA- / DO POSSATO, relações públicas, portadora do RG. 8.520.953-SSPSP ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de- / de bens, posteriormente a vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, inscritos no CPF/MF sob nº 768.264.148/72, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula a ... VALDIR QUEDAS, brasileiro, comerciante, portador do RG.8.192.54 4-SSP/SP., casado sob o regime da comunhão de bens, posterior-

Vide verso

Matricula	Folha
72.316	2-v

## Registro de Imóveis e Anexos

### São José dos Campos - S.P.

Em            de            de 19

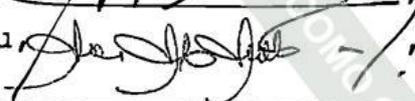
LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

posteriormente a vigência da Lei n. 6.515/77 com THEREZA VICTÓRIA QUEDAS, brasileira, comerciária, portadora do RG.8.192.314-SSP/SP., residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, e, / inscritos no CPF/MF sob nº 814.081.378/87.-

Eu, , escr. autº, datilografei

Eu, , escr. autº, conferi e assino.-

Av. 04 - Em 13 de novembro de 1.990

CORREÇÃO -

Procede-se a esta averbação nos termos do 213 § 1º da lei 6.015/73, faço a presente para constar que os proprietários VALDIR QUEDAS e sua mulher THEREZA VICTÓRIA QUEDAS, são casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77 e não como constou no registro 03, retro.-

A esc. aut.

  
SAE SHIMADA CURSINO DOS SANTOS

R. 05 Em 13 de novembro de 1.990

VENDA

Pela escritura pública datada de 23 de Outubro de 1.990, livro 3.802, fls. 06, do 19º Cartório de notas de São Paulo-Capital, os proprietários VALDIR QUEDAS e sua mulher THEREZA VICTÓRIA QUEDAS, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, ele comerciante, ela senhora do lar, portadores das cédulas de identidade R. Gerais nº 8.192.544-SSP/SP e 8.192.314-SSP/SP., respectivamente, inscritos no CPF/MF sob o nº 814.081.378-87, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, na rua Antonio Clemente, nº 484, - VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cr\$ 300.000,00 a RENATO SUSSUMU NISHIOKA, brasileiro, cirurgião dentista, portador da cédula de identidade, RG nº 6.628.457 - SSP/SP., residente e domiciliado nesta cidade, à Avenida Nove-

continua às fls.

03

Matrícula	Ficha
72.316	03

## Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - S.P.

W

Em de de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel: EDIFÍCIO SAINT JAMES -

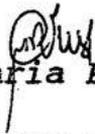
à Avenida Nove de Julho, nº 1.027, apto. 607, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, - com LEA NOGUEIRA BRAULINO DE MELO NISHIOKA, brasileira, estudante, portadora da cédula de identidade, RG nº 17.335.908-SSP/SP - ambos inscritos no CPF/MF nº 036.372.268-80.-

A esc. aut.   
SAE SHIMADA CURSINO DOS SANTOS

R. 06 - Em 22 de fevereiro de 2000

Pela escritura datada de 08 de fevereiro de 2000, páginas 127/128, do livro 979, do 1º Tabelionato local, Renato Sussumu Nishioka, inscrito no CPF/MF sob nº 036.372.268/80 e sua mulher Léa Nogueira Braulino de Melo Nishioka, inscrita no CPF/MF sob nº 081.094.408/19, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 30.000,00 a **CARLOS DAVOLI**, brasileiro, advogado, portador do RG. nº 3.816.916-2-SSP/SP (anteriormente RG. nº 3.816.916-SSP/SP) e inscrito no CPF/MF sob nº 602.645.008/49, casado pelo regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 1.588 no livro 03-Auxiliar deste Cartório, com **ELISABETE CRISTINA DE LIMA TEIXEIRA DAVOLI**, brasileira, professora, portadora do RG. nº 11.560.700-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 019.688.678/30, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Dr. João Guilhermino, 429 - 8º andar, sala 86 - Edifício Saint James.-

A esc. autorizada:-

  
Catarina Maria Pereira Vilela

R. 07 - Em 18 de outubro de 2010.

Por Escritura de Compra e Venda da Nua Propriedade e do Usufruto Vitalício

**Compra e Venda**

Vide Verso

Matrícula	Ficha
72.316	03 verso

## Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - S.P.

Em de de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

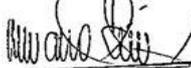
REGISTRO GERAL

W

Imóvel:

Separadamente de 10 de abril de 2008, do 2º Tabelião de Notas da Comarca de São José dos Campos-SP, livro 900, páginas 396/398, CARLOS DAVOLI e sua mulher ELISABETE CRISITNA DE LIMA TEIXEIRA DAVOLI **venderam** o imóvel objeto desta matrícula gravado com usufruto vitalício, objeto do R.08, pelo valor de R\$16.666,67 para **VIVIANI BUDINO**, brasileira, fisioterapeuta, CPF nº 318.251.518-73, RG nº 19.323.155-4-SSP/SP, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Afonsina Peloia Simão, nº 155, Bairro Urbanova, São José dos Campos-SP, **GABRIELA BUDINO**, brasileira, administradora de empresas, CPF nº 216.073.698-85, RG nº 14.408.067-9-SSP/SP, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Afonsina Peloia Simão, nº 155, Bairro Urbanova, São José dos Campos-SP e **DEBORA CAROLINE BUDINO**, brasileira, bancária, CPF nº 219.815.608-31, RG nº 16.498.940-7-SSP/SP, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Afonsina Peloia Simão, nº 155, Urbanova, São José dos Campos-SP. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº **11.0019.0011/0065**. Protocolo nº 447.257 em 01 de outubro de 2010.

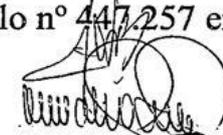
Eu,  André Bacarin, Auxiliar digitei.

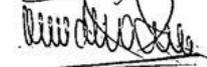
Eu,  Benedito de Castro Santos Júnior, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

R. 08 - Em 18 de outubro de 2010.

**Compra e Venda**

Por Escritura referida no R.07, CARLOS DAVOLI e sua mulher ELISABETE CRISITNA DE LIMA TEIXEIRA DAVOLI **venderam** o usufruto vitalício do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$8.333,33 para **MARIO RODOLFO BUDINO DEL PRATTO**, uruguaio, detetive, CPF nº 006.286.228-64, RNE nº W280803-E-SPMAF/DPF2/SST, separado judicialmente, residente e domiciliado na Rua Benedito da Silva Ramos, nº 20, Jardim Esplanada, São José dos Campos-SP. Protocolo nº 447.257 em 01 de outubro de 2010.

Eu,  André Bacarin, Auxiliar digitei.

Eu,  Benedito de Castro Santos Júnior, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

continua na ficha n.º 04

Matrícula	Ficha
72.316	04

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP



LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

Av. 09 - Em 23 de setembro de 2014.

**Casamento**

Por Escritura referida no R.11, foi autorizada a presente para constar que GABRIELA BUDIÑO casou-se com MARIANO DANIEL PALACIOS pelo regime da comunhão parcial de bens. O casamento foi realizado em 17 de janeiro de 2009 e registrado em 29 de janeiro de 2009, passando ela a adotar o nome de **GABRIELA BUDIÑO PALACIOS**, conforme certidão de casamento expedida em 02 de fevereiro de 2009, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da sede da comarca de São José dos Campos-SP, extraída do livro B-Auxiliar 31, folha 287-F, nº 4.430. Protocolo nº 539.093 em 15 de setembro de 2014.

Eu, Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.

Eu,  Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 10 - Em 23 de setembro de 2014.

**Casamento**

Por Escritura referida no R.11, foi autorizada a presente para constar que VIVIANI BUDIÑO casou-se com THIAGO SOUTO RACHID HATUN pelo regime da comunhão parcial de bens. O casamento foi realizado em 21 de agosto de 2010 e registrado em 10 de setembro de 2010, passando ela a adotar o nome de **VIVIANI BUDIÑO RACHID**, conforme certidão de casamento expedida em 14 de setembro de 2010, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da sede da comarca de São José dos Campos-SP, matrícula nº 123026.01.55.2010.3.00036.262.0005895-29. Protocolo nº 539.093 em 15 de setembro de 2014.

Eu, Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.

Eu,  Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

continua no verso

Matrícula 72.316	Ficha 04 verso
---------------------	-------------------

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

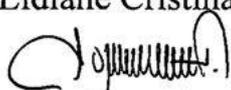
Imóvel:

R. 11 - Em 23 de setembro de 2014.

**Compra e Venda**

Por Escritura de Compra e Venda de 12 de agosto de 2014, do 2º Tabelião de Notas da comarca de São José dos Campos-SP, livro 969, páginas 259/262, VIVIANI BUDIÑO RACHID, CPF nº 318.251.518-73, RG nº 19.323.155-4-SSP/SP assistida por seu marido THIAGO SOUTO RACHID HATUN, CPF nº 215.140.438-23, RG nº 30.602.819-0-SSP/SP, GABRIELA BUDIÑO PALACIOS, CPF nº 216.073.698-85, RG nº 14.408.067-9-SSP/SP assistida por seu marido MARIANO DANIEL PALACIOS, CPF nº 227.551.298-59, RNE nº V378827-4-CGPI/DIREX/DPF, DEBORA CAROLINE BUDINO, CPF nº 219.815.608-31, RG nº 16.498.940-7-SSP/SP e MARIO RODOLFO BUDINO DEL PRATTO, CPF nº 006.286.228-64, RNE nº W280803-E-SPMAF/DPF2/SST **venderam** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$62.000,00 para **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, brasileira, assistente administrativo, CPF nº 329.943.148-00, RG nº 42.724.736-6-SSP/SP, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Sebastião Antonio Tobias, nº 16, Vila Bragança, Salesópolis-SP. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº **11.0019.0011.0065**. Protocolo nº 539.093 em 15 de setembro de 2014.

Eu, Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.

Eu,  Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 12 - Em 23 de novembro de 2016.

Por Requerimento passado nesta cidade de 17 de novembro de 2016, faço a presente para informar que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES, CNPJ nº 53.315.776/0001-67 propôs ação de Execução de Título Extrajudicial contra **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, CPF nº 329.943.148-00, cujo valor dado à causa foi de R\$3.145,33, tendo a demanda sido distribuída em

continua na ficha nº 05

Matrícula	Ficha
72.316	05

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

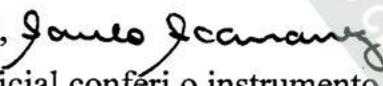
CNS nº 11.149-2



Imóvel:

15/03/2016 para a 7ª Vara Cível da comarca de São José dos Campos-SP, processo nº 1005826-49.20168.26.0577, conforme Certidão expedida em 09/11/2016 pela 7ª Vara Cível da comarca de São José dos Campos-SP. Protocolo nº 591.664 em 17 de novembro de 2016.

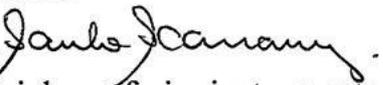
Eu, Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.

Eu,  Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Substituto da Oficial conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av.13 - Em 26 de setembro de 2018.

**Penhora**

Por Certidão de Penhora de 18 de setembro de 2018, PH000230813, dos autos do processo nº 10058264920168260577 da 7ª Vara Cível da comarca de São José dos Campos-SP, movida por CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES, CNPJ/MF nº 53.315.776/0001-67 contra **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, CPF/MF nº 329.943.148-00 foi **penhorado** o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$11.275,57. Protocolo nº 635.918 em 19 de setembro de 2018.

Eu,  Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Substituto da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**  
**FORO DE SÃO CAETANO DO SUL**  
**5ª VARA CÍVEL**

Praça Doutor Joviano Pachego de Aguirre, s/n, ., Jardim São Caetano -  
 CEP 09581-540, Fone: (11) 4238-8100, Sao Caetano do Sul-SP - E-mail:  
 saocaetano5cv@tjsp.jus.br

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

**TERMO DE ARRESTO E DEPOSITO**

Processo Digital n°: **1006176-10.2015.8.26.0565**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**  
 Exequente: **Carrefour Comércio e Indústria Ltda**  
 Executado: **Melina Beatriz Colangelo Salles (Lavanderia Americana) e outro**

Em Sao Caetano do Sul, aos 19 de novembro de 2015, no Cartório da 5ª Vara Cível, do Foro de São Caetano do Sul, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE ARRESTO do(s) seguinte(s) bem(ns): *Um imóvel no Edifício Saint James – conjunto nº 87 – 8º andar na Avenida Dr. João Guilhermino nº 429 em São José dos Campos – SP, com área útil inclusive vaga de garagem de 66,96 m², área comum de 5,41 m², perfazendo uma área total construída de 72,37 m², cabendo-lhe uma fração ideal de 0,00577227 centésimos milionésimos no terreno e nas coisas de uso e propriedade comum do edifício, cadastrado na Prefeitura Local sob nº 11.019.011.65-8* , do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Juliana Aparecida Pessoa de Araujo, CPF nº 329.943.148-00, RG nº 42.724.736-6. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

\_\_\_\_\_  
 Data e Assinatura do(a) Depositário(a)  
 (se presente ao ato da lavratura do Termo)

**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 CAETANO DO SUL**  
**FORO DE SÃO CAETANO DO SUL**  
**5ª VARA CÍVEL**

Praça Doutor Joviano Pachego de Aguirre, s/n, ., Jardim São Caetano -  
 CEP 09581-540, Fone: (11) 4238-8100, São Caetano do Sul-SP - E-mail:  
 saocaetano5cv@tjsp.jus.br

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

**TERMO DE PENHORA E DEPOSITO**

Processo Digital n°: **1006176-10.2015.8.26.0565**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**  
 Exequente: **Carrefour Comércio e Indústria Ltda**  
 Fiador (Passivo): **Melina Beatriz Colangelo Salles (Lavanderia Americana) e outro**

Em São Caetano do Sul, aos 07 de agosto de 2020, no Cartório da 5ª Vara Cível, do Foro de São Caetano do Sul, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): *"Conjunto nº 87, localizado no 8º andar, do Edifício Saint James, sito à Avenida Dr. João Guilhermino, nº 429"* imóvel objeto da matrícula **72.316** de Livro nº 2 – Registro Geral, do Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Juliana Aparecida Pessoa de Araujo, CPF nº 329.943.148-00, RG nº 42.724.736-6. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

\_\_\_\_\_  
 Data e Assinatura do(a) Depositário(a)  
 (se presente ao ato da lavratura do Termo)

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

NOME FANTASIA	MÊS	VENCIMENTO ORIGINAL	TIPO DE TÍTULO	ALUGUEL	ENCARGOS COMUNS	ENCARGOS ESPECIAIS	OUTROS	TOTAL	CORREÇÃO MONETÁRIA (IGPM)	MULTA (105)	JUROS 1% A.M.	VALOR CORRIGIDO
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	out/19	20/06/2019	Confissão de Dívida	R\$ 1.098,26	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26	R\$ 375,65	R\$ 147,39	R\$ 324,26	R\$ 1.945,56
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	out/19	20/07/2019	Confissão de Dívida	R\$ 1.098,26	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26	R\$ 363,96	R\$ 146,22	R\$ 307,07	R\$ 1.915,51
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	out/19	20/08/2019	Confissão de Dívida	R\$ 1.098,26	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26	R\$ 358,13	R\$ 145,64	R\$ 291,28	R\$ 1.893,31
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	out/19	20/09/2019	Confissão de Dívida	R\$ 1.098,27	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,27	R\$ 367,96	R\$ 146,62	R\$ 278,58	R\$ 1.891,43
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	out/19	28/10/2019	Confissão de Dívida	R\$ 1.098,25	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,25	R\$ 368,10	R\$ 146,64	R\$ 263,94	R\$ 1.876,93
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	nov/19	20/11/2019	Confissão de Dívida	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26	R\$ 1.098,26	R\$ 358,20	R\$ 145,65	R\$ 247,60	R\$ 1.849,71
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	nov/19	20/12/2019	Confissão de Dívida	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26	R\$ 1.098,26	R\$ 353,84	R\$ 145,21	R\$ 232,34	R\$ 1.829,65
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	nov/19	20/01/2020	Confissão de Dívida	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26	R\$ 1.098,26	R\$ 324,12	R\$ 142,24	R\$ 213,36	R\$ 1.777,98
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	nov/19	20/02/2020	Confissão de Dívida	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26	R\$ 1.098,26	R\$ 317,32	R\$ 141,56	R\$ 198,18	R\$ 1.755,32
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	nov/19	20/03/2020	Confissão de Dívida	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26	R\$ 1.098,26	R\$ 317,89	R\$ 141,62	R\$ 184,10	R\$ 1.741,87
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	nov/19	14/05/2020	Confissão de Dívida	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26	R\$ 1.098,26	R\$ 289,44	R\$ 138,77	R\$ 152,65	R\$ 1.679,12
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	nov/19	14/06/2020	Confissão de Dívida	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26	R\$ 1.098,26	R\$ 285,57	R\$ 138,38	R\$ 138,38	R\$ 1.660,59
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	nov/19	20/06/2020	Confissão de Dívida	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26	R\$ 1.098,26	R\$ 285,57	R\$ 138,38	R\$ 138,38	R\$ 1.660,59
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	nov/19	20/07/2020	Confissão de Dívida	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26	R\$ 1.098,26	R\$ 264,31	R\$ 136,26	R\$ 122,63	R\$ 1.621,46
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	nov/19	20/08/2020	Confissão de Dívida	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26	R\$ 1.098,26	R\$ 234,59	R\$ 133,29	R\$ 106,63	R\$ 1.572,77
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	nov/19	20/09/2020	Confissão de Dívida	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26	R\$ 1.098,26	R\$ 199,04	R\$ 129,73	R\$ 90,81	R\$ 1.517,84
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	nov/19	20/10/2020	Confissão de Dívida	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26	R\$ 1.098,26	R\$ 145,08	R\$ 124,33	R\$ 74,60	R\$ 1.442,27
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	nov/19	20/11/2020	Confissão de Dívida	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26	R\$ 1.098,26	R\$ 106,18	R\$ 120,44	R\$ 60,22	R\$ 1.385,10
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	out/20	20/11/2020	Reajuste Confissão	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 240,80	R\$ 240,80	R\$ 23,28	R\$ 26,41	R\$ 13,20	R\$ 303,69
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	nov/19	20/12/2020	Confissão de Dívida	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26	R\$ 1.098,26	R\$ 67,93	R\$ 116,62	R\$ 46,65	R\$ 1.329,46
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	out/20	20/12/2020	Reajuste Confissão	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 240,80	R\$ 240,80	R\$ 14,89	R\$ 25,57	R\$ 10,23	R\$ 291,49
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	nov/19	20/01/2021	Confissão de Dívida	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26	R\$ 1.098,26	R\$ 56,84	R\$ 115,51	R\$ 34,65	R\$ 1.305,26
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	out/20	20/01/2021	Reajuste Confissão	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 240,80	R\$ 240,80	R\$ 12,46	R\$ 25,33	R\$ 7,60	R\$ 286,19
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	nov/19	20/02/2021	Confissão de Dívida	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26	R\$ 1.098,26	R\$ 27,79	R\$ 112,61	R\$ 22,52	R\$ 1.261,18
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	out/20	20/02/2021	Reajuste Confissão	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 240,80	R\$ 240,80	R\$ 6,09	R\$ 24,69	R\$ 4,94	R\$ 276,52
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	nov/19	20/03/2021	Confissão de Dívida	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26	R\$ 1.098,26	R\$ -	R\$ 109,83	R\$ 10,98	R\$ 1.219,07
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	out/20	20/03/2021	Reajuste Confissão	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 240,80	R\$ 240,80	R\$ -	R\$ 24,08	R\$ 2,41	R\$ 267,29
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	out/20	20/05/2021	Reajuste Confissão	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 240,80	R\$ 240,80	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 240,80
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	nov/19	20/05/2021	Confissão de Dívida	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26	R\$ 1.098,26	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	out/20	20/06/2021	Reajuste Confissão	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 240,80	R\$ 240,80	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 240,80
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	nov/19	20/06/2021	Confissão de Dívida	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26	R\$ 1.098,26	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	nov/19	18/07/2021	Confissão de Dívida (ref. Vencto original	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26	R\$ 1.098,26	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	out/20	18/07/2021	Reajuste Confissão (ref. Vencto original	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 240,80	R\$ 240,80	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 240,80
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	out/20	20/07/2021	Reajuste Confissão	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 240,80	R\$ 240,80	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 240,80
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	nov/19	20/07/2021	Confissão de Dívida	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26	R\$ 1.098,26	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.098,26
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	out/20	20/08/2021	Reajuste Confissão	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 240,80	R\$ 240,80	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 240,80

