

Achcar & Santos

Advogados Associados

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA _____^a VARA CÍVEL DA
COMARCA DE COTIA - SP**

RESIDENCIAL NOVA ZELANDIA, condomínio edilício, inscrito no CNPJ nº. 27.619.373/0001-00, com endereço na Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, 583 - Cotia - SP - CEP: 06700-453, neste ato representado por seu síndico, **Sr. Alan Pontes do Nascimento**, inscrito no CPF n. 387.639.778-26, residente e domiciliado no endereço do condomínio, através dos advogados e bastantes procuradores que ao final assinam, vem à presença de Vossa Excelência, com fundamento nos artigos 1.336, I e 1348, VII do Código Civil e 785, do Código de Processo Civil, e Lei 4.591/64, em seu art. 12, propor

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DE COTAS CONDOMINIAIS

Em face de **MAYCON ROBERTO GOMES**, brasileiro, motorista, portador do RG nº 32.398.910 SSP/SP e CPF 269.518.768-86, e sua mulher **CRISTIANE PEREIRA**, brasileira, auxiliar de escritório, portadora do RG nº 45.216.532-5 SSP/SP e CPF 318.767.828-97, ambos residentes e domiciliados na Avenida Delfino Cerqueira, 453 - Centro - Carapicuíba - SP - CEP: 06322-060.

Achcar & Santos

Advogados Associados

DOS FATOS

Os executados são proprietários de uma unidade autônoma, consistente no apartamento de número 13 - bloco 05 - do **RESIDENCIAL NOVA ZELANDIA**, com direito de uso das partes comuns do imóvel considerado em seu todo, gozando, ainda, de todas as prerrogativas proporcionadas aos coproprietários.

Referida propriedade se comprova através da certidão de matrícula 128.009, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cotia do Estado de São Paulo, acostada a presente.

Em consequência disso, estão os executados obrigados a contribuir com as cotas condominiais aprovadas nas Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias devendo pagá-las em dia conforme determinação de rateio do condomínio.

Ocorre que, injustificadamente encontram-se em atraso com as taxas condominiais que alcançam a monta de R\$ 4.155,07 (Quatro mil cento e cinquenta e cinco reais e sete centavos), conforme planilha demonstrativa dos meses e valores em anexo.

Dispõe o artigo 12 da Lei 4.591, de 1964:

“Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a cota-parte que lhe couber em rateio. ”

Desta forma, é o entendimento pacífico da jurisprudência que:

Achcar & Santos

Advogados Associados

“Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das cotas atrasadas. ” (RT 366/354; Lex 1964/1367; 1965/1733).

Ressalta-se ainda o teor da súmula 13 do Tribunal de Justiça de São Paulo que deve ser aplicada por analogia às execuções de título extrajudicial de cotas condominiais.

Súmula 13: Na ação de cobrança de rateio de despesas condominiais, consideram-se incluídas na condenação as parcelas vencidas e não pagas no curso do processo até a satisfação da obrigação. (Art. 323, do CPC).

Dessa forma, devem ser incluídas na presente execução as parcelas vencidas e não pagas do curso do processo até a satisfação da obrigação, por força do previsto no artigo 323 do CPC, aplicável ao rito executivo consoante previsão expressa dos artigos 318, parágrafo único e 771 parágrafo único, ambos também do CPC.

As verbas em atraso deverão ser devidamente corrigidas e acrescidas de juros de mora, a razão de 1% (um por cento) ao mês, multa de 2% (dois por cento) sobre o total do débito, calculados desde o vencimento de cada obrigação, devendo, ainda, o réu, arcar com as custas processuais, honorários advocatícios sobre o valor da condenação e demais cominações legais.

Ademais, o CPC/2015 determina em seu art. 798, II, “c”, que o exequente indique os bens suscetíveis de penhora, e, em se tratando o presente caso de execução de cotas condominiais - obrigação *propter rem* - por certo que o imóvel responderá pelos débitos aqui reclamados, cabendo ao exequente indicá-lo de modo a

Achcar & Santos

Advogados Associados

ser objeto de penhora caso o executado não pague a dívida num prazo de 3 (três) dias.

Isto posto, requer a Vossa Excelência:

- a) A citação e intimação dos Executados, nos termos do art. 829 do CPC/2015 por oficial de justiça no endereço do preambulo, ordenando aos Executados o pagamento no prazo máximo de 03 (três) dias contados a partir da citação, sob pena de penhora e avaliação, art. 829, § 1º, CPC/2015, a quantia total de R\$ 4.155,07 (Quatro mil cento e cinquenta e cinco reais e sete centavos), já incluídos a multa de 2% (dois por cento), juros de 1% (um por cento), ao mês e correção monetária sendo o índice de atualização do Tribunal de Justiça de São Paulo - SP custas judiciais e honorários advocatícios na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito;
- b) A inclusão das parcelas vincendas até a satisfação da obrigação conforme previsto no artigo 323 do CPC e súmula 13 do TJSP, por analogia.
- c) Caso o Executado não seja encontrado, requer seja determinado para que o Ilmo. Oficial de Justiça proceda à citação nos termos do art. 830 do CPC/2015;
- d) Seja procedida à penhora e avaliação do imóvel objeto das cobranças registrado no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cotia do Estado de São Paulo, certidão da matrícula nº

Achcar & Santos

Advogados Associados

128.009, caso não sejam quitados os valores em execução no prazo estipulado em Lei.

- e) Requer a expedição de certidão para averbação junto ao RGI na forma do art. 828 CPC/2015;
- f) Requer, por fim, nos termos do art. 799 do CPC/2015 a intimação do credor hipotecário.

Atribui-se a causa o valor R\$ 4.155,07 (Quatro mil cento e cinquenta e cinco reais e sete centavos), para fins de distribuição e alçada.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 14 de dezembro de 2018.

Rodrigo Santos
OAB/SP 264.097

Janaine da Silva Moura
OAB/SP 352.337

Inadimplência com composição

Valores atualizados até 11/12/2018; Unidade: 13 Torre 05; Tipo da cobrança: Todos; Com sacado

13 Torre 05 - Maycon Roberto Gomes				Jurídico	
Venc.	Comp.	Cód.	Descrição	Valor	Saldo
17/07/17	07/2017	264284	Taxa Condominial Ref. Julho/2017	111,95	111,95
			Água e Esgoto	44,76	156,71
			Câmeras Parc. 02/16	11,19	167,90
			IPTU Parc. 06/12	7,75	175,65
			Fundo de Reserva	5,89	181,54
			Juros 0,033 ref. a (512 dias em atraso)	30,72	212,26
			Multa (2,00%)	3,79	216,05
			Atualização monetária do índice 66, 93246 para o índice 69,95399	8,20	224,25
15/08/17	08/2017	272264	Taxa Condominial Ref. Agosto/2017	129,68	353,93
			Água e Esgoto	44,76	398,69
			Gás	18,13	416,82
			Câmeras Parc. 03/16	11,19	428,01
			IPTU Parc. 07/12	7,75	435,76
			Fundo de Reserva	6,49	442,25
			Juros 0,033 ref. a (483 dias em atraso)	38,64	480,89
			Multa (2,00%)	4,55	485,44
			Atualização monetária do índice 67, 04624 para o índice 69,95399	9,45	494,89
15/09/17	09/2017	279941	Taxa Condominial Ref. Setembro/2017	129,68	624,57
			Água e Esgoto	44,76	669,33
			Câmeras Parc. 04/16	11,19	680,52
			IPTU Parc. 08/12	7,75	688,27
			Fundo de Reserva	6,49	694,76
			Juros 0,033 ref. a (452 dias em atraso)	31,64	726,40
			Multa (2,00%)	4,17	730,57
			Atualização monetária do índice 67, 02613 para o índice 69,95399	8,73	739,30
16/10/17	10/2017	291204	Taxa Condominial Ref. Outubro/2017	129,68	868,98
			Água e Esgoto	44,76	913,74
			Gás	13,80	927,54
			Câmeras Parc. 05/16	11,19	938,73
			IPTU Parc. 09/12	7,75	946,48
			Fundo de Reserva	6,49	952,97
			Juros 0,033 ref. a (421 dias em atraso)	29,47	982,44
			Multa (2,00%)	4,46	986,90
			Atualização monetária do índice 67, 01272 para o índice 69,95399	9,38	996,28
16/11/17	11/2017	296923	Taxa Condominial Ref. Novembro/2017	129,68	1.125,96
			Água e Esgoto	44,76	1.170,72
			Câmeras Parc. 06/16	11,19	1.181,91
			IPTU Parc. 10/12	7,75	1.189,66
			Fundo de Reserva	6,49	1.196,15
			Juros 0,033 ref. a (390 dias em atraso)	27,30	1.223,45
			Multa (2,00%)	4,16	1.227,61
			Atualização monetária do índice 67, 26067 para o índice 69,95399	8,00	1.235,61
15/12/17	12/2017	313464	Taxa Condominial Ref. Dezembro/2017	129,68	1.365,29
			Água e Esgoto	48,30	1.413,59
			Gás	26,26	1.439,85
			AVCB Parc. 01/03	21,42	1.461,27
			IPTU Parc. 11/12	7,75	1.469,02
			Câmeras Parc. 07/16	7,50	1.476,52
			Fundo de Reserva	6,49	1.483,01
			Sindico Profissional	4,86	1.487,87


			Juros 0,033 ref. a (361 dias em atraso)	32,49	fls. 7.520,36
			Multa (2,00%)	5,24	1.525,60
			Atualização monetária do índice 67, 38174 para o índice 69,95399	9,63	1.535,23
15/01/18	01/2018	322330	Taxa Condominial Ref. Janeiro/2018	129,68	1.664,91
			Água e Esgoto	48,30	1.713,21
			Gás	27,16	1.740,37
			AVCB Parc. 02/03	21,42	1.761,79
			IPTU Parc. 12/12	7,75	1.769,54
			Câmeras Parc. 08/16	7,50	1.777,04
			Fundo de Reserva	6,49	1.783,53
			Sindico Profissional	4,86	1.788,39
			Juros 0,033 ref. a (330 dias em atraso)	29,70	1.818,09
			Multa (2,00%)	5,24	1.823,33
			Atualização monetária do índice 67, 55693 para o índice 69,95399	8,98	1.832,31
15/02/18	02/2018	332020	Taxa Condominial Ref. Fevereiro/2018	129,68	1.961,99
			Água e Esgoto	48,30	2.010,29
			AVCB Parc. 03/03	21,42	2.031,71
			Câmeras Parc. 09/16	7,50	2.039,21
			Fundo de Reserva	6,49	2.045,70
			Sindico Profissional	4,86	2.050,56
			Juros 0,033 ref. a (299 dias em atraso)	20,93	2.071,49
			Multa (2,00%)	4,51	2.076,00
			Atualização monetária do índice 67, 71231 para o índice 69,95399	7,23	2.083,23
15/03/18	03/2018	341174	Taxa Condominial Ref. Março/2018	129,68	2.212,91
			Água e Esgoto	48,30	2.261,21
			Gás	28,42	2.289,63
			Câmeras Parc. 10/16	7,50	2.297,13
			Fundo de Reserva	6,49	2.303,62
			Sindico Profissional	4,86	2.308,48
			Juros 0,033 ref. a (271 dias em atraso)	21,68	2.330,16
			Multa (2,00%)	4,65	2.334,81
			Atualização monetária do índice 67, 83419 para o índice 69,95399	7,04	2.341,85
16/04/18	04/2018	352175	Taxa Condominial Ref. Abril/2018	129,68	2.471,53
			Água e Esgoto	48,30	2.519,83
			Câmeras Parc. 11/16	7,50	2.527,33
			Fundo de Reserva	6,49	2.533,82
			Sindico Profissional	4,86	2.538,68
			Juros 0,033 ref. a (239 dias em atraso)	16,73	2.555,41
			Multa (2,00%)	4,06	2.559,47
			Atualização monetária do índice 67, 88168 para o índice 69,95399	6,01	2.565,48
15/05/18	05/2018	362040	Taxa Condominial Ref. Maio/2018	129,68	2.695,16
			Água e Esgoto	48,30	2.743,46
			Gás	21,96	2.765,42
			Câmeras Parc. 12/16	7,50	2.772,92
			Fundo de Reserva	6,49	2.779,41
			Sindico Profissional	4,86	2.784,27
			Juros 0,033 ref. a (210 dias em atraso)	14,70	2.798,97
			Multa (2,00%)	4,50	2.803,47
			Atualização monetária do índice 68, 02423 para o índice 69,95399	6,21	2.809,68
15/06/18	06/2018	376789	Taxa Condominial Ref. Junho/2018	129,68	2.939,36
			Água e Esgoto	48,30	2.987,66
			Gás	18,26	3.005,92
			Câmeras Parc. 13/16	7,50	3.013,42
			Fundo de Reserva	6,49	3.019,91
			Sindico Profissional	4,86	3.024,77
			Juros 0,033 ref. a (179 dias em atraso)	12,53	3.037,30
			Multa (2,00%)	4,40	3.041,70
			Atualização monetária do índice 68, 31673 para o índice 69,95399	5,15	3.046,85

16/07/18	07/2018	387269	Taxa Condominial Ref. Julho/2018	129,68	fls. 8.176,53
			Água e Esgoto	48,30	3.224,83
			Gás	15,82	3.240,65
			Câmeras Parc. 14/16	7,50	3.248,15
			Fundo de Reserva	6,49	3.254,64
			Sindico Profissional	4,86	3.259,50
			Juros 0,033 ref. a (148 dias em atraso)	10,36	3.269,86
			Multa (2,00%)	4,29	3.274,15
			Atualização monetária do índice 69, 29366 para o índice 69,95399	2,03	3.276,18
15/08/18	08/2018	398717	Taxa Condominial Ref. Agosto/2018	129,68	3.405,86
			Água e Esgoto	50,00	3.455,86
			Gás	29,56	3.485,42
			Câmeras Parc. 15/16	7,50	3.492,92
			Fundo de Reserva	6,49	3.499,41
			Juros 0,033 ref. a (118 dias em atraso)	8,26	3.507,67
			Multa (2,00%)	4,50	3.512,17
			Atualização monetária do índice 69, 46689 para o índice 69,95399	1,57	3.513,74
17/09/18	09/2018	408531	Taxa Condominial Ref. Setembro/2018	129,68	3.643,42
			Água e Esgoto	50,00	3.693,42
			Gás	12,03	3.705,45
			Câmeras Parc. 16/16	7,50	3.712,95
			Fundo de Reserva	6,49	3.719,44
			Juros 0,033 ref. a (85 dias em atraso)	5,95	3.725,39
			Multa (2,00%)	4,14	3.729,53
			Atualização monetária do índice 69, 46689 para o índice 69,95399	1,44	3.730,97
15/10/18	10/2018	417700	Taxa Condominial Ref. Outubro/2018	129,68	3.860,65
			Água e Esgoto	50,00	3.910,65
			Gás	13,73	3.924,38
			Fundo de Reserva	6,49	3.930,87
			Juros 0,033 ref. a (57 dias em atraso)	3,99	3.934,86
			Multa (2,00%)	4,01	3.938,87
			Atualização monetária do índice 69, 67529 para o índice 69,95399	0,80	3.939,67
16/11/18	11/2018	430226	Taxa Condominial Ref. Novembro/2018	129,68	4.069,35
			Água e Esgoto	50,00	4.119,35
			Individualização de Água Parc. 01/05	18,00	4.137,35
			Fundo de Reserva	6,49	4.143,84
			Gás	5,29	4.149,13
			Juros 0,033 ref. a (25 dias em atraso)	1,75	4.150,88
			Multa (2,00%)	4,19	4.155,07
1 unidade inadimplente (0,14%)					4.155,07

PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"

Pelo presente instrumento de procuração **RESIDENCIAL NOVA ZELANDIA**, condomínio edilício, inscrito no CNPJ n°. 27.619.373/0001-00, com endereço na Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, 583 - Cotia - SP - CEP: 06700-453, neste ato representado por seu síndico, Sr. **ALAN PONTES DO NASCIMENTO**, inscrito no CPF n. 387.639.778-26, residente e domiciliado no mesmo endereço, nomeia e constitui seus bastantes procuradores **TATIANE ACHCAR**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB sob o n°. 214.652, **RODRIGO SANTOS**, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/SP sob o n°. 264.097, **JANAINÉ SILVA MOURA**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob o n. 352.337 e **ELAINE CRISTINA DECHECHI**, brasileira, divorciada, estagiária, inscrita no RG n. 36.068.965-6, **RICARDO ACHCAR**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP 411.242, todos com escritório na Avenida Araucária, 217 - sl. 03 - Parque Novo Oratório - Santo André - SP, a quem confere amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula "ad judicium", em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromisso ou acordos, receber e dar quitação, bem como promover o levantamento de depósitos judiciais ou administrativos, efetuados pela outorgante ou, a seu favor, pela parte contrária, a que título for, dando de tudo quitação, para todos os fins de direito, podendo, ainda, substabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por bom firme e valioso, mais especificamente para propor medida judicial de cobrança em face da unidade 13 do Bloco 05.

São Paulo, 02 de agosto de 2018.


RESIDENCIAL NOVA ZELANDIA I

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

-128.009-

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7
21 de fevereiro

2017

Cotia, de de

IMÓVEL: APARTAMENTO N.º "13", localizado no 1º pavimento do **BLOCO "05"** do condomínio "**NOVA ZELANDIA COND 1**", situado na **Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, n.º 583**, Bairro da Graça, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: com a área privativa de 38,720m², a área comum de 37,061m², perfazendo a área total de 75,781m², correspondendo à um coeficiente de proporcionalidade e a uma fração ideal no solo de **0,0013890%**. **Contendo:** sala de estar / jantar, circulação, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro e cozinha com área de serviço.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: n.º 23.163.42.87.0001.00.000 (área maior). -

REGISTRO ANTERIOR: R. 1.768/M-90.200, de 21/02/2017 deste Registro. -

PROPRIETÁRIA: **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.625.762/0001-58, com sede na Rua Álvares Penteado, n.º 61, 01º andar, sala 01, CEP.: 01012-001, Centro, na cidade de São Paulo-SP. -

O Oficial Substituto _____ (Antônio Bento Mota Dias Junior)

R.01, em 21 de fevereiro de 2017.-

ATRIBUIÇÃO.-

Pelo instrumento particular firmado em 25 de novembro de 2017, em São Paulo-SP, e conforme se verifica do R.329/Matrícula 90.200 desta Serventia, o imóvel desta matrícula foi atribuído a **MAYCON ROBERTO GOMES**, brasileiro, motorista veic transp carga, RG n.º 32.398.910-SSP/SP, CPF/MF n.º 269.518.768-86 e sua mulher **CRISTIANE PEREIRA**, brasileira, auxiliar de escritório, RG n.º 45.216.532-5-SSP/SP, CPF/MF n.º 318.767.828-97, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Delfino Cerqueira, n.º 453, Centro, Carapicuíba - SP. Valor deste ato: R\$ 142.444,39.

O escrevente autorizado _____ (Bel. Wanderson Xavier Rocha)
D.R\$ 457,69(50%) Prot. 265.031

Av.02, em 21 de fevereiro de 2017.-

ÔNUS.-

Procedo a presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula existe o seguinte ônus: **alienação fiduciária** em favor do **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** Instituição Financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em
-segue verso-

MOD. 10

Avenida Prof. Manoel José Pedroso, 239 - térreo - Centro - Cotia/SP - CEP: 06717-100

Fone: (11) 4148-9100 - Fax: (11) 4614-1892

www.ricotia.com.br - e-mail: contato@ricotia.com.br

Página 1 de 2.

matrícula
-128.009-

ficha
01

verso

Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, no valor de R\$134.400,00, conforme R.330/M.90.200 desta Serventia.

O escrevente autorizado  (Bel. Wanderson Xavier Rocha) Prot. 265.031

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Registro de imóveis da comarca de cotia - SP

A circunscrição imobiliária e Comarca sede desta serventia foram instaladas a 10 de novembro de 1968. Os imóveis de sua atual competência registraria tiveram como competentes para o seu registro as Serventias das seguintes Circunscrições Imobiliárias e respectivos períodos: 1º CRISP de 27/07/1865 a 02/12/1912; 2º CRISP de 24/12/1912 a 08/12/1925; 4º CRISP de 09/12/1925 a 25/12/1927; 5º CRISP de 26/12/1927 a 01/03/1932; 4º CRISP de 02/03/1932 a 14/05/1939; 2º CRISP de 15/05/1939 a 06/10/1939; 10º CRISP de 01/10/1939 a 20/11/1942; e a 11º CRISP de 21/11/1942 a 10/11/1968.

Selo Digital 1199173C3000000021090182

Os imóveis localizados no município de Itapevi deixaram de pertencer a esta serventia imobiliária em 13 de novembro de 2009, passando a pertencer a circunscrição da Comarca de Itapevi.

CERTIFICO E DOU FÉ, que está certidão foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula nº: 128009, e sobre o imóvel da mesma não há quaisquer ônus ou alienações, além do que nela contém. Certifico mais que as buscas do CONTRADITÓRIO restringem-se à data do dia útil anterior da expedição dessa certidão e que foram encontradas as seguintes prenotações: Certifico ainda que se encontra prenotado sob nº 271472 em 25/07/2017, título referente ao imóvel desta matrícula..

Valor cobrado pela Certidão:

Ao Oficial	R\$ 30,69
Ao Estado	R\$ 8,72
Ao IPESP	R\$ 5,97
Ao Trib. Just.	R\$ 1,62
Ao Reg. Civil	R\$ 2,11
MP	R\$ 1,47
ISS	R\$ 0,61

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.

TOTAL R\$ 51,19

Protocolo: 384470

Selo Digital
1199173C3000000021090182



Cotia, segunda-feira, 10 de dezembro de 2018.


Claudiene Costa
Escrevente Autorizada

Luciano Soares de Camargo
Escrevente Autorizado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 18/12/2018 às 16:04. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013114-91.2018.8.26.0152 e código 3FF37FD

MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**"NOVA ZELANDIA COND 1"**

Rua Doutora Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, "C-1", Bairro da Graça, neste Município e
Comarca de Cotia – SP, Oficial de Registro de Imóveis de Cotia – SP.

COMPREENDENDO:

INTRÓITO.....	2
CAPÍTULO I - DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO.....	2
CAPÍTULO II - DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES E DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS.....	169
CAPÍTULO III - DA UTILIZAÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM.....	20
CAPÍTULO IV - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS.....	20
CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO.....	25
CAPÍTULO VI - DO FUNDO DE RESERVA.....	31
CAPÍTULO VII - DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO.....	32
CAPÍTULO VIII - DO SEGURO.....	33
CAPÍTULO IX - DOS SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS DO CONDOMÍNIO.....	34
CAPÍTULO X - DA MANUTENÇÃO DO CONDOMÍNIO - ÁREAS PRIVATIVAS E ÁREAS COMUNS.....	36
CAPÍTULO XI - DAS PENALIDADES.....	37
CAPÍTULO XII - DO REGULAMENTO INTERNO.....	38
III - DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DA GARAGEM.....	42
IV - DAS ÁREAS DE LAZER.....	42
V - DA SEGURANÇA.....	44
CAPÍTULO XIII - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS.....	45
CAPÍTULO XIV - DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS.....	47

1
Kc
9
Rajob
CONFIRMAÇÃO

INTRÓITO

Pelo presente instrumento particular e melhor forma de direito, fica estabelecida para o "NOVA ZELANDIA COND 1", a ser construído na Rua Doulora Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, lote C - 1, Bairro da Graça, neste Município e Comarca de Cotia - SP, Oficial de Registro de Imóveis de Cotia - SP, a presente Convenção de Condomínio, nos termos da lei nº 4.591/64, e artigos 1331 e seguintes da lei 10.406/2002 (novo Código Civil), a qual deverão aderir todos os proprietários, co-proprietários ou aqueles que a qualquer título, venham a ser investidos na posse das unidades imobiliárias de que se constitui o referido condomínio, de acordo com as seguintes normas:

CAPITULO I - DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMINIO

Art. 1º. O mencionado condomínio compõe-se de duas partes distintas, a saber:

- a) partes de propriedades exclusivas;
- b) partes do condomínio, denominadas partes comuns.

Art. 2º. Constituem partes de propriedade exclusiva de cada condômino e, portanto, autônomas, com seus respectivos acessórios, os 720 (setecentos e vinte) apartamentos distribuídos em 36 (trinta e seis) blocos numerados de 01 (um) a 36 (trinta e seis). Os apartamentos serão destinados para fins residenciais, assim designados em cada BLOCO:

APARTAMENTOS - EM CADA UM DOS BLOCOS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 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 e 36

Térreo: Apartamentos Tipo nºs-01, 02, 03 e 04

1º Pavimento: Apartamentos Tipo nºs-11, 12, 13 e 14



2º Pavimento: Apartamentos Tipo nºs 21, 22, 23 e 24

3º Pavimento: Apartamentos Tipo nºs 31, 32, 33 e 34

4º Pavimento: Apartamentos Tipo nºs 41, 42, 43 e 44

Art. 3º. Os Blocos possuirão as seguintes localizações e confrontações:

O **BLOCO 01**, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, de frente para a Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues e na frente do Bloco 02; e, confrontará por todos os lados com áreas do condomínio. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O **BLOCO 02**, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, nos fundos do Bloco 01, na frente do Bloco 03 e a direita do Bloco 06; e confrontará pela frente, lado direito e lado esquerdo com áreas do condomínio; e pelos fundos com o Bloco 03 e áreas do condomínio. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O **BLOCO 03**, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, nos fundos do Bloco 02; na frente do Bloco 04; e a direita do Bloco 07; e confrontará pela frente com áreas do condomínio e Bloco 02; lados direito, esquerdo e pelos fundos com áreas do condomínio. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

3
Ke
0


O **BLOCO 04**, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, aos fundos do Bloco 03, na frente do Bloco 05 e a direita do Bloco 08; e, confrontará pela frente, pelo lado direito e pelo lado esquerdo com áreas do condomínio e pelos fundos com áreas do condomínio e com o Bloco 05. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O **BLOCO 05**, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, aos fundos do Bloco 04, na frente do Bloco 13 e a direita do Bloco 09; e, confrontará pela frente com áreas do condomínio e com o Bloco 04, lado direito, esquerdo e pelos fundos com áreas do condomínio. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O **BLOCO 06**, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, de frente para a Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, na frente do bloco 07 e a esquerda do Bloco 02; e, confrontará pela frente, lado direito e lado esquerdo com áreas do condomínio; e pelos fundos com áreas do condomínio e com o Bloco 07. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O **BLOCO 07**, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, aos fundos do Bloco 06, na frente do Bloco 08 e entre os Blocos 03 e 10, estando o Bloco 03 a direita e o Bloco 10 a esquerda; e, confrontará pela frente com áreas do condomínio e com o Bloco 06, pelo lado direito,

4 Ke O


lado esquerdo e pelos fundos com áreas do condomínio. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O BLOCO 08, localiza-se, no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, aos fundos do Bloco 07, na frente do Bloco 09 e entre os Blocos 04 e 11, estando o Bloco 04 a direita e o Bloco 11 a esquerda; e, confrontará pela frente, lado direito e esquerdo com áreas do condomínio; e pelos fundos com áreas do condomínio e Bloco 09. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O BLOCO 09, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, aos fundos do Bloco 08, na frente do Bloco 15 e entre os Blocos 05 e 12, estando o Bloco 05 a direita e o Bloco 12 a esquerda; e, confrontará pela frente com áreas do condomínio e Bloco 08; pelo lado direito, lado esquerdo e pelos fundos com áreas do condomínio. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O BLOCO 10, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, de frente para a Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, na frente do Bloco 11 e a esquerda do Bloco 07; e, confrontará por todos os lados com áreas do condomínio. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O BLOCO 11, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, aos fundos do

5
3
350
350
350

Bloco 10, na frente do Bloco 12 e a esquerda do Bloco 08; e, confrontará pela frente, pelo lado direito e pelo lado esquerdo com áreas do condomínio e pelos fundos com áreas do condomínio e com o Bloco 12. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O **BLOCO 12**, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, aos fundos do Bloco 11, na frente do Bloco 17 e entre os Blocos 09 e 36, estando o Bloco 09 a direita e o Bloco 36 a esquerda; e, confrontará pela frente com áreas do condomínio e com o Bloco 11; pelo lado direito, lado esquerdo e pelos fundos com áreas do condomínio. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O **BLOCO 13**, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, na frente do Bloco 14, nos fundos do Bloco 05 e a direita do Bloco 15; e, confrontará pela frente, lado direito e lado esquerdo com áreas do condomínio; e pelos fundos com áreas do condomínio e com o Bloco 14. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O **BLOCO 14**, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, na frente do Bloco 23, nos fundos do Bloco 13 e a direita do Bloco 16; e, confrontará pela frente com áreas do condomínio e com o Bloco 13, e pelo lado direito, esquerdo e fundos com áreas do condomínio. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

6



O BLOCO 15, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, na frente do Bloco 15, nos fundos do Bloco 09 e entre os Blocos 13 e 17, estando o Bloco 13 a direita e o Bloco 17 a esquerda; e, confrontará pela frente, lado direito e lado esquerdo com áreas do condomínio; e pelos fundos com áreas do condomínio e com o Bloco 16. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O BLOCO 16, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, na frente do Bloco 21, nos fundos do Bloco 15 e entre os Blocos 14 e 18, estando o Bloco 14 a direita e o Bloco 18 a esquerda; e, confrontará pela frente com áreas do condomínio e com o Bloco 15; e pelo lado direito, lado esquerdo e fundos com áreas do condomínio. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O BLOCO 17, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, na frente do Bloco 18, nos fundos do Bloco 12 e entre os Blocos 15 e 34, estando o Bloco 15 a direita e o Bloco 34 a esquerda; e, confrontará pela frente, lado direito e lado esquerdo com áreas do condomínio; e pelos fundos com áreas do condomínio e com o Bloco 18. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O BLOCO 18, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, na frente do Bloco 19, nos fundos do Bloco 17 e entre os Blocos 16 e 33, estando o Bloco 16 a direita e o Bloco 33 a esquerda; e, confrontará pela frente com áreas do condomínio e com o Bloco 17; pelo lado



direito, lado esquerdo e pelos fundos com áreas do condomínio. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O BLOCO 19, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, na frente do Bloco 20, nos fundos do Bloco 18 e entre os Blocos 21 e 32, estando o Bloco 21 a direita e o Bloco 32 a esquerda; e, confrontará pela frente, pelo lado direito e lado esquerdo com áreas do condomínio; e pelos fundos com áreas do condomínio e com o Bloco 20. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O BLOCO 20, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, na frente do Bloco 31, nos fundos do Bloco 19 e entre os Blocos 22 e 32, estando o Bloco 22 a direita e o Bloco 32 a esquerda; e, confrontará pela frente com áreas do condomínio e com o Bloco 19; pelo lado direito, lado esquerdo e pelos fundos com áreas do condomínio. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O BLOCO 21, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, na frente do Bloco 22, nos fundos do Bloco 16 e entre os Blocos 23 e 19, estando o Bloco 23 a direita e o Bloco 19 a esquerda; e, confrontará pela frente, pelo lado direito e lado esquerdo com áreas do condomínio; e pelos fundos com áreas do condomínio e Bloco 22. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O BLOCO 22, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, na frente do Bloco 29, nos fundos do Bloco 21 e entre os Blocos 24 e 20, estando o Bloco 24 a direita e o Bloco 20 a esquerda; e, confrontará pela frente com áreas do condomínio e Bloco 21; e pelo lado direito, lado esquerdo e pelos fundos com áreas do condomínio. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O BLOCO 23, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, na frente do Bloco 24, nos fundos do Bloco 14 e a direita do Bloco 21; e, confrontará pela frente, pelo lado direito e pelo lado esquerdo com áreas do condomínio; e pelos fundos com áreas do condomínio e com o Bloco 24. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O BLOCO 24, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, na frente do Bloco 27, nos fundos do Bloco 23 e a direita do Bloco 22; e, confrontará pela frente com áreas do condomínio e Bloco 23, pelo lado direito e pelo lado esquerdo e fundos com áreas do condomínio; Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O BLOCO 25, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, na frente do Bloco 26 e a direita do Bloco 27; e, confrontará pela frente, pelo lado direito e pelo lado esquerdo com áreas do condomínio; e pelos fundos com áreas do condomínio e com o Bloco 26. Este

BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O BLOCO 26, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, nos fundos do Bloco 25 e a direita do Bloco 28; e, confrontará pela frente com áreas do condomínio e com o Bloco 25; pelo lado direito, lado esquerdo e pelos fundos com áreas do condomínio. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O BLOCO 27, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, na frente do Bloco 28, nos fundos do Bloco 24 e entre os Blocos 25 e 29, estando entre o Bloco 25 a direita e o Bloco 29 a esquerda; e, confrontará pela frente, pelo lado direito e pelo lado esquerdo com áreas do condomínio; e pelos fundos com áreas do condomínio e com o Bloco 28. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O BLOCO 28, localiza-se, no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, nos fundos do Bloco 27 e entre os Blocos 26 e 30, estando o Bloco 26 a direita e o Bloco 30 a esquerda; e, confrontará pela frente com áreas do condomínio e com o Bloco 27; pelo lado direito, lado esquerdo e fundos com áreas do condomínio. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O **BLOCO 29**, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, na frente do Bloco 30, nos fundos do Bloco 22 e entre os Blocos 27 e 31, estando o Bloco 27 a direita e o Bloco 31 a esquerda; e, confrontará pela frente, pelo lado direito e pelo lado esquerdo com áreas do condomínio; e pelos fundos com áreas do condomínio e com o Bloco 30. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O **BLOCO 30**, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, nos fundos do Bloco 29 e entre os Blocos 28 e 31, estando o Bloco 28 a direita e o Bloco 31 a esquerda; e, confrontará pela frente com áreas do condomínio e com o Bloco 29, pelo lado direito, lado esquerdo e fundos com áreas do condomínio. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O **BLOCO 31**, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, nos fundos do Bloco 20 e a esquerda dos Blocos 29 e 30; e, confrontará pela frente, pelo lado direito, lado esquerdo e fundos com áreas do condomínio. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O **BLOCO 32**, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, nos fundos do Bloco 33 e a esquerda dos Blocos 19 e 20; e, confrontará pela frente, pelo lado direito, lado esquerdo e fundos com áreas do condomínio. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.



O **BLOCO 33**, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, na frente do Bloco 32, nos fundos do Bloco 34 e a esquerda do Bloco 18; e, confrontará pela frente com Bloco 34 e áreas do condomínio; pelo lado direito, lado esquerdo e pelos fundos com áreas do condomínio. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O **BLOCO 34**, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, na frente do Bloco 33, nos fundos do Bloco 35 e a esquerda do Bloco 17; e, confrontará pela frente, pelo lado direito e esquerdo com áreas do condomínio; e pelos fundos com áreas do condomínio e Bloco 33. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O **BLOCO 35**, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, na frente do Bloco 34 e nos fundos do Bloco 36; e, confrontará pela frente com áreas do condomínio e Bloco 36; pelo lado direito, lado esquerdo e pelos fundos com áreas do condomínio. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

O **BLOCO 36**, localiza-se no sentido de quem da Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues – Em frente a portaria do Condomínio olha para o conjunto condominial, de frente para a Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, na frente do Bloco 35 e a esquerda do

Bloco 12; e, confrontará pela frente, lado direito e lado esquerdo com áreas do condomínio, e pelos fundos com áreas do condomínio e com o Bloco 35. Este BLOCO será formado por 5 (cinco) pavimentos, com 4 (quatro) apartamentos-tipo distribuídos do térreo ao 4º pavimento.

Os apartamentos-tipo dos Blocos 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 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 e 36 possuirão as seguintes áreas, frações ideais de terreno:

CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO DE FINAIS "1", "2", "3" E "4" LOCALIZADOS DO TÉRREO AO 4º PAVIMENTO DOS BLOCOS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 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 e 36 DO "NOVA ZELÂNDIA COND 1" possuirá a área privativa de 38,720m², a área comum de 37,061m², perfazendo a área total de 75,781m², correspondendo a um coeficiente de proporcionalidade e a uma fração ideal no solo de 0.0013890.

As áreas, em metros quadrados, referidas, são consideradas como áreas reais, de acordo com a NBR 12.721 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Os apartamentos-tipo dos Blocos 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 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 e 36, possuirão as seguintes confrontações e terão como referência de quem se postar em frente ao hall de entrada de cada um dos Blocos:

Cada um dos apartamentos tipo de final "1" localizados do térreo ao 4º pavimento dos Blocos 01, 10, 31 e 32 do "NOVA ZELÂNDIA COND 1", confrontará pela frente e pelo lado direito com áreas do condomínio; pelo lado esquerdo com áreas do condomínio e hall; e pelos fundos com hall e com o apartamento tipo de final "2".



Cada um dos apartamentos tipo de final "2" localizados do térreo ao 4º pavimento dos Blocos 01, 10, 31 e 32 do "NOVA ZELÂNDIA COND 1", confrontará pela frente com caixa de escada, hall, vazios e com o apartamento tipo de final "1"; pelo lado direito e fundos com áreas do condomínio; pelo lado esquerdo com áreas do condomínio, vazio e hall.

Cada um dos apartamentos tipo de final "3" localizados do térreo ao 4º pavimento dos Blocos 01, 10, 31 e 32 do "NOVA ZELÂNDIA COND 1", confrontará pela frente com o apartamento tipo de final "4", vazio, hall e caixa de escada; pelo lado direito com hall, vazio e áreas do condomínio; pelo lado esquerdo e fundos com áreas do condomínio.

Cada um dos apartamentos tipo de final "4" localizados do térreo ao 4º pavimento dos Blocos 01, 10, 31 e 32 do "NOVA ZELÂNDIA COND 1", confrontará pela frente e lado esquerdo com áreas do condomínio; pelo lado direito com áreas do condomínio e hall; e pelos fundos com o apartamento de final "3" do respectivo bloco e hall.

Cada um dos apartamentos tipo de final "1" localizados do térreo ao 4º pavimento dos Blocos 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35 e 36 do "NOVA ZELÂNDIA COND 1", confrontará pela frente e lado direito com áreas do condomínio; pelo lado esquerdo com áreas do condomínio e hall, e pelos fundos com hall e com o apartamento de final "2" do respectivo bloco.

Cada um dos apartamentos tipo de final "2" localizados do térreo ao 4º pavimento dos Blocos 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35 e 36 do "NOVA ZELÂNDIA COND 1", confrontará pela frente com caixa de escada, hall, vazios e com o apartamento de final "1" do respectivo bloco; pelo lado direito com



áreas do condomínio; pelo lado esquerdo com hall, vazio e áreas do condomínio; e pelos fundos com áreas do condomínio e com o apartamento de final "3" do bloco vizinho (germinado).

Cada um dos apartamentos tipo de final "3" localizados do térreo ao 4º pavimento dos Blocos 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35 e 36 do "NOVA ZELÂNDIA COND 1", confrontará pela frente com o apartamento de final "4" do respectivo bloco, vazio, hall e caixa de escada; pelo lado direito com hall, vazio e áreas do condomínio; pelo lado esquerdo com áreas do condomínio; e pelos fundos com áreas do condomínio e com o apartamento de final "2" do bloco vizinho (germinado).

Cada um dos apartamentos tipo de final "4" localizados do térreo ao 4º pavimento dos Blocos 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35 e 36 do "NOVA ZELÂNDIA COND 1", confrontará pela frente e pelo lado esquerdo com áreas do condomínio; pelo lado direito com áreas do condomínio e hall, e pelos fundos com o apartamento de final "3" do respectivo bloco e hall.

Art. 4º. São partes comuns do "NOVA ZELÂNDIA COND 1", inalienáveis, indivisíveis e insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer dos condôminos, todas aquelas que, por sua natureza e finalidade, se destinem a serem utilizadas pela totalidade dos proprietários, nos termos do § 2º do art. 1.331, capítulo VII da lei 10.406/2002, especialmente as seguintes:

- a) o terreno onde será construído o empreendimento, com área de 32 124,99;
- b) as fundações;
- c) a rede geral de distribuição de eletricidade;
- d) as áreas internas de ventilação;
- e) as fachadas;
- f) as 360 (trezentos e sessenta) vagas de garagem, todas de uso comum do condomínio;



Parágrafo único: A garagem localizada no pavimento térreo terá capacidade para estacionamento e guarda de 360 (trezentos e sessenta) automóveis de passeio, sendo 04 (quatro) para portadores de necessidades especiais, todas de uso comum do condomínio, cuja utilização pelos condôminos, será regulamentada em Assembleia Geral.

Art. 5º. A área de circulação do estacionamento, as escadas, o salão de festas, as áreas de lazer, os jardins, passeio, o solo, portaria, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, enfim, todas as demais áreas que, por sua natureza, se destinam necessariamente ao uso comum do residencial, não podem ser alienados separadamente ou divididos.

Art. 6º. O "NOVA ZELÂNDIA COND 1" será composto de: 36 (trinta e seis) blocos, contendo em cada uma, pavimento térreo e 04 (quatro) pavimentos-tipo, 20 (vinte) unidades autônomas, além de garagem, ático e equipamento social, assim distribuindo pelos diversos pavimentos:

TÉRREO (IMPLANTACÃO): Com entrada e saída de pedestres e veículos pela Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: acesso para veículos, acesso para pedestres, áreas de circulação para pedestres, rampas para pedestres / portadores de necessidades especiais, escadarias, portaria com w.c.

01 (um) depósito de lixo, depósito geral (DG), 05 (cinco) playgrounds, praça para mães, saco de boxe, praças, 03 (três) casa de bombas, 06 (seis) caixas d'água, horta/pomar, 02 (duas) churrasqueiras gourmet, salão de festas com 02 (dois) wc's adaptados para portadores de necessidades especiais, copa, depósito de material de limpeza (DML) e hall de circulação, bicicletários, GLP, áreas de circulação para veículos e 360 (trezentos e sessenta) vagas para guarda e estacionamento de 360 (trezentos e sessenta) veículos de tamanho adequado a respectiva vaga, sendo 04 (quatro) vagas destinada a portadores de necessidades especiais, designadas sob nºs "26", "27", "28" e "29", todas de uso comum do condomínio. Na projeção de cada um dos Blocos 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24 conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: hall, 01 (uma) caixa de escada



e vazios, além de partes de propriedade e uso exclusivo que se constituem de 04 (quatro) unidades autônomas, designadas como apartamentos tipo nºs 01, 02, 03 e 04, sendo que os apartamentos tipo nº 04 destes BLOCOS serão adaptados para portadores de necessidades especiais. Na projeção de cada um dos Blocos 01, 10, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 e 36 conterão partes de propriedade e uso comum, tais como: hall, 01 (uma) caixa de escada e vazios, além de partes de propriedade e uso exclusivo que se constituem de 04 (quatro) unidades autônomas, designadas como apartamentos tipo nºs 01, 02, 03 e 04.

DO 1º AO 4º PAVIMENTO DOS BLOCOS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 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 e 36 – conterá, em cada pavimento de cada um dos Blocos, partes de propriedade e uso comum, tais como: área de circulação, hall, 01 (uma) caixa de escada e vazios, além de partes de propriedade e uso exclusivo que se constituem de 04 (quatro) apartamentos tipo por pavimento.

NA COBERTURA DOS BLOCOS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 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 e 36 – conterão, em cada uma delas, partes de propriedade e uso comum, tais como: cobertura geral do edifício.

CAPÍTULO II - DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES E DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS

Art. 7º. O Condomínio "NOVA ZELÂNDIA COND 1" é de fim exclusivamente residencial, e 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 no Regimento Interno, a saber:

I – São Direitos de cada condômino, além dos legalmente estabelecidos, especialmente o artigo 1335 do Código Civil:

- a) Alienar, locar ou ceder livremente o uso de sua unidade autônoma no edifício, independentemente de consulta ou preferência em relação aos demais, ressalvadas as restrições da presente *Convenção*;
- b) Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino, desde que não prejudique a segurança e solidez do edifício, não causem danos aos demais condôminos e não infrinjam as normas legais e os preceitos desta *Convenção*, desde que não impeçam idêntico direito aos demais condôminos;
- c) Examinar a qualquer tempo, os livros e arquivos da Administração e pedir esclarecimentos ao Síndico;
- d) Promover modificações ou reformas em sua unidade autônoma independente de consentimentos dos demais condôminos, desde que não abale a estrutura e as letras dos edifícios, ficando por sua conta e aprovação na Prefeitura Municipal e nos órgãos competentes;
- e) Reivindicar sua unidade de terceiros que a ocupem, vendê-la, alugá-la, gravá-la, transferindo a sua propriedade e posse, independente da anuência dos demais condôminos, devendo, entretanto, comunicar tal fato à Administradora do condomínio;
- f) Convocar a Assembleia Geral pela forma prescrita nesta *Convenção*, e a ela comparecer, discutir e votar livremente;
- g) Ser escolhido para Síndico, Subsíndico ou para Conselho Consultivo;
- h) Formular queixas e reclamações, em termos e por escrito, ao Síndico ou à Administradora.