SCS - LAVANDERIA AMERICANA	nov/19	20/08/2021	Confissão de Dívida	R\$	-	R\$	-	R\$	1.098,26	R\$	1.098,26	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	1.098,26
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	out/20	20/09/2021	Reajuste Confissão	R\$	-	R\$	-	R\$	240,80	R\$	240,80	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	240,80
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	nov/19	20/09/2021	Confissão de Dívida	R\$	-	R\$	-	R\$	1.098,26	R\$	1.098,26	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	1.098,26
SCS - LAVANDERIA AMERICANA	nov/19	20/10/2021	Confissão de Dívida	R\$	-	R\$	-	R\$	1.098,26	R\$	1.098,26	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	1.098,26
			<b>Total</b>	R\$	<b>5.491,30</b>	R\$	<b>-</b>	R\$	<b>29.007,04</b>	R\$	<b>34.498,34</b>	R\$	<b>5.524,23</b>	R\$	<b>3.089,02</b>	R\$	<b>3.578,19</b>	R\$	<b>46.689,78</b>

**PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS**

Data de atualização dos valores: março/2021  
 Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)  
 Acréscimo de 0,00% referente a multa.  
 Honorários advocatícios de 0,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATORIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATORIOS 0,00% a.m.	MULTA 0,00%	TOTAL
1		20/07/2015	336,16	438,92	0,00	0,00	0,00	438,92
2		20/07/2015	255,00	332,95	0,00	0,00	0,00	332,95
3		20/07/2015	15,76	20,58	0,00	0,00	0,00	20,58
4		20/07/2015	10,00	13,06	0,00	0,00	0,00	13,06
5		15/09/2015	212,50	275,17	0,00	0,00	0,00	275,17
6		10/06/2016	122,00	146,17	0,00	0,00	0,00	146,17
7		11/08/2016	73,20	86,73	0,00	0,00	0,00	86,73
8		15/07/2016	235,50	280,83	0,00	0,00	0,00	280,83
9		15/07/2016	141,30	168,50	0,00	0,00	0,00	168,50
10		25/10/2016	90,00	106,23	0,00	0,00	0,00	106,23
11		17/02/2017	250,70	293,55	0,00	0,00	0,00	293,55
12		03/05/2017	36,60	42,58	0,00	0,00	0,00	42,58
13		25/04/2017	55,00	64,04	0,00	0,00	0,00	64,04
14		17/02/2017	250,70	293,55	0,00	0,00	0,00	293,55
15		23/03/2017	150,42	175,71	0,00	0,00	0,00	175,71
16		01/08/2017	40,00	46,43	0,00	0,00	0,00	46,43
17		11/10/2017	250,70	291,15	0,00	0,00	0,00	291,15
18		11/10/2017	75,21	87,35	0,00	0,00	0,00	87,35
19		11/10/2017	10,00	11,61	0,00	0,00	0,00	11,61
20		06/10/2019	23,27	25,25	0,00	0,00	0,00	25,25
21		17/10/2019	48,00	52,09	0,00	0,00	0,00	52,09
22		17/10/2019	48,00	52,09	0,00	0,00	0,00	52,09
23		28/09/2020	23,27	24,52	0,00	0,00	0,00	24,52
Sub-Total								R\$ 3.329,06
<b>TOTAL GERAL</b>								<b>R\$ 3.329,06</b>

DÉBITO PRINCIPAL	HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - 10%	CUSTAS JUDICIAIS	SUBTOTAL	VALOR BLOQUEADO PENDENTE DE	TOTAL A SER EXECUTADO
R\$ 46.689,78	R\$ 4.668,98	R\$ 3.329,06	R\$ 54.687,82	R\$ 7.833,18	R\$ 46.854,64



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Ciência às partes acerca da petição de fls. 364/418.

Nada mais. São José dos Campos, 12 de abril de 2021. Eu, \_\_\_\_, Marcelo Ricardo da Silva, Terceiros, assinado e liberado nos autos digitais por Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu, escrevente técnico judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0245/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E
Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)	D.J.E
Hélio Yazbek (OAB 168204/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vista dos autos à parte interessada para se manifestar, no prazo de 05 dias, acerca da petição de fls. 351/361."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 14 de abril de 2021.

Guilherme Onodera

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0245/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E
Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)	D.J.E
Hélio Yazbek (OAB 168204/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1) Fls. 342/343 - Cumpra-se conforme determinado à fls. 251, observado o depósito de fls. 283. 2) Fls. 345/347: A) Oficie-se ao juízo solicitante, informando-se conforme requerido (fls. 347). B) Ciência às partes. Int."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 14 de abril de 2021.

Guilherme Onodera

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0245/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E
Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)	D.J.E
Hélio Yazbek (OAB 168204/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ciência às partes acerca da petição de fls. 364/418."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 14 de abril de 2021.

Guilherme Onodera

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0245/2021, foi disponibilizado na página 2192/2213 do Diário de Justiça Eletrônico em 15/04/2021. Considera-se a data de publicação em 16/04/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)  
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)  
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)  
Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)  
Hélio Yazbek (OAB 168204/SP)

Teor do ato: "Ciência às partes acerca da petição de fls. 364/418."

São José dos Campos, 15 de abril de 2021.

Guilherme Onodera  
Escrevente Técnico Judiciário

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0245/2021, foi disponibilizado na página 2192/2213 do Diário de Justiça Eletrônico em 15/04/2021. Considera-se a data de publicação em 16/04/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)  
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)  
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)  
Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)  
Hélio Yazbek (OAB 168204/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Fls. 342/343 - Cumpra-se conforme determinado à fls. 251, observado o depósito de fls. 283. 2) Fls. 345/347: A) Oficie-se ao juízo solicitante, informando-se conforme requerido (fls. 347). B) Ciência às partes. Int."

São José dos Campos, 15 de abril de 2021.

Guilherme Onodera  
Escrevente Técnico Judiciário

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0245/2021, foi disponibilizado na página 2192/2213 do Diário de Justiça Eletrônico em 15/04/2021. Considera-se a data de publicação em 16/04/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)  
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)  
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)  
Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)  
Hélio Yazbek (OAB 168204/SP)

Teor do ato: "Vista dos autos à parte interessada para se manifestar, no prazo de 05 dias, acerca da petição de fls. 351/361."

São José dos Campos, 15 de abril de 2021.

Guilherme Onodera  
Escrevente Técnico Judiciário



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

Certifico e dou fé, conforme determinação de fls. 350, expedi **mandado de levantamento eletrônico nº 20210405132922008869**, em favor do(a) perito(a), Sr. Milton Lopes de Oliveira Nery (formulário às fls. 343), referente ao depósito de fls. 290. Certifico, ainda, que, oportunamente, será juntado aos autos o comprovante de pagamento/resgate do MLE. São José dos Campos, 05 de abril de 2021. Eu, Carolina Ribeiro Tapajóz Scarpa, Escrevente Técnico Judiciário.

Em função da pandemia COVID19, o BB orienta que os resgates sejam efetuados em crédito conta/poupança.

A+ A- P P A

Olá Sra. CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA 367881 - ctapajoz , última visita em 12/04/2021, 23:42hs

DEPÓSITO JUDICIAL

CUSTAS

0

PRINCIPAL > Depósito Judicial > Conta Judicial > Acompanhamento de MLE > Mandado

### Mandado Pago - 20210405132922008869

#### Processo

<b>Número do Processo:</b>	1005826-49.2016.8.26.0577															
<b>Comarca:</b>	São José dos Campos															
<b>Foro:</b>	Foro De São José Dos Campos															
<b>Ofício/Cartório:</b>	Cartório Da 7ª. Vara Cível															
<b>Vara:</b>	7ª Vara Cível															
<b>Partes:</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo</th> <th>Nome</th> <th>CPF/CNPJ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Autor</td> <td>Condominio Edifício Saint James</td> <td>53.315.776/0001-67</td> </tr> <tr> <td>Adv. Autor</td> <td>Elaine Cristina de Paula Ramos</td> <td>309.084.918-67</td> </tr> <tr> <td>Réu</td> <td>Juliana Aparecida Pessoa de Araujo</td> <td>329.943.148-00</td> </tr> <tr> <td>Adv. Réu</td> <td>Cesar Alexandre Paiatto</td> <td>280.527.278-12</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo	Nome	CPF/CNPJ	Autor	Condominio Edifício Saint James	53.315.776/0001-67	Adv. Autor	Elaine Cristina de Paula Ramos	309.084.918-67	Réu	Juliana Aparecida Pessoa de Araujo	329.943.148-00	Adv. Réu	Cesar Alexandre Paiatto	280.527.278-12
Tipo	Nome	CPF/CNPJ														
Autor	Condominio Edifício Saint James	53.315.776/0001-67														
Adv. Autor	Elaine Cristina de Paula Ramos	309.084.918-67														
Réu	Juliana Aparecida Pessoa de Araujo	329.943.148-00														
Adv. Réu	Cesar Alexandre Paiatto	280.527.278-12														

#### Solicitações do Mandado

Número da Solicitação	Número da Conta	Parcela	Beneficiário	Valor Solicitação R\$	Situação	Ações
1	3800107179636	1	MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY	4.023,46	Pago	

**CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA**

**De:** CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA  
**Enviado em:** sexta-feira, 16 de abril de 2021 10:46  
**Para:** SAO CAETANO DO SUL - 5 OFICIO CIVEL  
**Assunto:** 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº: 1005826-49.2016.8.26.0577  
**Anexos:** ofício 1005826-49.2016.8.26.0577.pdf

<b>Controle:</b>	<b>Destinatário</b>	<b>Entrega</b>
	SAO CAETANO DO SUL - 5 OFICIO CIVEL	Entregue: 16/04/2021 10:47

Prezados Srs.,

Ref.:  
 Processo Digital nº: 1006176-10.2015.8.26.0565 (vosso número)  
 Processo Digital nº: 1005826-49.2016.8.26.0577 (nosso número)  
 Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais  
 Exequente: Condominio Edifício Saint James  
 Executado: Juliana Aparecida Pessoa de Araujo

Segue em anexo ofício, conforme determinação nos autos do processo em epígrafe.

EVENTUAL RESPOSTA DEVERÁ SER ENCAMINHADA PARA O E-MAIL INSTITUCIONAL: [sjcampos7cv@tjsp.jus.br](mailto:sjcampos7cv@tjsp.jus.br)

Atenciosamente,



**CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA**  
 Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

7º Ofício Cível

Avenida Salmão, 678 - Parque Residencial Aquarius - São José dos Campos/SP - CEP: 12246-260

E-mail: [ctapajoz@tjsp.jus.br](mailto:ctapajoz@tjsp.jus.br)

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA  
CÍVEL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.

Proc. nº 1005826-49.2016.8.26.0577.

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES,**

vem à presença de Vossa Excelência se manifestar acerca das petições da EXECUTADA (fls. **351/354**), e da TERCEIRA INTERESSADA (fls. **364/418**), expondo e requerendo:

Primeiramente quanto a *inoportuna petição da executada* (fls. **351/354**), importante reiterar o laudo de fls. **295/341**, confirmando que a área **ÚTIL DO IMÓVEL AVALIADO PERFAZ 23m<sup>2</sup> (VINTE E TRÊS METROS QUADRADOS)**, e não 72,37m<sup>2</sup> (setenta e dois metros quadrados e trinta e sete decímetros quadrados).

A menção assente à fl. **30** é clara ao se referir a **ÁREA ÚTIL** ou **PRIVATIVA** de **23,00m<sup>2</sup>** da **SALA COMERCIAL PENHORADA**, localizada no **EDIFÍCIO SAINT JAMES**, cujo **TERRENO**, possui área de construção de **72,37m<sup>2</sup>**, dispondo de um **ESPAÇO TOTAL DE GARAGEM** de **66,96 m<sup>2</sup>**:

Possui área útil ou privativa de 23,00 m<sup>2</sup>, que somada com a vaga de garagem perfaz 66,96 m<sup>2</sup>, área comum de 5,41 m<sup>2</sup>, área total de 72,37 m<sup>2</sup>, equivalente à fração ideal de 0,00577227.

1 às 17:33, sob o núm  
577 e código ABFA7

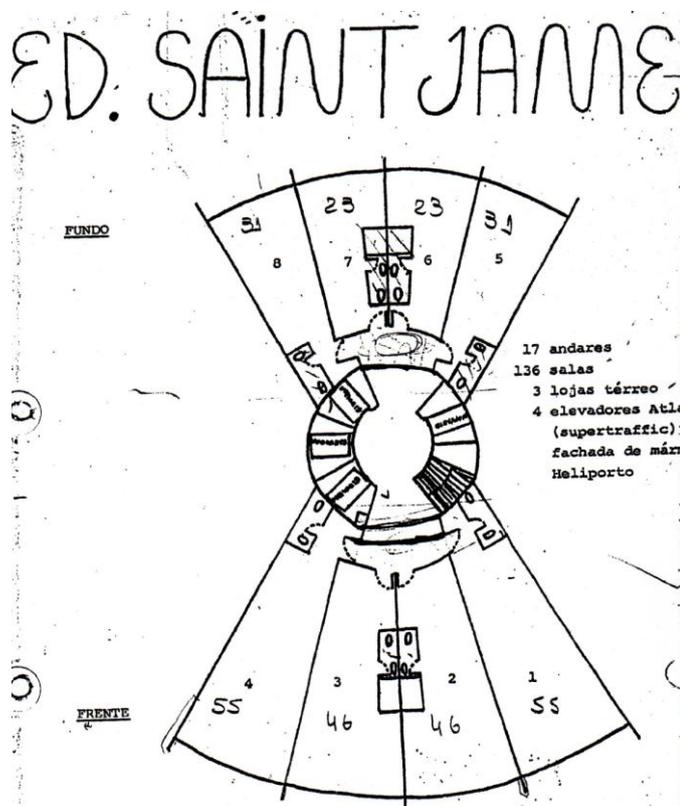
Tanto é assim, que a **CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL** (fl. **51**), aponta essa metragem de **72,37m<sup>2</sup>** como **ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DO PRÉDIO**, cabendo à sala **87 (imóvel penhorado)** a fração de **0,00577227** centésimos milionésimos no

## TERRENO e nas COISAS DE USO E PROPRIEDADE COMUM DO EDIFÍCIO:

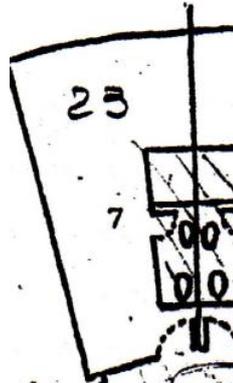
CONJUNTO Nº 87, localizado no 8º andar, do Edifício Saint James sito à Avenida Dr. João Guilhermino, nº 429, nesta cidade, com a área útil inclusive vaga de garagem de 66,96m<sup>2</sup>., área comum de 5,41ms<sup>2</sup>, perfazendo uma área total construída de 72,37m<sup>2</sup>, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,00577227 centésimos milionésimos no terreno e nas coisas de uso e propriedade comum do edifício, cadastrado na Prefeitura Local sob nº 11.019.011.65.8.-

Assim, se aproveitando a executada do fato da certidão do imóvel ser antiga, já que o **EDIFÍCIO SAINT JAMES** foi construído há mais de **47** (quarenta e sete) anos, não retratando com exatidão a área privativa ou útil da unidade nº **87** (de **23m<sup>2</sup>**); anexa a este petitório a **PLANTA DO PRÉDIO** para **ANIQUILAR** a *ardilosa* **MANIFESTAÇÃO** de fls. **351/354**.

Como pode se constatar da inclusa **PLANTA DO EDIFÍCIO** autor, este é dividido em **8** (oito) **FRAÇÕES**, apresentando **17 ANDARES** e **136 SALAS COMERCIAIS**:



Estando o imóvel penhorado localizado na **FRAÇÃO 7**, em que o número “23” identifica o **TAMANHO DE CADA SALA COMERCIAL ALI LOCALIZADA**:



Já metragem de **72,37m<sup>2</sup>** se refere a “*área total*” do **TERRENO DO PRÉDIO**, correspondente a essa **FRAÇÃO “7”**, identificada abaixo como “**6/7**”, que por sua vez possui uma “*área total de garagem*” de **66,90m<sup>2</sup>**:

ÁREAS \ FINAIS	1	2/3	4	5	6/7	8
ÁREA ÚTIL TOTAL (INCLUSIVE GARAGEM)	90,23	84,54	91,99	88,95	66,90	70,96
ÁREA TOTAL	99,58	92,92	101,53	74,70	72,37	77,04

AVENIDA DR<sup>o</sup> JOÃO GUILHERMINO, 429 - CENTRO - SJCAMPOS-SP.

Quanto à vaga de garagem, importante registrar que a destinada ao imóvel penhorado possui **5,41m<sup>2</sup>** (cf. fl. **30** e **51**), e não **66,90m<sup>2</sup>** (*tamanho total da garagem do prédio*); não interferindo no valor do metro quadrado da sala comercial, já que aquele (*valor do m<sup>2</sup>*) engloba os benefícios atribuídos ao imóvel, como a *garagem* por exemplo.

Portanto, porque **INQUESTIONÁVEL O TAMANHO DO IMÓVEL PENHORADO**, ou seja, uma **SALA COMERCIAL DE 23m<sup>2</sup>** (lembrando que a aquisição de apartamento/sala envolve sempre o aspecto intramuros – o quanto de fato o espaço será utilizado); sendo a metragem de **72,37m<sup>2</sup>** correspondente a área total de **CONSTRUÇÃO DO TERRENO** (cf. planta em anexo), o **LAUDO** de fls. **295/341** encontra-se totalmente **APTO** para **HOMOLOGAÇÃO**.

Assim, tendo a **AVALIAÇÃO SIDO REALIZADA COM CRITÉRIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS E NECESSÁRIOS NA ESPÉCIE**, não há que se falar em nova perícia, como *suscitado astuciosamente pela executada*, que **BUSCA INDEVIDAMENTE** através de uma *supervalorização do bem*, **VANTAGEM FINANCEIRA INDEVIDA e ou OBSTRUÇÃO DO LEILÃO** que está prestes a ser realizado.

Não obstante esses **ESCLARECIMENTOS**, havendo dúvidas por parte desse douto juízo, requer a intimação do n. perito ao esclarecimento acerca do tamanho do imóvel penhorado, já que em relação ao **VALOR DO METRO QUADRADO**, houve a **EXPRESSA CONCORDÂNCIA DA EXECUTADA**.