II – São deveres e restrições de cada condômino, ocupantes, suas famílias e empregados:

- a) É proibido promover diretamente ou através de terceiros, alteração, modificação ou substituição das especificações de acabamento e equipamento da unidade ou partes comuns, especificadas no Projeto aprovado.
- b) É expressamente proibido fazer alterações, remanejamento ou abrir qualquer espécie de vãos nas paredes do apartamento ou área comum;

- c) Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como, as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinem, bem como cumprindo, respeitando e fiscalizando a observância do disposto nesta Convenção;
- d) Não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las para atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes ou para instalações de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto, capaz de causar dano aos edifícios ou incômodo aos demais condôminos;
- e) Não manter nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos que causam perigo à segurança dos edifícios ou incômodo aos demais condôminos;
- f) Não sobrecarregar a estrutura e as lajes dos edifícios com peso superior a 150 (cento e cinquenta) kg/m²;
- g) Não fracionar a respectiva unidade autônoma, para fim de aliená-la ou alugá-la a mais de uma pessoa separadamente, levando ao conhecimento do Síndico o nome do inquilino, no caso de locação e ou do novo proprietário, em caso de venda;
- h) Destinar a unidade de sua propriedade ou quem a ocupe, para utilização diversa da finalidade estabelecida neste instrumento, ou seja, não residencial, tais como: oficinas de qualquer natureza, agremiações ou partidos políticos, cursos ou escolas, entidades ou agremiações estudantis, laboratórios de análises químicas, enfermarias, ateliês de corte, costura e chapéus, salões de beleza, cabeleireiros, manicures, instituições destinadas a prática de cultos religiosos, bem como, para quaisquer destinações comerciais, culturais ou recreativas, etc., ou que, de qualquer forma ou modo, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do prédio;
- i) Permitir, mediante aviso prévio, o ingresso em sua unidade autônoma, do Síndico e demais pessoas, quando necessário, para inspeção e realização de trabalhos relativos à estrutura geral do condomínio, ramais gerais de qualquer tipo de encanamento, sua manutenção, segurança e solidez, permitindo a execução dos serviços reparos;
- j) Não realizar obras que comprometem a segurança da edificação;
- k) Comunicar imediatamente ao Síndico a ocorrência de qualquer moléstia grave ou contagiosa em sua propriedade autônoma;

- l) Dar as suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade, à higiene e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes;
- m) Contribuir mensalmente nas datas a serem definidas na(s) Assembleia(s) Geral(s) Ordinária(s), para as despesas comuns do edifício, na proporção da respectiva fração ideal, bem como, contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembleia, na proporção de suas respectivas frações.

Parágrafo Primeiro: O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% (um por cento) ao mês e multas de até 2% (dois por cento) sobre o débito.

Parágrafo Segundo: O condômino que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos pagará multa a ser elegida em Assembleia Geral, mediante aprovação de, no mínimo, 2/3 dos condôminos, não podendo ela ser superior a 5 (cinco) vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

CAPÍTULO III - DA UTILIZAÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM

Art. 8º. Todas as 360 (trezentos e sessenta) vagas de automóveis do empreendimento em questão estão localizadas no pavimento térreo e são de uso comum do condomínio.

Art. 9º. A forma de sua utilização deverá ser regrada em Assembleia de Condomínio específica para o tema. Até que seja realizada referida Assembleia a utilização das vagas será regrada por ordem de chegada.

CAPÍTULO IV - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Art. 10º. As Assembleias Gerais serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada pelo Síndico ou por condôminos que representam pelo menos $\frac{1}{4}$ (um quarto) do condomínio e serão realizadas no próprio condomínio ou em outro local previamente determinado, salvo motivo de força maior,

Parágrafo Primeiro: As convocações indicarão a ordem do dia, a data, a hora e o local da Assembleia.

Parágrafo Segundo: As convocações Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópia do relatório das contas, elaborado pelo Síndico, bem como, da proposta de orçamento, relativo ao exercício respectivo.

Parágrafo Terceiro: Entre a data da convocação e da Assembleia deverá mediar um prazo de 5 (cinco) dias corridos, no mínimo.

Parágrafo Quarto: Quando houver comprovada urgência, as Assembleias Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo inferior ao mencionado no parágrafo anterior.

Parágrafo Quinto: É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a Assembleia, em primeira e em segunda convocação, devendo existir entre ambas o período de 30 (trinta) minutos, no mínimo.

Parágrafo Sexto: O Síndico endereçará as convocações para os apartamentos dos respectivos condôminos, salvo se estes tiverem feito, em tempo oportuno, comunicação de outro endereço para qual devam ser remetidas, e/ ou a Carta de Convocação será fixada em local de grande circulação pelos condôminos com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência.

Art. 11º. As Assembleias Gerais serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá entre os presentes o secretário que lavrará a ata dos trabalhos da Assembleia



Art. 12°. Cada condômino terá direito a tantos votos quantas forem as unidades autônomas que lhe pertencer, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculados sobre o número dos presentes à vista do livro de presença.

Parágrafo Primeiro: Será exigida maioria qualificada para as demais matérias exigidas por Lei.

Parágrafo Segundo: Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários elegerão estes, o condômino que os representará, credenciando-o por escrito, documento que será exibido na Assembleia.

Parágrafo Terceiro: Não poderão votar nas Assembleias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou multas que lhe tenham sido impostas.

Parágrafo Quarto: É vedado ao condômino votar em assunto que lhe tenha particular interesse.

Art. 13°. É lícito fazer-se o condômino representar nas Assembleias por procurador com poderes especiais, condômino ou não; desde que não seja o próprio Administrador ou membro do Conselho Consultivo.

Art. 14°. A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á uma vez a cada ano e a ela compete:

- a) Discutir e votar o relatório e as contas da Administração relativas ao ano findo;
- b) Discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixando fundos de Reservas;
- c) Eleger o Síndico, o Subsíndico, os membros efetivos e suplentes do Conselho Consultivo;
- d) Votar as demais matérias constantes da ordem do dia;

Assuntos diversos, próprios das Ordinárias.



Art. 15º. As Assembleias gerais Ordinárias e Extraordinárias realizar-se-ão em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem pelo menos metade das frações ideais que constituem o condomínio, e em segunda convocação, com qualquer número.

Parágrafo Único: As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo Síndico ou por condôminos que representem, no mínimo, $\frac{1}{4}$ (um quarto) do condomínio pelo mesmo processo e nos mesmos prazos exigidos para a convocação das Assembleias Ordinárias.

Art. 16º. Compete às Assembleias Extraordinárias:

- a) Deliberar sobre matéria de interesse geral do condomínio ou dos condôminos;
- b) Decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a elas levados a pedido de interessado ou dos interessados;
- c) Examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer condômino;
- d) Apresentar as demais matérias constantes da ordem do dia;
- e) Destituir o Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Art. 17º. Nas Assembleias Gerais Ordinárias ou nas Extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria absoluta de votos, calculados sobre o número dos presentes à vista do livro de presença por todos assinado, salvo o disposto nos parágrafos seguintes deste artigo.

Parágrafo Primeiro: Nos casos abaixo, as deliberações serão tomadas por maioria qualificada ou por unanimidade, a saber:

- I. Será exigida maioria que represente $\frac{2}{3}$ (dois terços) dos votos totais do condomínio para:
 - a) Alteração desta Convenção;



- b) Aprovação de benfeitorias meramente voluptuárias;
 - c) Regimento Interno;
- II. Será exigida a unanimidade dos condôminos para:
- a) Alterar a forma da fachada externa do edifício ou da respectiva unidade autônoma;
 - b) Alteração do destino do edifício ou de suas unidades autônomas;
 - c) Deliberação sobre matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos.

Parágrafo Segundo: Para a hipótese de destituição do Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio, será exigido o voto da maioria absoluta dos membros da Assembleia, convocada especialmente, para esse fim.

Parágrafo Terceiro: Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o Síndico ou o condômino que tomou a iniciativa de realizá-las dará ciência à Assembleia, a qual deverá ser convocada imediatamente.

Parágrafo Quarto: Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da Assembleia, especialmente convocada pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

Parágrafo Quinto: O condômino que realizar obras ou reparos necessários, desde que urgentes, previamente autorizados pelo Síndico, Subsíndico e Comitê Gestor e desde que seja apresentado 3 (três) orçamentos para justificar a escolha, será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Parágrafo Sexto: Nas decisões da Assembleia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino locador a ela não comparecer.

Parágrafo Sétimo: A realização de obras em partes comuns em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções nas partes comuns suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 18º. As deliberações das Assembleias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Art. 19º. Nos 8 (oito) dias que se seguirem à Assembleia, o Síndico afixará as deliberações nelas tomadas, em lugar visível no edifício, onde permanecerão no mínimo por 10 (dez) dias, e enviará cópia a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolada.

Art. 20º. Das Assembleias Gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrando e rubricado pelo Síndico, as quais serão assinadas pelo Presidente e Secretário, sendo que os condôminos presentes terão sempre direito de fazer constar as suas declarações de votos, quando dissidentes.

Parágrafo Único: As despesas com a Assembleia Geral serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas à Assembleia convocada para a apreciação de recurso de condômino serão pagas por este.

CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 21º. A Administração do Condomínio caberá a pessoa jurídica especializada no ramo e a um Síndico, pessoa física ou jurídica, condômino ou não.

Parágrafo Primeiro: Durante os dois primeiros anos de atividade do Condomínio, e tendo em vista dar uma continuidade administrativa ao mesmo, a Administradora será pessoa física ou jurídica, condômina ou não, indicada pela Incorporadora, ficando investida de todos os poderes necessários para, em nome do Condomínio, representá-lo no respectivo contrato.

Parágrafo Segundo: O Síndico será eleito, com mandato de 01 (um) ano, pela Assembleia Geral Ordinária, permitida a reeleição. A Assembleia que eleger o Síndico definirá a natureza gratuita ou remunerada das suas funções.

Parágrafo Terceiro: Não poderá ser eleito para Síndico, Subsíndico ou Conselheiro, bem como para os eventuais órgãos do Condomínio, Condômino inadimplente ou que tenha sido multado nos dois exercícios anteriores ao da eleição.

Parágrafo Quarto: O Síndico será assistido por um Conselho Fiscal, nos termos do artigo 26, abaixo.

Parágrafo Quinto: Será(ão) eleito(s) juntamente, pela mesma forma, e com igual prazo de mandato do Síndico, 1 (um) Subsíndico que exercerá, dentro do âmbito do Condomínio e sempre subordinado ao Síndico, as atribuições administrativas que esse lhe fixar.

Parágrafo Sexto: Do mesmo modo que o síndico, o subsíndico também poderá ser reeleito.

Parágrafo Sétimo: As regras definidas para reeleição não se aplicam aos cargos de conselheiro, tampouco à empresa administradora.

Art. 22°: Ao Síndico compete:



- a) Fiscalizar o Condomínio se os Condôminos/Ocupantes fizerem alterações, remanejamento ou abrir qualquer espécie de vãos nas paredes do apartamento ou área comum, sob pena de responder civil e criminalmente pelos atos deles praticados;
- b) Convocar a Assembleia dos condôminos;
- c) Representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- d) Dar imediato conhecimento à Assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- e) Cumprir e fazer cumprir a Convenção, o Regimento Interno e as determinações da Assembleia;
- f) Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos possuidores;
- g) Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- h) Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- i) Prestar contas à Assembleia, anualmente e quando exigidas, com exibição de documentos comprobatórios;
- j) Realizar o seguro da edificação, devendo fazer constar da respectiva apólice a previsão da reconstrução do edifício no caso de destruição total ou parcial;
- k) Cobrar, inclusive judicialmente, se necessário for, quotas de despesas de todos os condôminos e multas estabelecidas na Convenção, na Lei e no Regulamento Interno;
- l) Fazer concorrência ou tomadas de preços para serviços de Condomínio, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário ao condomínio, submetendo previamente à aprovação do Conselho Consultivo as despesas extra orçamentárias, podendo também, mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações, eventual e acidentalmente danificadas, independentemente de consulta aos condôminos e aos Conselho Consultivo, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;

- m) Advertir verbalmente ou por escrito o condômino infrator de qualquer disposição da presente Convenção ou Regulamento Interno;
- n) Dispor dos seguintes elementos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, de tudo devendo constar uma relação na ata da eleição de cada novo Síndico: Livro de Moradores do Condomínio, Livro de Queixas, Ocorrências e Sugestões, Livro de Atas, Livro de Presença nas Assembleias, Fichário de Empregados, Livro de Protocolo, Livro de Documentação de Despesas, Registro de Moradores e outros a que a prática aconselhar, além do arquivo de documentos de propriedade do Condomínio, como escrituras, plantas do Condomínio, etc., sendo que os livros deverão ser numerados, abertos, rubricados e encerrados por quem a Assembleia Geral designar.
- o) Realizar um sistema de gestão de manutenção baseados nas normas ABNT NBR 5674, ABNT NBR 14037, devendo cumprir os itens abaixo:
- (i) Administrar os recursos para a realização da manutenção;
 - (ii) Assegurar que seja estabelecido o modo de comunicação apropriado em todos os níveis da edificação;
 - (iii) Coletar e manter arquivados os documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados, respectivos registros de sua realização etc.), durante o prazo de vida útil dos sistemas da edificação; contratar e treinar funcionários para a execução das manutenções;
 - (iv) Contratar empresas (capacitadas ou especializadas, conforme complexidade e riscos) para realizar as manutenções; convocar assembleia geral, a fim de aprovar os recursos para a realização das manutenções; efetuar o controle do processo de manutenção;
 - (v) Elaborar e implantar plano de transição e esclarecimento de dúvidas que possam garantir a operacionalidade do empreendimento sem prejuízos por conta da troca do responsável legal. Toda a documentação deve ser formalmente entregue ao sucessor;



(vi) Elaborar, implantar e acompanhar o sistema de gestão de manutenção e o planejamento anual das atividades de manutenção; encaminhar para prévia análise do incorporador, construtor ou projetista ou, na sua falta, de um responsável técnico, qualquer alteração nos sistemas estruturais da edificação ou sistemas de vedações horizontais e verticais, conforme descrito na ABNT NBR 14037;

(vii) Encaminhar para prévia análise do incorporador, construtor ou projetista ou, na sua falta, de um responsável técnico, consulta sobre limitações e impedimentos quanto ao uso da edificação ou de seus sistemas e elementos, instalações e equipamentos, conforme descrito na ABNT NBR 14037;

(viii) Encaminhar para prévia análise do incorporador, construtor ou projetista, ou na sua falta, de um responsável técnico, toda e qualquer modificação que altere ou comprometa o desempenho do sistema, inclusive da unidade vizinha, conforme descrito na ABNT NBR 14037;

(ix) Fazer cumprir as normas técnicas pertinentes ao condomínio, bem como normas e leis de segurança e saúde dos trabalhadores; gerenciar e manter atualizada a documentação, seus registros e seu fluxo pertinente à gestão da manutenção do edifício; gerir as atividades de manutenção, conservação das áreas comuns e equipamentos coletivos do condomínio.

Parágrafo Primeiro: O Síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da Assembleia, salvo disposição em contrário da Convenção.

Parágrafo Segundo: Caso assim tenha deliberado a Assembleia, nos termos do Art. 21º, Parágrafo Segundo, acima, o Síndico, sendo condômino ou mesmo terceiro, receberá mensalmente a remuneração que lhe for fixada.

Parágrafo Terceiro: O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições, responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos a que der causa, por dolo ou culpa.



Art. 23º. Nos seus impedimentos eventuais, o Síndico será substituído pelo Subsíndico. Em caso de vacância do cargo de síndico, a Assembleia elegerá outro em seu lugar, o qual exercerá seu mandato pelo tempo restante. Nessa hipótese, deverá o Síndico prestar imediatamente contas de sua gestão.

Art. 24º. O Síndico poderá ser destituído por maioria absoluta de votos do Condomínio, em Assembleia Geral Extraordinária, para esse fim especialmente convocada.

Art. 25º. Compete aos Subsíndicos:

- a) Assessorar o síndico no desempenho de suas funções;
- b) Substituir o síndico durante sua ausência, desde que referida ausência seja formalizada por escrito;
- c) Desempenhar eventuais outras funções que venham a ser determinadas em Assembleia Geral dos condôminos.

Parágrafo Primeiro: Ao porteiro ou vigia, fica autorizado tomar todas as providências cabíveis dentro de suas atribuições quando tiverem que resolver qualquer assunto, não fugindo ao regulamento, devendo comunicar ao Síndico e ao Subsíndico, todas as infrações ao regulamento interno.

Parágrafo segundo: É ainda de competência do Porteiro ou Vigia o controle da recepção das correspondências destinadas aos senhores condôminos, moradores e do próprio condomínio, observando-se além de outras formalidades e rapidez da entrega, as seguintes:

- a) Quando se tratar de correspondência registrada, cuja entrega exija recibo por parte do funcionário do condomínio será ela devidamente anotada em livro próprio, no qual o destinatário assinará, acusando o recebimento;



b) Deverá ser entregue em mãos do destinatário, sem interferência do Síndico, toda e qualquer correspondência, documentos e intimações de Autarquia, Repartições da União, Estados, Municípios, Cartórios, bem como da Justiça Comum e Especializada.

Art. 26°. A Assembleia Geral Ordinária elegerá o Conselho Fiscal para exercício gratuito da função, composto de 3 (três) membros e 3 (três) suplentes, todos com mesmo prazo de mandato do Síndico, qual seja, 1 (um) ano, o qual será composto por seus respectivos condôminos suplentes. Cabem aos suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos. Caso os condôminos queiram alterar o prazo do mandato do Síndico, deverão fazer em Assembleia específica com aprovação de maioria simples dos presentes.

Art. 27°. Compete ao Conselho Consultivo:

- a) Fiscalizar as atividades do Administrador;
- b) Assessorar o Síndico na solução dos problemas do condomínio;
- c) Opinar nos assuntos pessoais entre o Síndico e os condôminos;
- d) Dar parecer em matérias relativas às despesas extraordinárias;
- e) Comunicar aos condôminos por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;
- f) Dar parecer sobre as contas do Síndico e do Administrador, bem como sobre a proposta de orçamento para o subseqüente exercício, informando a Assembleia Geral;
- g) Acompanhar e sugerir melhorias na gestão do programa de manutenção.

Art. 28°. Poderá haver no condomínio um Conselho Fiscal, composto de 3 (três) membros, eleitos pela Assembleia, com mandato de 1 (um) ano, ao qual compete elaborar parecer sobre as contas do Síndico.

CAPÍTULO VI - DO FUNDO DE RESERVA



Art. 29°. Será constituído um Fundo de Reserva no condomínio, o qual terá como finalidade a amortização de despesas previamente deliberadas em Assembleia Geral Ordinária, desde que conste expressamente da convocação.

Art. 30°. Todos os condôminos concorrerão para a formação desse Fundo de Reservas com uma importância correspondente a 5% (cinco por cento), no mínimo, sobre todos os pagamentos que fizeram a Administradora, ao título de amortização nas despesas comuns Ordinárias ou Extraordinárias.

Art. 31°. O Fundo de Reserva será mantido em conta bancária especial ou investido em títulos de renda, e pertencerá à massa condômine de pleno direito, não podendo qualquer dos condôminos negociar ou onerar suas aplicações nesse fundo.

CAPITULO VII - DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Art. 32°. Constituem despesas comuns do condomínio:

- a) As relativas a conservação, limpeza, reparações, reconstruções, desinfecção, dedetização e asseio das partes e coisas comuns e dependências do edifício;
- b) As relativas à manutenção das partes e coisas comuns;
- c) O prêmio de seguro do edifício e dos empregados;
- d) Os impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns do edifício, como taxa de esgoto, consumo de água, luz, força, gás e telefone, funcionamento, manutenção, renovação ou substituição de elevadores, bombas de elevação de água e demais equipamentos e tudo mais que interesse ou tenha relação com as partes comuns. A remuneração do Síndico se for o caso, e a dos demais empregados do edifício, bem como, as relativas aos encargos de previdência e assistência social.



Art. 33°. Compete à Assembleia fixar o orçamento das despesas comuns, cabendo aos condôminos concorrer para o custeio das referidas despesas dentro dos prazos mensais estabelecidos, realizando-se o rateio na proporção das respectivas frações ideais.

Art. 34°. Serão igualmente rateadas entre os condôminos as despesas extraordinárias dentro de 15 (quinze) dias, a contar da data da Assembleia que as autorizar, salvo se nesta oportunidade for estabelecido prazo diferente ou se forem adicionados à quota habitual do condomínio.

Art. 35°. Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas a que der causa.

Parágrafo Único: O dispositivo neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do edifício pela omissão do condômino nas execuções dos trabalhos ou reparações na sua respectiva unidade.

Art. 36°. O saldo remanescente do orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, ressalvada a hipótese de outro destino lhe ser dado pela Assembleia Ordinária. Verificado eventual déficit, este será rateado entre os condôminos e arrecadado juntamente à quota condominial subsequente.

CAPÍTULO VIII - DO SEGURO

Art. 37°. O edifício será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que possa destruí-lo, responsabilidade civil, acidentes pessoais dos empregados e de terceiros, em todo ou em parte, devendo ser celebrado junto à companhia idônea, mediante a aprovação da Assembleia, discriminando-se na apólice o valor atribuído a cada apartamento.

Parágrafo Único: É ilícito a cada condômino individualmente, e às expensas próprias, aumentar o seguro de sua unidade autônoma ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma.



Art. 38°. Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de (2/3 dois terços) do edifício, a Assembleia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias, e elegerá uma comissão de 3 (três) condôminos, investidos de poderes para:

- a) Receber a indenização e depositá-la em nome do condomínio no estabelecimento bancário designado pela Assembleia;
- b) Abrir concorrência para a reconstrução do edifício ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembleia Geral para a devida deliberação;
- c) Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

Parágrafo Único: Caso a indenização paga pela companhia seguradora, não seja suficiente para atender às despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso na proporção de suas frações ideais. Caso uma minoria recuse-se em fazê-lo, está cederá à maioria os seus direitos na forma da Lei.

Art. 39°. Pela maioria que represente metade mais uma das frações ideais de terreno e coisas comuns, poderá a Assembleia deliberar que o edifício não seja reconstruído, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos.

Art. 40°. Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro, proceder-se-á a reparação ou reconstrução das partes destruídas.

CAPÍTULO IX – DOS SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS DO CONDOMÍNIO

Art. 41°. Quando da instalação do CONDOMÍNIO de Utilização serão obrigatoriamente implantados pelo CONDOMÍNIO os serviços específicos para exclusiva utilização dos condôminos. Esses serviços são definidos como básicos e/ou obrigatórios os quais a partir da instalação do



CONDOMÍNIO de Utilização serão obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente como CONDOMÍNIO e abaixo descritos.

Parágrafo Primeiro: Ao síndico competirá a inspeção e condução dos serviços abaixo descritos, cuja administração poderá ser delegada à Administradora do CONDOMÍNIO.

Parágrafo Segundo: Os serviços básicos e/ou obrigatórios serão de custeio obrigatório de todos os condôminos a serem incluídos nas despesas ordinárias do CONDOMÍNIO.

Parágrafo Terceiro: Os serviços básicos oferecidos pelo CONDOMÍNIO consistirão em manutenção e conservação da limpeza das áreas comuns do Condomínio, manutenção das partes elétrica e hidráulica do Condomínio (áreas comuns), manutenção das áreas verdes do Condomínio (áreas comuns), serviços de portaria, segurança patrimonial, administração e gerenciamento operacional, com as seguintes atribuições:

- a) Portaria: onde se executarão as tarefas de controle de todas as entradas e saídas do Condomínio, recebimento e distribuição de volumes e correspondências;
- b) Manutenção da Limpeza: executará a manutenção e conservação das áreas comuns do Condomínio, bem como manutenção e conservação das partes elétricas, hidráulicas, áreas verdes, áreas de lazer e demais áreas comuns do Condomínio;
- c) Manutenção Predial: consistente na manutenção rotineira das áreas comuns do CONDOMÍNIO, visando ações preventivas relacionadas com seu desgaste natural para mantê-las em bom estado;
- d) Segurança Patrimonial: terá por incumbência zelar pela segurança e preservação dos condôminos e suas propriedades, por meio de patrulhamento e sistemas de apoio; e
- e) Administração e Gerenciamento Operacional: executará as funções de supervisão geral do funcionamento dos serviços e o controle interno contábil/financeiro do Condomínio.



CAPÍTULO X – DA MANUTENÇÃO DO CONDOMÍNIO – ÁREAS PRIVATIVAS E ÁREAS COMUNS:

Art. 42º. Para que a manutenção obtenha os resultados esperados de conservação e crie condições para que seja atingida a vida útil do imóvel, caberá ao Síndico a implantação de um sistema de gestão de manutenção que contemple o planejamento de atividades e recursos, bem como a execução de cada um deles de acordo com as especificidades do Condomínio.

Parágrafo Único: Os critérios para elaboração do sistema de gestão de manutenção devem, obrigatoriamente, estar baseados nas normas ABNT NBR 5674, ABNT NBR 14037, Manual do Proprietário e Manual do Síndico.

Art. 43º. Constitui condição da garantia do imóvel a correta manutenção da unidade e das áreas comuns do condomínio. Nos termos da ABNT NBR 5674 e ABNT NBR 15575, o condômino é responsável pela manutenção de sua unidade e corresponsável pela realização e custeio da manutenção das áreas comuns.

Art. 44º. O programa de manutenção consiste na determinação das atividades essenciais de manutenção, sua periodicidade, os responsáveis pela execução e os recursos necessários, além de atender o artigo 1.348, inciso V, do Código Civil, que define a competência do Síndico em diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos condôminos.

Parágrafo Primeiro: Caberá ao Síndico sempre atualizar o programa de manutenção, devendo contratar uma empresa ou profissional especializado para auxiliá-lo na elaboração e gerenciamento do projeto de manutenção, conforme ABNT NBR 14037, ABNT NBR 5674 e Manual do Síndico.



Parágrafo Segundo: São de extrema importância a contratação de empresas especializadas, de profissionais qualificados e o treinamento adequado da equipe de manutenção para a execução dos serviços, bem como a utilização de materiais de boa qualidade na construção, preferencialmente seguindo as especificações do CONDOMÍNIO. No caso de peças de reposição de equipamentos, o CONDOMÍNIO deverá utilizar artigos originais.

CAPÍTULO XI - DAS PENALIDADES

Art. 45º. Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o débito, contados a partir da data do vencimento do respectivo atraso, independentemente de interpelação, até a mora de 15 (quinze) dias. Findo este prazo, poderá o Síndico cobrar-lhes o débito judicialmente, hipótese em que, além dos juros moratórios, ficarão sujeitos ao pagamento de custas e honorários de advogados e das demais despesas decorrentes.

Parágrafo Primeiro: O condômino em atraso com a sua contribuição e demais encargos, além das penalidades previstas, terá seu débito atualizado monetariamente com base na variação do valor do "Índice Geral de preços – IGP" divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice vigente na ocasião da data do vencimento da contribuição, até a data do seu efetivo pagamento, respeitados os limites legais.

Parágrafo Segundo: O condômino que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, poderá ser compelido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais por deliberação da Assembleia.

Art. 46º. A infração será atribuída ao condômino, quer seja cometida pessoalmente por ele ou pessoa de sua família ou empregados seus, quer ainda, por pessoas que ocupem a unidade como



inquilino ou a qualquer outro título eventual ou provisoriamente, a totalidade ou apenas parte de sua propriedade autônoma.

CAPÍTULO XII - DO REGULAMENTO INTERNO

Art. 47º. Este Regulamento tem como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos residem neste empreendimento em conformidade com o que determina a Lei nº 4.591/64 e outras posteriores. Assim, fica ratificada a rigorosa observância à **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, na qual estão expressamente determinados os seguintes deveres e proibições

I - É PROIBIDO:

1. Fazer alterações, remanejamento ou abrir qualquer espécie de vãos nas paredes do apartamento ou área comum;
2. Pisar ou brincar nas partes que compõe o jardim, bem como nele intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhe o arranjo à revelia do Síndico;
3. Depositar objetos ou outros materiais em qualquer das áreas de uso comum, isto é, na entrada, passagens, escadas e área de estacionamento. Os volumes assim depositados serão removidos pelo Síndico porventura ocasionados;
4. Modificar a forma ou aspecto externo dos Edifícios sem a prévia autorização da Assembleia Geral dos Condôminos;
5. A utilização de aparelhos sonoros em altura incompatível com o sossego e bem-estar dos demais moradores, nos apartamentos e demais dependências do Condomínio, das 22:00 às 8:00 horas da manhã seguinte;
6. Fazer em sua propriedade qualquer instalação que importe em sobrecarga para os Edifícios, sem conhecimento e autorização do Síndico e do Subsíndico;
7. Manter ou guardar substâncias odoríferas ou perigosas à segurança do Condomínio ou de seus moradores, tais como produtos químicos, inflamáveis, explosivos, etc;



8. Fazer uso de fogão que não seja a gás e de rua, sendo vedado terminantemente o emprego de outros tipos;
9. Lançar o lixo e outras varreduras sem estarem devidamente acondicionados em sacos plásticos apropriados devidamente amarrados, colocando-se no local determinado pela Administração do condomínio;
10. Atirar das janelas para a rua, térreo ou área no piso dos corredores, escadas, estacionamento e demais dependências do Condomínio, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarro ou quaisquer outros objetos;
11. Estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior ou de onde estejam expostos ao risco de caírem;
12. Lavar jogando água nas janelas e paredes externas, os quais somente poderão ser limpos com pano úmido, e, quando necessário, encerados;
13. Cuspir, lançar papéis, cinzas, pontas de cigarros, líquidos, lixo e quaisquer outros objetos e detritos em locais não apropriados, bem como, deixar de colocar papéis, lixo, detritos, etc., devidamente acondicionados em sacos plásticos, em local designado pelo Síndico;
14. Decorar as paredes e portas do hall e as esquadrias externas com cores ou materiais diversos dos empregados no condomínio;
15. Colocar e deixar que se coloquem nas paredes externas das unidades aparelhos de ar condicionado ou quaisquer outros objetos de instalações, caso não esteja previsto no Projeto Aprovado;
16. Fazer reparos no seu apartamento, promover festividades ou reuniões suscetíveis de prejudicar as coisas comuns ou de perturbar o sossego dos demais moradores;
17. Utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares, durante o seu horário normal de serviço;
18. Contratar qualquer empregado para o condomínio sem antes obter informações criminais ou antes de 6 (seis) meses do desligamento de outra unidade do prédio;
19. Colocar vasos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer outros objetos nos peitoris e na parte externa dos Edifícios;



20. Instalar toldos, cortinas, grades, em janelas, na parte externa dos Edifícios, colocar ou afixar cartazes, inscrições, placas, letreiros, divisões nos hall's e corredores de circulação, avisos ou anúncios nas partes ou coisas de propriedades e uso comum, sem prévia autorização do Síndico e Conselho, autorizações essas que deverão ser ratificadas em Assembleia;
21. Realizar mudanças, totais ou parciais, sem avisar previamente o Síndico ou a Administradora do Condomínio, marcando hora e data para saída ou entrada de móveis ou volumes de Condomínio;
22. Utilizar, alugar, ceder ou explorar, no todo ou em parte, os apartamentos para fins que não sejam estritamente para residência;
23. A utilização ou trânsito de botijões individuais de gás no condomínio;
24. Manter animais e aves que prejudiquem a tranquilidade e o sossego dos ocupantes e asseio do Condomínio, sendo que aqueles deverão, necessariamente, ser transportados em gaiolas ou outros meios que evitem o contato direto com outros condôminos, ou piso das áreas comuns;
25. O uso de bicicletas, ciclomotores, skates, velocipedes, patinetes, etc., nas áreas comuns do Condomínio;
26. Utilizar furadeiras ou bater pregos das 22 horas até às 8h da manhã do dia seguinte de segunda-feira à sexta-feira, e, aos sábados fora do intervalo entre 10h e 14h, estando vedada a realização de tais serviços aos domingos;
27. Permitir que se exerçam atividades que possam incomodar os demais condôminos, estando proibido o uso de buzina ou de voz elevada para chamar a atenção ou estabelecer comunicação entre os apartamentos e as partes de uso comum ou externas do condomínio;
28. O ingresso de quaisquer pessoas estranhas ou não autorizadas, ainda que acompanhadas de funcionários do Condomínio ou de condôminos;
29. Permitir a realização de jogos infantis em quaisquer das partes comuns do condomínio, a não ser nas áreas próprias destinadas a esse fim;
30. Não fazer sair ou entrar móveis de grande volume, sem prévio aviso e comunicação ao Síndico.



31. No intuito de garantir a todos os condôminos, qualidade na prestação de serviços de fornecimento de água, bem como impedir a geração de possíveis focos de contaminação e esgotamento do lençol freático que abastece o condomínio, fica proibida aos condôminos a instalação de poços artesianos com a utilização das águas subterrâneas.

II – É DEVER:

1. De todo condômino, dependente, familiar ou localária, prestigiar e fazer acatar as decisões do Síndico e da Assembleia Geral, e a esta comparecer, a fim de que as deliberações por esta tomada sejam de todos, conhecida;
2. Tratar com respeito os empregados;
3. Notificar imediatamente o Síndico da incidência de moléstia grave ou infectocontagiosa no seu apartamento;
4. Permitir a entrada, em sua unidade, do Síndico, Subsíndico e das pessoas que o acompanham, quando isto se tornar necessário à inspeção e execução de medidas que se relacionam com o interesse coletivo;
5. Fazer por sua conta exclusiva as despesas e os reparos em sua propriedade autônoma e a contribuir para as despesas gerais, na formado aprovado pela Assembleia Geral;
6. As reparações das instalações internas de água, gás, eletricidade e esgoto de cada unidade, serão exclusivamente feitas até as linhas troncos comuns, por conta e ordem do respectivo proprietário ou morador, bem como serão de sua exclusiva responsabilidade as reparações das suas instalações internas acima descrita quando estejam afetando seus vizinhos, sob pena de tais reparos serem executados pelo próprio Condomínio, que os cobrará deste condômino;
7. Do condômino arcar financeiramente com as providências de conserto ou de substituição de qualquer peça ou aparelho exatamente igual que, pertencente ao Condomínio, tenha danificado;



8. Fazer constar como parte integrante dos contratos de locação ou venda, exemplar desta CONVENÇÃO, cuja infração motivará pelos débitos do alienante em relação ao Condomínio, inclusive as multas;
9. Zelar pela apresentação dos seus servidores, recomendando-se o uso dos uniformes;
10. Do condômino arcar financeiramente com o reparo dos danos ocasionados aos seus vizinhos por danificação nas instalações internas de água, gás, eletricidade e esgoto de sua unidade;

III - DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DA GARAGEM:

1. Os usuários se obrigam a estacionar seu(s) veículo(s) rigorosamente dentro das faixas que demarcam a vaga respectiva;
2. É proibido o uso indiscriminado da buzina no estacionamento dentro da área de trânsito do Condomínio;
3. Os veículos que estiverem entrando terão preferência sobre os que estiveram saindo;
4. É proibido transitar na garagem com velocípedes, bicicletas, patins, walk-machines, skates, etc. Para a guarda dos mesmos nas áreas determinadas, os usuários deverão transportá-los a pé;
5. Manobrar os veículos dentro da garagem com cuidado, cuja velocidade não deverá ultrapassar os 10(dez) Km/h;
6. A garagem deverá ser usada, única e exclusivamente, ao fim a que se destina, ou seja, guarda de automóveis de passeio dos condôminos do Condomínio, à razão de 1 único automóvel por vaga, sendo vedada a utilização das vagas para depósito de qualquer material ou móvel;
7. Qualquer reclamação de usuários da garagem, deverá ser feita por escrito ao Síndico, que dela tomará conhecimento a lhe dará solução.

IV - DAS ÁREAS DE LAZER:



1. O playground é limitado ao uso de crianças com até 10 (dez) anos de idade, acompanhadas ou não pelos responsáveis. Devem ser respeitados o uso e condições dos equipamentos existentes;
2. O salão para festas será utilizado para a realização de eventos ou reuniões dos moradores ou do condomínio;
 - 2.1. É necessário apresentar ao Síndico uma lista de convidados não moradores que será mantida na portaria durante toda a realização do evento;
 - 2.1.1. É expressamente proibido o uso de bebidas alcoólicas para menores de 18 (dezoito) anos;
 - 2.3. É necessária a presença de um maior condômino responsável pelo uso do salão durante a realização do evento;
 - 2.4. Não será permitida a utilização do salão de festas para a prática de jogos;
 - 2.5. Para utilização do salão de festas deverá ser feita a solicitação com antecedência de 10 (dez) dias, explicando o tipo de evento a ser realizado e entregue ao Síndico ou à Administradora para aprovação;
 - 2.6. Será de responsabilidade do requisitante, independente de quem use o salão, a limpeza e reposição por dano ocorrido nas instalações e/ou equipamentos;
 - 2.7. Inicia e cessa, respectivamente, a sua responsabilidade, na recepção e devolução das chaves, após vistoria efetuada em companhia do Síndico;
 - 2.8. O horário para utilização do salão será definido em Assembleia Geral dos Condôminos, observando-se as normas da lei de Condomínio, Convenção Condominial e este Regulamento;
 - 2.9. Havendo mais de uma solicitação de reserva do salão de festas, para o mesmo dia, a preferência será dada ao primeiro requisitante;
 - 2.10. O morador requisitante se responsabilizará pelos aparelhos de som que eventualmente venham a ser utilizados para que não prejudiquem o sossego e a tranquilidade dos demais moradores do residencial, respeitando o horário máximo das 22:00 horas e a "Lei do Silêncio". Não será permitida a instalação de aparelhos de som fora do salão;
 - 2.11. A não observância deste Regulamento do uso do salão de festas implica o requisitante nas seguintes sanções a critério do Corpo Diretivo:



- a) Advertência;
- b) Multa por indevido e danos materiais, se não retificados num prazo de (dois) dias úteis, no valor correspondente a 1 (uma) taxa condominial, vigente na época da infração;
- 2.12. O uso do salão de festas não se estende à circulação livre de seus participantes por todas as áreas comuns do condomínio;
- 2.13. Será cobrada uma taxa, a título de uso do salão de festas à razão de 10% (dez por cento) da taxa condominial, vigente à época de sua utilização, cujo pagamento será antecipado no ato da reserva;
3. As crianças e adultos poderão brincar nas áreas de lazer, praças, sendo, todavia, vedado os jogos que possam por em risco a segurança dos moradores ou que possam danificar as áreas comuns internas e externas do Edifício.

V - DA SEGURANÇA:

1. O trânsito de veículos dentro dos limites do condomínio é de no máximo 10 (dez) Km/h;
2. Não será permitida a entrada de pessoas estranhas no condomínio, sem prévio consentimento dos condôminos. Os visitantes deverão aguardar na portaria até que o porteiro tenha obtido a necessária autorização;
- 2.1. No caso de pedreiro ou empregados esporádicos, deverão deixar documento de identificação na portaria;
- 2.2. Encomenda(s) deve(m) ser retirada(s) pelo(s) morador (es) na Portaria do Condomínio;

Art. 48º. Caberá ao Síndico tomar as providências cabíveis para fazer cumprir o Regulamento Interno. Na hipótese de infrações, o mesmo deverá tomar as medidas necessárias cabíveis.

Art. 49º. As violações a quaisquer dispositivos destes REGULAMENTOS sujeitarão o infrator ou seu responsável às sanções do Art. 45º e parágrafos 1º e 2º.



CAPÍTULO XIII - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Art. 50º. A Incorporadora, na Assembleia de Instalação do Condomínio, cientificará aos Condôminos de eventuais obrigações impostas por quaisquer órgãos públicos (municipais, estaduais e/ou federais) quando das aprovações e emissão das licenças outorgadas ao empreendimento ou eventualmente estabelecidas em Termo de Ajustamento de Conduta – TAC ou Termo de Compromisso Ambiental – TCA. A partir da realização da Assembleia de Instalação de Condomínio são de responsabilidade exclusiva do Condomínio e de cada Condômino o respeito e o estrito cumprimento das obrigações mencionadas neste Artigo.

Parágrafo Primeiro: Da mesma forma, a Incorporadora se obriga a informar aos Condôminos as penalidades e consequências, civis e penais, decorrentes do descumprimento das obrigações mencionadas neste Artigo.

Parágrafo Segundo: É de responsabilidade de cada condômino comunicar os eventuais ocupantes ou locatários das obrigações porventura existentes perante tais órgãos.

Parágrafo Terceiro: Na hipótese de assinatura pela Incorporadora de eventual termo de compromisso e/ou assunção de obrigação perante qualquer órgão público posterior à conclusão das obras, este constará do dossiê de aprovação do empreendimento e será devidamente encaminhado ao Condomínio para ciência e cumprimento.

Parágrafo Quarto: Em razão do acima exposto, fica assegurado à Incorporadora o direito de acompanhar e fiscalizar, através de seus prepostos, o cumprimento das obrigações assumidas perante os referidos órgãos públicos, de modo que, para isso, poderão seus prepostos adentrar o empreendimento sempre que for necessário.

Parágrafo Quinto: Na hipótese de existência, no Condomínio, de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) e castelo d'água, a manutenção e limpeza desta é de responsabilidade exclusiva do Condomínio, quando da conclusão das obras, arcando o mesmo com eventuais penalidades resultantes de incorreta manutenção da mesma.

Art. 51º Na hipótese de necessidade de se instituir servidões essenciais à construção da infraestrutura do CONDOMÍNIO e desde que não importem em alteração das características básicas do empreendimento e das unidades habitacionais, com o que desde já, os condôminos manifestam sua plena anuência.

Art. 52º É de conhecimento dos condôminos, com o que desde já manifestam sua plena anuência, que no imóvel onde será erigido o Condomínio, objeto da matrícula nº 90.200, foi instituída uma faixa de Servidão de Passagem de Águas Pluviais e Esgoto, este figurando como Serviente; e figura como Dominante o imóvel vizinho, objeto da matrícula nº 90.201, ambos pertencentes ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cotia –SP; e ainda, será instituída uma segunda Servidão de Passagem de Tubulação de Esgoto em favor da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, no terreno onde será erigido o presente empreendimento, por meio de Escritura Pública a ser lavrada em Tabelião de Notas, sendo que desde já, o Condomínio e seus Condôminos manifestam plena anuência.

Parágrafo Primeiro - A manutenção das servidões é de obrigação dos condôminos, os quais se obrigam a respeitá-la e cumpri-la em todos os termos constantes nas Escrituras Públicas de Servidões de Passagem de Águas Pluviais e Esgoto, devidamente registradas na citada matrícula nº 90.200 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cotia –SP.

Parágrafo Segundo - Fica também previamente determinado que os Condôminos deverão manter as áreas abrangidas pelas servidões completamente livres, não podendo ser realizado qualquer tipo de construção ou instalação sobre as áreas demarcadas.



Parágrafo Terceiro - As servidões de passagem possuem caráter definitivo e perpétuo não podendo ser alteradas e/ou canceladas.

CAPÍTULO XIV - DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 53º. A presente Convenção, que sujeita todo ocupante ainda que eventual do condomínio ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores, a título ou singular:

Art. 54º. Fica esclarecido que, a critério exclusivo da **TENDA**, o empreendimento poderá ser construído em etapas, sendo que, em cada uma delas, serão construídos um ou mais blocos, conforme Projeto aprovado.

Parágrafo Primeiro: Somente participarão do rateio de despesas condominiais, os blocos ou quadras que já possuírem o respectivo Auto de Conclusão ("Habite-se").