Da mesma maneira **IMPUGNA a MANIFESTAÇÃO DA TERCEIRA INTERESSADA** (fls. **364/418**), já que como demonstrado através dos documentos trazidos aos autos pela credora previdente (fls. **406/414**), **NÃO CONSTA** na certidão de matrícula do imóvel qualquer **AVERBAÇÃO DE RESTRIÇÃO** anterior a **PREMONITÓRIA** de **23/11/16** (fl. **413**), como da **PENHORA** realizada em **26/09/18** (fl. **413**).

Embora alcançado o arresto nos autos do proc. nº **1006176-10.2015.8.26.0565**, foi o **CONDOMÍNIO AUTOR QUE PRIMEIRAMENTE LEVOU A EFEITO O ATO DE CONSTRUÇÃO DO BEM**, seja pela averbação premonitória, como pela posterior penhora de **26/09/18** (fl. **413**).

Nesse sentido, destaca a norma inserta no art. **844** do CPC:

*Art. 844. Para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, **cabe ao exequente providenciar a averbação do arresto ou da penhora no registro competente**, mediante apresentação de cópia do auto ou do termo, independentemente de mandado judicial. {sic; grifado}*

Portanto, **NÃO HÁ QUALQUER PREFERÊNCIA AO CREDOR PREVIDENTE**, já que **NÃO PROMOVEU O RESPECTIVO REGISTRO**, e muito menos em data anterior ao dos autos em apreço.

Quanto às ementas destacadas às fls. **366/367**, forçoso esclarecer a **DISTORÇÃO TRAÇADA PELA TERCEIRA INTERESSADA**, vez que mencionados acórdãos abordam apenas a igualdade das disposições relativas à penhora ao arresto, contudo, **DESDE QUE CONSIDERADA A ANTERIORIDADE REGISTRAL**.

Ou seja, o **REGISTRO de ARRESTO** anterior ao da **PENHORA** prefere a esta, mas desde que obviamente **PROMOVIDA A AVERBAÇÃO EM DATA ANTERIOR**, o que mantém hígido o efeito *erga omnes* da medida.

Nesse ínterim:

*“PROCESSO CIVIL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. CONCURSO DE CREDORES. ARRESTO. REGISTRO ANTERIOR À PENHORA SOBRE IMÓVEL. PREVALÊNCIA DA DATA DO ARRESTO. RECURSO NÃO PROVIDO. 1- Independente da natureza assumida, seja o arresto cautelar ou incidental (CPC, art. 813 e ss.), seja o arresto executivo, igualmente denominado "pré-penhora" (CPC, art. 653), aplicam-se, sem distinção, as disposições relativas à penhora, a teor do que prevê o art. 821 do CPC. 2- Tal qual a penhora, o arresto tem por efeito tornar inalienável o bem constrito, não suscitando dúvida sobre o interesse do credor diligente que, pelo fruto da alienação judicial do imóvel, pretende ver seu crédito assegurado. 3- Inexistindo título legal à preferência, a anterioridade do arresto há de conferir ao credor previdente, que primeiramente levou a efeito o ato de constrição do bem, primazia sobre a penhora posteriormente efetuada. Precedentes do STJ. 4- No caso, além de a medida cautelar de arresto anteceder a penhora do imóvel, a recorrida promoveu-lhe o respectivo registro em data igualmente anterior à penhora, o que mantém hígido o efeito erga omnes da medida. 5- Agravo regimental a que se nega provimento”. (AgRg no REsp 902.536/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 27/03/2012, DJe 11/04/2012)*

Ademais, vale mencionar ainda que o **CRÉDITO RELATIVO A COTAS CONDOMINIAIS CONSTITUI UM ÔNUS RELATIVO AO PRÓPRIO BEM**, assim, por tratar-se de obrigação *propter rem*, **PREFERE AOS DEMAIS CRÉDITOS**.

Assim, **IMPERIOSO SE FAZ O INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE PREDILEÇÃO DA TERCEIRA INTERESSADA**, uma vez que o **CONDOMÍNIO AUTOR PRIMEIRAMENTE LEVOU A EFEITO** o ato de constrição do bem.

Por fim, **IMPUGNA** os **DOCUMENTOS** acostados às fls. (355/361), já que se referem a **IMÓVEIS MUITO MAIORES DO QUE O BEM PENHORADO**, respectivamente, **45m<sup>2</sup>** e **75m<sup>2</sup>**.

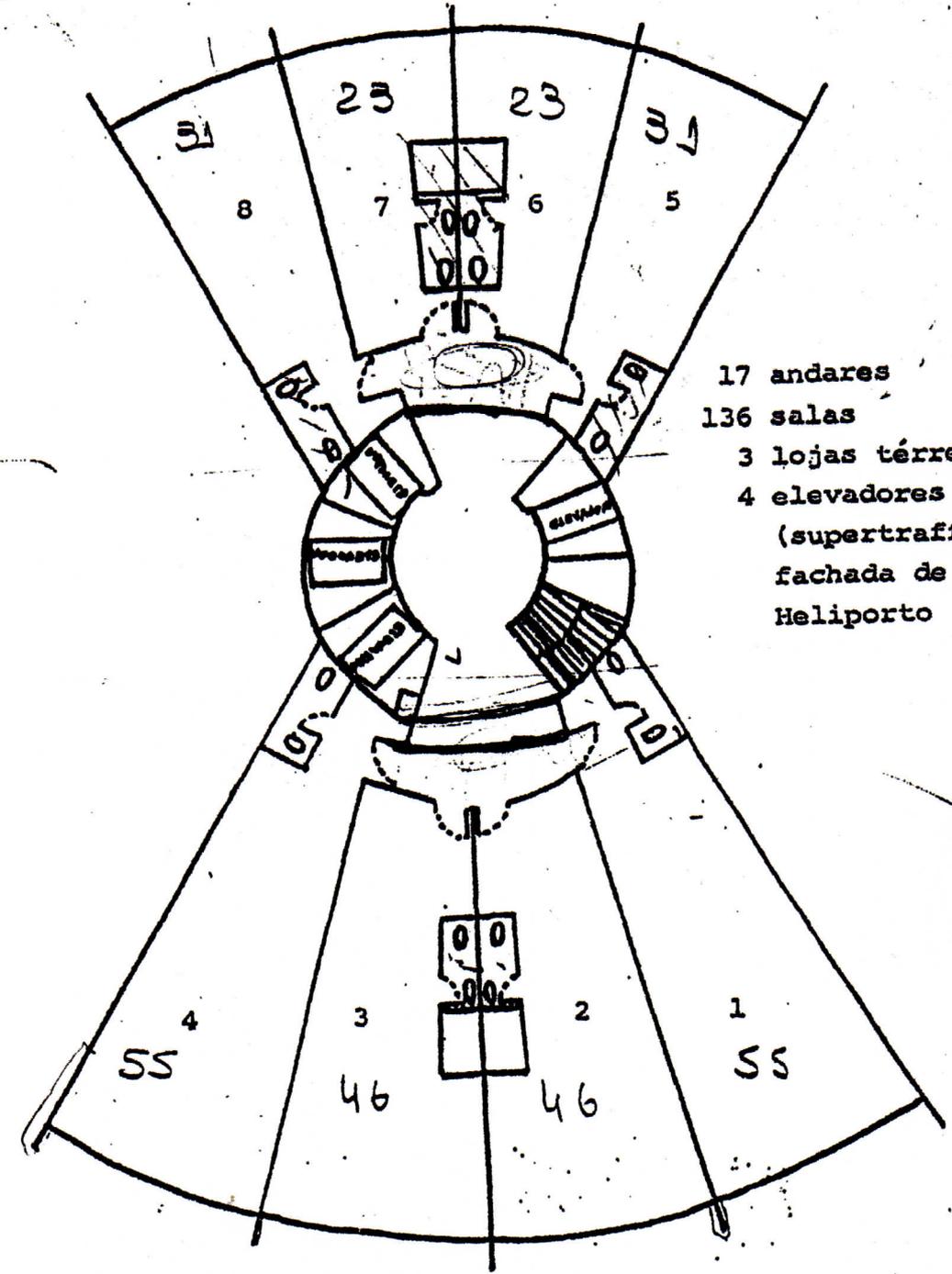
Termos em que, j., p. deferimento.

**ELAINE CRISTINA DE PAULA RAMOS.**

**OAB/SP 283.726.**

# ED. SAINT JAMES

FUNDO



- 17 andares
- 136 salas
- 3 lojas térreo
- 4 elevadores Atlas (supertraffic)
- fachada de mármore
- Heliporto

FRENTE

ÁREAS \ FINAIS	1	2/3	4	5	6/7	8
ÁREA ÚTIL TOTAL (INCLUSIVE GARAGEM)	90,23	84,54	91,99	88,95	66,90	70,96
ÁREA TOTAL	99,58	92,92	101,53	74,70	72,37	77,04

AVENIDA DRº JOÃO GUILHERMINO, 429 - CENTRO - SJCAMPOS - SP.



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Emerson Norio Chinen**

Vistos.

1-) Fls. 351/354: As contas apresentadas pela parte executada partem de premissas equivocadas, conforme apurado em conferência e manifestação do perito (fls. 295/241). Assim, na verdade, são estes números que estão a merecer credibilidade por revelar correção técnica, de acordo com a perícia realizada. Nesse sentido, veja-se a informação técnica ali constante.

No mais, os outros argumentos não abalam as conclusões acima.

Ante o exposto, homologo o laudo pericial apresentado à fls. 295/241, e determino o prosseguimento da execução, conforme os cálculos indicados.

2-) Fls. 364/368: Não há que se falar em preferência do arresto realizado tendo em vista a ausência de óbice para realização de hasta mesmo quando tratar-se de constrição posterior, de todo modo, não houve registro na matrícula do imóvel acerca do arresto noticiado, conforme certidão da referida matrícula juntada à fls. 406/414. Finalmente, trata-se de execução de débitos condominiais que por se prestarem à manutenção e conservação da coisa, além de sua natureza propter rem, este tem preferência sobre a dívida do terceiro.

Anote-se o ingresso nos autos do terceiro interessado.

3-) Após o trânsito em julgado da presente, defiro o pedido de alienação em leilão



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 20 dias cada.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 70% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial LUT Leilões, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

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

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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

- o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 70% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

São José dos Campos, 13 de maio de 2021.

Juiz(a) 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 0343/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E
Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)	D.J.E
Hélio Yazbek (OAB 168204/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1-) Fls. 351/354: As contas apresentadas pela parte executada partem de premissas equivocadas, conforme apurado em conferência e manifestação do perito (fls. 295/241). Assim, na verdade, são estes números que estão a merecer credibilidade por revelar correção técnica, de acordo com a perícia realizada. Nesse sentido, veja-se a informação técnica ali constante. No mais, os outros argumentos não abalam as conclusões acima. Ante o exposto, homologo o laudo pericial apresentado à fls. 295/241, e determino o prosseguimento da execução, conforme os cálculos indicados. 2-) Fls. 364/368: Não há que se falar em preferência do arresto realizado tendo em vista a ausência de óbice para realização de hasta mesmo quando tratar-se de constrição posterior, de todo modo, não houve registro na matrícula do imóvel acerca do arresto noticiado, conforme certidão da referida matrícula juntada à fls. 406/414. Finalmente, trata-se de execução de débitos condominiais que por se prestarem à manutenção e conservação da coisa, além de sua natureza propter rem, este tem preferência sobre a dívida do terceiro. Anote-se o ingresso nos autos do terceiro interessado. 3-) Após o trânsito em julgado da presente, defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 20 dias cada. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 70% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial LUT Leilões, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações. - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no

preço da arrematação. - o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 70% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Int."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 18 de maio de 2021.

Helôisa Cristina Shiguihara Aramizu

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0343/2021, foi disponibilizado na página 1803/1808 do Diário de Justiça Eletrônico em 19/05/2021. Considera-se a data de publicação em 20/05/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)  
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)  
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)  
Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)  
Hélio Yazbek (OAB 168204/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1-) Fls. 351/354: As contas apresentadas pela parte executada partem de premissas equivocadas, conforme apurado em conferência e manifestação do perito (fls. 295/241). Assim, na verdade, são estes números que estão a merecer credibilidade por revelar correção técnica, de acordo com a perícia realizada. Nesse sentido, veja-se a informação técnica ali constante. No mais, os outros argumentos não abalam as conclusões acima. Ante o exposto, homologo o laudo pericial apresentado à fls. 295/241, e determino o prosseguimento da execução, conforme os cálculos indicados. 2-) Fls. 364/368: Não há que se falar em preferência do arresto realizado tendo em vista a ausência de óbice para realização de hasta mesmo quando tratar-se de constrição posterior, de todo modo, não houve registro na matrícula do imóvel acerca do arresto noticiado, conforme certidão da referida matrícula juntada à fls. 406/414. Finalmente, trata-se de execução de débitos condominiais que por se prestarem à manutenção e conservação da coisa, além de sua natureza propter rem, este tem preferência sobre a dívida do terceiro. Anote-se o ingresso nos autos do terceiro interessado. 3-) Após o trânsito em julgado da presente, defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 20 dias cada. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 70% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial LUT Leilões, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações. - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. - o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da

segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 70% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Int."

São José dos Campos, 19 de maio de 2021.

Edemir de Souza Gonsalves  
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo: 1005826-49.2016.8.26.0577

**LUT - GESTÃO E INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA.** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 08.399.676/0001-01, por seus advogados, nos autos do processo em referência, movido por **Condomínio Edifício Saint James (CNPJ/MF 53.315.776/0001-67)** em face de **Juliana Aparecida Pessoa de Araújo (CPF/MF 329.943.148-00)** em curso perante este MM. Juízo, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls.436-440, que nomeou a LUT como gestora judicial do procedimento de Leilão Eletrônico a ser efetuado nos presentes autos, **requerer que seja determinado à serventia do cartório, com urgência, providências para notificar o(s) Executado(s), na pessoa de seus advogados, bem como os demais interessados** das respectivas datas e horários do leilão, nos termos do edital em anexo, conforme preceitua o artigo 889 do Código de Processo Civil abaixo transcrito a fim de se evitar nulidade do procedimento de alienação.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, essa gestora também encaminhará as comunicações pertinentes independentemente daquelas efetuadas ou não pela serventia, juntando aos autos posteriormente.

É recomendável que a(s) intimação(ões) seja(m) realizada(s) **até o dia 12.07.2021**, sendo que a publicação do edital na rede mundial de computadores supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos do(s) Executado(s) e eventual(ais) interessado(s).

*“Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência”*

Requer ainda, a intimação da Prefeitura Municipal para que informe sobre a existência de eventuais débitos tributários e, se o caso, requeira a reserva de numerário suficiente para quitação do débito, e do exequente para que apresente os débitos atualizados da ação, bem como encaminhe ao endereço eletrônico desta Gestora: [contato@lut.com.br](mailto:contato@lut.com.br).

Tendo em vista, que a modalidade de Leilão Eletrônico oferece aos interessados a possibilidade de visitação ao local onde o bem objeto de alienação penhorado se localiza, bem como, considerando ainda que, a falta de realização deste procedimento pode frustrar eventual arrematação.

Requer seja concedido por este MM. Juízo visitação acompanhada de preposto da Gestora ao imóvel localizado no Conjunto nº 87, localizado no 8º andar, do Edifício Saint James, sito à Avenida Dr. João Guilhermino, nº 429, na cidade de São José dos Campos, a fim de que seja extraído todo o material necessário para a divulgação do bem no sítio eletrônico desta Gestora

Por fim, requer-se a juntada da minuta do Edital de Leilão, do incluso instrumento de procuração, bem como das Condições de Venda.

Por oportuno, requer sejam direcionadas todas as futuras intimações da Gestora LUT EXCLUSIVAMENTE ao advogado ALEXANDRE NUNES PETTI, inscrito na OAB/SP sob o nº 257.287, sob pena de nulidade, determinando-se ao cartório do feito que realize as anotações necessárias nos autos e no sistema eletrônico de cadastro processual.

Termos em que,  
pede deferimento.

São Paulo, 11 de junho de 2021.

**GUILHERME DE JESUS ARAUJO**  
**OAB/SP 444.032**

**7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA** dos bens abaixo descritos, conhecimento de eventuais interessados na lide e de intimação da executada **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAÚJO (CPF/MF nº 329.943.148-00)**, bem como do exequente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES (CNPJ/MF nº 53.315.776/0001-67)**, do interessado **CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA (CNPJ/MF nº 45.543.915/0001-81)** e a **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS (CNPJ/MF nº 46.643.466/0001-06)**.

O MM. Juiz de Direito Emerson Norio Chinen, da 7ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da ação de Ação de Cobrança ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES (CNPJ/MF nº 53.315.776/0001-67)** contra **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAÚJO (CPF/MF nº 329.943.148-00)**, processo nº **1005826-49.2016.8.26.0577**, nos termos do Provimento CSM nº 1.625, de 09 de fevereiro de 2009, que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO LEILÃO**

O leilão será conduzido em duas praças. A 1ª praça terá início em 19 de julho de 2021 às 13h30min. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª praça, a 2ª praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 22 de julho de 2021 às 13h30min e se encerrará em 26 de agosto de 2021 às 13h30min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a 70% (setenta por cento) do valor de avaliação, atualizado até a data do protocolo pela Tabela Prática do TJSP.

Conforme dispõe o art. 895 do Código de Processo Civil, os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado: (I) até o início da primeira etapa, por valor não inferior ao da avaliação atualizada, (II) até o início da segunda etapa, por valor não inferior a 70% (setenta por cento) da avaliação atualizada. A proposta deverá ser encaminhada diretamente ao juízo ou ao e-mail: [contato@lut.com.br](mailto:contato@lut.com.br). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma das parcelas inadimplidas com as parcelas vencidas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação; (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

## DO CONDUTOR DAS PRAÇAS

A praça será conduzida pelo leiloeiro Cezar Augusto Badolato Silva (“Leiloeiro”), inscrito na Junta Comercial de São Paulo sob o nº 602, por meio de seu portal na rede mundial de computadores ([www.lut.com.br](http://www.lut.com.br)).

## LOCAL DO LEILÃO

O leiloeiro Cezar Augusto Badolato Silva realizará o leilão exclusivamente na modalidade eletrônica por meio do Portal: [www.lut.com.br](http://www.lut.com.br).

## DO PAGAMENTO

O arrematante receberá em seu e-mail cadastrado junto ao Portal ([www.lut.com.br](http://www.lut.com.br)) utilizado pelo leiloeiro Cezar Augusto Badolato Silva, **guia de depósito judicial** em favor do Juízo responsável, no valor de seu lance vencedor, devendo efetuar o pagamento no prazo de até 24 horas, após o encerramento da praça.

**Comissão** – O arrematante receberá em seu e-mail cadastrado junto ao Portal ([www.lut.com.br](http://www.lut.com.br)), em favor do Juízo conforme disposto no artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, a título de comissão, no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor, devendo efetuar o pagamento no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça.

Após a realização do pagamento das **guias judiciais**, o arrematante deverá encaminhar os respectivos comprovantes para o e-mail ([contato@lut.com.br](mailto:contato@lut.com.br)), a fim de que sejam juntados ao Auto de Arrematação.

## RELAÇÃO DOS BENS

**Bem** – Conjunto nº 87, localizado no 8º andar, do Edifício Saint James, sito à Avenida Dr. João Guilhermino, nº 429, na cidade de São José dos Campos, com área útil inclusive vaga de garagem de 66,96m², área comum de 5,41m², perfazendo uma área total construída de 72,37m², cabendo-lhe uma fração ideal de 0,00577227 centésimos milionésimos no terreno e nas coisas de uso e propriedade comum do edifício. Matrícula nº 72.316 no 1º CRI de São José dos Campos/SP. **Depositário(a)**: Juliana Aparecida Pessoa de Araújo (CPF/MF nº 329.943.148-00). **Contribuinte**: 11.0019.0011.0065. **Matrícula Atualizada**: Consta na Av.13 a penhora exequenda. **Débitos de IPTU em Aberto**: não localizado. **Débitos Inscritos em Dívida Ativa**: não localizado. **Débitos de Condomínio**: não

localizado. **Valor da Avaliação:** R\$ 121.491,92 (cento e vinte e um mil, quatrocentos e noventa e um reais e noventa e dois centavos), atualizados até maio de 2021, pela Tabela Prática do TJSP. **Localização do Bem:** Conjunto nº 87, localizado no 8º andar, do Edifício Saint James, sito à Avenida Dr. João Guilhermino. **Imóvel Desocupado:** Não. **Observação:** Consta no laudo de avaliação as fls. 295-341 que se trata de um imóvel comercial, em zona repleta de melhoramentos públicos, inclusive com transporte coletivo próximo, localizado na Zona Central e com diversificada ocupação comercial nos arredores. Possui 3 ambientes distintos: Recepção, escritório e banheiro, além da vaga de garagem.

**Débitos da ação:** R\$ 3.145,33 (três mil, cento e quarenta e cinco reais e trinta e três centavos) em fevereiro de 2016, valores que deverão ser atualizados para a data da arrematação e pelo qual responderá o produto da arrematação. Em havendo saldo remanescente, responderá pela diferença o executado nesta ação. Se os bens arrematados forem imóveis, os débitos tributários ficam sub-rogados no respectivo preço alcançado pela arrematação, nos termos do parágrafo único do artigo 130, do Código Tributário Nacional, porém compete ao interessado no bem pesquisar todos os débitos eventualmente existentes nos diversos Órgãos.

**OBS:** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, presenciais ou híbridas. Desta forma, havendo eventuais divergências de áreas e/ou características físicas, o arrematante não poderá pleitear complemento de metragens, abatimento do valor, indenização ou desfazimento da arrematação. De igual maneira, correrão por sua conta as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência dos bens móveis arrematados.

Cumprir informar que até a publicação deste edital não há decisão judicial suspendendo ou impossibilitando a venda do bem contido neste leilão.

Ficam todos aqueles mencionados no presente Edital, regularmente **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais e dos respectivos patronos.

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal [www.lut.com.br](http://www.lut.com.br).



Eu, \_\_\_\_\_  
escrivã (o) subscrevi.

\_\_\_\_\_  
**Emerson Norio Chinen**  
**Juiz de Direito**



## CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO

### 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP

DAS REGRAS DA PRAÇA - As regras aqui dispostas são estabelecidas pelo(a) Juiz de Direito Emerson Norio Chinen da 7ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP, de acordo com a legislação pertinente e/ou normas referentes à leilões judiciais.

DA ACEITAÇÃO DESTAS REGRAS - Para participar das praças divulgadas pelo leiloeiro Cezar Augusto Badolato Silva por meio do portal [www.lut.com.br](http://www.lut.com.br), o usuário deverá ACEITAR os termos e condições adiante estabelecidos.

DAS CONDIÇÕES PARA OFERTAR LANCES - O usuário deverá ser capaz de exercer atos da vida civil, conforme determina a legislação em vigor. Os menores de 18 anos não serão admitidos a participar das praças.

O usuário declara que tem capacidade, autoridade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste documento.

Mesmo que o usuário tenha capacidade civil e jurídica para contratar, necessariamente deverá ter a livre disposição de seus bens para ofertar lances nas praças divulgadas pelo leiloeiro Cezar Augusto Badolato Silva por meio do portal [www.lut.com.br](http://www.lut.com.br).

Não poderão ofertar lances:

1. tutores, curadores, testamentários, administradores, síndicos ou liquidantes, quanto aos bens confiados a sua guarda e responsabilidade;
2. os mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados;
3. o juiz, os membros do Ministério Público e da Defensoria Pública, o escrivão, o depositário, o avaliador e o oficial de justiça;
4. menores, serventuários da justiça ligados ao leilão, leiloeiro/pregoeiro/porteiro de auditório e equipe, parentes e/ou afins dos mesmos.

DO BEM - O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

DA VISITAÇÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem a ser apregoado antes da arrematação. As visitas deverão ser agendadas através de solicitação

formal nesse sentido via *e-mail* [visitacao@lut.com.br](mailto:visitacao@lut.com.br), com a informação da praça de interesse, nome, telefone, RG, CPF/MF do visitante.

**DA PRAÇA** - A 1ª praça terá início em 19 de julho de 2021 às 13h30min. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª praça, a 2ª praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 22 de julho de 2021 às 13h30min e se encerrará em 26 de agosto de 2021 às 13h30min.

**DO CONDUTOR DA PRAÇA** - O leilão realizado pelo **MEIO ELETRÔNICO**, pelo Leiloeiro Oficial Cezar Augusto Badolato Silva, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o nº 602, por meio do Portal ([www.lut.com.br](http://www.lut.com.br)).

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - Na 1ª praça o valor mínimo para a venda do Bem apregoado será o valor de avaliação judicial. Na 2ª praça, o valor mínimo para a venda corresponderá a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação, atualizada até a data de protocolo do Edital.

**DOS LANCES** - Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do Portal [www.lut.com.br](http://www.lut.com.br).

Durante a praça, profissionais da Gestora Judicial LUT contratada pelo leiloeiro oficial Cezar Augusto Badolato Silva poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do telefone (0 xx 11 3047-9800) ou *e-mail* ([contato@lut.com.br](mailto:contato@lut.com.br)).

**DO LANCE AUTOMÁTICO** - É uma facilidade do Portal ([www.lut.com.br](http://www.lut.com.br)) que permite a programação de lances automáticos até um limite máximo pré-determinado pelo ofertante. Com esta opção, caso outro participante ofereça um lance maior, o sistema gerará outro lance acrescido de um incremento mínimo, até o limite máximo definido. Este mecanismo permite que o usuário possa ofertar lances até o limite estipulado, sem a necessidade de acompanhamento da praça.

**DA IRRETRATABILIDADE DO LANCE** - Os lances ofertados são irretratáveis.

**DO TEMPO EXTRA** - Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 03 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção “tela de lance” do Portal ([www.lut.com.br](http://www.lut.com.br)) a 03 (três) minutos do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances.

**DO LANCE CONDICIONAL** - O lance que não atingir o valor mínimo de venda poderá ser recebido condicionalmente, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, ficando o lance condicional sujeito a posterior aprovação do Juízo responsável.

Aprovado o lance condicional, o arrematante deverá efetuar a totalidade do pagamento (preço do Bem arrematado e comissão), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas a contar da data da

comunicação da liberação da venda. No caso de não aprovação da venda pelo preço ofertado, o ofertante será comunicado e o lance será desconsiderado.

DOS DÉBITOS - Eventuais ônus sobre o bem correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO - O Auto de Arrematação será assinado pelo juiz após a comprovação do pagamento do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como, a comissão do leiloeiro, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça/encerramento da praça/ciência da liberação do lance condicional, conforme orientações encaminhadas pela Gestora Judicial LUT e que poderão ser obtidas pelo telefone 0 xx 11 3047-9800 ou por *e-mail* ([contato@lut.com.br](mailto:contato@lut.com.br)).

A comissão devida leiloeiro não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

Após a realização do depósito judicial, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante juntamente com cópia da certidão de casamento, se o caso, por *e-mail* ([contato@lut.com.br](mailto:contato@lut.com.br)), a fim de que o mesmo seja juntado aos autos do processo para expedição da Carta de Arrematação. Ocasionalmente, o Juízo poderá requerer a juntada da via original do comprovante.

Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao arrematante os valores pagos e relativos ao preço do bem arrematado e à comissão do leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas.

DA FALTA DE PAGAMENTO - O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais bem como, obrigado a pagar o valor da comissão devida ao leiloeiro.

DA ADJUDICAÇÃO PELO EXEQUENTE - A partir da publicação do Edital, na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

DA TRANSFERÊNCIA/REMOÇÃO DO BEM - Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência/remoção do bem arrematado para o seu nome.

Para transferir o bem arrematado, o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório

responsável a respectiva “Carta de Arrematação”.

DA REMIÇÃO DA EXECUÇÃO - Se o executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para a praça, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao leiloeiro de 5% (cinco por cento) sobre o valor pago (dívida exequenda).

DO ACORDO - A partir da publicação do Edital, caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão da praça, fica o executado obrigado a pagar o valor da comissão devida ao leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor do acordo.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, o Provimento CSM nº 1.625, de 9 de fevereiro de 2.009, do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, do Comunicado CG Nº 1469/2019, Provimento CG Nº 19/2021 e o *caput* do artigo 335, do Código Penal.

## Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

**Valor (somente números):** R\$ 120.000,00

**Data inicial:** 03/2021

**Data de atualização:** 05/2021

**Valor atualizado:** R\$ 121.491,92

O valor R\$ 120.000,00 de 3/2021 atualizado até 5/2021 é R\$ 121.491,92.

\* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

---

### Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

### Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

### Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

## Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)

Matrícula	Folha
72.316	01

# Registro de Imóveis e Anexos

## São José dos Campos - S.P.

Em 10 de agosto de 19 84

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

W

Imóvel: **EDIFICIO SAINT JAMES.-**

CONJUNTO Nº 87, localizado no 8º andar, do Edifício Saint James sito à Avenida Dr. João Guilhermino, nº 429, nesta cidade, com a área útil inclusive vaga de garagem de 66,96m²., área comum de 5,41ms², perfazendo uma área total construída de 72,37m², cabendo-lhe uma fração ideal de 0,00577227 centésimos milionésimos no terreno e nas coisas de uso e propriedade comum do edifício, cadastrado na Prefeitura Local sob nº 11.019.011.65.8.-

**PROPRIETÁRIO:-** FUAD KORAICHO, RG 1.597.418-SSP/SP, do comércio, e sua mulher MARY FRANCISCO KORAICHO, RG 2.085.267-SP, do lar, / brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, inscritos no CPF/MF nº 003.745.988/00, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital à Alameda Casa Branca nº 1.194 aptº 111-

**REGISTRO ANTERIOR:-** Transcrição 52.972 e especificação condomínio registrado sob nº 05/M.3.451, deste cartório.-  
O Oficial,

*Luiz Paulo Possato*

£

R.01-Em 10 de agosto de 1.984.

Pela escritura pública de 20.12.1983 ( livro 4165 fls.147/vºs) do 7º Cartório de Notas de São Paulo-Capital, os proprietários VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ ..... R\$ 7.300.000,00 a REYNALDO POSSATO, RG 677.148-SP e CIC 081.262.328/20, industrial, casado com ADÉLIA GABRIELLI POSSATO, sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77; LUIZ PAULO POSSATO, RG 3.185.659-SSP/SP e CIC 061.765.428/04, industrial, casado com MARIA APARECIDA POSSATO, sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, PEDRO PAULO POSSATO, RG 4.318.380-SSP/SP e / CIC 530.191.138/49, engenheiro, casado com MARIA ANTONIETA POSSATO, sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77; e JOSÉ ROBERTO POSSATO, RG 4.397.920-SSP/SP e CIC 768.264.148/72, em

Vide Verso

Matrícula	Folha
72.316	01-v

## Registro de Imóveis e Anexos

### São José dos Campos - S.P.

W

Em de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

engenheiro, casado com ROSELY PRADO POSSATO, sob o regime da comunhão parcial de bens, depois da lei 6515/77; todos brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital à Rua Alentejo nº 89.-

O Oficial,

*[Handwritten signature]*

£

R. 02-Em 05 de agosto de 1.985.

Por instrumento particular datado de 1º de Novembro de 1.984, com as firmas reconhecidas pelo 1º e 3º Cartório de Notas Local, e 33º Cartório de Notas do Alto da Móoca, São Paulo-Capital, os / proprietários DERAM EM LOCAÇÃO, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os matriculados sob nºs 72.317, 72.276 e 72.277, ao Estado de São Paulo, por sua Secretaria da Educação, com um prazo de 02 anos, a começar de 01/11/84 e a terminar em 31/10/86. Findo o prazo do contrato com todas as suas cláusulas, por expressa vontade das partes manifestadas, prorrogar-se-á, por igual período e, assim sucessivamente, salvo se, até 60 dias antes do término do contrato ou de cada uma de suas prorrogações, houver oposição de qualquer das partes., o aluguel mensal é de G\$ 1.100.000,00 para os meses que decorrerem até 31.12.1985, sendo o aluguel corrigido monetariamente a partir de 01.01.86 e, após a cada período de 12 meses de vigência, tendo como base 100% da variação, no período do valor nominal da ORTN, ou outro índice que, para / esse fim, venha a ser estabelecido pela União. Durante o prazo do contrato e de suas prorrogações, o uso pacífico do imóvel e, no caso de venda, ficará expressamente, a obrigação de serem respeitadas pelo comprador as condições deste contrato., e demais condições constantes do título.-

Eu, *[Handwritten signature]*, auxiliar, datilografei,

continua às fls. 02

Matrícula	Folha
72.316	02

## Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - S.P.

M

Em            de            de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel: **EDIFICIO SAINT JAMES.-**

Eu, *[assinatura]*, escrevente, conferi e assino,

Eu, *[assinatura]* oficial, subscrevi.

R. 3 - Em 27 de outubro de 1.987.

VENDA

Pela escritura pública datada de 01 de outubro de 1.987, livro/631 - fls. 029/030vº das Notas do 2º Cartório desta Comarca, pelo valor de cz\$350.000,00, os proprietários REYNALDO POSSATO, / industrial, portador do RG. 677.148-SSP/SP: e s/mr. ADÉLIA GA- / BRIELLI POSSATO, senhora do lar, portadora do RG.6.881.333-SSP/ SP., ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens antes da Lei n. 6.515/77, residentes em São Paulo-Capital, inscritos no CPF/MF nº 081.262.328/20; LUIZ PAULO POSSATO, indus- / trial, portador do RG. 3.185.659-SP. e s/mr. MARIA APARECIDA / POSSATO, senhora do lar, RG. 3.821.879-SSP/SP., ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, ins- / critos no CPF/MF nº 061.765.428/04; PEDRO PAULO POSSATO, enge- / nheiro, portador do RG. 4.318.380-SSP/SP. e s/mr. MARIA ANTONIE / TA POSSATO, senhora do lar, RG. 6.084.741-SSP/SP., ambos brasi- / leiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei / 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, ins- / critos no CPF/MF nº 530.191.138/49; e, JOSÉ ROBERTO POSSATO, en- / genheiro, portador do RG. 4.397.920-SSP/SP. e s/mr. ROSELY PRA- / DO POSSATO, relações públicas, portadora do RG. 8.520.953-SSPSP ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de / de bens, posteriormente a vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, inscritos no CPF/MF sob nº 768.264.148/72, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula a ... VALDIR QUEDAS, brasileiro, comerciante, portador do RG.8.192.54 4-SSP/SP., casado sob o regime da comunhão de bens, posterior-

Vide verso

Matricula	Folha
72.316	2-v

## Registro de Imóveis e Anexos

### São José dos Campos - S.P.

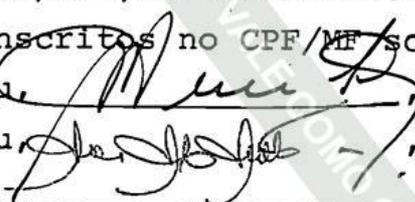
Em de de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

posteriormente a vigência da Lei n. 6.515/77 com THEREZA VICTÓRIA QUEDAS, brasileira, comerciária, portadora do RG.8.192.314-SSP/SP., residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, e, / inscritos no CPF/MF sob nº 814.081.378/87.-

Eu, , escr. autº, datilografei

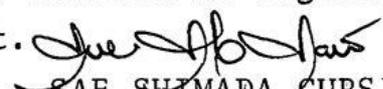
Eu, , escr. autº, conferi e assino.-

Av. 04 - Em 13 de novembro de 1.990

CORREÇÃO -

Procede-se a esta averbação nos termos do 213 § 1º da lei 6.015/73, faço a presente para constar que os proprietários VALDIR - QUEDAS e sua mulher THEREZA VICTÓRIA QUEDAS, são casados pelo - regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77 e não como constou no registro 03, retro.-

A esc. aut.

  
SAE SHIMADA CURSINO DOS SANTOS

R. 05 Em 13 de novembro de 1.990

VENDA

Pela escritura pública datada de 23 de Outubro de 1.990, livro 3.802, fls. 06, do 19º Cartório de notas de São Paulo-Capital, os proprietários VALDIR QUEDAS e sua mulher THEREZA VICTÓRIA - QUEDAS, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial - de bens, na vigência da lei 6.515/77, ele comerciante, ela se - nhora do lar, portadores das cédulas de identidade R. Gerais - nº 8.192.544-SSP/SP e 8.192.314-SSP/SP., respectivamente, ins - critos no CPF/MF sob o nº 814.081.378-87, residentes e domici - liados em São Paulo-Capital, na rua Antonio Clemente, nº 484, - VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cr\$ - 300.000,00 a RENATO SUSSUMU NISHIOKA, brasileiro, cirurgião - dentista, portador da cédula de identidade, RG nº 6.628.457 - SSP/SP., residente e domiciliado nesta cidade, à Avenida Nove-

continua às fls.

03

Matrícula	Ficha
72.316	03

## Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - S.P.

W

Em de de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel: EDIFÍCIO SAINT JAMES -

à Avenida Nove de Julho, nº 1.027, apto. 607, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, - com LEA NOGUEIRA BRAULINO DE MELO NISHIOKA, brasileira, estudante, portadora da cédula de identidade, RG nº 17.335.908-SSP/SP - ambos inscritos no CPF/MF nº 036.372.268-80.-

A esc. aut.

*Shu Shimada*  
SAE SHIMADA CURSINO DOS SANTOS

R. 06 - Em 22 de fevereiro de 2000

Pela escritura datada de 08 de fevereiro de 2000, páginas 127/128, do livro 979, do 1º Tabelionato local, Renato Sussumu Nishioka, inscrito no CPF/MF sob nº 036.372.268/80 e sua mulher Léa Nogueira Braulino de Melo Nishioka, inscrita no CPF/MF sob nº 081.094.408/19, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 30.000,00 a **CARLOS DAVOLI**, brasileiro, advogado, portador do RG. nº 3.816.916-2-SSP/SP (anteriormente RG. nº 3.816.916-SSP/SP) e inscrito no CPF/MF sob nº 602.645.008/49, casado pelo regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 1.588 no livro 03-Auxiliar deste Cartório, com **ELISABETE CRISTINA DE LIMA TEIXEIRA DAVOLI**, brasileira, professora, portadora do RG. nº 11.560.700-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 019.688.678/30, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Dr. João Guilhermino, 429 - 8º andar, sala 86 - Edifício Saint James.-

A esc. autorizada:-

*Catarina Maria Pereira Vilela*  
Catarina Maria Pereira Vilela

R. 07 - Em 18 de outubro de 2010.

Por Escritura de Compra e Venda da Nua Propriedade e do Usufruto Vitalício

**Compra e Venda**

Vide Verso

Matrícula	Ficha
72.316	03 verso

## Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - S.P.