Parágrafo Segundo: Se tratar-se de Empreendimento concebido para execução por etapas:

- a) a construção de cada edificação será executada de acordo com o projeto, memorial e características próprias inicialmente concebidas;
- b) nas etapas ainda sem alienação de qualquer unidade autônoma tais elementos poderão sofrer alterações quanto a materiais, ao número de pavimentos, de unidades, à área privativa das unidades, desde que obedecido o limite de área edificável constante do projeto, ou permitida pela legislação, o que maior for;
- c) a localização das edificações poderá não guardar obrigatoriamente a mesma simetria entre si e em relação ao conjunto delas, constante do projeto concebido e aprovado;
- d) a construção e urbanização das áreas, cobertas ou não, de uso comum dos titulares de unidades do Empreendimento será executada, também, por etapas, podendo, inclusive, haver



modificação em sua localização, sem qualquer vinculação, direta ou indireta, à execução da construção de qualquer das edificações, permitida a circulação de veículos e pessoas que se destinem às obras, pelas áreas comuns e portarias já concluídas e entregues, respeitadas as normas e cautelas definidas pela TENDA;

e) enquanto não concluídas as obras de todo o Empreendimento, a TENDA tomará as iniciativas e providências necessárias a compatibilizar a utilização das etapas e partes comuns então concluídas com a construção da etapa e parte comum ainda não iniciada ou terminada, mantendo, às suas expensas, tapume divisorio e provisório a fim de que o terreno em obras seja separado daqueles já edificados, enquanto permanecer em obras, devendo ser demolido quando de seu término, a fim de integrá-lo ao Empreendimento;

f) até a conclusão das obras, com expedição do respectivo certificado de conclusão, e para segurança de todos, nenhum condômino dos edifícios já construídos poderá ingressar na área interdita com aludido tapume;

g) o início das obras de cada etapa e o ritmo de sua continuidade será aquele de conveniência exclusiva da TENDA mesmo após conclusão da primeira etapa e/ou instalação do condomínio parcial de utilização;

h) concluída a construção de cada etapa e obtido o certificado de conclusão pertinente ("Habite-se" parcial), a TENDA requererá:

h.1) averbação da respectiva construção;

h.2) registro da instituição parcial do condomínio, se for o caso;

i) como os edifícios do Empreendimento serão entregues a seus adquirentes antes de concluído em sua totalidade, haverá plena independência de utilização e acesso, pelos condôminos, de suas unidades e vagas de garagem. Fica desde já estabelecido que a TENDA não poderá ser impedida de ingressar no Empreendimento até que seja finalizada toda a construção do empreendimento;

m) quando não disser respeito a direito de propriedade, o quórum de deliberação nas Assembleias gerais será sempre referente aos condôminos das unidades cujo certificado de conclusão já tenha sido expedido e a construção averbada no Registro de Imóveis, enquanto que



os demais quóruns referem-se ao total do Empreendimento, incluindo os proprietários e/ou titulares de direitos aquisitivos das unidades autônomas ainda não concluídas. A cada emissão de novo "HABITE-SE" será recalculada a proporcionalidade, sempre se levando em consideração o somatório das participações sobre o todo do terreno condominial concluída e, conseqüentemente, o rateio será feito de acordo com o novo número de unidades as quais possuem "HABITE-SE".

n) as unidades dos blocos prontas e ainda não comercializadas, e, portanto, desocupadas de pessoas ou móveis de qualquer natureza, bem como aqueles blocos ainda em construção, concorrerão apenas com 30% (trinta por cento) das despesas condominiais, estando referidas unidades desobrigadas ao pagamento do fundo de reserva:

Art. 55º. O Condomínio, por si e seus prepostos, não assume responsabilidade:

- a) Por acidentes ou danos de ordem pessoal ou material, bem como, extravios, estragos, quebras da instalação ou objetos que, em quaisquer condições e ocasiões, sofram os condôminos e demais moradores ou estragos dentro do edifício e áreas comuns, nem por objetos ou coisas confiadas a empregados;
- b) Por furtos ou roubos de que sejam vítimas, dentro do Condomínio, os condôminos e demais moradores e estranhos, em quaisquer circunstâncias e ocasiões;
- c) Pela interrupção eventual que se verificar, em qualquer ocasião, de serviço de eletricidade, água, gás, luz, telefone, etc., seja qual for a causa;
- d) Por danos ou furtos de veículos estacionados nas garagens, bem como pelos pertences deixados dentro dos mesmos.

Parágrafo Único: Excetuam-se os casos em que ficar clara a negligência por parte do Condomínio ou de seus empregados e caso o reclamante comprove ser detentor ou proprietário do bem avariado ou roubado.



Art. 56º. É permitido à Incorporadora e/ou à empresa de corretagem por ela escolhida, a manter placas de venda na frente do Condomínio de acordo com as Leis Municipais vigentes, bem como, a permanência de corretores de plantão em área comum ou em unidade autônoma liberada por seu proprietário, mesmo após a instalação do Condomínio de utilização, enquanto tiver unidades autônomas à venda, até o prazo de 02 (dois) anos da data da AGI.

Artigo 57º. Quando a convenção do condomínio e este regulamento interno forem omissos a respeito de regras para a solução de qualquer ocorrência no condomínio, a Assembleia Geral aplicará os dispositivos da Lei nº 4.591 de 16/12/1964 para solução do impasse. Assuntos de maior extensão e que não se enquadrarem no âmbito deste regulamento, serão objeto de regulamento especial, de iniciativa do Síndico em Assembleia Geral, especialmente convocada para tal fim.

Art. 58º. Fica eleito o foro central desta Capital, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer dos seus dispositivos.

São Paulo, 30 de setembro de 2015

TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A.

(Última folha integrante da Minuta da Convenção de Condomínio do "NOVA ZELANDIA COND 1")

9.º TABELIÃO DE NOTAS

Reconheço as 2 firmas sem valor econômico por assinatura de ADRIANA DE FATIMA PESSOA, KATIA CRISTINA LANZUELLI DA SILVA, do fidejussor

Em tes. da verdade. ANDREI BARRETO DA SILVA
 São Paulo-Espíod. L.de outubro de 2015. Valor recebido R\$ 3,60
 Válida somente com selo de autenticidade. Selo pago por verba





Central de Atendimento
 Telefones: (11) 4316-3000 / 2759-5080
 www.smartadm.com.br / contato@smartadm.com.br

Santo André, 19 de Julho de 2018

EDITAL DE CONVOCAÇÃO - ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA I

Rua Doutora Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, 583
 Bairro da Graça - Cotia - SP - CEP: 06700-453
 CNPJ: 27.619.373/0001-00



Srs. Condôminos e Moradores;

Ficam os senhores convocados a comparecerem na Assembleia Geral Extraordinária, que será realizada no **salão de festas do próprio condomínio**, no dia **26 de julho de 2018 (quinta-feira)** às 20h em primeira chamada com no mínimo 50% das frações ideais, e às **20h30 em segunda chamada**, com qualquer número de participantes, para a seguinte ORDEM DO DIA:

Em razão da Renúncia apresentada do atual síndico;

1. **Eleição de novo Síndico;**
2. **Continuidade ou substituição da administradora;**

Orientações gerais:

- **Proprietários:** Para a assinatura, os condôminos deverão se identificar junto à mesa apresentando a cédula de identidade.
- **Procuradores:** Condôminos poderão se fazer representar por procuração com fins específicos. As procurações deverão ser apresentadas à mesa antes do início da assembleia.
- **Inquilinos:** Inquilinos/locatários somente poderão participar e votar se estiverem munidos de procuração do proprietário.
- **Inadimplentes:** Código Civil Artigo 1335 - somente poderão participar e votar os condôminos quites com o pagamento de suas obrigações condominiais. Em virtude do prazo que a instituição bancária possui para identificação do crédito de boletos pagos, os condôminos que tiverem quitado suas obrigações condominiais no dia anterior à assembleia, deverão apresentar os respectivos comprovantes de pagamento à mesa de assinatura da lista de presença, antes do início dos trabalhos.
- **Ausentes:** Código Civil Artigo 1353 - As decisões proferidas na assembleia serão obrigatórias aos ausentes, bem como os impedidos de votar.

Contamos com a presença de todos.

Atenciosamente,


Condomínio Residencial Nova Zelândia I
William Ferreira Coentro - Síndico

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 26 DE JULHO DE 2.018.

Aos vinte e seis dias do mês de julho de 2018, às 20:00 horas em primeira convocação não havendo quórum e em segunda convocação às 20:30 horas, reuniram-se os condôminos do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA**, cujas assinaturas encontram-se lançadas à lista de presença anexa a esta, nas dependências do próprio condomínio, atendendo ao edital de convocação e entregue em tempo hábil pela administradora. Em conferencia a lista de presença 140 unidades assinaram a lista. Para presidir a mesa foi aclamado **Robson Henrique Costa Pedroso da unidade 043 – torre 06**, que agradecendo a deferência convidou a mim, **Fernanda Cristina Dos Santos da unidade 01 – torre 13**, para secretariar os trabalhos. Antes de iniciar o primeiro item a Sra. Tatiane da Smart administradora, esclarece que, recepcionou um abaixo assinado dos moradores para convocação de uma assembleia para deliberação da continuidade ou destituição do síndico e sobre a continuidade ou substituição da administradora. Diante do recebimento do abaixo assinado, foram conferidas as assinaturas e estando válido o pedido, a Smart informou o Sr. William sobre a convocação. Diante do pedido da assembleia, o próprio William, entendeu desnecessário tal deliberação sobre a continuidade de seu trabalho como síndico profissional e apresentou sua **RENÚNCIA** ao cargo de síndico, e ele mesmo seguiu com o pedido de assembleia, para eleição de novo síndico e sobre a continuidade ou não da administradora. Portanto o Edital foi convocado pelo próprio Sr. William, para deliberações que seguem: Lido o edital, passou-se a abordagem do primeiro item da "Ordem do Dia" – **1) Eleição de Novo Síndico** – Fazendo uso da palavra o Sr. Presidente, informou aos presentes sobre o pedido de renúncia do Síndico em exercício, motivando a realização da presente Assembleia. Esclareceu a dúvida de alguns moradores, que o abaixo assinado não "tirou" o Sr. William, o abaixo assinado era para deliberar sobre a continuidade ou não do trabalho, e diante desse pedido ele mesmo renunciou. Após, solicitou aos candidatos ao cargo de Síndico, para que se apresentassem. Apresentou-se o condômino Alan Pontes do Nascimento da unidade 022 – torre 033, que aproveitando a oportunidade fez uma breve explanação sobre seu ponto de vista na administração do condomínio, elencando alguns pontos que precisam ser melhorados, mas especificamente na falta de comunicação de diversos assuntos. Informou ainda, que se eleito for, sua intenção e plataforma de trabalho, incluindo os demais membros do corpo diretivo, será pautada na total transparência de informações a todos os condôminos. Isto posto, foi colocada em votação, tendo sido eleito por grande maioria dos condôminos, e com apenas 6 votos contrários, o Sr. **Alan Pontes Do Nascimento da unidade .022 – Torre 033, portador do RG 47.229.936 e CPF/MF. 387.639.778-26** com mandato complementar até 27/11/2018. Em seu segundo item – **2) Continuidade ou substituição da administradora** – O condômino Alan – Síndico ora eleito, fez uso da palavra, esclarecendo que em reunião aberta aos condôminos realizada recentemente, entendeu que diversos assuntos, a Smart não tinha ao menos conhecimento da situação, pois recebia do síndico uma sinalização que estava tudo bem. Também ficou desconfortável, pois o combinado era que a Smart participaria com as demais concorrentes de um processo de renegociação de contratos, e não foi o que ocorreu, o aviso prévio foi dado a Smart, sem a oportunidade de esclarecimento do que se fala como insatisfação. Sobre a inadimplência foi esclarecido que em um determinado momento, as procurações para ingresso de ações, foram barradas, para uma tentativa de acordo interno no condomínio, o que provavelmente tenha colaborado para aumentar esse índice. Informou que a intenção é renegociar com a Smart tanto valores quanto os ajustes na prestação de serviço, para que tenha resultados efetivos da cobrança. Nesse momento, a representante da Smart Administradora solicitou a palavra, informando que independentemente do resultado da votação, gostaria de agradecer por todos esses anos de convivência à frente da administração do condomínio, dos quais várias gestões já participaram, que sempre trabalhou com muito carinho e respeito a todos. Pediu desculpas por eventual falha ou descontentamento, mas afirmou a vontade de permanecer com a parceria, estando disposta a fazer os ajustes necessários para melhorar ainda mais a relação comercial. Informou que prestação de serviço e preço são coisas distintas, e que em ambos os casos tem interesse em adequar as necessidades do condomínio, informou ainda que como prestador de serviço sempre se adequa a gestão interna, ou seja, recebe ordens e direcionamento do síndico, portanto a cada gestão esse escopo muda e por isso a importância do trabalho em conjunto sempre. Colocada em votação, foi aprovada a continuidade da Smart

Administradora à frente da prestação de serviços de administração do condomínio, por grande maioria dos condôminos, e apenas 3 votos contrários. Nesse momento a Smart agradeceu e se colocou à disposição da nova gestão. O Sr. Alan com a palavra agradece publicamente a empresa CND também presente na assembleia, pois ajudou o condomínio em diversas situações, mesmo o condomínio estando com pagamentos pendentes. Informou a todos os presentes que precisará utilizar o fluxo de caixa do Fundo de Reserva, para acertar as contas em atraso, pois o condomínio está com muita dificuldade financeira ainda, e que avaliará cada contrato, fazendo os ajustes necessários, mas que precisará utilizar o fundo de reserva, de maneira emergencial, e trará o assunto para ratificação na próxima assembleia. Mesmo não estando em pauta, perguntou aos presentes se havia alguém contrário, e não houve manifestação. Também informou que a pedido do Sr. William, bem como de moradores, trará na próxima assembleia, um orçamento de auditoria, para que seja deliberado, mas que de certo modo, irá reavaliar todas as contas e planilhas em conjunto com o conselho e administradora. Uma moradora pediu a palavra para dar um recado a todos sobre a importância do pagamento em dia da taxa condominial, pois se todos se comprometerem com o pagamento, o condomínio terá melhorias, sem a necessidade de aumento. Que se todos tiverem consciência e priorizar o pagamento da taxa ao invés de outras necessidades pessoais, o Nova Zelândia 1 será um excelente lugar para morar que esse desejo era dela e de muitos que adquiriram o imóvel como a realização de um sonho, que pode ser concretizado se todos colaborarem. Nada mais havendo a tratar, e como ninguém quis fazer uso da palavra, o Presidente deu por encerrada a reunião, cabendo a mim lavrar a presente Ata, sendo assinada pelo Presidente e por mim secretária.



Robson Henrique Costa Pedroso
 Presidente



Fernanda Cristina Dos Santos
 Secretária



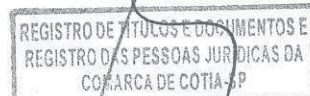
OFICIAL DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE COTIA

Av. Prof. Manoel Jose. Pedroso, n. 239, Centro, Cotia - SP

Protocolado sob o nº 97.376 em 15/08/2018
 REGISTRADO e MICROFILMADO sob o nº 102.864 em 17/08/2018


Oficial	Estado	Ipesp	Sinoreg	Trib.	Iss	MP	Disp.	Total
244,08	69,26	47,62	12,78	16,71	4,91	11,78	0,00	407,14



Escrevente : Bel. Antonio Carlos Alves






8586000001-2 28500185111-1 80590082652-7 04720190111-7

 <p>Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais</p>		<p>DARE-SP</p> <p>Documento Principal</p>	
01 - Nome / Razão Social Nova Zelandia Cond. 1		07 - Data de Vencimento 13/12/18 11/01/2019	
02 - Endereço Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, 583 Cotia SP		08 - Valor Total R\$ 128,50	
03 - CNPJ Base / CPF 27.619.373	04 - Telefone (11)4425-0038	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE 180590082652047 Emissão: 12/12/2018
06 - Observações Comarca/Foro: Cotia, Cód. Foro: 152, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: NOVA ZELANDIA COND. 1, Réu: Maycon Roberto Gomes [Outras(s) parte(s) do m T05-13			
10 - Autenticação Mecânica		Via do Banco	

 <p>180590082652047-0001</p>	 <p>Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda</p>	<p>DARE-SP</p> <p>Documento Detalhe</p>	01 - Código de Receita - Descrição 230-6 Custas - judiciais pertencentes ao Estado, referentes a atos judiciais	02 - Código do Serviço - Descrição TJ - 1123001 - PETIÇÃO INICIAL	19 - Qtde Serviços: 1	
	15 - Nome do Contribuinte Nova Zelandia Cond. 1		03 - Data de Vencimento 11/01/2019	06 - 04 - Cnpj ou Cpf 27.619.373/0001-00	09 - Valor da Receita R\$ 128,50	12 - Acréscimo Financeiro R\$ 0,00
	16 - Endereço Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, 583 Cotia SP		05 -	07 - Referência	10 - Juros de Mora R\$ 0,00	13 - Honorários Advocatícios R\$ 0,00
	17 - Observações Comarca/Foro: Cotia, Cód. Foro: 152, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: NOVA ZELANDIA COND. 1, Réu: Maycon Roberto Gomes [Outras(s) parte(s) do m		08 -	11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração R\$ 0,00	14 - Valor Total R\$ 128,50	
18 - Nº do Documento Detalhe 180590082652047-0001 Emissão: 12/12/2018						

8586000001-2 28500185111-1 80590082652-7 04720190111-7

LANÇADO

 <p>Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais</p>		<p>DARE-SP</p> <p>Documento Principal</p>	
01 - Nome / Razão Social Nova Zelandia Cond. 1		07 - Data de Vencimento 11/01/2019	
02 - Endereço Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, 583 Cotia SP		08 - Valor Total R\$ 128,50	
03 - CNPJ Base / CPF 27.619.373	04 - Telefone (11)4425-0038	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE 180590082652047 Emissão: 12/12/2018
06 - Observações Comarca/Foro: Cotia, Cód. Foro: 152, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: NOVA ZELANDIA COND. 1, Réu: Maycon Roberto Gomes [Outras(s) parte(s) do m			
10 - Autenticação Mecânica		Via do Contribuinte	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SANTOS e Tribunal de Justiça de São Paulo, liberado nos autos em 18/12/2018 às 16:04. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013114-91.2018.8.26.0152 e código 3FF3815.



30
horas

Banco Itaú - Comprovante de Pagamento com código de barras
0185 - SEFAZ-SP/DARE

Dados da conta debitada:

Agência/conta: **0253/26408-9** Nome da empresa: **NOVA ZELANDIA COND 1**

Dados do pagamento:

Código de barras: **858600000012 285001851111 805900826527 047201901117**

Controle: **180590082652047**

Valor do documento: **R\$ 128,50**

Operação efetuada em 13/12/2018 às 13:53:05h via EMPRESA PLUS, CTRL 201812136151095.

- Pagamento efetuado em sábado, domingo ou feriado, será quitado no próximo dia útil.


- O cliente assume total responsabilidade por eventuais danos decorrentes de inexatidão ou insuficiência nas informações por ele inseridas.

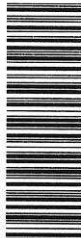

Autenticação:

401C1CC61E5024F9A84C47CB5794AC6A647E5A6E




8586000000-4 22160185111-6 80590082652-7 08820190111-4

 <p>Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais</p>		<p>DARE-SP</p> <p>Documento Principal</p>	
01 - Nome / Razão Social Nova Zelandia Cond. 1		07 - Data de Vencimento 13/12/18 11/01/2019	
02 - Endereço Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, 583 Cotia SP		08 - Valor Total R\$ 22,16	
03 - CNPJ Base / CPF 27.619.373	04 - Telefone (11)4425-0038	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE 180590082652088 Emissão: 12/12/2018
06 - Observações Comarca/Foro: Cotia, Cód. Foro: 152, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: NOVA ZELANDIA COND. 1, Réu: Maycon Roberto Gomes [Outras(s) parte(s) do m T05-13			
10 - Autenticação Mecânica		Via do Banco	

180590082652088-0001 	 <p>Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda</p>	<p>DARE-SP</p> <p>Documento Detalhe</p>	01 - Código de Receita - Descrição 304-9 Extra-Orçamentária e Anulação de Despesa - carteira de previdência dos advogados de São Paulo	02 - Código do Serviço - Descrição TJ - 1130401 - TAXA DE MANDATO (PROCURAÇÃO OU SUBSTABELECIMENTO)	19 - Qtde Serviços: 1	
	15 - Nome do Contribuinte Nova Zelandia Cond. 1		03 - Data de Vencimento 11/01/2019 04 - Cnpj ou Cpf 27.619.373/0001-00	06 -	09 - Valor da Receita R\$ 22,16	12 - Acréscimo Financeiro R\$ 0,00
16 - Endereço Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, 583 Cotia SP		05 -	07 - Referência	10 - Juros de Mora R\$ 0,00	13 - Honorários Advocatórios R\$ 0,00	
18 - Nº do Documento Detalhe 180590082652088-0001 Emissão: 12/12/2018		17 - Observações Comarca/Foro: Cotia, Cód. Foro: 152, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: NOVA ZELANDIA COND. 1, Réu: Maycon Roberto Gomes [Outras(s) parte(s) do m		08 -	11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração R\$ 0,00	14 - Valor Total R\$ 22,16

LANÇADO ✓

8586000000-4 22160185111-6 80590082652-7 08820190111-4

 <p>Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais</p>		<p>DARE-SP</p> <p>Documento Principal</p>	
01 - Nome / Razão Social Nova Zelandia Cond. 1		07 - Data de Vencimento 11/01/2019	
02 - Endereço Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, 583 Cotia SP		08 - Valor Total R\$ 22,16	
03 - CNPJ Base / CPF 27.619.373	04 - Telefone (11)4425-0038	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE 180590082652088 Emissão: 12/12/2018
06 - Observações Comarca/Foro: Cotia, Cód. Foro: 152, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: NOVA ZELANDIA COND. 1, Réu: Maycon Roberto Gomes [Outras(s) parte(s) do m			
10 - Autenticação Mecânica		Via do Contribuinte	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 18/12/2018 às 16:04. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013114-91.2018.8.26.0152 e código 3FF3815.

**30**
horas**Banco Itaú - Comprovante de Pagamento com código de barras
0185 - SEFAZ-SP/DARE****Dados da conta debitada:**Agência/conta: **0253/26408-9** Nome da empresa: **NOVA ZELANDIA COND 1****Dados do pagamento:**Código de barras: **858600000004 221601851116 805900826527 088201901114**Controle: **180590082652088**Valor do documento: **R\$ 22,16****Operação efetuada em 13/12/2018 às 13:53:02h via EMPRESA PLUS, CTRL 201812136151015.**

- Pagamento efetuado em sábado, domingo ou feriado, será quitado no próximo dia útil.

- O cliente assume total responsabilidade por eventuais danos decorrentes de inexatidão ou insuficiência nas informações por ele inseridas.

Autenticação:

C52AE0322D5BF163F7BCE191B2C118446ED94463



Guia de Recolhimento

Poder Judiciário
Fundo

COBAN:50494 LOJA:4044 PDV:01
14/12/2018
559690891

13:10:33
0033

Nome	RESIDENCIAL NOVA ZELANDIA	RG
Nº do processo	A DISTRIBUIR	Unidade
		FORO DE COTIA
Endereço		
Histórico	NOVA ZELANDIA I x AP13 T05	

COMPROVANTE DE PAGAMENTO COM COD. BARRA

Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ 63755117400-2
Codigo de Barras 86860000000-1 73000100908-3
11201276193-1 14/12/2018
Data do pagamento 63,75
Valor Total 63,75

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 - Out/17 - SISBB 17284 - feso
1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

NR.AUTENTICACAO

9.C54.4D6.905.075.960

868600000001 637551174002 112012761931 730001009083



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2018121116201908

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

Nome	RESIDENCIAL NOVA ZELANDIA	RG	CPF	CNPJ
				27.619.373/0001-00
Nº do processo	A DISTRIBUIR	Unidade	CEP	
		FORO DE COTIA		
Endereço				
Histórico	NOVA ZELANDIA I x AP13 T05			
			Código	
			120-1	
			Valor	63,75
			Total	63,75

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 - Out/17 - SISBB 17284 - feso
1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868600000001 637551174002 112012761931 730001009083



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 18/12/2018 às 16:04. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013114-91.2018.8.26.0152 e código 3FF381C.

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

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,

Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1013114-91.2018.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Maycon Roberto Gomes e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATA MEIRELLES PEDRENO**

Vistos.

No prazo de quinze (15) dias, deverá o exequente trazer aos autos, cópia das atas de aprovação de contas e/ou previsão orçamentária do período em execução (art. 784, X, do C.P.C.), sob pena de indeferimento da inicial.

Intime-se.

Cotia, 19 de dezembro de 2018.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0008/2019, foi disponibilizado na página 3807-3821 do Diário da Justiça Eletrônico em 23/01/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Rodrigo Santos (OAB 264097/SP)

Teor do ato: "Vistos. No prazo de quinze (15) dias, deverá o exequente trazer aos autos, cópia das atas de aprovação de contas e/ou previsão orçamentária do período em execução (art. 784, X, do C.P.C.), sob pena de indeferimento da inicial. Intime-se."

Cotia, 23 de janeiro de 2019.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

Achcar & Santos

Advogados Associados

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE COTIA - SP**

Processo n. 1013114-91.2018.8.26.0152

CONDOMÍNIO NOVA ZELANDIA I, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **MAYCON ROBERTO GOMES E CRISTIANE PEREIRA**, igualmente qualificados vem a presença de Vossa Excelência, através do advogado que ao final assina, em atendimento ao R. Despacho anterior, juntar cópia da ata que versa sobre a deliberação da composição da taxa e rateio, que fundamentam a presente execução.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 14 de fevereiro de 2019.

Rodrigo Santos

OAB/SP 264.097



Ata de Assembleia Geral de Instalação de Condomínio

NOVA ZELANDIA COND 1

Rua Doutora Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, nº 583, Bairro da Graça, Município e Comarca de Cotia - SP

Local da Assembleia: Centro de Convenções Rebouças - Sala Turquesa - Av. Rebouças, n.º 600 - Pinheiros, CEP 05402-000, São Paulo - SP.

Data: 28 de novembro de 2016 Horário: 19:00hs em segunda chamada

Presentes os condôminos dos seguintes Blocos: Bloco 01, Bloco 02, Bloco 03, Bloco 04; Bloco 05, Bloco 06; Bloco 07; Bloco 08 e Bloco 09.

Tenda: Sr. Bruno Tabet e Sr.ª Daniela Ferrari Toscano de Britto.

Administração: Smart Administração de Condomínios, Bens e Imóveis Ltda., representada pela Sra. Tatiane Achcar Santos.

1. Abertura da Assembleia - apresentação da Incorporadora

Foram abertos os trabalhos às 19:00 horas pelo Sr. Bruno Tabet, gerente de relacionamento com o cliente da incorporadora e construtora Tenda, doravante denominada "Tenda", em segunda chamada, atendendo a uma convocação específica feita para a Assembleia Geral de Instalação do condomínio denominado NOVA ZELANDIA COND 1, leu a pauta e iniciou a Assembleia. Passou a palavra à Sr.ª Daniela Ferrari Toscano de Britto, diretora da regional São Paulo da Tenda que apresentou as boas vindas a todos, explanou sobre o trabalho da Tenda e sobre a tecnologia da obra, parabenizando a equipe de obras por todo o trabalho desenvolvido para a entrega do empreendimento. Explanou sobre o principal objetivo da Tenda, que é a entrega do sonho da casa própria e que o desejo da Tenda é de que todos os clientes sejam muito felizes no empreendimento que está sendo entregue nesta data. Passou a palavra ao Sr. Bruno Tabet, que fez uma explanação sobre a entrega modulada da obra, por se tratar de um empreendimento de entrega faseada, sendo esta fase constituída de 180 unidades habitacionais, bem como realizou a explanação geral sobre o funcionamento de um condomínio. Destacou, em especial, as funções de cada membro do Corpo Diretivo do Condomínio, qual seja, Síndico, Subsíndico e Conselheiros, assim como esclareceu a importância da administradora, que executará todos os serviços de gestão, em conformidade com as determinações do síndico, bem como orientará e auxiliará no cumprimento de todas as obrigações legais do Condomínio.

2. Instalação do Condomínio do empreendimento, nos moldes da Lei 4.591/64 e 10.406/2002 do Código Civil.

O Sr. Bruno Tabet explanou que a instalação de um Condomínio segue uma formalidade legal, que passa por uma Assembleia de Instalação do Condomínio, o que estava ocorrendo naquele momento. O Sr. Bruno Tabet indicou o prazo para o mandato de 01 (um) ano para o cargo de síndico, aprovado e ratificado pela assembleia.

3. Eleição de síndico, subsíndico e conselho fiscal.

O Sr. Bruno Tabet colocou em pauta a eleição do Corpo Dirigente do Condomínio. Solicitou à assembleia que se apresentassem candidatos para os cargos de síndico, subsíndico e conselho. O corpo dirigente do condomínio aprovado pela assembleia ficou formado da seguinte maneira:

Síndico: Edson Pereira dos Santos - CPF - 939.347.348-04 - Bloco 05 - apartamento 12;

Subsíndico: Alan Rodrigues Pereira - CPF - 422.038.158-92 - Bloco 01 - apartamento 01;

Conselheiro: Sérgio Gozze Junior - CPF -351.330.468-47 - Bloco 09 - apartamento 41; ✓

Conselheiro: Thiago Gonçalves de Souza - CPF 363.367.888-30- Bloco 06 - apartamento 22;

Conselheiro: Rafael Rodrigues Damasceno - CPF 389.764.978-05- Bloco 05 - apartamento 21; ✓

Suplente: Cirila Diana de Sousa Santos - CPF - 350.943.918-01- Bloco 04 - apartamento 42;

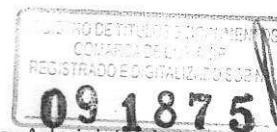
Suplente: Antonio Carlos de Sousa Paulo - CPF - 869.535.403-20 - Bloco 04 - apartamento 22. ✓

Suplente: Tiago Pereira da Cunha_Mazar - CPF -365.360.188-69 - Bloco 07 - apartamento 01;

Todos foram eleitos por aclamação pela Assembleia, pelo prazo de 01 (um) ano, formando o corpo dirigente do condomínio. O Sr. Bruno Tabet sugeriu a isenção das cotas condominiais ao Síndico, durante o período de sua gestão, sendo ratificada pela Assembleia.

4. Apresentação da Administradora

O Sr. Bruno Tabet, em sequência da agenda da Assembleia, apresentou a administradora Smart Administração de Condomínios, Bens e Imóveis Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.978.270/0001-13, com sede na Rua Ouro Preto, 105 - Vila Gilda - Santo André - SP, solicitando à sua representante, Sr.ª. Tatiane Achcar Santos que fizesse



uma breve explanação sobre a Empresa. A Assembleia ratificou por maioria a escolha da Administradora para administrar o Condomínio. O Sr. Bruno Tabet, informou que a alteração da administradora pode ser realizada pelo síndico a qualquer momento, sem a cobrança de multa motivada pela rescisão do contrato, todavia, conforme prevê o artigo 1.348, §2º do Código Civil de 2002 e o artigo 22, §2º da Lei 4.591/64, tal alteração deve ser aprovada em Assembleia Geral de Condomínio.

5. Projeção orçamentária inicial

O Sr. Bruno Tabet, apresentou o orçamento elaborado pela administradora. Abaixo, segue o quadro apresentado e aprovado por unanimidade:

Custo com Pessoal – 180 unidades		
4 PORTEIROS (Portaria 24hrs)		
Tipo de Custo	Unitário (R\$)	Total (R\$)
Salário Porteiro Diurno/Noturno	1.186,96/ 1.500,00	5.373,92
Benefícios	VT, VR, SEGURO, UNIFORME, CONVENIO, CESTA BASICA, ETC	2.310,52
Impostos e Encargos Sociais	FGTS, INSS, PIS, PCC, IR, ISS	6.815,56
Custo total		14.500,00
2 AUXILIARES DE SERVIÇOS GERAIS (LIMPEZA)		
Salário Faxineiro	1.000,00	2.000,00
Benefícios	VT, VR, SEGURO, UNIFORME, CONVENIO, CESTA BASICA, ETC	1.458,86
Impostos e Encargos Sociais	FGTS, INSS, PIS, PCC, IR, ISS	2.891,14
Custo total		6.350,00
1 AUXILIAR DE MANUTENÇÃO		
Salário		1.200,00
Encargos Sociais e Benefícios		729,43
Impostos		1.670,57
Custo total		3.600,00
Total de despesas com Pessoal		R\$24.450,00

Previsão Orçamentária – 180 unidades		
PESSOAL		
SALÁRIOS E ENCARGOS	24.450,00	
TOTAL	R\$ 24.450,00	← 82,5%
DESPESAS ADMINISTRATIVAS		
ADMINISTRAÇÃO (R\$ 10,00 por unidade)	1.800,00	
MATERIAIS DE LIMPEZA	800,00	
CORREIO	270,00	
SEGURO OBRIGATÓRIO	400,00	
TARIFAS BANCÁRIAS	738,00	
TOTAL	R\$4.008,00	← 13,5%
CONSUMO DA ÁREA COMUM		
ENERGIA ELÉTRICA	1.200,00	
TOTAL	R\$ 1.200,00	← 4%
TOTAL PARCIAL	R\$ 29.658,00	
Fundo de Reserva (5%)	1.482,90	
Provisão para inadimplentes (10%)	2.965,80	
TOTAL A SER RATEADO	R\$ 34.106,70	← 100%



Taxa Condominial

BLOCOS	APARTAMENTOS	RATEIO (R\$)
1 a 9	180	189,48

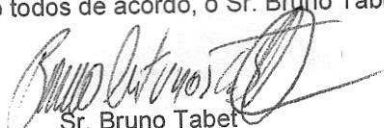
**** Previsão adicional de aproximadamente R\$ 60,00 por unidade em consumo individual de Água e Gás**

O rateio do valor acima avençado determina uma taxa de condomínio mensal no valor de R\$189,48 (cento e oitenta e nove reais e quarenta e oito centavos), para cada unidade autônoma. A mencionada taxa será cobrada a partir de dezembro de 2016, sendo o primeiro vencimento proporcional na data de 21/12/2016. O vencimento para os demais meses permanecerá todo dia 15. O consumo de água e gás será rateado a parte deste orçamento. As parcelas de IPTU dos meses de janeiro a novembro foram custeadas pela Tenda e a partir do mês de dezembro de 2016, será rateado pela administradora entre os condôminos. Foi questionado por um dos presentes, sobre a previsão orçamentária de água e gás. O Sr. Bruno Tabet esclareceu que as contas de água e gás inicialmente serão rateadas pelos condôminos pelo número total das unidades. A Sr.^a Daniela Ferrari Toscano de Britto, ressaltou que após a emissão do CNPJ do condomínio, a administradora ora eleita, deverá proceder com a alteração de titularidade das contas de consumo das concessionárias, bem como do contribuinte de IPTU em maior área, no prazo de até 60 (sessenta) dias. Assim, encerrou sua explanação.

6. Informações sobre a entrega dos apartamentos

O Sr. Bruno Tabet informou que as chaves já estavam disponíveis para retirada para aqueles que receberam em seu envelope, entregue na data do evento, uma folha com um desenho de chaves.

Estando todos de acordo, o Sr. Bruno Tabet deu por encerrada as atividades e agradeceu a presença de todos.


Sr. Bruno Tabet
Presidente


Giovanna Zanellato
Secretária

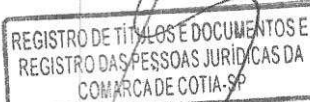
OFICIAL DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE COTIA

Av. Prof. Manoel Jose. Predroso, n. 239, Centro, Cotia-SP

Protocolado e sob n 86.272 em 16/12/2016

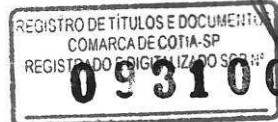
REGISTRADO e MICROFILMADO sob n 91.875

COTIA-SP, 20/12/2016.



OFICIAL	ESTADO	IPESP	STNOREG	JUSTICA	ISS	MP	DIL/ECT	TOTAL
186,73	47,46	21,49	7,71	9,98	2,92	7,05	0,00	236,74

Escrivente Autorizado: Bel Antonio Carlos Alves



ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 21 DE JANEIRO DE 2017

Aos vinte e um dias do mês de janeiro de 2017, às 9h30, em primeira convocação não havendo quórum e em segunda convocação às 10h, reuniram-se os condôminos do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA**, cujas assinaturas encontram-se lançadas à lista de presença anexa a esta, no SESI Cotia – Rua Mesopotâmia, 300 – Jd. Passargada – Cotia - SP, atendendo ao edital de convocação e entregue em tempo hábil pela administradora. Para presidir a mesa foi aclamado o Sr. Thiago Gonçalves de Souza, morador da unidade 22 do bloco 06, que agradecendo a deferência convidou a mim, Rodrigo Santos, representante da Smart Administradora, para secretariar os trabalhos.

1) Informações gerais:

a) Convenção do Condomínio e normas do Regulamento Interno: Passada a palavra à Sra. Tatiane, representante da Smart Administradora, que iniciou agradecendo a todos os presentes, desejando que esse comparecimento se repita em todas as reuniões do condomínio e informando também a importância da adimplência das unidades para ter o poder da votação em assembleias como a de hoje. Explicou a forma de utilização dos cartões distribuídos, que serão utilizados em assembleias futuras, e serão concedidos apenas aos moradores com suas cotas condominiais em dia. Solicitou ainda que a identificação dos moradores, na assinatura da lista de presença, seja mediante um documento com foto. Após isso, passou a expor a respeito da convenção e o regulamento interno do condomínio, explicando que esses documentos podem ser considerados a Lei do condomínio, pois são neles que estão dispostas todas as regras que regem a vida em comum no condomínio. É nesse documento que se encontram as regras de convivência, a especificação dos direitos e deveres dos condôminos, as funções do síndico e do conselho, forma de realização de assembleia, administração do condomínio, entre outros assuntos de grande importância. Explicou ainda que essas regras são determinadas na ocasião do registro do empreendimento efetuado pela construtora, seguindo uma redação padrão em conformidade com as regras previstas na Lei, fazendo somente observações específicas sobre o condomínio. Assim, o texto atual da convenção e do regulamento interno, seguem, de modo geral, um padrão de redação comum para os empreendimentos residenciais do porte do Condomínio Residencial Nova Zelândia, e que com o tempo, após a ocupação total do condomínio, poderá eventualmente verificar a necessidade de adequação de alguma regra, que poderá ser alterada mediante o atendimento do número de condôminos necessários para tanto, conforme previsto na própria convenção. Destacou a importância de que todos os condôminos observem as regras constantes na convenção e regulamento, para dessa forma, minimizar os possíveis conflitos e descumprimentos de regras necessárias para a manutenção da ordem e paz do condomínio. O regulamento e a convenção estão disponíveis no site da Smart para download.

b) Deveres e função do síndico e corpo diretivo: Foi solicitado a todos que tratem o síndico e todo o corpo diretivo com respeito, pois estes são voluntários e não são funcionários do condomínio. O contato com o mesmo deverá ser feito, preferencialmente, pelo e-mail: sindicoresidencialnovazelandia@gmail.com. Reclamações e ocorrências deverão ser encaminhadas por escrito, e-mail ou livro de ocorrências na portaria, ou ainda pelo site da Smart Administradora. O síndico é o representante legal do condomínio, e responde civil e criminalmente por ele. Já o conselho tem o poder de fiscalização, conferindo as pastas, as receitas e despesas do dia a dia, e determinando, em conjunto com os moradores, as melhorias necessárias e benfeitorias a serem realizadas no condomínio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINE DA SILVA MOURA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/02/2019 às 18:02, sob o número WCOA19700142035. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013114-91.2018.8.26.0152 e código 4376666.



c) Funções da Administradora, empresa de portaria e limpeza e prestadores de serviço em geral: Nesse tópico, a Sra. Tatiane explicou que há muita dúvida com relação aos responsáveis nas prestações de serviços ao condomínio. Explicou que a Smart Administradora tem o papel burocrático na administração, tais como o pagamento de contas, emissão de boletos, emissão de guias para recolhimento de tributo, auxílio ao síndico no cumprimento das manutenções obrigatórias, auxílio nas cotações de fornecedores, emissão de advertências, notificações e multas após a solicitação do síndico, cobrança de inadimplentes, reserva de salão de festas e churrasqueira, abertura de CNPJ e conta corrente do condomínio, orientação jurídica ao síndico e conselheiros. A empresa terceirizada **CND**, contratada pelo condomínio, para a portaria, presta o serviço de controle de acesso dos moradores, abertura e fechamento dos portões, entrega de correspondência, manutenções nas áreas comuns, limpeza etc. Foi solicitado a todos a compreensão e paciência com os vizinhos, com os colaboradores do condomínio, como por exemplo faxineira, porteiro, principalmente, com o síndico e conselheiros, pois além de a maioria nunca ter residido em condomínio antes, o Condomínio Residencial Nova Zelândia é um condomínio recém iniciado, e por conta disso tem diversas necessidades peculiares a essa situação, como por exemplo, a questão da limpeza que inicialmente parece não ser suficiente, porém é preciso lembrar que o condomínio ainda está em obras, e também muitas unidades estão em reforma e mudança, o que dificulta a manutenção da limpeza das áreas comuns, sendo necessária uma especial compreensão de todos a esse respeito. As reclamações deverão ser encaminhadas sempre por escrito, ao síndico ou à administradora, e não diretamente ao funcionário. Nesse caso, a Smart pode auxiliar em eventuais notificações para troca de funcionários que não cumprem o seu papel, em casos de rescisão contratual etc, mas o serviço efetivo no condomínio, quem presta é a empresa contratada. A Tenda é a construtora e responsável pelos eventuais problemas construtivos que venham a surgir. Demais prestadores de serviço também serão contratados pelo condomínio, tais como os que efetuarão a recarga dos extintores, a limpeza das caixas d'água etc, e todos esses são independentes da Smart Administradora. É o condomínio quem contrata esses fornecedores, escolhidos pelo síndico e conselheiros. A base de dados constante no site da Smart são as informações contidas no cadastro da Tenda. Qualquer divergência pode ser corrigida pela ficha cadastral entregue a todos os moradores pela portaria (ou a retirar para quem ainda não o fez), ou no próprio site.

d) Abertura de chamados Tenda: A construtora é a responsável por problemas estruturais. Os problemas nas unidades deverão ter seus chamados abertos pelo próprio morador, e os chamados na área comum serão abertos pelo síndico. Em caso de não atendimento desses chamados da área comum, a Smart poderá auxiliar o condomínio, notificando a Tenda e dando um prazo para a solução do problema. Nos chamados das unidades, a Smart não pode interferir diretamente.

e) Normas ABNT nº 16280 e obras: Essas normas sempre existiram, porém, devido a algumas tragédias ocorridas em decorrência de obras não informadas e não autorizadas, as autoridades competentes resolveram tornar a norma mais rígida. A referida norma não é clara, não há especificamente a obra que pode e a que não pode ser feita sem a apresentação da ART. A construtora não abre exceção de obras, dessa forma, a Smart não pode fazê-lo, por não ter conhecimento técnico para tal. Porém, fazendo um levantamento a respeito da aplicação dessa norma, foi divulgado um documento da AABIC, onde algumas reformas são permitidas, como a colocação de piso, gesso etc, porém sem a utilização de ferramentas de alto impacto. Para colocação de piso sobre piso, é necessário o estudo do peso para saber se não sobrecarrega a estrutura. Parede estrutural não pode ser modificada em hipótese alguma. No manual do proprietário estão especificados todos os itens e suas garantias.