Em de de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

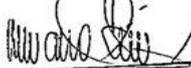
REGISTRO GERAL

W

Imóvel:

Separadamente de 10 de abril de 2008, do 2º Tabelião de Notas da Comarca de São José dos Campos-SP, livro 900, páginas 396/398, CARLOS DAVOLI e sua mulher ELISABETE CRISITNA DE LIMA TEIXEIRA DAVOLI **venderam** o imóvel objeto desta matrícula gravado com usufruto vitalício, objeto do R.08, pelo valor de R\$16.666,67 para **VIVIANI BUDINO**, brasileira, fisioterapeuta, CPF nº 318.251.518-73, RG nº 19.323.155-4-SSP/SP, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Afonsina Peloia Simão, nº 155, Bairro Urbanova, São José dos Campos-SP, **GABRIELA BUDINO**, brasileira, administradora de empresas, CPF nº 216.073.698-85, RG nº 14.408.067-9-SSP/SP, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Afonsina Peloia Simão, nº 155, Bairro Urbanova, São José dos Campos-SP e **DEBORA CAROLINE BUDINO**, brasileira, bancária, CPF nº 219.815.608-31, RG nº 16.498.940-7-SSP/SP, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Afonsina Peloia Simão, nº 155, Urbanova, São José dos Campos-SP. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº **11.0019.0011/0065**. Protocolo nº 447.257 em 01 de outubro de 2010.

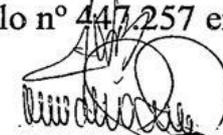
Eu,  André Bacarin, Auxiliar digitei.

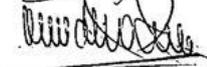
Eu,  Benedito de Castro Santos Júnior, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

R. 08 - Em 18 de outubro de 2010.

**Compra e Venda**

Por Escritura referida no R.07, CARLOS DAVOLI e sua mulher ELISABETE CRISITNA DE LIMA TEIXEIRA DAVOLI **venderam** o usufruto vitalício do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$8.333,33 para **MARIO RODOLFO BUDINO DEL PRATTO**, uruguaio, detetive, CPF nº 006.286.228-64, RNE nº W280803-E-SPMAF/DPF2/SST, separado judicialmente, residente e domiciliado na Rua Benedito da Silva Ramos, nº 20, Jardim Esplanada, São José dos Campos-SP. Protocolo nº 447.257 em 01 de outubro de 2010.

Eu,  André Bacarin, Auxiliar digitei.

Eu,  Benedito de Castro Santos Júnior, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

continua na ficha n.º 04

Matrícula	Ficha
72.316	04

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP



LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

Av. 09 - Em 23 de setembro de 2014.

**Casamento**

Por Escritura referida no R.11, foi autorizada a presente para constar que GABRIELA BUDIÑO casou-se com MARIANO DANIEL PALACIOS pelo regime da comunhão parcial de bens. O casamento foi realizado em 17 de janeiro de 2009 e registrado em 29 de janeiro de 2009, passando ela a adotar o nome de **GABRIELA BUDIÑO PALACIOS**, conforme certidão de casamento expedida em 02 de fevereiro de 2009, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da sede da comarca de São José dos Campos-SP, extraída do livro B-Auxiliar 31, folha 287-F, nº 4.430. Protocolo nº 539.093 em 15 de setembro de 2014.

Eu, Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.

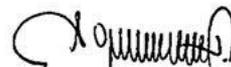
Eu,  Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 10 - Em 23 de setembro de 2014.

**Casamento**

Por Escritura referida no R.11, foi autorizada a presente para constar que VIVIANI BUDIÑO casou-se com THIAGO SOUTO RACHID HATUN pelo regime da comunhão parcial de bens. O casamento foi realizado em 21 de agosto de 2010 e registrado em 10 de setembro de 2010, passando ela a adotar o nome de **VIVIANI BUDIÑO RACHID**, conforme certidão de casamento expedida em 14 de setembro de 2010, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da sede da comarca de São José dos Campos-SP, matrícula nº 123026.01.55.2010.3.00036.262.0005895-29. Protocolo nº 539.093 em 15 de setembro de 2014.

Eu, Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.

Eu,  Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

continua no verso

Matrícula 72.316	Ficha 04 verso
---------------------	-------------------

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

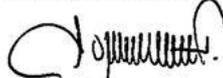
Imóvel:

R. 11 - Em 23 de setembro de 2014.

**Compra e Venda**

Por Escritura de Compra e Venda de 12 de agosto de 2014, do 2º Tabelião de Notas da comarca de São José dos Campos-SP, livro 969, páginas 259/262, VIVIANI BUDIÑO RACHID, CPF nº 318.251.518-73, RG nº 19.323.155-4-SSP/SP assistida por seu marido THIAGO SOUTO RACHID HATUN, CPF nº 215.140.438-23, RG nº 30.602.819-0-SSP/SP, GABRIELA BUDIÑO PALACIOS, CPF nº 216.073.698-85, RG nº 14.408.067-9-SSP/SP assistida por seu marido MARIANO DANIEL PALACIOS, CPF nº 227.551.298-59, RNE nº V378827-4-CGPI/DIREX/DPF, DEBORA CAROLINE BUDINO, CPF nº 219.815.608-31, RG nº 16.498.940-7-SSP/SP e MARIO RODOLFO BUDINO DEL PRATTO, CPF nº 006.286.228-64, RNE nº W280803-E-SPMAF/DPF2/SST venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$62.000,00 para **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, brasileira, assistente administrativo, CPF nº 329.943.148-00, RG nº 42.724.736-6-SSP/SP, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Sebastião Antonio Tobias, nº 16, Vila Bragança, Salesópolis-SP. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº **11.0019.0011.0065**. Protocolo nº 539.093 em 15 de setembro de 2014.

Eu, Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.

Eu,  Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 12 - Em 23 de novembro de 2016.

Por Requerimento passado nesta cidade de 17 de novembro de 2016, faço a presente para informar que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES, CNPJ nº 53.315.776/0001-67 propôs ação de Execução de Título Extrajudicial contra **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, CPF nº 329.943.148-00, cujo valor dado à causa foi de R\$3.145,33, tendo a demanda sido distribuída em

continua na ficha nº 05

Matrícula	Ficha
72.316	05

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2



Imóvel:

15/03/2016 para a 7ª Vara Cível da comarca de São José dos Campos-SP, processo nº 1005826-49.20168.26.0577, conforme Certidão expedida em 09/11/2016 pela 7ª Vara Cível da comarca de São José dos Campos-SP. Protocolo nº 591.664 em 17 de novembro de 2016.

Eu, Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.

Eu, *Saulo Scanavez*, Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Substituto da Oficial conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av.13 - Em 26 de setembro de 2018.

**Penhora**

Por Certidão de Penhora de 18 de setembro de 2018, PH000230813, dos autos do processo nº 10058264920168260577 da 7ª Vara Cível da comarca de São José dos Campos-SP, movida por CONDOMINIO EDIFICIO SAINT JAMES, CNPJ/MF nº 53.315.776/0001-67 contra **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, CPF/MF nº 329.943.148-00 foi **penhorado** o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$11.275,57. Protocolo nº 635.918 em 19 de setembro de 2018.

Eu, *Saulo Scanavez*, Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Substituto da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Encaminho os autos ao cumprimento para conferência do edital de Leilão.

Nada Mais. São José dos Campos, 14 de junho de 2021. Eu, \_\_\_\_, Marcelo Ricardo da Silva, Terceiros, assinado e liberado nos autos digitais por Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu, escrevente técnico judiciário.

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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que decorreu o prazo legal para eventual interposição de recurso contra a decisão de fls. 436/440. Certifico, ainda, que, em cumprimento ao determinado em fls. 437, intimei, através do Sistema dos Auxiliares da Justiça, Lut Leilões de sua nomeação como leiloeiro oficial. Certifico, mais e finalmente, que procedi à conferência do edital de fls. 447/450 e verifiquei que o mesmo não se encontra em termos, uma vez que não foi observado o prazo mínimo de 20 dias para cada pregão, conforme fls. 437. Nada Mais. São José dos Campos, 24 de junho de 2021. Eu, \_\_\_\_, Carolina Tapajóz Scarpa, Escrevente Técnico Judiciário.

**CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA**

---

**De:** CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA  
**Enviado em:** quinta-feira, 24 de junho de 2021 13:43  
**Para:** LUT Leilões (contato@lut.com.br)  
**Assunto:** 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº: 1005826-49.2016.8.26.0577

Prezados, bom dia!

Ref:  
Processo Digital nº: 1005826-49.2016.8.26.0577  
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais  
Exequente: Condomínio Edifício Saint James  
Executado: Juliana Aparecida Pessoa de Araujo

Em cumprimento ao determinado nos autos em epígrafe, comunico a Vossa Senhoria que procedi à conferência do edital de Hasta Pública de fls. 447/450, o qual não se encontra em termos, uma vez que não foi observado o prazo mínimo de 20 dias para cada pregão, conforme r. Decisão de fls. 436/440.

Atenciosamente,



**CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

7º Ofício Cível

Avenida Salmão, 678 - Parque Residencial Aquarius - São José dos Campos/SP - CEP: 12246-260

E-mail: [ctapajoz@tjsp.jus.br](mailto:ctapajoz@tjsp.jus.br)

**CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA**

---

**De:** postmaster@lut.com.br  
**Enviado em:** quinta-feira, 24 de junho de 2021 13:44  
**Para:** CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA  
**Assunto:** Delivered: 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº:  
1005826-49.2016.8.26.0577  
**Anexos:** Delivered: 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº:  
1005826-49.2016.8.26.0577

CUIDADO: Este e-mail se originou fora do TJSP. Não clique em links ou abra anexos a menos que conheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

## CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA

---

**De:** postmaster@lut.com.br  
**Enviado em:** quinta-feira, 24 de junho de 2021 13:44  
**Para:** CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA  
**Assunto:** Delivered: 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº:  
1005826-49.2016.8.26.0577  
**Anexos:** Delivered: 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº:  
1005826-49.2016.8.26.0577

CUIDADO: Este e-mail se originou fora do TJSP. Não clique em links ou abra anexos a menos que conheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

## CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA

---

**De:** postmaster@lut.com.br  
**Enviado em:** quinta-feira, 24 de junho de 2021 13:44  
**Para:** CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA  
**Assunto:** Delivered: 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº:  
1005826-49.2016.8.26.0577  
**Anexos:** Delivered: 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº:  
1005826-49.2016.8.26.0577

CUIDADO: Este e-mail se originou fora do TJSP. Não clique em links ou abra anexos a menos que conheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

## CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA

---

**De:** postmaster@lut.com.br  
**Enviado em:** quinta-feira, 24 de junho de 2021 13:44  
**Para:** CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA  
**Assunto:** Delivered: 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº:  
1005826-49.2016.8.26.0577  
**Anexos:** Delivered: 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº:  
1005826-49.2016.8.26.0577

CUIDADO: Este e-mail se originou fora do TJSP. Não clique em links ou abra anexos a menos que conheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

## CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA

---

**De:** postmaster@lut.com.br  
**Enviado em:** quinta-feira, 24 de junho de 2021 13:44  
**Para:** CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA  
**Assunto:** Delivered: 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº:  
1005826-49.2016.8.26.0577  
**Anexos:** Delivered: 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº:  
1005826-49.2016.8.26.0577

CUIDADO: Este e-mail se originou fora do TJSP. Não clique em links ou abra anexos a menos que conheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

**CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA**

---

**De:** postmaster@lut.com.br  
**Enviado em:** quinta-feira, 24 de junho de 2021 13:44  
**Para:** CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA  
**Assunto:** Delivered: 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº:  
1005826-49.2016.8.26.0577  
**Anexos:** Delivered: 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº:  
1005826-49.2016.8.26.0577

CUIDADO: Este e-mail se originou fora do TJSP. Não clique em links ou abra anexos a menos que conheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

## CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA

---

**De:** postmaster@lut.com.br  
**Enviado em:** quinta-feira, 24 de junho de 2021 13:44  
**Para:** CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA  
**Assunto:** Delivered: 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº:  
1005826-49.2016.8.26.0577  
**Anexos:** Delivered: 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº:  
1005826-49.2016.8.26.0577

CUIDADO: Este e-mail se originou fora do TJSP. Não clique em links ou abra anexos a menos que conheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

## CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA

---

**De:** postmaster@lut.com.br  
**Enviado em:** quinta-feira, 24 de junho de 2021 13:44  
**Para:** CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA  
**Assunto:** Delivered: 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº:  
1005826-49.2016.8.26.0577  
**Anexos:** Delivered: 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº:  
1005826-49.2016.8.26.0577

CUIDADO: Este e-mail se originou fora do TJSP. Não clique em links ou abra anexos a menos que conheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

**Processo: 1005826-49.2016.8.26.0577**

**LUT - GESTÃO E INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA.** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 08.399.676/0001-01, por seus advogados, nos autos do processo em referência, movido por **Condomínio Edifício Saint James (CNPJ/MF 53.315.776/0001-67)** em face de **Juliana Aparecida Pessoa de Araújo (CPF/MF 329.943.148-00)** em curso perante este MM. Juízo, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls.436-440, que nomeou a LUT como gestora judicial do procedimento de Leilão Eletrônico a ser efetuado nos presentes autos, **requerer que seja determinado à serventia do cartório, com urgência, providências para notificar o(s) Executado(s), na pessoa de seus advogados, bem como os demais interessados** das respectivas datas e horários do leilão, nos termos do edital em anexo, conforme preceitua o artigo 889 do Código de Processo Civil abaixo transcrito a fim de se evitar nulidade do procedimento de alienação.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, essa gestora também encaminhará as comunicações pertinentes independentemente daquelas efetuadas ou não pela serventia, juntando aos autos posteriormente.

É recomendável que a(s) intimação(ões) seja(m) realizada(s) **até o dia 12.07.2021**, sendo que a publicação do edital na rede mundial de computadores supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos do(s) Executado(s) e eventual(ais) interessado(s).

*“Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência”*

Requer ainda, a intimação da Prefeitura Municipal para que informe sobre a existência de eventuais débitos tributários e, se o caso, requeira a reserva de numerário suficiente para quitação do débito, e do exequente para que apresente os débitos atualizados da ação, bem como encaminhe ao endereço eletrônico desta Gestora: [contato@lut.com.br](mailto:contato@lut.com.br).

Tendo em vista, que a modalidade de Leilão Eletrônico oferece aos interessados a possibilidade de visitação ao local onde o bem objeto de alienação penhorado se localiza, bem como, considerando ainda que, a falta de realização deste procedimento pode frustrar eventual arrematação.

Requer seja concedido por este MM. Juízo visitação acompanhada de preposto da Gestora ao imóvel localizado no Conjunto nº 87, localizado no 8º andar, do Edifício Saint James, sito à Avenida Dr. João Guilhermino, nº 429, na cidade de São José dos Campos, a fim de que seja extraído todo o material necessário para a divulgação do bem no sítio eletrônico desta Gestora

Por fim, requer-se a juntada da minuta do Edital de Leilão, do incluso instrumento de procuração, bem como das Condições de Venda.

Por oportuno, requer sejam direcionadas todas as futuras intimações da Gestora LUT EXCLUSIVAMENTE ao advogado ALEXANDRE NUNES PETTI, inscrito na OAB/SP sob o nº 257.287, sob pena de nulidade, determinando-se ao cartório do feito que realize as anotações necessárias nos autos e no sistema eletrônico de cadastro processual.

Termos em que,  
pede deferimento.

São Paulo, 11 de junho de 2021.

**GUILHERME DE JESUS ARAUJO**  
**OAB/SP 444.032**

**7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA** dos bens abaixo descritos, conhecimento de eventuais interessados na lide e de intimação da executada **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAÚJO (CPF/MF nº 329.943.148-00)**, bem como do exequente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES (CNPJ/MF nº 53.315.776/0001-67)**, dos interessados **CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA (CNPJ/MF nº 45.543.915/0001-81)** e a **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS (CNPJ/MF nº 46.643.466/0001-06)**.

O MM. Juiz de Direito Emerson Norio Chinen, da 7ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da ação de Ação de Cobrança ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES (CNPJ/MF nº 53.315.776/0001-67)** contra **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAÚJO (CPF/MF nº 329.943.148-00)**, processo nº **1005826-49.2016.8.26.0577**, nos termos do Provimento CSM nº 1.625, de 09 de fevereiro de 2009, que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO LEILÃO**

O leilão será conduzido em duas praças. A 1ª praça terá início em 19 de julho de 2021 às 13h30min. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª praça, a 2ª praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 08 de agosto de 2021 às 13h30min e se encerrará em 29 de agosto de 2021 às 13h30min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a 70% (setenta por cento) do valor de avaliação, atualizado até a data do protocolo pela Tabela Prática do TJSP.

Conforme dispõe o art. 895 do Código de Processo Civil, os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado: (I) até o início da primeira etapa, por valor não inferior ao da avaliação atualizada, (II) até o início da segunda etapa, por valor não inferior a 70% (setenta por cento) da avaliação atualizada. A proposta deverá ser encaminhada diretamente ao juízo ou ao e-mail: [contato@lut.com.br](mailto:contato@lut.com.br). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma das parcelas inadimplidas com as parcelas vencidas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação; (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

## DO CONDUTOR DAS PRAÇAS

A praça será conduzida pelo leiloeiro Cezar Augusto Badolato Silva ("Leiloeiro"), inscrito na Junta Comercial de São Paulo sob o nº 602, por meio de seu portal na rede mundial de computadores ([www.lut.com.br](http://www.lut.com.br)).

## LOCAL DO LEILÃO

O leiloeiro Cezar Augusto Badolato Silva realizará o leilão exclusivamente na modalidade eletrônica por meio do Portal: [www.lut.com.br](http://www.lut.com.br).

## DO PAGAMENTO

O arrematante receberá em seu e-mail cadastrado junto ao Portal ([www.lut.com.br](http://www.lut.com.br)) utilizado pelo leiloeiro Cezar Augusto Badolato Silva, **guia de depósito judicial** em favor do Juízo responsável, no valor de seu lance vencedor, devendo efetuar o pagamento no prazo de até 24 horas, após o encerramento da praça.

**Comissão** – O arrematante receberá em seu e-mail cadastrado junto ao Portal ([www.lut.com.br](http://www.lut.com.br)), em favor do Juízo conforme disposto no artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, a título de comissão, no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor, devendo efetuar o pagamento no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça.

Após a realização do pagamento das **guias judiciais**, o arrematante deverá encaminhar os respectivos comprovantes para o e-mail ([contato@lut.com.br](mailto:contato@lut.com.br)), a fim de que sejam juntados ao Auto de Arrematação.

## RELAÇÃO DOS BENS

**Bem** – Conjunto nº 87, localizado no 8º andar, do Edifício Saint James, sito à Avenida Dr. João Guilhermino, nº 429, na cidade de São José dos Campos, com área útil inclusive vaga de garagem de 66,96m<sup>2</sup>, área comum de 5,41m<sup>2</sup>, perfazendo uma área total construída de 72,37m<sup>2</sup>, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,00577227 centésimos milionésimos no terreno e nas coisas de uso e propriedade comum do edifício. Matrícula nº 72.316 no 1º CRI de São José dos Campos/SP. **Depositário(a)**: Juliana Aparecida Pessoa de Araújo (CPF/MF nº 329.943.148-00). **Contribuinte**: 11.0019.0011.0065. **Matrícula Atualizada**: Consta na Av.13 a penhora exequenda. **Débitos de IPTU em Aberto**: não localizado. **Débitos Inscritos em Dívida Ativa**: não localizado. **Débitos de Condomínio**: não

localizado. **Valor da Avaliação:** R\$ 122.658,24 (cento e vinte e dois mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e vinte e quatro centavos), atualizados até junho de 2021, pela Tabela Prática do TJSP. **Localização do Bem:** Conjunto nº 87, localizado no 8º andar, do Edifício Saint James, sito à Avenida Dr. João Guilhermino. **Imóvel Desocupado:** Não. **Observação:** Consta no laudo de avaliação as fls. 295-341 que se trata de um imóvel comercial, em zona repleta de melhoramentos públicos, inclusive com transporte coletivo próximo, localizado na Zona Central e com diversificada ocupação comercial nos arredores. Possui 3 ambientes distintos: Recepção, escritório e banheiro, além da vaga de garagem.