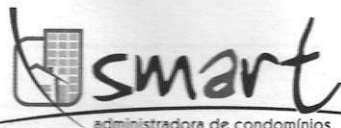
f) Horários de: obras, mudanças e uso do salão de festas: O horário contido na convenção do condomínio é muito elástico, onde se proíbe barulho apenas das 22h às 8h. Num condomínio com pouca ocupação, esse horário é até aceitável, mas como já existem moradores, é necessário adequar os horários à nova realidade do condomínio. Os horários sugeridos são: Para o **salão de festas até o limite das 22h e entrega das chaves às 23h**. O valor a ser cobrado será de R\$ 70,00 para o salão de festas e R\$ 30,00 para a churrasqueira. Foi aprovado pela maioria dos moradores o horário e a cobrança dos valores sugeridos. O salão e as churrasqueiras não serão disponibilizados para o Natal e Ano Novo. As áreas de lazer estarão disponíveis para utilização das 9h às 20h. Esses horários poderão ser revistos conforme necessidade do condomínio. Já as **mudanças serão permitidas de segunda a sábado, das 8h às 20h, aos domingos das 10h às 13h** (essa permissão será revista em assembleia futura), e **proibido nos feriados. Para obras e reformas, o horário será das 9h às 17h de segunda a sábado, proibido aos domingos e feriados.**

g) Alteração de área comum/ fachada/ padronização (telas/ insulfilm/ grades/ portas/ soleiras): As grades deverão ser de alumínio, barras paralelas verticais, e instaladas nos limites internos da janela. Não poderá ser "chumbada" na parede, e sim ser fixada com parafusos que dificultem ou impossibilitem a retirada da mesma. Dessa forma, foram sugeridos e aprovados os seguintes padrões: Grade - dentro das medidas da janela, confeccionada em alumínio, com barras verticais, fixadas com parafusos, sem serem "chumbadas" para não perder a garantia. Além das cortinas, podem ser instaladas películas escuras nos vidros das janelas. Padrão para as películas: G5 preto, não espelhado. Redes de proteção: poderão ser instaladas no padrão de nylon branco/cristal. Com relação às portas e soleiras: as portas internas poderão ser trocadas conforme a vontade do morador, desde que não se altere o batente das mesmas. A parte externa deve ser mantida (cor e padrão de fechadura), mas pode ser instalado chave tetra, olho mágico e fechadura eletrônica. Poderá ser instalada uma porta maciça, mas mantendo o padrão da construtora. A soleira também não poderá ser trocada, pois perde-se a garantia e a impermeabilização.

h) Animais domésticos: São permitidos nas unidades, mas não podem perturbar os vizinhos. Cachorros só devem andar com coleira e guia pelo condomínio. A entrada, saída e circulação deve ser feita somente pelos locais permitidos. Caso o animal de um morador faça muito barulho, antes de registrar queixa, verifique se outros condôminos também se sentem incomodados pelos latidos. É proibido para quaisquer animais fazerem suas necessidades na área comum do condomínio. Leve sempre uma sacola para recolher os dejetos de seu animal. Escolher o animal que vai morar em um apartamento exige, antes de tudo, bom senso. Por isso, evite animais grandes e/ou muito barulhentos. Raças consideradas perigosas devem usar focinheiras também dentro do condomínio. O animal ou seu ambiente não deve exalar cheiro desagradável. Se for viajar ou ficar muito tempo fora de casa não deixe o animal trancado no apartamento. Animais de estimação devem ser mantidos dentro da unidade. Eles não podem ser relegados ao hall. Caso o animal demonstre agressividade contra moradores ou outros animais, deve-se considerar a possibilidade de que se use focinheira, independentemente do seu porte. O dono do animal deve manter a disposição do síndico a carteira de vacinação deste. Animais exóticos como iguanas, aranhas e cobras podem ser incompatíveis com a vida em condomínio. Caso o dono do animal não se disponha a colaborar com a vida em comum, como não pagando multas e se mostrando contrário ao convívio social pacífico, é possível identificá-lo como antissocial, com multas equivalentes a até dez vezes o valor da taxa condominial.

i) Coleta de lixo: Os lixos não podem ser deixados nos halls, pois há no condomínio o local específico para o descarte. Foi solicitado a todos que levem seus lixos domésticos, bem acondicionados em sacos apropriados, até a lixeira do condomínio. A lixeira não é local de





descarte de entulhos de obras. Muitos moradores fizeram o descarte desses entulhos junto ao muro de divisa dos blocos. Dessa forma, o condomínio teve de contratar duas caçambas para recolher esse resto de obra. Além disso, foram furtadas 3 luzes de emergência, e tudo isso gera custo ao condomínio. Assim, solicitou-se aos moradores que cuidem das áreas comuns, comunicando a ocorrência de eventuais infrações.

j) Comunicação de ocorrência de infrações das áreas comuns: A comunicação das infrações deverá ser feita sempre de **forma escrita**. Na portaria do condomínio há o livro de ocorrências e um bloco a ser preenchido com os dados necessários. Essa anotação será passada para o síndico, que solicitará o envio da notificação ao infrator. Essa comunicação de ocorrências pode também ser feita pelo site ou pelo malote.

k) Individualização de água e gás: A construtora entrega o empreendimento com projeto para a individualização da água, mas para realizar a mesma, deverá ser contratada uma empresa. Porém, nesse início de condomínio, não vale a pena esse investimento, pois, além da taxa mínima de consumo, os condôminos ainda arcariam com o custo da individualização (instalação de hidrômetro). Em mais ou menos 6 meses, poderá ser estudado essa individualização, pois a ocupação do condomínio será maior. Os orçamentos já podem ser feitos desde já, mas a efetiva aprovação seria no prazo acima, com votação em assembleia. O consumo de água e gás passou a ser de responsabilidade dos condôminos desde a data de entrega, sendo que o gás já foi cobrado o primeiro abastecimento e a água passará a ser cobrada no próximo boleto. O valor total da conta será rateado igualmente entre todas as unidades. Foi solicitado a todos os moradores que abrissem os registros internos de suas unidades para, dessa forma, ser detectado algum vazamento.

l) Deliberação para definir empresa de serviço de TV, internet e telefone: Com relação a esses serviços, serão chamadas a Sky, a Vivo e a Net, para verificar qual empresa oferecerá o melhor custo benefício e fará o cabeamento para as unidades. A instalação das antenas será de forma coletiva e a contratação de cada unidade é opcional.

2) Deliberação de rateio para antena coletiva sinal aberto;

Foi apresentado o custo para a instalação da antena coletiva digital, de sinal aberto. O valor médio apresentado foi de R\$ 22.000,00 para as 20 primeiras torres, o que perfaz um total de R\$ 55,00 por unidade. Foi sugerido o parcelamento em 5x R\$ 11,00, e colocado em votação, foi aprovado pela maioria dos presentes e será cobrado a partir do mês de fevereiro/2017.

3) Deliberação para rateio das próximas melhorias;

Várias são as melhorias a serem feitas no condomínio nesse início, e, para que essas possam ser realizadas, faz-se necessário a formação de um fundo destinados a essas melhorias (tais como a caixa de correspondência, lixeiras, espelhos convexos, placas de sinalização, carrinho de compra, tapetes para a entrada dos halls, crachás para veículos, e eletrodomésticos, cadeiras e mesas para o salão de festas). Assim, foi sugerido aos presentes o rateio no valor de R\$ 100,00 por unidade, parcelados em 5x de R\$ 20,00, com início também em fevereiro/2017. Colocado em votação, foi aprovado pela unanimidade dos presentes.

4) Eleição de novo Síndico, subsíndico e de representantes de blocos para auxiliar o Corpo Diretivo;

Em virtude da renúncia do síndico e subsíndico, eleitos na assembleia de instalação, faz-se necessário a eleição de novos moradores para os respectivos cargos. Dessa forma, foi questionado aos presentes se havia algum candidato aos cargos, e se apresentaram os Srs. Tiago Pereira da Cunha Mazar, morador da unidade 01 do bloco 07, e o Sr. Cadu Marques,



morador da unidade 42 do bloco 03. Os candidatos se apresentaram e, colocado em votação, o Sr. Tiago obteve 86 votos e o Sr. Cadu, 48 votos. Para o cargo de subsíndico, apresentou-se apenas o Sr. Felipe da Silva Gonçalves, morador da unidade 02 do bloco 01, tendo sido ratificado no cargo de subsíndico. Dessa forma, os cargos vacantes do corpo diretivo foram preenchidos da seguinte forma:

Tiago Pereira da Cunha Mazar	CPF: 365.360.188-69	Bl. 07 – Apto 01	Síndico
Felipe da Silva Gonçalves	***	Bl. 03 – Apto 42	Subsíndico

O mandato desses cargos segue o do corpo diretivo eleito em 28.11. 2016, vencendo em **27.11.2017**. Para os representantes de blocos, apresentaram-se os senhores abaixo listados. Os mesmos ajudarão os demais moradores do bloco identificando os problemas e necessidades de cada unidade: Bloco 1 – Sr. Rafael, unidade 43; Bloco 2 – Srs. Mateus, unidade 03 e Grace, unidade 42; Bloco 3 – Sr. Alexsandro, unidade 13; Bloco 5 – Sra. Adriana, unidade 22; Bloco 6 – Sr. Robson, unidade 43; Bloco 7 – Sra. Elaine, unidade 01; Bloco 8 – Sra. Tatiane, unidade 41; Bloco 9 – Srs. Leandro, unidade 03 e Eder, unidade 42; Bloco 12 – Sr. Marcos, unidade 32; Bloco 15 – Sr. Bruno, unidade 11; Bloco 18 – Sr. Julio, unidade 02; Bloco 33 – Srs. Alan, unidade 22 e Ismael, unidade 43; Bloco 34 – Sra. Kelly, unidade 41; Bloco 35 – Sr. Rogério, unidade 23; Bloco 36 – Srs. Raquel, unidade 11 e Valmir, unidade 32.

5) Deliberação sobre utilização das vagas de garagem e acomodações das motos:

Os condomínios mais novos vem sendo construídos com menos vagas do que apartamentos, o que, obrigatoriamente, torna o uso dessas vagas rotativo. O que tem se aplicado nesses condomínios é o sistema de rodízio, onde por sorteio ou consenso entre os moradores, estipula-se a forma de distribuição das vagas. Uma das formas é distribuir aos moradores um prisma (cartão de identificação) com o número de seu apartamento e, com as vagas disponíveis. Outra forma é estabelecer rodízio por andar ou por bloco. Por ora, como a ocupação do condomínio é bem pequena, não será definido a forma de utilização e continuará sendo livre, por ordem de chegada. Todos tem direito a utilizar as vagas, mesmo os proprietários que não possuem veículos e os inadimplentes. As motos podem ser estacionadas livremente, nas áreas das vagas, nesse início. O corpo diretivo está estudando um local apropriado para estacionamento definitivo.

IPTU - Antes que se finalizasse a assembleia, foi informado aos presentes que a Prefeitura ainda não realizou o desmembramento do IPTU, pois o empreendimento foi entregue parcialmente. Assim, a construtora arcará com uma parte proporcional desse débito. O valor restante será rateado entre as demais 400 unidades e lançado nos boletos. Em 2018 o desmembramento já deve ter sido finalizado. ***Nada mais havendo a tratar, e como ninguém quis fazer uso da palavra novamente, o Presidente deu por encerrada a reunião, cabendo a mim lavrar a presente Ata, sendo assinada pelo presidente e por mim secretário. ***


 Presidente: **Thiago Gonçalves de Souza**


 Secretário: **Rodrigo Santos**



Santo André, 25 de abril de 2017

EDITAL DE CONVOCAÇÃO – ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA

Rua Doutora Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, 583
 Bairro da Graça - Cotia - SP - CEP: 06700-453
 CNPJ: 27.619.373/0001-00

Srs. Condôminos e Moradores;



Ficam os senhores convocados a comparecerem na Assembleia Geral Extraordinária, que será realizada no **SESI Cotia - Rua Mesopotâmia, 300 - Jd. Passargada - Cotia - SP, no dia 13.05.2017 (sábado), às 9h30 em primeira chamada, e às 10h em segunda chamada**, com qualquer número de participantes, para deliberação da seguinte **ORDEM DO DIA**:

1. **Esclarecimentos sobre as Receitas e Despesas e atual situação financeira do condomínio;**
2. **Informações gerais sobre as manutenções e melhorias realizadas no condomínio;**
3. **Informações a respeito das manutenções obrigatórias;**
4. **Informações sobre a entrega da nova fase (320 unidades);**
5. **Eleição de Subsíndico e cargos vagos de Conselho Fiscal;**
6. **Informações e Deliberação sobre a empresa de Portaria e Limpeza;**
7. **Aprovação de Regulamento Interno;**
8. **Informações sobre a pesquisa para ordem de prioridades;**
9. **Deliberação para Instalação de câmeras e cerca elétrica;**
10. **Portaria com identificação biométrica/linear;**
11. **Deliberação sobre a contratação de zelador e ronda e formas de custeio;**
12. **Assuntos gerais.**

A Assembleia será realizada em local diverso do condomínio em razão da melhor acomodação de todos. Fiquem atentos ao endereço acima.

Orientações gerais:

- **Proprietários:** Para a assinatura, os condôminos deverão se identificar junto à mesa apresentando a cédula de identidade.
- **Procuradores:** Condôminos poderão se fazer representar por procuração com fins específicos. As procurações deverão ser apresentadas à mesa antes do início da assembleia.
- **Inquilinos:** Inquilinos/locatários somente poderão participar e votar se estiverem munidos de procuração do proprietário.
- **Inadimplentes:** Código Civil Artigo 1335 - somente poderão participar e votar os condôminos quites com o pagamento de suas obrigações condominiais. Em virtude do prazo que a instituição bancária possui para identificação do crédito de boletos pagos, os condôminos que tiverem quitado suas obrigações condominiais no dia anterior à assembleia, deverão apresentar os respectivos comprovantes de pagamento à mesa de assinatura da lista de presença, antes do início dos trabalhos.
- **Ausentes:** Código Civil Artigo 1353 - As decisões proferidas na assembleia serão obrigatórias aos ausentes, bem como os impedidos de votar.

Contamos com a presença de todos.
 Atenciosamente,

Condomínio Residencial Nova Zelândia
 Tiago P. C. Mazar - Síndico

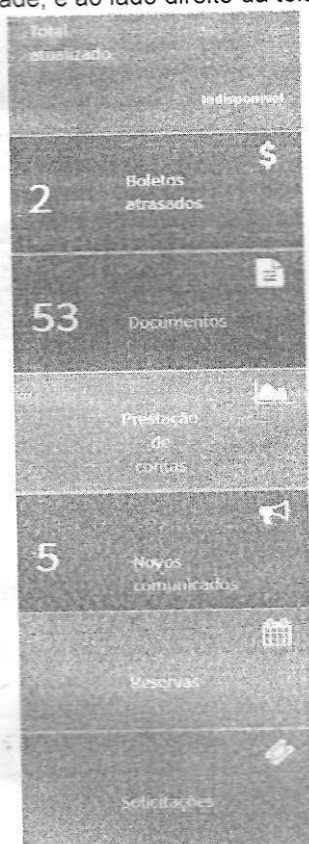


ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 13 DE MAIO DE 2017

Aos 13 dias de maio de 2017, às 09h30, em primeira convocação não havendo quórum e em segunda convocação às 10h, reuniram-se os condôminos do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA**, cujas assinaturas encontram-se lançadas à lista de presença anexa a esta, nas dependências do **SESI Cotia – Rua Mesopotâmia, 300 – Jd. Passargada – Cotia - SP**, atendendo ao edital de convocação e entregue em tempo hábil pela administradora. Para presidir a mesa foi aclamado o Sr. Alan Pontes do Nascimento, condômino da unidade 33 do bloco 22 que agradecendo a deferência convidou a mim Rodrigo Santos, representante da administradora, para secretariar os trabalhos.

1. Esclarecimentos sobre as Receitas e Despesas e atual situação financeira do condomínio;

Iniciada a apresentação foi passada a palavra a Sr^a. Tatiane, representante da Smart Administradora, que iniciou informando que esse primeiro item foi incluído no edital para apresentar novamente a todos os presentes as informações financeiras do condomínio, em razão de terem sido divulgadas em redes sociais em que parte dos condôminos participam, fatos caluniosos a respeito da gestão atual e do trabalho da administradora. O objetivo é demonstrar que qualquer condômino pode ter acesso às informações do condomínio, em especial as financeiras e deixou claro que se essas pessoas continuarem com tais atitudes serão processadas e responderão criminalmente e civilmente. Por meio de slides projetados em tela a vista de todos os presentes, foi demonstrado o sistema que faz a conciliação e organização das movimentações financeiras sempre baseadas em extrato bancário que faz a efetiva comprovação. Além da gestão financeira efetuada pelo sistema utilizado pela Smart, existe o controle das manutenções obrigatórias, o controle das notificações, advertências e multas; controle da inadimplência através de uma régua de cobrança que demonstra o período de atraso em dias de cada unidade permitindo que sejam acompanhados todos os casos no passo do atraso dia a dia; todas essas informações estão disponíveis para acesso de todos os condôminos que podem acessar pelo site, solicitar por e-mail ou diretamente ao corpo diretivo. A título de ilustração foi informado que após acessar a área restrita no site www.smartadm.com.br através de seu e-mail e senha criada pelo próprio condômino, ressaltado que o e-mail do morador tem que constar no cadastro da unidade em nosso sistema, caso o acesso seja negado, basta entrar em contato com a Smart para providenciar a atualização cadastral. Após o login, o morador visualizará as informações de boletos de sua unidade, e ao lado direito da tela encontrará aba com os caminhos para explorar as informações do condomínio:



Total atualizado, o condômino verificará o valor atual da taxa já com as correções legais, em caso de ter ocorrido atraso no pagamento da taxa.

Aparece o total de boletos em atraso da unidade, ao clicar neste quadro o condômino poderá emitir a segunda via do boleto.

Nesta aba o condômino terá acesso a convenção do condomínio, regulamento interno, atas das assembleias, etc.

Ao acessar esta aba o condômino terá acesso aos relatórios financeiros, gráficos de distribuições de receitas e despesas; resumo financeiro com saldos do condomínio, entre outros.

Além do envio por e-mail, sempre que o condômino quiser poderá acessar esta aba para acesso aos comunicados enviados sobre informações importantes do condomínio.

Nesta aba o condômino pode reservar diretamente data para utilização das áreas comuns.

Este recurso é o canal de comunicação entre o condômino e a administradora, o morador pode enviar sugestões, reclamações, solicitações, registrar ocorrências, etc.

Na aba **Prestação de Contas** os condôminos têm acessos a todas as movimentações financeiras conciliadas com o extrato do condomínio, na projeção de imagens as telas foram exibidas e para ilustração, seguem abaixo:



administradora de condomínios



Demonstrativo de Receitas

	%	Valor
Saldo em 28/02/2017		18.966,28
Receitas		
Taxa Condominial	66,82%	35.152,30
Juros	0,13%	66,33
Multas	0,68%	358,94
Gás	0,06%	32,79
Fundo de Reserva	3,52%	1.849,46
Pagamentos a Menor	-0,01%	-6,99
Pagamentos a Maior	0,06%	31,67
Acordo	5,03%	2.643,79
Reserva Salão de Festas e Churrasqueira	0,38%	198,80
Reparos de Danos	0,29%	150,00
Kit Enxoval	3,08%	1.620,00
IPTU	4,61%	2.425,75
Melhorias	8,82%	4.640,00
Antena Coletiva	6,54%	3.443,00
Total de Receitas	100,00%	52.605,84

Demonstrativo de Despesas

Despesas		
Com Pessoal		
Terceirização Funcionários	45,67%	34.300,00
Consumo		
Energia Elétrica	0,90%	673,03
Água e Esgoto	21,72%	16.316,81
Água Mineral	0,02%	18,00
Gás	8,08%	6.066,59
Total de Consumo	30,72%	23.074,43
Manutenção		
Seguro Obrigatório	1,20%	901,72
Compra de Equipamentos	0,24%	180,00
Materiais de Construção	0,00%	3,65
Materiais de Manutenção	0,55%	409,98
Antena Coletiva	5,86%	4.400,00
Total de Manutenção	7,85%	5.895,35
Administrativas		
Repasse de Honorários de Cobrança	0,12%	88,51
Taxa Administrativa	5,33%	4.000,00
Total de Administrativas	5,44%	4.088,51
Despesas Bancárias		
Tarifa de Cobrança - Banco Itaú	2,21%	1.662,60
Tarifa DOCTED	0,01%	9,25
Total de Despesas Bancárias	2,23%	1.671,85
Despesas Expediente		
Correios	0,66%	498,10
Tributos		
IPTU	7,43%	5.581,20
Total de Despesas	100,00%	75.110,14
Mov. Líquido(Receitas-Despesas)		22.504,30
Saldo em 31/03/2017		-3.538,02

Resumo Financeiro

RESUMO FINANCEIRO DE 01/03/2017 ATÉ 31/03/2017

CONTA	SALDO ANT.	CRÉDITOS*	DÉBITOS*	SALDO FINAL
NOVA ZELANDIA	11.304,26	41.202,63	70.528,25	(18.021,36)
ANTENA COLETIVA	(1.452,00)	3.443,00	4.400,00	(2.409,00)
FUNDO DE RESERVA	5.151,21	1.849,46	0,00	7.000,67
NOVA ZELÂNDIA - (175)	149,25	150,70	299,95	0,00
CAIXA SINDICO	16,01	411,74	413,63	14,12
MELHORIAS	3.797,55	6.260,00	180,00	9.877,55
SALDO FINAL	18.966,28	53.317,53	(75.821,83)	-3.538,02

(*) INCLUI TRANSFERÊNCIA ENTRE CONTAS.

A respeito do valor da cota condominial, foi explicado que ao contrário do que foi divulgado caluniosamente, o valor nunca foi alterado; a Smart não "onera" o condomínio, mesmo porque quem faz as contratações assume as despesas é o condomínio através de seus representantes e não da administradora. A Tatiane reforçou que toda e qualquer alteração de valores na cota condominial sempre depende de votação em assembleia, e que a administradora não pode alterar sem deliberação; o quadro abaixo demonstra a composição da cota em maio/17, importante observar que o valor cobrado como taxa condominial é o que fica responsável pelo pagamento de todas as despesas ordinárias do condomínio; as demais linhas de despesas são rateios referente ao consumo, melhorias ou obrigações do condomínio;

Taxa Condominial Ref. Maio/2017	111,95
Água e Esgoto	44,76
Melhorias Parc. 04/05	20,00
Antena Coletiva Parc. 04/05	11,00
IPTU Parc. 04/12	7,75
Fundo de Reserva	5,89
Gás	2,24

Solicitou a atenção de todos os condôminos para a análise dos relatórios de prestação de contas que são apresentados no boleto, primeiramente destaca que as informações ali constantes, sempre serão do mês anterior ao exercício de pagamento, pois só é possível fazer o fechamento do mês depois de seu encerramento para contabilizar todas as receitas e despesas e encontrar o saldo final da conta no último dia mês.

Além de estar tudo no site a Smart disponibiliza um APP DE CELULAR, para facilitar ainda mais o acesso e transparência das contas, é só baixar o aplicativo.

Com a palavra o síndico, passa a explicar que em razão de questionamentos efetuados por condôminos a respeito das obrigações do síndico; passou a demonstrar por foto as ações de alguns condôminos alheios às regras e se comportam de modo a prejudicar todo o condomínio, em especial, a questão da contratação de caçamba para entulho, explicou que na gestão dele não contratou nenhuma caçamba, mas demonstrou por fotos o motivo da contratação, alguns condôminos despejam entulhos e matérias de construção na lixeira e em áreas comuns do condomínio como corredores e entrada dos blocos. Explicou que o entulho não é recolhido pelo serviço de coleta de lixo comum ou reciclável, todo entulho ou resto de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINE DA SILVA MOURA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/02/2019 às 18:02, sob o número WCOA19700142035. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043114-91.2018.8.26.0152 e código 4376665.



administradora de condomínios



COTIA-SP

obra é de responsabilidade de cada condômino destiná-lo ao local correto. Porém, esses condôminos que agem dessa forma, nem sempre são identificados restando ao condomínio a obrigação de dar destino a esse material contratando na ocasião uma caçamba para tal finalidade. Além disso, o condomínio ainda enfrenta situação de vandalismo ocorrido no interior do condomínio necessitando de manutenção frequente para manter a limpeza e conservação das áreas comuns.