**Débitos da ação:** R\$ 3.145,33 (três mil, cento e quarenta e cinco reais e trinta e três centavos) em fevereiro de 2016, valores que deverão ser atualizados para a data da arrematação e pelo qual responderá o produto da arrematação. Em havendo saldo remanescente, responderá pela diferença o executado nesta ação. Se os bens arrematados forem imóveis, os débitos tributários ficam sub-rogados no respectivo preço alcançado pela arrematação, nos termos do parágrafo único do artigo 130, do Código Tributário Nacional, porém compete ao interessado no bem pesquisar todos os débitos eventualmente existentes nos diversos Órgãos.

**OBS:** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, presenciais ou híbridas. Desta forma, havendo eventuais divergências de áreas e/ou características físicas, o arrematante não poderá pleitear complemento de metragens, abatimento do valor, indenização ou desfazimento da arrematação. De igual maneira, correrão por sua conta as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência dos bens móveis arrematados.

Cumprir informar que até a publicação deste edital não há decisão judicial suspendendo ou impossibilitando a venda do bem contido neste leilão.

Ficam todos aqueles mencionados no presente Edital, regularmente **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais e dos respectivos patronos.

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal [www.lut.com.br](http://www.lut.com.br).



Eu, \_\_\_\_\_  
escrivã (o) subscrevi.

\_\_\_\_\_  
**Emerson Norio Chinen**  
**Juiz de Direito**



## CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO

### 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP

DAS REGRAS DA PRAÇA - As regras aqui dispostas são estabelecidas pelo(a) Juiz de Direito Emerson Norio Chinen da 7ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP, de acordo com a legislação pertinente e/ou normas referentes à leilões judiciais.

DA ACEITAÇÃO DESTAS REGRAS - Para participar das praças divulgadas pelo leiloeiro Cezar Augusto Badolato Silva por meio do portal [www.lut.com.br](http://www.lut.com.br), o usuário deverá ACEITAR os termos e condições adiante estabelecidos.

DAS CONDIÇÕES PARA OFERTAR LANCES - O usuário deverá ser capaz de exercer atos da vida civil, conforme determina a legislação em vigor. Os menores de 18 anos não serão admitidos a participar das praças.

O usuário declara que tem capacidade, autoridade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste documento.

Mesmo que o usuário tenha capacidade civil e jurídica para contratar, necessariamente deverá ter a livre disposição de seus bens para ofertar lances nas praças divulgadas pelo leiloeiro Cezar Augusto Badolato Silva por meio do portal [www.lut.com.br](http://www.lut.com.br).

Não poderão ofertar lances:

1. tutores, curadores, testamentários, administradores, síndicos ou liquidantes, quanto aos bens confiados a sua guarda e responsabilidade;
2. os mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados;
3. o juiz, os membros do Ministério Público e da Defensoria Pública, o escrivão, o depositário, o avaliador e o oficial de justiça;
4. menores, serventuários da justiça ligados ao leilão, leiloeiro/pregoeiro/porteiro de auditório e equipe, parentes e/ou afins dos mesmos.

DO BEM - O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

DA VISITAÇÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem a ser apregoado antes da arrematação. As visitas deverão ser agendadas através de solicitação

formal nesse sentido via *e-mail* [visitacao@lut.com.br](mailto:visitacao@lut.com.br), com a informação da praça de interesse, nome, telefone, RG, CPF/MF do visitante.

DA PRAÇA - A 1ª praça terá início em 19 de julho de 2021 às 13h30min. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subseqüentes ao início da 1ª praça, a 2ª praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 08 de agosto de 2021 às 13h30min e se encerrará em 29 de agosto de 2021 às 13h30min.

DO CONDUTOR DA PRAÇA - O leilão realizado pelo **MEIO ELETRÔNICO**, pelo Leiloeiro Oficial Cezar Augusto Badolato Silva, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o nº 602, por meio do Portal ([www.lut.com.br](http://www.lut.com.br)).

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - Na 1ª praça o valor mínimo para a venda do Bem apregoado será o valor de avaliação judicial. Na 2ª praça, o valor mínimo para a venda corresponderá a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação, atualizada até a data de protocolo do Edital.

DOS LANCES - Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do Portal [www.lut.com.br](http://www.lut.com.br).

Durante a praça, profissionais da Gestora Judicial LUT contratada pelo leiloeiro oficial Cezar Augusto Badolato Silva poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do telefone (0 xx 11 3047-9800) ou *e-mail* ([contato@lut.com.br](mailto:contato@lut.com.br)).

DO LANCE AUTOMÁTICO - É uma facilidade do Portal ([www.lut.com.br](http://www.lut.com.br)) que permite a programação de lances automáticos até um limite máximo pré-determinado pelo ofertante. Com esta opção, caso outro participante ofereça um lance maior, o sistema gerará outro lance acrescido de um incremento mínimo, até o limite máximo definido. Este mecanismo permite que o usuário possa ofertar lances até o limite estipulado, sem a necessidade de acompanhamento da praça.

DA IRRETRATABILIDADE DO LANCE - Os lances ofertados são irretratáveis.

DO TEMPO EXTRA - Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 03 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção “tela de lance” do Portal ([www.lut.com.br](http://www.lut.com.br)) a 03 (três) minutos do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances.

DO LANCE CONDICIONAL - O lance que não atingir o valor mínimo de venda poderá ser recebido condicionalmente, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, ficando o lance condicional sujeito a posterior aprovação do Juízo responsável.

Aprovado o lance condicional, o arrematante deverá efetuar a totalidade do pagamento (preço do Bem arrematado e comissão), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas a contar da data da

comunicação da liberação da venda. No caso de não aprovação da venda pelo preço ofertado, o ofertante será comunicado e o lance será desconsiderado.

DOS DÉBITOS - Eventuais ônus sobre o bem correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO - O Auto de Arrematação será assinado pelo juiz após a comprovação do pagamento do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como, a comissão do leiloeiro, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça/encerramento da praça/ciência da liberação do lance condicional, conforme orientações encaminhadas pela Gestora Judicial LUT e que poderão ser obtidas pelo telefone 0 xx 11 3047-9800 ou por *e-mail* ([contato@lut.com.br](mailto:contato@lut.com.br)).

A comissão devida leiloeiro não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

Após a realização do depósito judicial, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante juntamente com cópia da certidão de casamento, se o caso, por *e-mail* ([contato@lut.com.br](mailto:contato@lut.com.br)), a fim de que o mesmo seja juntado aos autos do processo para expedição da Carta de Arrematação. Ocasionalmente, o Juízo poderá requerer a juntada da via original do comprovante.

Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao arrematante os valores pagos e relativos ao preço do bem arrematado e à comissão do leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas.

DA FALTA DE PAGAMENTO - O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais bem como, obrigado a pagar o valor da comissão devida ao leiloeiro.

DA ADJUDICAÇÃO PELO EXEQUENTE - A partir da publicação do Edital, na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

DA TRANSFERÊNCIA/REMOÇÃO DO BEM - Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência/remoção do bem arrematado para o seu nome.

Para transferir o bem arrematado, o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório

responsável a respectiva “Carta de Arrematação”.

DA REMIÇÃO DA EXECUÇÃO - Se o executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para a praça, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao leiloeiro de 5% (cinco por cento) sobre o valor pago (dívida exequenda).

DO ACORDO - A partir da publicação do Edital, caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão da praça, fica o executado obrigado a pagar o valor da comissão devida ao leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor do acordo.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, o Provimento CSM nº 1.625, de 9 de fevereiro de 2.009, do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, do Comunicado CG Nº 1469/2019, Provimento CG Nº 19/2021 e o *caput* do artigo 335, do Código Penal.

# Calculadora TJSP

[Início \(https://www.aasp.org.br\)](https://www.aasp.org.br) / [Suporte profissional \(https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/\)](https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/)  
/ [Cálculos \(https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/calculos/\)](https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/calculos/) / [Calculadora TJSP](#)

## Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Informe os dados originais para o cálculo:

Valor

R\$ 120.000,00

Data inicial

Março



2021



Atualizar para

Junho



2021



**CALCULAR**

Valor atualizado: **R\$ 122.658,24**



O valor R\$ 120.000,00 de 3/2021 atualizado até 6/2021 é R\$ 122.658,24.

\* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

### Instruções

Selecione o Mês/Ano da época, em seguida digite o valor da moeda da época e por último selecione o Mês/Ano para o qual o valor digitado deverá ser corrigido.

Este serviço é meramente supletivo, não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais.

O sistema utiliza apenas 02 (duas) casas decimais após a vírgula, podendo apresentar eventuais diferenças em relação a cálculos que utilizem mais casas decimais.

### Exemplo:

Atualização até Outubro de 2004, do valor de Cz\$ 1.000,00, fixado em Janeiro/88 Cz\$ 1.000,00 : 59  
(Out/2004) = 54,407303.

Posso te ajudar?





(<https://www.aasp.org.br>)

O sistema, por utilizar apenas 02 (duas) casas, arredondará o valor para R\$ 54,41.

IMPRIMA SEUS BOLETOS

MINHA CONTA

Assim, quando a terceira casa decimal for superior a 5 (cinco), haverá arredondamento para cima.

ASSOCIE-SE ([HTTPS://WWW.AASP.ORG.BR/VOCEAQUI](https://www.aasp.org.br/voceaqui))

#### Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

#### Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

#### Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

#### Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)

Calculadora TJSP (<https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/calculos-judiciais/>) >

Cálculos judiciais (<https://www.debit.com.br/aasp/index.php?calculo=atualiza>) >

Cálculos trabalhistas (<https://www.debit.com.br/aasp/index.php?calculo=trabalhista>) >

Queremos melhorar o nosso site. Esse conteúdo foi útil para você?



Posso te ajudar?



Suporte profissional ( <a href="https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/">https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/</a> )	Educacional ( <a href="https://www.aasp.org.br/educacional/">https://www.aasp.org.br/educacional/</a> )	Eventos/Webinars ( <a href="https://www.aasp.org.br/eventos/">https://www.aasp.org.br/eventos/</a> )	Institucional ( <a href="https://www.aasp.org.br/institucional/">https://www.aasp.org.br/institucional/</a> )	Relacionamento ( <a href="https://www.aasp.org.br/relacionamento/">https://www.aasp.org.br/relacionamento/</a> )	Baixe o app ( <a href="https://www.aasp.org.br/relacionamento/">https://www.aasp.org.br/relacionamento/</a> )
AASP Gerenciador ( <a href="https://www.aasp.org.br/produto/aasp-gerenciador/">https://www.aasp.org.br/produto/aasp-gerenciador/</a> )	Portal Educacional ( <a href="https://cursosonline.aasp.org.br/">https://cursosonline.aasp.org.br/</a> )	Webinar   Lei nº 14.112/2020: regime jurídico da falência e recuperação judicial e extrajudicial de empresas ( <a href="https://us02web.zoom.us/webinar/register/202106231782718/WN_F5oXnHjeTfSxSnWtUZTMMw">https://us02web.zoom.us/webinar/register/202106231782718/WN_F5oXnHjeTfSxSnWtUZTMMw</a> )	Sobre a AASP ( <a href="https://www.aasp.org.br/institucional/a-aasp/">https://www.aasp.org.br/institucional/a-aasp/</a> )	Fale Conosco ( <a href="https://www.aasp.org.br/relacionamento/fale-conosco/">https://www.aasp.org.br/relacionamento/fale-conosco/</a> )	 
Coworking AASP ( <a href="https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/coworking-aasp/">https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/coworking-aasp/</a> )	Conteúdo gravado ( <a href="https://cursosonline.aasp.org.br/cursos?o=videoteca">https://cursosonline.aasp.org.br/cursos?o=videoteca</a> )	Curso   O novo Direito Probatório: o descobrimento pelo dos fatos como fator para uma advocacia eficiente e para a obtenção de uma solução justa e consensual do conflito ( <a href="https://cursosonline.aasp.org.br/curso/o-novo-direito-probatório">https://cursosonline.aasp.org.br/curso/o-novo-direito-probatório</a> )	De Olho no Fórum ( <a href="https://www.aasp.org.br/institucional/deolhonoforum/">https://www.aasp.org.br/institucional/deolhonoforum/</a> )	Telefones e FAQ ( <a href="https://www.aasp.org.br/relacionamento/telefonos-frequentes/">https://www.aasp.org.br/relacionamento/telefonos-frequentes/</a> )	 
Intimações ( <a href="https://www.aasp.org.br/produto/intimacoes/">https://www.aasp.org.br/produto/intimacoes/</a> )	Educação a distância ( <a href="https://ead.aasp.org.br/">https://ead.aasp.org.br/</a> )	Curso   A ação monitória como forma de recuperação de crédito ( <a href="https://cursosonline.aasp.org.br/curso/acao-monitoria-como-forma-de-recuperacao-de-credito-internet">https://cursosonline.aasp.org.br/curso/acao-monitoria-como-forma-de-recuperacao-de-credito-internet</a> )	Em Pauta ( <a href="https://www.aasp.org.br/institucional/em-pauta/">https://www.aasp.org.br/institucional/em-pauta/</a> )	Regulamentos ( <a href="https://www.aasp.org.br/relacionamento/regulamentos/">https://www.aasp.org.br/relacionamento/regulamentos/</a> )	
Jurisprudência AASP ( <a href="https://www.aasp.org.br/produto/jurisprudencia-aasp/">https://www.aasp.org.br/produto/jurisprudencia-aasp/</a> )	MeuCurso - AASP ( <a href="https://www.aasp.org.br/produto/meucurso-aasp/">https://www.aasp.org.br/produto/meucurso-aasp/</a> )	Curso   Embargos de declaração: aspectos práticos e polêmicos ( <a href="https://cursosonline.aasp.org.br/curso/embargos-de-declaracao-aspectos-praticos-e">https://cursosonline.aasp.org.br/curso/embargos-de-declaracao-aspectos-praticos-e</a> )	Notícias ( <a href="https://www.aasp.org.br/institucional/noticias/">https://www.aasp.org.br/institucional/noticias/</a> )		
Publicações ( <a href="https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/publicacoes/">https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/publicacoes/</a> )	Cursos de outras entidades ( <a href="https://www.aasp.org.br/produto/cursos-de-outras-entidades/">https://www.aasp.org.br/produto/cursos-de-outras-entidades/</a> )				
Webmail ( <a href="http://webmail.aasp.org.br/">http://webmail.aasp.org.br/</a> )					
Veja todos ( <a href="https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/">https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/</a> )					

Posso te ajudar?



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME DE JESUS ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2021 às 16:00, sob o número WSJIC21702211789. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005826-49.2016.8.26.0577 e código B1C09CD.



IMPRIMA SEUS BOLETOS  
(HTTPS://CARRINHO.AASP.ORG.BR/#/BOLETOS)

polemicos-23-6-  
2021-internet)

MINHA CONTA

ASSOCIE-SE (HTTPS://WWW.AASP.ORG.BR/VOCEAQUI)

Curso |  
Audiência no  
processo do  
trabalho  
(https://cursosonline.aasp.org.br/curso/audiencia-  
no-processo-do-  
trabalho-24-e-  
25-06-2021-  
internet)

© AASP Política de Privacidade (https://www.aasp.org.br/relacionamento/politica-de-privacidade/)

Mapa do Site (https://www.aasp.org.br/relacionamento/mapa-do-site/)

Posso te ajudar?





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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Encaminho os autos ao cumprimento para conferência do edital de Leilão.

Nada Mais. São José dos Campos, 07 de julho de 2021. Eu, \_\_\_\_,  
 Carolina Tapajóz Scarpa, Escrevente Técnico Judiciário.



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que procedi à conferência do edital de fls. 479/482, bem como comuniquei a conferência à empresa leiloeira via e-mail, conforme segue. Nada mais. São José dos Campos, 07 de julho de 2021. Eu, \_\_\_\_, Carolina Tapajóz Scarpa, Escrevente Técnico Judiciário.

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Fls. 477/490 – Ciência às partes acerca da petição do Leiloeiro Judicial, bem como **da 1ª e 2ª Hasta Pública, com datas de 1º Leilão com início no dia 19/07/2021 às 13h30min, e terá encerramento no dia 08/08/2021 às 13h30min;** não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **29/08/2021 às 13h30min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de 70% da avaliação atualizada.

Nada mais. São José dos Campos, 07 de julho de 2021. Eu, \_\_\_\_, Carolina Tapajóz Scarpa, Escrevente Técnico Judiciário.

**CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA**

---

**De:** CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA  
**Enviado em:** quarta-feira, 7 de julho de 2021 17:07  
**Para:** LUT Leilões (contato@lut.com.br)  
**Assunto:** 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº: 1005826-49.2016.8.26.0577

Prezados Senhores,

Ref.:  
Processo Digital nº: 1005826-49.2016.8.26.0577  
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais  
Exequente: Condominio Edifício Saint James  
Executado: Juliana Aparecida Pessoa de Araujo

Em cumprimento ao determinado nos autos em epígrafe, comunico a Vossa Senhoria que procedi à conferência do edital de Hasta Pública de fls. 479/482, o qual encontra-se em termos. Informo, ainda, que será publicado no Diário da Justiça Eletrônico ato ordinatório com as datas designadas para realização da Hasta Pública.

Atenciosamente,



**CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA**  
Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

7º Ofício Cível

Avenida Salmão, 678 - Parque Residencial Aquarius - São José dos Campos/SP - CEP: 12246-260

E-mail: [ctapajoz@tjsp.jus.br](mailto:ctapajoz@tjsp.jus.br)

## CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA

---

**De:** postmaster@lut.com.br  
**Enviado em:** quarta-feira, 7 de julho de 2021 17:07  
**Para:** CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA  
**Assunto:** Delivered: 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº:  
1005826-49.2016.8.26.0577  
**Anexos:** Delivered: 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº:  
1005826-49.2016.8.26.0577

CUIDADO: Este e-mail se originou fora do TJSP. Não clique em links ou abra anexos a menos que conheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0546/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E
Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)	D.J.E
Hélio Yazbek (OAB 168204/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Fls. 477/490 Ciência às partes acerca da petição do Leiloeiro Judicial, bem como da 1ª e 2ª Hasta Pública, com datas de 1º Leilão com início no dia 19/07/2021 às 13h30min, e terá encerramento no dia 08/08/2021 às 13h30min; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 29/08/2021 às 13h30min (ambas no horário de Brasília), sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de 70% da avaliação atualizada."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 8 de julho de 2021.

Edemir de Souza Gonsalves

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0546/2021, foi disponibilizado na página 1999/2015 do Diário de Justiça Eletrônico em 12/07/2021. Considera-se a data de publicação em 13/07/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)  
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)  
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)  
Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)  
Hélio Yazbek (OAB 168204/SP)

Teor do ato: "Fls. 477/490 Ciência às partes acerca da petição do Leiloeiro Judicial, bem como da 1ª e 2ª Hasta Pública, com datas de 1º Leilão com início no dia 19/07/2021 às 13h30min, e terá encerramento no dia 08/08/2021 às 13h30min; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 29/08/2021 às 13h30min (ambas no horário de Brasília), sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de 70% da avaliação atualizada."

São José dos Campos, 12 de julho de 2021.

Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu  
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª Vara Cível da Comarca de  
São José dos Campos/SP

**Processo : 1005826-49.2016.8.26.0577**

**LUT - GESTÃO E INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 08.399.676/0001-01, por sua advogada, nos autos do processo em epígrafe, em curso perante este MM. Juízo, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls., que nomeou a LUT como gestora judicial do procedimento de Leilão Eletrônico efetuado neste processo, requerer a juntada dos autos de leilão negativos.

Requer, outrossim, digno-se Vossa Excelência determinar a realização de novas praças, intimando a petionária, em ato contínuo, para que dê inícios aos procedimentos relativos à realização do novo praceamento

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 13 de setembro de 2021

**GUILHERME DE JESUS ARAUJO**  
**OAB/SP 444.032**

## AUTO NEGATIVO (SEGUNDA PRAÇA)

### 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP

**Processo nº: 1005826-49.2016.8.26.0577**

**Autor: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES**

**Réu: JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAÚJO**

Aos vinte e nove dias do mês de agosto de 2021, foi levado a leilão através do portal da empresa Lut Leilões ([www.lut.com.br](http://www.lut.com.br)), o bem abaixo descrito, restando **SEM LANCES**.

**Bem:** Localização do Bem: Avenida Dr. João Guilhermino, 429, 8º andar, Conjunto nº 87 - Edifício Saint James - São José dos Campos/SP. Clique aqui para ver a localização no Google Maps Valor da Avaliação: R\$ 122.658,24 (cento e vinte e dois mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e vinte e quatro centavos), atualizados até junho de 2021, pela Tabela Prática do TJSP. Área Total: 72,37m² Bem – Conjunto nº 87, localizado no 8º andar, do Edifício Saint James, sito à Avenida Dr. João Guilhermino, nº 429, na cidade de São José dos Campos, com área útil inclusive vaga de garagem de 66,96m², área comum de 5,41m², perfazendo uma área total construída de 72,37m², cabendo-lhe uma fração ideal de 0,00577227 centésimos milionésimos no terreno e nas coisas de uso e propriedade comum do edifício. Matrícula nº 72.316 no 1º CRI de São José dos Campos/SP. Depositário(a): Juliana Aparecida Pessoa de Araújo (CPF/MF nº 329.943.148-00). Contribuinte: 11.0019.0011.0065. Matrícula Atualizada: Consta na Av.13 a penhora exequenda. Débitos de IPTU em Aberto: não localizado. Débitos Inscritos em Dívida Ativa: não localizado. Débitos de Condomínio: não localizado. Valor da Avaliação: R\$ 122.658,24 (cento e vinte e dois mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e vinte e quatro centavos), atualizados até junho de 2021, pela Tabela Prática do TJSP. Localização do Bem: Conjunto nº 87, localizado no 8º andar, do Edifício Saint James, sito à Avenida Dr. João Guilhermino. Imóvel Desocupado: Não. Observação: Consta no laudo de avaliação as fls. 295-341 que se trata de um imóvel comercial, em zona repleta de melhoramentos públicos, inclusive com transporte coletivo próximo, localizado na Zona Central e com diversificada ocupação comercial nos arredores. Possui 3 ambientes distintos: Recepção, escritório e banheiro, além da vaga de garagem. Débitos da ação: R\$ 3.145,33 (três mil, cento e quarenta e cinco reais e trinta e três centavos) em fevereiro de 2016, valores que deverão ser atualizados para a data da arrematação e pelo qual responderá o produto da arrematação. Em havendo saldo remanescente, responderá pela diferença o executado nesta ação. Se os bens arrematados forem imóveis, os débitos tributários ficam sub-rogados no respectivo preço alcançado pela arrematação, nos termos do parágrafo único do artigo 130, do Código Tributário Nacional, porém compete ao interessado no bem pesquisar todos os débitos eventualmente existentes nos diversos Órgãos. OBS: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, presenciais ou híbridas. Desta forma,

havendo eventuais divergências de áreas e/ou características físicas, o arrematante não poderá pleitear complemento de metragens, abatimento do valor, indenização ou desfazimento da arrematação. De igual maneira, correrão por sua conta as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência dos bens móveis arrematados.

É o que cumpria informar.

LUT - GESTÃO E INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA  
*Rua do Rocio, 291, Conj. 91, 9º andar, Vila Olímpia, São Paulo - SP*  
Telefone(s): (11) 3047-9800  
[www.lut.com.br](http://www.lut.com.br)



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Ciência às partes acerca da petição de fls. 497/499.

Nada mais. São José dos Campos, 21 de outubro de 2021. Eu, \_\_\_\_\_, Marcelo Ricardo da Silva, Terceiros, assinado e liberado nos autos digitais por Guilherme Onodera, escrevente técnico judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0882/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E
Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)	D.J.E
Hélio Yazbek (OAB 168204/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ciência às partes acerca da petição de fls. 497/499."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 25 de outubro de 2021.

Edemir de Souza Gonsalves

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0882/2021, foi disponibilizado na página 2624/2631 do Diário de Justiça Eletrônico em 26/10/2021. Considera-se a data de publicação em 27/10/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)  
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)  
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)  
Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)  
Hélio Yazbek (OAB 168204/SP)

Teor do ato: "Ciência às partes acerca da petição de fls. 497/499."

São José dos Campos, 26 de outubro de 2021.

Edemir de Souza Gonsalves  
Escrevente Técnico Judiciário



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que nada mais foi requerido nos autos até a presente data. Nada Mais. São José dos Campos, 01 de fevereiro de 2022. Eu, \_\_\_\_, Marco Aurélio Campos Martins, Escrevente Técnico Judiciário.

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Vista dos autos à parte interessada para se manifestar, no prazo de 05 dias, acerca do prosseguimento do feito.

Nada mais. São José dos Campos, 01 de fevereiro de 2022. Eu, \_\_\_\_, MARCO AURELIO CAMPOS MARTINS, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0082/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E
Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)	D.J.E
Hélio Yazbek (OAB 168204/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vista dos autos à parte interessada para se manifestar, no prazo de 05 dias, acerca do prosseguimento do feito."

São José dos Campos, 1 de fevereiro de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0082/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 02/02/2022. Considera-se a data de publicação em 03/02/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)

Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)

Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)

Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)

Hélio Yazbek (OAB 168204/SP)

Teor do ato: "Vista dos autos à parte interessada para se manifestar, no prazo de 05 dias, acerca do prosseguimento do feito."

São José dos Campos, 2 de fevereiro de 2022.

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.

Proc. nº 1005826-49.2016.8.26.0577.

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES,**

em atendimento ao ato ordenatório de fl. **503**, porque a primeira praça restou negativa, vem à presença de Vossa Excelência requerer seja determinado a realização de um novo pregão, com a fixação de lance mínimo de **60%** (sessenta por cento) do valor da avaliação, nos termos do art. **13** do Provimento CSM nº **1.625/5009**:

*Art. 13. Em segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação, ressalvada determinação judicial diversa.*

A respeito:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. Alienação judicial eletrônica de imóvel. **Fixação de lance mínimo, em segunda praça, de 60% do valor da avaliação atualizada. Lance vil não caracterizado. Exegese do artigo 13, do Provimento CSM nº 1.625/5009.** Decisão reformada. Recurso provido. (TJ-SP - AI: 21989465420188260000 SP 2198946-54.2018.8.26.0000, Relator: JAIRO BRAZIL FONTES OLIVEIRA, Data de Julgamento: 30/04/2019, 15ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/04/2019) {sic; grifado}*

Nesse sentido, destaca ainda a norma disposta no § **único** do art. **891** do CPC:

*Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, **considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.** {sic; grifado}*

Por fim, requer seja designado outro leiloeiro oficial, já que o anteriormente nomeado noticiou nos autos a negativa do pregão somente após dois meses do encerramento da segunda praça - que se deu em **26/08/21**.

Termos em que, j. p. deferimento.

**ELAINE CRISTINA DE PAULA RAMOS.**

**OAB/SP 283.726.**



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Emerson Norio Chinen**

Vistos.

Por ora, cumpra-se integralmente fls. 436/440.

Int.

São José dos Campos, 18 de março de 2022.

Juiz(a) 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 0240/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E
Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)	D.J.E
Hélio Yazbek (OAB 168204/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Por ora, cumpra-se integralmente fls. 436/440. Int."

São José dos Campos, 21 de março de 2022.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CIVEL, DA COMARCA DE SÃO JOSE DOS CAMPOS, ESTADO DE SÃO PAULO.**

**PROCESSO Nº : 1005826-49.2016.8.26.0577**

**JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAUJO**, já devidamente qualificada nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS** que lhe move **CONDOMÍNIO SAINT JAMES**, por seu advogado que a esta subscrevem vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, manifestar e requerer o que segue:

---

*São Paulo/SP - Rio Branco/AC*  
*Phax:: (11) 4646-6667*  
*Home-page: [www.sallesadvogados.com.br](http://www.sallesadvogados.com.br)*  
*E-mail:: [sallesadvogados@sallesadvogados.com.br](mailto:sallesadvogados@sallesadvogados.com.br)*  
*Caixa Postal 31 CEP: 08570-970*

1) Considerando o r. despacho para que se cumpra o determinado no R. despacho de fls. 436/440.

2) Ocorre que a avaliação do bem encontra-se em preço vil e para que haja novo praxeamento, deve ser feita avaliação atualizada, como denota-se da própria jurisprudência utilizada pelo autor às fls. 506.

3) A avaliação anterior foi feita a mais de ano e dia, e também a situação econômica totalmente diferente da situação econômica de hoje, sendo necessária nova avaliação para termos o real valor do imóvel, sob pena de enriquecimento ilícito.

4) Em simples consulta em site de venda de imóveis no mesmo prédio (<https://www.grupokaza.com.br/comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Comercial/Sala/Centro/23459>), se observa que o valor médio para a venda é de **R\$284.000,00 (duzentos e oitenta e quatro mil reais)**.

5) Assim a avaliação de R\$120.000,00 (cento e vinte e mil reais), que se encontra válida para o leilão é bem aquém do real valor do imóvel.

Diante do exposto, tendo em vista, que a avaliação do imóvel encontra-se desatualizada, e como já se passaram mais de ano e dia da avaliação anterior, para que haja novo praxeamento, se faz necessária nova avaliação do imóvel em testilha.

Considerando que a executada encontra-se desempregada, requer seja concedido os benefícios da justiça gratuita.

Termos em que;  
Pede deferimento.  
Itaquaquecetuba, 21 de março de 2022

**Cesar Alexandre Paiatto**  
**OAB/SP 186.530**

**Fabiana Le Senechal Paiatto**  
**OAB/SP 204.175**

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0240/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 22/03/2022. Considera-se a data de publicação em 23/03/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)

Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)

Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)

Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)

Hélio Yazbek (OAB 168204/SP)

Teor do ato: "Vistos. Por ora, cumpra-se integralmente fls. 436/440. Int."

São José dos Campos, 22 de março de 2022.

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.

Proc. nº 1005826-49.2016.8.26.0577.

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES,**

vem à presença de Vossa Excelência manejar Embargos de Declaração em face da decisão de fl. 507, objetivando a **SUPRESSÃO DA OMISSÃO** acerca do art. 13 do Provimento CSM nº 1.625/5009:

*Art. 13. Em segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação, ressalvada determinação judicial diversa.*

Bem como do julgado trazido a título paradigmático:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. Alienação judicial eletrônica de imóvel. **Fixação de lance mínimo, em segunda praça, de 60% do valor da avaliação atualizada. Lance vil não caracterizado. Exegese do artigo 13, do Provimento CSM nº 1.625/5009.** Decisão reformada. Recurso provido. (TJ-SP - AI: 21989465420188260000 SP 2198946-54.2018.8.26.0000, Relator: JAIRO BRAZIL FONTES OLIVEIRA, Data de Julgamento: 30/04/2019, 15ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/04/2019) {sic; grifado}*

E da norma disposta no § único do art. 891 do CPC:

*Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, **considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.** {sic; grifado}*

Assim, para que as apontadas omissões sejam sanadas, requer o provimento destes Declaratórios.

Termos em que, j. p. deferimento.

**ELAINE CRISTINA DE PAULA RAMOS.**

**OAB/SP 283.726.**



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Emerson Norio Chinen**

Vistos.

1) Fls. 509/511:

A) O pedido de nova avaliação veio desacompanhado de demonstração idônea da sustentada defasagem do valor do bem constrito, de modo que a realização de nova perícia, sem documentos hábeis a comprovar sua alegação, implicará em pagamento de honorários periciais, estendendo-se o prazo para resolução da lide, razão pela qual a pretensão fica, por ora, indeferida.

B) Para melhor apreciar o pedido de Justiça Gratuita da parte, no prazo de 15 dias, informe e comprove por documentos, a sua condição de pessoa necessitada, sua ocupação de fato, seu rendimento mensal médio, patrimônio, se tem despesas com mensalidade de escola particular e/ou plano de saúde e, se aplicável, se possui dependentes e suas despesas, ou, preferindo, poderá preparar a ação recolhendo as custas devidas.

2) Fls. 513 - Tratam-se de Embargos de Declaração opostos em face do r. *Decisum* proferido.

Conheço dos Embargos, visto que tempestivos, porém ausente elementos outros ou mesmo o alegado vício, nego-lhes provimento, mantida a decisão pelos próprios fundamentos.

Assim, ao prosseguimento.

Int.

São José dos Campos, 31 de março de 2022.

Juiz(a) 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 0293/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E
Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)	D.J.E
Hélio Yazbek (OAB 168204/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1) Fls. 509/511: A) O pedido de nova avaliação veio desacompanhado de demonstração idônea da sustentada defasagem do valor do bem constrito, de modo que a realização de nova perícia, sem documentos hábeis a comprovar sua alegação, implicará em pagamento de honorários periciais, estendendo-se o prazo para resolução da lide, razão pela qual a pretensão fica, por ora, indeferida. B) Para melhor apreciar o pedido de Justiça Gratuita da parte, no prazo de 15 dias, informe e comprove por documentos, a sua condição de pessoa necessitada, sua ocupação de fato, seu rendimento mensal médio, patrimônio, se tem despesas com mensalidade de escola particular e/ou plano de saúde e, se aplicável, se possui dependentes e suas despesas, ou, preferindo, poderá preparar a ação recolhendo as custas devidas. 2) Fls. 513 - Tratam-se de Embargos de Declaração opostos em face do r. Decisum proferido. Conheço dos Embargos, visto que tempestivos, porém ausente elementos outros ou mesmo o alegado vício, nego-lhes provimento, mantida a decisão pelos próprios fundamentos. Assim, ao prosseguimento. Int."

São José dos Campos, 5 de abril de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0293/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 06/04/2022. Considera-se a data de publicação em 07/04/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)  
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)  
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)  
Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)  
Hélio Yazbek (OAB 168204/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Fls. 509/511: A) O pedido de nova avaliação veio desacompanhado de demonstração idônea da sustentada defasagem do valor do bem constrito, de modo que a realização de nova perícia, sem documentos hábeis a comprovar sua alegação, implicará em pagamento de honorários periciais, estendendo-se o prazo para resolução da lide, razão pela qual a pretensão fica, por ora, indeferida. B) Para melhor apreciar o pedido de Justiça Gratuita da parte, no prazo de 15 dias, informe e comprove por documentos, a sua condição de pessoa necessitada, sua ocupação de fato, seu rendimento mensal médio, patrimônio, se tem despesas com mensalidade de escola particular e/ou plano de saúde e, se aplicável, se possui dependentes e suas despesas, ou, preferindo, poderá preparar a ação recolhendo as custas devidas. 2) Fls. 513 - Tratam-se de Embargos de Declaração opostos em face do r. Decisum proferido. Conheço dos Embargos, visto que tempestivos, porém ausente elementos outros ou mesmo o alegado vício, nego-lhes provimento, mantida a decisão pelos próprios fundamentos. Assim, ao prosseguimento. Int."

São José dos Campos, 6 de abril de 2022.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Processo nº 1005826-49.2016.8.26.0577**

**CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA**, na qualidade de **terceira interessada**, vem, à presença de Vossa Excelência, nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JAMES** contra **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAÚJO**, expor e requerer o quanto segue.

Nos autos da ação de execução de título extrajudicial nº 1006176-10.2015.8.26.0565, movida por **CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA** em face de **JULIANA APARECIDA PESSOA DE ARAÚJO**, o MM juízo expediu o incluso ofício para penhora no rosto dos presentes autos (doc. 01).

Posto isto, requer a juntada do referido ofício, bem como da planilha de débitos atualizada (doc. 02), pela qual se denota que o montante perfaz a quantia de **R\$ 53.159,62**.

Nestes termos,

Pede deferimento.

São Paulo, 29 de abril de 2022.

Hélio Yazbek

OAB/SP nº 168.204


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**
**FORO DE SÃO CAETANO DO SUL**
**5ª VARA CÍVEL**

Praça Doutor Joviano Pachego de Aguirre, s/n, ., Jardim São Caetano - CEP

09581-540, Fone: (11) 4238-8100, São Caetano do Sul-SP - E-mail:

saocaetano5cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº:	<b>1006176-10.2015.8.26.0565</b>
Classe - Assunto	<b>Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel</b>
Exequente:	<b>Carrefour Comércio e Indústria Ltda</b>
Executado e Fiador (Passivo):	<b>Melina Beatriz Colangelo Salles (Lavanderia Americana) e outro</b>

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Dagoberto Jeronimo do Nascimento**

Vistos.

Fls. 779/783. Defiro. Torne-se sem efeito a carta precatória expedida às fls. 774/775.

Concedo a penhora no rosto dos autos do processo nº 1005826-49.2016.8.26.0577, em tramite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP, de eventuais créditos pertencentes à executada Juliana Aparecida Pessoa de Araújo, inscrita no CPF/MF sob o nº. 329.943.148-00, RG n. 42.724.736-6, até o valor de R\$ 48.863,46 (quarenta e oito mil, oitocentos e sessenta e três reais e quarenta e seis centavos) – atualizado até janeiro/2022, oriundos do praxeamento do imóvel "Conjunto nº 87, localizado no 8º andar, do Edifício Saint James, sito à Avenida Dr. João Guilhermino, nº 429", objeto da matrícula 72.316 - Livro nº 2 – Registro Geral, do Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos, bem como a transferência de tal numerário à agência do Banco do Brasil do Fórum de São Caetano do Sul/SP (5970-6), em conta judicial a disposição deste Juízo, vinculada aos presentes autos.

***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. Caberá à exequente a impressão e o encaminhamento do presente ofício,***



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

**COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**

**FORO DE SÃO CAETANO DO SUL**

**5ª VARA CÍVEL**

Praça Doutor Joviano Pachego de Aguirre, s/n, ., Jardim São Caetano - CEP

09581-540, Fone: (11) 4238-8100, São Caetano do Sul-SP - E-mail:

saocaetano5cv@tjsp.jus.br

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

**comprovando-se nos autos o protocolo e efetivação da penhora no prazo de 30 dias. Deverá o exequente, no mesmo ato, apresentar o valor atualizado da dívida perante o MM. Juízo destinatário.**

Intime-se.

São Caetano do Sul, 08 de abril de 2022.

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

---

**Total dos valores a serem reservados: R\$ 53.159,62**

Débito principal: R\$ 44.735,55

Custas processuais: R\$ 3.688,52

Honorários advocatícios: R\$ 4.735,55

Fantasia	Razao Social	Venc	Parcela Confissao	Total Valor Original	Multa 1	Juros	Correcao	Total Corrigido
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/12/2019	524,85	524,85	81,98	229,56	295,00	1131,39
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/01/2020	1.098,26	1.098,26	168,04	453,72	582,17	2302,18
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/02/2020	1.098,26	1.098,26	167,24	434,82	574,14	2274,46
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/03/2020	1.098,26	1.098,26	167,31	418,27	574,81	2258,64
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	14/05/2020	1.098,26	1.098,26	163,95	377,08	541,20	2180,48
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	14/06/2020	1.098,26	1.098,26	163,49	359,67	536,62	2158,04
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/06/2020	1.098,26	1.098,26	163,49	359,67	536,62	2158,04
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/07/2020	1.098,26	1.098,26	160,98	338,05	511,51	2108,8
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/08/2020	1.098,26	1.098,26	157,47	314,93	476,39	2047,05
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/09/2020	1.098,26	1.098,26	153,27	291,21	434,40	1977,13
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/10/2020	1.098,26	1.098,26	146,89	264,40	370,65	1880,2
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/11/2020	240,80	240,80	31,20	53,04	71,19	396,23
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/11/2020	1.098,26	1.098,26	142,29	241,90	324,69	1807,14
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/12/2020	1.098,26	1.098,26	137,78	220,44	279,50	1735,98
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/12/2020	240,80	240,80	30,21	48,33	61,28	380,62
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/01/2021	240,80	240,80	29,92	44,88	58,41	374,01
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/01/2021	1.098,26	1.098,26	136,47	204,70	266,40	1705,82
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/02/2021	240,80	240,80	29,17	40,84	50,88	361,69
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/02/2021	1.098,26	1.098,26	133,03	186,25	232,07	1649,61
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/03/2021	240,80	240,80	28,45	36,98	43,69	349,92
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/03/2021	1.098,26	1.098,26	129,75	168,68	199,25	1595,93
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/06/2021	1.098,26	1.098,26	119,28	119,28	94,54	1431,35
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/06/2021	240,80	240,80	26,15	26,15	20,73	313,83
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	18/07/2021	240,80	240,80	26,00	23,40	19,17	309,36
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	18/07/2021	1.098,26	1.098,26	118,57	106,71	87,42	1410,96
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/07/2021	240,80	240,80	26,00	23,40	19,17	309,36
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/07/2021	1.098,26	1.098,26	118,57	106,71	87,42	1410,96
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	18/08/2021	1.098,26	1.098,26	117,65	94,12	78,25	1388,28
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	18/08/2021	240,80	240,80	25,80	20,64	17,16	304,39
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/08/2021	240,80	240,80	25,80	20,64	17,16	304,39
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/08/2021	1.098,26	1.098,26	117,65	94,12	78,25	1388,28
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/09/2021	1.098,26	1.098,26	116,88	81,82	70,53	1367,49
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/09/2021	240,80	240,80	25,63	17,94	15,46	299,83
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/10/2021	1.098,26	1.098,26	117,63	70,58	78,06	1364,53
SCS - LAVANDERIA AMERICANA (IN)	MELINA BEATRIZ COLANGELO SALLES	20/10/2021	240,80	240,80	25,79	15,47	17,11	299,18
<b>TOTAL</b>			<b>27.576,17</b>	<b>27.576,17</b>	<b>3.529,78</b>	<b>5.908,40</b>	<b>7.721,30</b>	<b>44.735,55</b>

Imprimir

Voltar

## PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: março/2022

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

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 0,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATÓRIOS 0,00% a.m.	MULTA 0,00%	TOTAL
				<b>Sub-Total</b>				<b>R\$ 0,00</b>
	custa judicial - 20/07/2015 - -			R\$ 336,16	(+)			R\$ 486,31
	custa judicial - 20/07/2015 - -			R\$ 255,00	(+)			R\$ 368,90
	custa judicial - 20/07/2015 - -			R\$ 15,76	(+)			R\$ 22,80
	custa judicial - 20/07/2015 - -			R\$ 10,00	(+)			R\$ 14,47
	custa judicial - 15/09/2015 - -			R\$ 212,50	(+)			R\$ 304,88
	custa judicial - 10/06/2016 - -			R\$ 122,00	(+)			R\$ 161,95
	custa judicial - 11/08/2016 - -			R\$ 73,20	(+)			R\$ 96,10
	custa judicial - 15/07/2016 - -			R\$ 235,50	(+)			R\$ 311,15
	custa judicial - 15/07/2016 - -			R\$ 141,30	(+)			R\$ 186,69
	custa judicial - 25/10/2016 - -			R\$ 90,00	(+)			R\$ 117,70
	custa judicial - 17/02/2017 - -			R\$ 250,70	(+)			R\$ 325,24
	custa judicial - 03/05/2017 - -			R\$ 36,60	(+)			R\$ 47,18
	custa judicial - 25/04/2017 - -			R\$ 55,00	(+)			R\$ 70,96
	custa judicial - 17/02/2017 - -			R\$ 250,70	(+)			R\$ 325,24
	custa judicial - 23/03/2017 - -			R\$ 150,42	(+)			R\$ 194,68
	custa judicial - 01/08/2017 - -			R\$ 40,00	(+)			R\$ 51,44
	custa judicial - 11/10/2017 - -			R\$ 250,70	(+)			R\$ 322,59
	custa judicial - 11/10/2017 - -			R\$ 75,21	(+)			R\$ 96,78
	custa judicial - 11/10/2017 - -			R\$ 10,00	(+)			R\$ 12,87
	custa judicial - 06/10/2019 - -			R\$ 23,27	(+)			R\$ 27,98
	custa judicial - 17/10/2019 - -			R\$ 48,00	(+)			R\$ 57,72
	custa judicial - 17/10/2019 - -			R\$ 48,00	(+)			R\$ 57,72
	custa judicial - 28/09/2020 - -			R\$ 23,27	(+)			R\$ 27,17
				<b>Sub-Total</b>				<b>R\$ 3.688,52</b>
				<b>TOTAL GERAL</b>				<b>R\$ 3.688,52</b>



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

Tramitação prioritária

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que decorreu o prazo legal sem manifestação da parte executada acerca da r. decisão de fls. 514. Nada mais. São José dos Campos, 11 de maio de 2022. Eu, Iara Cristina Antunes Cappellotto, Oficial Maior.



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Emerson Norio Chinen**

Vistos.

- 1- Fls. 517/522 - Anote-se a penhora no rosto dos autos. Ciências às partes.
- 2- Comunique-se ao juízo solicitante acerca da anotação da penhora.
- 3- Manifeste-se a parte exequente acerca do prosseguimento do feito.

Int.

São José dos Campos, 11 de maio de 2022.

Juiz(a) 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 0407/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E
Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)	D.J.E
Hélio Yazbek (OAB 168204/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1- Fls. 517/522 - Anote-se a penhora no rosto dos autos. Ciências às partes. 2- Comunique-se ao juízo solicitante acerca da anotação da penhora. 3- Manifeste-se a parte exequente acerca do prosseguimento do feito. Int."

São José dos Campos, 12 de maio de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0407/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 13/05/2022. Considera-se a data de publicação em 16/05/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)

Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)

Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)

Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)

Hélio Yazbek (OAB 168204/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1- Fls. 517/522 - Anote-se a penhora no rosto dos autos. Ciências às partes. 2- Comunique-se ao juízo solicitante acerca da anotação da penhora. 3- Manifeste-se a parte exequente acerca do prosseguimento do feito. Int."

São José dos Campos, 13 de maio de 2022.



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

COMARCA de São José dos Campos

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - 7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**OFÍCIO**

Processo Digital n.º: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

São José dos Campos, 23 de setembro de 2022.

Exmo(a) Senhor(a) Juiz(a),

Pelo presente, atendendo ao solicitado no ofício datado de 08/04/2022 referente ao Processo n.º 1006176-10.2015.8.26.0565, informo a Vossa Excelência que procedemos à anotação da penhora no rosto dos autos 1005826-49.2016.8.26.0577, em trâmite nesta Vara. Outrossim, informo que, no momento, não há valores disponíveis para levantamento.

Atenciosamente.

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Emerson Norio Chinen**

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

Ao(À) Exmo(a). Sr(a).

**JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL**

**COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**

**Dr. Dagoberto Jerônimo do Nascimento**

1005826-49.2016.8.26.0577

**Processo nº 1006176-10.2015.8.26.0565 - Anotação Penhora no Rosto**

KARINA DE QUEIROZ CALADO &lt;kqcalado@tjsp.jus.br&gt;

Sex, 07/10/2022 15:10

Para: SAO CAETANO DO SUL - 5 OFICIO CIVEL &lt;saocaetano5cv@tjsp.jus.br&gt;

Prezados Senhores,

Ref.:

Processo nº 1006176-10.2015.8.26.0565 (vosso)

Processo Digital nº: 1005826-49.2016.8.26.0577

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condominio Edifício Saint James

Executado: Juliana Aparecida Pessoa de Arauj

Segue em anexo ofício, conforme determinação nos autos em epígrafe.

EVENTUAL RESPOSTA DEVERÁ SER ENCAMINHADA PARA O E-MAIL INSTITUCIONAL: [sjcampos7cv@tjsp.jus.br](mailto:sjcampos7cv@tjsp.jus.br)

Atenciosamente,



Descrição: Logotipo TJSP

**KARINA DE QUEIROZ CALADO**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

7ª Vara Cível - Comarca de São José dos Campos

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140 - Jardim Aquarius

Tel: (12) 3878-7100

E-mail: [kqcalado@tjsp.jus.br](mailto:kqcalado@tjsp.jus.br)

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS****FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS****7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

Tramitação prioritária

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que não houve manifestação da parte exequente acerca do prosseguimento aos autos até a presente data. Nada mais. São José dos Campos, 22 de março de 2023. Eu, Valéria Cristina Constantino Almeida, Escrevente Técnico Judiciário.



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Emerson Norio Chinen**

Vistos.

Em face do certificado a fls. 529, aguarde-se provocação em arquivo provisório.

Int.

São José dos Campos, 27 de março de 2023.

Juiz(a) 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 0252/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E
Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)	D.J.E
Hélio Yazbek (OAB 168204/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Em face do certificado a fls. 529, aguarde-se provocação em arquivo provisório. Int."

São José dos Campos, 28 de março de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0252/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 29/03/2023. Considera-se a data de publicação em 30/03/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)

Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)

Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)

Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)

Hélio Yazbek (OAB 168204/SP)

Teor do ato: "Vistos. Em face do certificado a fls. 529, aguarde-se provocação em arquivo provisório. Int."

São José dos Campos, 29 de março de 2023.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP.

Proc. nº 1005826-49.2016.8.26.0577.

CONDOMINIO EDIFÍCIO SAINT JAMES,

não obstante a decisão de fl. 507 ter se concentrado a reiterar o cumprimento da anterior de fls. 436/440 (homologação do laudo pericial de fls. 295/341, assentamento da preferência deste credor perante terceiros/débitos condominiais, e alienação em leilão), objetivando o prosseguimento do feito, vem à presença de Vossa Excelência reiterar o pedido de fl. 506 para que seja determinada a realização de um novo pregão, com a fixação de lance mínimo de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, nos termos do art. 13 do Provimento CSM nº 1.625/5009:

*Art. 13. Em segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação, ressalvada determinação judicial diversa.*

Nesse sentido, pede vênia para iterar a jurisprudência a respeito:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. Alienação judicial eletrônica de imóvel. Fixação de lance mínimo, em segunda praça, de 60% do valor da avaliação atualizada. Lance vil não caracterizado. Exegese do artigo 13, do Provimento CSM nº 1.625/5009. Decisão reformada. Recurso provido. (TJ-SP - AI: 21989465420188260000 SP 2198946-54.2018.8.26.0000, Relator: JAIRO BRAZIL FONTES OLIVEIRA, Data de Julgamento: 30/04/2019, 15ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/04/2019) {sic; grifado}*

Destaca ainda a norma disposta no § único do art. 891 do CPC:

*Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação. {sic; grifado}*

Por fim, **RENOVA** o pedido para a **NOMEAÇÃO DE OUTRO LEILOEIRO OFICIAL**, já que o anterior noticiou nos autos a negativa do pregão somente dois meses após encerramento da segunda praça.

São José dos Campos, 31 de julho de 2023.

Termos em que, j. p. deferimento.

**ELAINE CRISTINA DE PAULA RAMOS.**  
**OAB/SP 283.726.**



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Emerson Norio Chinen**

Vistos.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 20 dias cada.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A excepcionalidade de percentual menor que das primeiras etapas justifica-se ante o resultado infrutífero anterior como forma de efetividade da execução mas sopesada a menor onerosidade.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial Gilberto Fortes do Amaral Filho, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

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

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio existentes (que possuem natureza propter rem – Entendimento do C. STJ – REsp 1.672.508/SP), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

- o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 70% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

São José dos Campos, 04 de setembro de 2023.

Juiz(a) 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 0731/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)	D.J.E
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)	D.J.E
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)	D.J.E
Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)	D.J.E
Hélio Yazbek (OAB 168204/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 20 dias cada. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A excepcionalidade de percentual menor que das primeiras etapas justifica-se ante o resultado infrutífero anterior como forma de efetividade da execução mas sopesada a menor onerosidade. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial Gilberto Fortes do Amaral Filho, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações. - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio existentes (que possuem natureza propter rem Entendimento do C. STJ REsp 1.672.508/SP), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. - o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 70% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do

negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Int."

São José dos Campos, 4 de setembro de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0731/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 05/09/2023. Considera-se a data de publicação em 06/09/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.  
07/09/2023 - Independência do Brasil - Prorrogação  
08/09/2023 à 08/09/2023 - Suspensão do expediente - Provimento CSM nº 2678/2022 - Suspensão

## Advogado

Ivan de Oliveira Costa (OAB 159076/SP)  
Cesar Alexandre Paiatto (OAB 186530/SP)  
Celso de Aguiar Salles (OAB 119658/SP)  
Elaine Cristina de Paula Ramos (OAB 283726/SP)  
Hélio Yazbek (OAB 168204/SP)

Teor do ato: "Vistos. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 20 dias cada. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A excepcionalidade de percentual menor que das primeiras etapas justifica-se ante o resultado infrutífero anterior como forma de efetividade da execução mas sopesada a menor onerosidade. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial Gilberto Fortes do Amaral Filho, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações. - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio existentes (que possuem natureza propter rem Entendimento do C. STJ REsp 1.672.508/SP), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. - o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 70% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o

cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da hígidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Int."

São José dos Campos, 5 de setembro de 2023.



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

COMARCA de São José dos Campos

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

Tramitação prioritária

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, em cumprimento ao determinado na r. decisão retro, intimei através do Sistema dos Auxiliares da Justiça, o(a) Sr.(a) perito(a) acerca de sua nomeação. Nada Mais. São José dos Campos, 12 de setembro de 2023. Eu, \_\_\_\_, Karina de Queiroz Calado, Escrevente Técnico Judiciário.



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA(O) 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

Processo nº: **1005826-49.2016.8.26.0577**

**Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado por este E. Tribunal através do link [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra assinado, **DR. ADRIANO PIOVEZAN FONTE, OAB SP 306.683**, nos autos em epígrafe, vem, permissa máxima vênica, a presença de Vossa Excelência, por meio desta petição apresentar as datas para realização de leilão no processo, como segue:

1. Datas do primeiro leilão:

	Início do 1º Leilão:	19/10/2023 às 00:00
	<b>Encerramento do 1º Leilão:</b>	<b>08/11/2023 às 15:50</b>

2. Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á sem interrupção ao segundo leilão, que se estenderá em aberto e se encerrará na data e horário marcado (todo, em horário de Brasília).

	Início do 2º Leilão:	08/11/2023 às 15:50
	<b>Encerramento do 2º Leilão:</b>	<b>30/11/2023 às 15:50</b>

3. Dessa forma, requer a aprovação das datas, para posterior juntada da minuta do edital de leilão.
4. Possuindo as partes, advogado constituído nos autos, com base no art. 889 do CPC, pede este Leiloeiro Oficial / Sistema do **GRUPO LANCE**, respeitosamente, que esta D. Vara realize a intimação(ões) eletrônica(s) dos advogados, via DJE.
5. De outra parte, informa que procederá a cientificação, caso existam, do(s) terceiro(s) envolvido(s) nestes autos, bem como do(s) credor(es) com ônus real e do executado caso o



mesmo não tenha advogado constituído nos autos, através de carta ou por petição para cientificação aos autos que foram expedidas as garantias sobre o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), sendo estas posteriormente comprovadas.

6. No mais, informa que diante da redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, já em vigor, informa esta Gestora procederá a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), dispensando-se, portanto, as demais publicações legais, e, para fins de controle de prazo, a publicação será datada no dia que for anexado a minuta aos autos.
7. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo, quando houver necessidade de ciência do Leiloeiro e sua equipe, sejam enviadas por uma das seguintes opções a escolha deste M.M. Juízo:
  - a. Pelo e-mail: [contato@grupolance.com.br](mailto:contato@grupolance.com.br), ou;
  - b. Que conste no despacho o nome do Leiloeiro ou do portal;Para assim, haver o devido acompanhamento e andamento do presente feito.

Termos em que, pede deferimento.

Renovamos ao este. M.M. Juízo, nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

**Gilberto Fortes do Amaral Filho**  
**LEILOEIRO OFICIAL**  
**JUCESP Nº 550**

**Adriano Piovezan Fonte**  
**306.683 OAB/SP**



## PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA

OUTORGANTE: **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, de nacionalidade brasileira, titular do **RG nº 4660325 SSP/SP**, inscrito sob o **CPF 205.573.028-20**;

OUTORGADO: **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, de nacionalidade brasileira, casado, portador da cédula de identidade **RG nº 32.152.427-5 SSP/SP** e inscrito no CPF/MF sob nº. 373.755.258-46, residente a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, 790, apto 81, CEP 11410-221, Guarujá-SP.

PODERES: Pelo presente instrumento o outorgante confere ao outorgado amplos poderes para o foro em geral, com cláusula "Ad Judicia" em qualquer juízo, Instancia ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito, as ações competentes e defende-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda, desistir, transigir, substituir leiloeiros e firmar compromissos ou acordo, receber e dar quitação, podendo agir em Juízo ou fora dele, assim como substabelecer está a outrem, com reservas de iguais poderes, para agir em conjunto ou separadamente com o substabelecido.

São Paulo, quarta, 06 de setembro de 2023.

**Gilberto Fortes do Amaral Filho**  
**LEILOEIRO OFICIAL**  
**JUCESP nº 550**



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **1005826-49.2016.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edifício Saint James**  
 Executado: **Juliana Aparecida Pessoa de Araujo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Encaminho os autos ao cumprimento para conferência do edital de Leilão.

Nada Mais. São José dos Campos, 26 de setembro de 2023. Eu, \_\_\_\_\_, Guilherme Onodera, Escrevente Técnico Judiciário.

**7º Ofício Cível SJC - Processo Digital nº: 1005826-49.2016.8.26.0577 - Minuta**

KARINA DE QUEIROZ CALADO &lt;kqcalado@tjsp.jus.br&gt;

Ter, 26/09/2023 13:39

Para: contato@grupolance.com.br &lt;contato@grupolance.com.br&gt;

Processo Digital nº: 1005826-49.2016.8.26.0577

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Edifício Saint James

Executado: Juliana Aparecida Pessoa de Araujo

Em cumprimento ao determinado nos autos em epígrafe, solicito a Vossa Senhoria a minuta do edital (fls. 542/543).

**EVENTUAL RESPOSTA DEVERÁ SER ENCAMINHADA PARA O E-MAIL INSTITUCIONAL:  
sjcampos7cv@tjsp.jus.br**



Descrição: Logotipo TJSP

**KARINA DE QUEIROZ CALADO**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

7ª Vara Cível - Comarca de São José dos Campos

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140 - Jardim Aquarius

Tel: (12) 3878-7100

E-mail: [kqcalado@tjsp.jus.br](mailto:kqcalado@tjsp.jus.br)