2. Informações gerais sobre as manutenções e melhorias realizadas no condomínio;

Na assembleia realizada em 21 de janeiro de 2017 foi aprovado rateio em 05 parcelas de R\$20,00 iniciado em fevereiro de 2017 para melhorias do condomínio. O Corpo Diretivo trouxe o assunto à assembleia para prestar contas do que já foi adquirido com o valor arrecadado inclusive através de fotografias projetadas em slides. Ainda estão sendo comprados itens, de melhorias, porém sempre conforme o fluxo de caixa de recebimento.

3. Informações a respeito das manutenções obrigatórias;

Com a palavra a representante da Smart Administradora informa que em empreendimentos recém entregues muitas manutenções são realizadas pela própria construtora em razão das garantias, e por essa razão esses valores não são considerados na previsão orçamentária do condomínio, contudo, com o passar do tempo e os vencimentos das garantias o condomínio terá que assumir a responsabilidade pelas garantias. Além disso, algumas manutenções obrigatórias do condomínio devem ser realizadas periodicamente, e esta obrigação não é possível passar à construtora, é o caso de renovação de AVCB, recarga de extintores, limpeza de caixas d'água e dedetização, por exemplo. Quando chegar o momento de executar essas manutenções o condomínio avaliará a necessidade de adequação do valor da taxa ordinária do condomínio, porém, conforme já explicado, a alteração de taxa depende de aprovação em assembleia para qual todos os condôminos serão convocados. Portanto algumas coisas que estão sendo gastas, estão saindo da ordinária sem previsão.

4. Informações sobre a entrega da nova fase (320 unidades);

Previsão aproximada de 45 dias para a entrega das unidades. Essa previsão é com base no andamento da construção e no início das vistorias efetuadas pelos compradores, ressaltamos, que é previsão, pode eventualmente ser alterado.

5. Eleição de Subsíndico e cargos vagos de Conselho Fiscal;

Em razão da renúncia manifestada pelo subsíndico necessária a eleição de novo condômino para o cargo, além disso conselheiros renunciaram, assumindo os suplentes, necessário, portanto a eleição para 01 conselheiro e um suplente do conselho. Informado que os eleitos hoje cumprirão mandato suplementar até 27.11.2017, o condômino Alan Pontes do Nascimento apresentou-se ao cargo de subsíndico, sendo eleito por unanimidade em seguida, para o cargo de conselho o Sr. Eder Bezerra da Silva Dutra de Araújo e para suplente Sra. Aline Gonçalves Ferreira Pina que foram aprovados por unanimidade, e

composto da

CARGO	NOME	BLOCO/AP
Síndico	Tiago Pereira da Cunha Mazar	07/01
Subsíndico	Alan Pontes do Nascimento	33/22
Conselheiro	Círia Diana de Sousa Santos	04/42
Conselheiro	Sérgio Gozze Junior	09/41
Conselheiro	Eder Bezerra da Silva Dutra de Araújo	09/42
Suplente	Antonio Carlos de Sousa Paulo	04/22
Suplente	Aline Gonçalves Ferreira Pina	35/12

o Corpo Diretivo fica seguinte forma:

Esclarecido aos presentes que as reuniões de conselho não são restritas aos membros do Corpo Diretivo e que todos os condôminos serão bem vindos para auxiliar na gestão e sugerir melhorias ao condomínio.

6. Informações e Deliberação sobre a empresa de Portaria e Limpeza;

Foi explicado as funções e o atual quadro de funcionários da empresa que presta serviços de terceirização de mão de obra no condomínio, muitos condôminos manifestaram-se registrando reclamações sobre os serviços prestados, entre elas, o uso da mangueiras de incêndio para limpeza; entrada de veículos não autorizados; reclamação específica direcionada a um funcionário que permanece tempo demais na portaria; as correspondências não são entregues, quanto a isso foi informado que em serão instaladas caixas de correios. O Sr. André, representante da Smart Administradora, com a palavra destaca as dificuldades que existem no atendimento e controle de acesso e que deve ser levado em consideração. Explicou que o atual quadro é insuficiente para o atendimento das necessidades do condomínio e que o aumento do quadro depende da adequação do orçamento do condomínio. Por fim, foi pontuado que as reclamações serão repassadas a empresa para adequação.

7. Aprovação de Regulamento Interno;

O regulamento é apresentado como provisório para que todos possam tomar conhecimento e iniciar a aplicação para análise dos condôminos de modo a permitir eventuais alterações necessárias para adequações específicas.

O regulamento interno será disponibilizado no site da Smart para acesso de todos os condôminos, pode também ser solicitado por e-mail. Todos poderão sugerir adequações e alterações no regulamento interno que podem ser enviadas para a Smart pelo acesso do site através da abertura de solicitações (tickets), e também encaminhar para o corpo diretivo. Os



condôminos manifestaram solicitações sobre o respeito as regras do condomínio em especial as de convivência básica, foi explicitado a situação de crianças que invadiram unidades ainda não ocupadas e que ao serem questionadas responderam ao condomínio com ameaça. Solicitada a colaboração de pais e responsáveis nas atividades das crianças na área comum.

8. Informações sobre a pesquisa para ordem de prioridades;

Conforme já é de conhecimento de todos, foi realizada pesquisa com os moradores para definição das prioridades do condomínio, foi apresentado gráfico, através de projeção de imagens. A pesquisa teve a participação de 78 condôminos através do e-mail e da ficha impressa que ficou disponível na portaria. A pesquisa foi sugerida pelos próprios moradores apenas para direcionarmos as necessidades e uma ordem de prioridades. A lista de prioridades ficou determinada na seguinte ordem:

1. Câmeras – Aquisição de equipamentos para segurança e monitoramento;
2. Concerto dos Sensores de presença;
3. Cerca elétrica – Aquisição de equipamento e/ou serviço de Cerca Elétrica;
4. Multas – Definição de valores para cobrança das multas por infrações cometidas;
5. Identificação Biométrica para o Portão de Pedestre – Instalação de Sistema de Controle de Acesso;
6. Multa por infração – Aplicação de multa por desrespeito a outro morador ou Prestador de Serviços;
7. Zelador – Contratação de funcionário (s) para função de Zelador;
8. Rondas – Contratação de funcionário (s) para Ronda;
9. Fumódromo – Construção / Disponibilização de Local para fumantes;

9. Deliberação para instalação de câmeras e cerca elétrica;

Com a palavra, a Sra. Tatiane da Smart Administradora, explica que o assunto foi colocado em pauta, em razão da resposta da pesquisa e também devido a solicitações de condôminos que estabeleceram como prioridade número 01 reforçar a segurança do condomínio, porém, explica que a eventual aprovação do rateio nesse momento terá que ser dividido somente entre 400 unidades já entregues e não poderá ser cobrado das unidades que serão entregues na próxima fase. Ressalta que esse é o dilema no momento, pois existe a necessidade, no entanto a divisão somente entre as 400 unidades seria onerosa para essas, dessa forma colocou em votação para verificar se os condôminos desejam iniciar o rateio agora ou aguardar a entrega das demais unidades. Por 34 votos a 17 ficou determinado se iniciará o rateio para instalação dos itens de segurança.

Foi colocado ainda em votação se no momento da realização do rateio o condomínio deve separar a aquisição de cerca elétrica da aquisição das câmeras de segurança com sistema de identificação, por 29 votos a 19 ficou aprovado que a aquisição destes itens será feita de forma separada. Portanto, para aquisição de câmeras e do sistema linear de identificação, foi sugerido rateio em 16 parcelas, sendo as 06 primeiras no valor de R\$11,19 e as 10 demais parcelas no valor de R\$7,50, o que foi aprovado por maioria, o lançamento será feito a partir do boleto de Julho/17, quando finalizar o rateio de melhorias. Estabelecido ainda que, como o valor da cerca elétrica será ainda desmembrado, o valor que eventualmente sobrar deste rateio será utilizado para outras melhorias ou abatido das últimas parcelas do rateio, pois a empresa ainda precisa desmembrar o valor. Sobre o desconto ou novas melhorias, será deliberado em próxima assembleia. Aprovado também a utilização do saldo da conta melhorias para pagamento da primeira parcela das câmeras, para iniciar o quanto antes, e após a primeira parcela do rateio recompor o saldo.

10. Portaria com identificação biométrica/linear;

Incluso na deliberação acima.

11. Deliberação sobre a contratação de zelador e ronda e formas de custeio;

Foi repassado aos presentes os custos para contratação de zelador e rondas, informando os valores tanto para contratação pelo próprio condomínio como por empresa terceirizada, destacado ainda que apesar de a contratação direta ser mais barata, o condomínio ficaria descoberto em caso de faltas, afastamentos por motivos de saúde, férias, arca com gastos de rescisão, corre riscos de ações trabalhistas com responsabilidade direta, além da gestão do dia a dia destes funcionários. Apresentado que o custo para contratação de zelador acarretará o aumento de R\$15,00 na taxa do condomínio e que a contratação de ronda 24h acarreta o aumento de R\$27,00 na taxa. A Smart inclusive orienta que esse assunto seria melhor ser tratado, após entrada na nova fase, para não assumir custos nesse momento. Colocado o assunto em votação a contratação imediata destes colaboradores foi rejeitada por unanimidade, porém houve unanimidade quanto o acréscimo da pauta novamente em assembleia futura.

12. Assuntos gerais.

Uma condômina pediu a palavra para manifestar interesse em instalar veneziana nas janelas, foi explicado que este tema se refere a alteração de fachada que poderá ser analisado pelo Corpo Diretivo e incluído em uma próxima assembleia.

**Nada mais havendo a tratar, e como ninguém quis fazer uso da palavra novamente, o Presidente deu por encerrada a reunião, cabendo a mim lavrar a presente Ata, sendo assinada pelo presidente e por mim secretário.

Presidente: Alan Pontes do Nascimento

Secretário: Rodrigo Santos



ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 22 DE JULHO DE 2017

Aos vinte e dois dias do mês de julho de 2017, às 13h, em primeira convocação não havendo quórum e em segunda convocação às 13h30, reuniram-se os condôminos do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA, cujas assinaturas encontram-se lançadas à lista de presença anexa a esta, nas dependências do **SESI Cotia - Rua Mesopotâmia, 300 - Jd. Passargada - Cotia - SP**, atendendo ao edital de convocação e entregue em tempo hábil pela administradora. Para presidir a mesa foi aclamado o **Sr. Robson Henrique Costa Pedroso**, condômino da unidade 43 do bloco 06, que agradecendo a deferência convidou a mim, Rodrigo Santos, representante da Smart Administradora, para secretariar os trabalhos. Lido o edital, foi dado início à ordem do dia:

1. Boas vindas às unidades da nova fase, informações e esclarecimentos sobre o condomínio:

Com a palavra a Sra. Tatiane parabenizou os novos proprietários da segunda fase do condomínio, informando que muitas das decisões serão tomadas a partir de agora levando em consideração as 720 unidades. Pediu que sempre busquem as informações de fontes oficiais, e tomem cuidado com as informações que circulam pelas redes sociais, que muitas vezes não condizem com a realidade do condomínio. Agradeceu a todos os presentes, desejando que esse comparecimento se repita em todas as reuniões do condomínio e informando também a importância da adimplência das unidades para ter o poder da votação em assembleias como a de hoje. Explicou a forma de utilização dos cartões distribuídos, que serão utilizados em assembleias futuras, e serão concedidos apenas aos moradores com suas cotas condominiais em dia.

a) Convenção e Normas do Regulamento Interno;

Após isso, passou a expor a respeito da convenção e o regulamento interno do condomínio, explicando que esses documentos podem ser considerados a Lei do condomínio, pois são neles que estão dispostas todas as regras que regem a vida em comum no condomínio. É nesse documento que se encontram as regras de convivência, a especificação dos direitos e deveres dos condôminos, as funções do síndico e do conselho, forma de realização de assembleia, administração do condomínio, entre outros assuntos de grande importância. Explicou ainda que essas regras são determinadas na ocasião do registro do empreendimento efetuado pela construtora, seguindo uma redação padrão em conformidade com as regras previstas na Lei, fazendo somente observações específicas sobre o condomínio. O texto atual da convenção segue, de modo geral, um padrão de redação comum para os empreendimentos residenciais do porte do Condomínio Residencial Nova Zelândia, e que com o tempo, após a ocupação total do condomínio, poderá eventualmente verificar a necessidade de adequação de alguma regra, que poderá ser alterada mediante o atendimento do número de condôminos necessários para tanto, conforme previsto na própria convenção. O presidente da assembleia ressalta que essas regras não foram impostas pelo síndico, corpo diretivo ou pela administradora, e sim foram pré-determinadas pela construtora. O Regulamento Interno já foi aprovado em assembleia anterior e está disponível no site para consulta. Destacou a importância de que todos os condôminos observem as regras constantes na convenção e regulamento, para dessa forma, minimizar os possíveis conflitos e descumprimentos de regras necessárias para a manutenção da ordem e paz do condomínio. Algumas regras dizem respeito às obras, que devem ser realizadas com a apresentação da ART. A responsabilidade sobre o prestador de serviço (pedreiro) que não seguir as regras do condomínio será da unidade. Com relação aos animais domésticos, estes devem ser transportados com guias e focinheiras (para cães agressivos e de grande porte), apresentação da carteira de vacinação quando solicitado pelo síndico, e recolhimento e limpeza de eventuais dejetos que o animal deixar pelas áreas comuns do condomínio. Com relação à coleta de lixo é necessário seu acondicionamento em sacos plásticos reforçados, bem como a separação do lixo orgânico e reciclável. Por enquanto, o lixo tem que ser levado até a lixeira, porém já está em análise a



implantação do serviço de coleta diferenciada, considerando a dimensão do terreno do condomínio. Com relação às áreas comuns, evitar barulho em excesso a qualquer hora do dia, principalmente após as 22h; não utilizar a energia elétrica dos halls, não fumar cigarros ou quaisquer outros produtos fumíferos; não pendurar roupas ou objetos nas janelas; não depositar objetos nos halls, escadas e entrada do bloco; não utilizar bicicletas ou quaisquer veículos similares etc. O regulamento e a convenção estão disponíveis no site da Smart para download. (www.smartadm.com.br). Os padrões para instalação e grades e redes de proteção, já foram definidos quando da entrega da primeira fase, e devem seguir os seguintes padrões: Grade - dentro das medidas da janela, confeccionada em alumínio, com barras verticais, fixadas com parafusos, sem serem "chumbadas" para não perder a garantia. Além das cortinas, podem ser instaladas películas escuras nos vidros das janelas (insulfilm). Padrão para as películas: G5, não espelhada. Redes de proteção: poderão ser instaladas no padrão de nylon branco ou transparente. Com relação às portas e soleiras: as portas internas poderão ser trocadas conforme a vontade do morador, desde que não se altere o batente das mesmas. A parte externa deve ser mantida (cor e padrão de fechadura); é autorizada a instalação de chave tetra e olho mágico. Poderá ser instalada uma porta maciça, mas mantendo o padrão da construtora (folha lisa e na cor branca). A soleira não poderá ser trocada. Com relação às obras e reformas, deverão seguir as já estabelecidas: Segunda à Sábado, das 09h às 17h; Domingos e Feriados, proibido. Para mudanças e entregas: Segunda à Sábado das 08h às 20h, Domingos e Feriados, das 10h às 13h. As áreas de lazer estarão disponíveis das 9h às 20h. Com relação à individualização de água, nossa orientação é de que se faça esse investimento apenas após a estabilização do consumo. No momento, a Sabesp cobra a tarifa mínima para todas as unidades, no valor de R\$ 44,76.

b) Apresentação dos prestadores de serviço;

A Tenda é a construtora e sua responsabilidade é entregar o condomínio habitável. As responsabilidades com o condomínio após a entrega são do condomínio. Alguns itens possuem garantia da construtora, e funciona da seguinte forma: Dentro das unidades cada proprietário faz seu próprio chamado e acompanha junto a Tenda os reparos. As áreas comuns, somente o síndico abre e acompanha os chamados. Em razão da garantia, muitas vezes as coisas não são regularizadas de imediato, pois o condomínio aguarda os prazos da construtora, para não precisar gastar o dinheiro com algo que está em garantia. Eventual processo contra a construtora não é automático e a decisão de iniciar esse processo, custos e o profissional que agirá em defesa do condomínio deverá ser sempre deliberado em assembleia. A orientação é sempre seguir os procedimentos de chamado, verificar as garantias e procedimentos do material entregue pela construtora (Manual do Proprietário), e manter o condomínio com as manutenções e prevenções em dia. A Smart Administradora presta serviços de administração. Conta com 17 colaboradores diretos especializados, divididos em departamentos como financeiro, jurídico, atendimento, suprimentos e etc, explicou ainda que a Smart Administradora tem o papel burocrático na administração, tais como o pagamento de contas, emissão de boletos, emissão de guias para recolhimento de tributo, auxílio ao síndico no cumprimento das manutenções obrigatórias, auxílio nas cotações de fornecedores, emissão de advertências, notificações e multas após a solicitação do síndico, cobrança de inadimplentes, reserva de salão de festas e churrasqueira, abertura de CNPJ (já realizado) e conta corrente do condomínio, orientação jurídica ao síndico e conselheiros. Utilizando projeção de imagens, passou a explicar o formato de trabalho da Smart, ressaltando a transparência do trabalho, que todos as informações do condomínio podem ser acessadas pelo site e pelo aplicativo de celular, explicou que todo o sistema de informação financeira é baseado no extrato bancário conciliado eletronicamente, minimizando erros e dando maior segurança ao fechamento financeiro do condomínio. Em caso de rescisão contratual com a administradora, o assunto deverá ser deliberado em assembleia. A empresa terceirizada de Portaria e Limpeza contratada do condomínio é a CND, que presta o serviço de controle de acesso dos moradores,



abertura e fechamento dos portões, entrega de correspondência, manutenções básicas nas áreas comuns, limpeza etc. Foi solicitado a todos a compreensão e paciência com os vizinhos, com os colaboradores do condomínio, como por exemplo faxineiras e porteiros. A segunda fase do condomínio foi recém iniciado, e por conta disso tem diversas necessidades peculiares a essa situação, como por exemplo, a questão da limpeza que inicialmente parece não ser suficiente, porém é preciso lembrar que o condomínio ainda está em obras, e também muitas unidades estão em reforma e mudança, o que dificulta a manutenção da limpeza das áreas comuns, sendo necessária uma especial compreensão de todos a esse respeito. Nesse caso, a Smart pode auxiliar em eventuais notificações para troca de funcionários da empresa terceirizada que não cumprem o seu papel, em casos de rescisão contratual etc, mas o serviço efetivo no condomínio, quem presta é a empresa contratada.

c) Informações sobre situação financeira do condomínio;

Foi explicado aos presentes o demonstrativo do resumo financeiro, com o saldo de cada conta (melhorias, fundo de reserva etc). Todos os valores arrecadados são do condomínio. O rateio da segunda fase será devidamente identificado na composição do boleto, para que cubram as despesas direcionadas às melhorias dessas unidades. O cenário atual do fluxo de caixa do condomínio está bem justo, sendo necessário o parcelamento da conta de água e da terceirizada. A inadimplência atual está alta, e nesse mês de julho foram distribuídas ações judiciais em face de todas as unidades com 3 boletos ou mais em atraso. Orientamos que evitem que isso ocorra, entre em contato, e faça um acordo extrajudicial.

2. Deliberação dos rateios de implantação;

Foi informado que os rateios que serão apresentados a seguir são apenas para a segunda fase, e que apenas esses moradores votem nas deliberações.

a) Antena coletiva;

A construtora entrega o condomínio com a estrutura pronta para a instalação da antena coletiva, porém a mesma tem de ser adquirida pelo condomínio. Dessa forma, foram realizados três orçamentos e a empresa que apresentou o melhor custo benefício foi a AM Sat, que já realizou a instalação da primeira fase. Entretanto a escolha da empresa que efetuará a instalação é escolhida sempre pelo síndico e corpo diretivo, portanto a proposta de rateio é pela média dos valores de mercado. Apresentado em slides os 3 orçamentos realizados. A sugestão de rateio para a melhoria é 5x R\$ 15,00. Colocado em votação, a melhoria e o rateio foram aprovados pela maioria dos presentes (apenas 2 votos contra). A arrecadação de 5 parcelas de R\$ 15,00 será no período de agosto a dezembro/2017, apenas para as unidades da segunda fase.

b) Kit implantação (quadros de aviso, caixa de correios, lixeiras, crachás, tapetes para as torres);

Também foram orçados 3 fornecedores, com pagamento parcelado a combinar. A sugestão de rateio para aquisição desses produtos é de 5 parcelas de R\$ 20,00. Colocado em votação, foi aprovado pela maioria dos moradores (apenas 5 votos contra) a aquisição e rateio dos produtos, no valor de 5 parcelas de R\$ 20,00, com início em agosto/2017 (término em dezembro/2017), também apenas para a segunda fase.

c) Câmeras

O melhor orçamento apresentado foi da empresa CND, que já presta serviço no condomínio. A proposta é a instalação de 32 câmeras de monitoramento e 320 tags do sistema linear (acesso ao condomínio). O pagamento será parcelado em 16x. O Sr. Nilton, diretor da CND tomou a palavra e explanou sobre a atual situação de vulnerabilidades do condomínio, explicou dos cuidados necessários com a segurança, sendo necessária a adequação do investimento no sistema de segurança do condomínio. Informou que como a primeira fase já implantou, a segunda fase ficaria muito vulnerável sem a implantação do sistema. Colocado em votação, foi aprovado pela unanimidade dos presentes a aquisição e instalação das câmeras, bem como o rateio de R\$ 9,84



em 16 parcelas, com início em agosto de 2017 (até novembro/2018). Haverá possibilidade de pedir tags adicionais, e o valor será cobrado no boleto. O corpo diretivo se organizará para entrega e anotações dos adicionais. O valor dos tags adicionais é de R\$ 7,20 (unitário).

3. Informações sobre a utilização das vagas de garagem (não haverá sorteio, apenas orientações);

Foi informado aos presentes que o condomínio já confeccionou os crachás que serão utilizados nos veículos. Agora com a nova fase, serão confeccionados mais 150 crachás, completando 360 unidades (número correspondente à quantidade de vagas). Serão feitas reuniões com o conselho para definir a melhor forma de utilização. Por ora, fica mantido o sistema rotativo, sendo permitido apenas um veículo por unidade. Reforçou que só não foi entregue os crachás, para que seja aplicado a melhor forma possível de utilização, e que não se perca o investimento realizado, pois se ocorresse a entrega, seria impossível pegar os crachás de volta, sem um controle efetivo dos mesmos. O corpo diretivo irá se reunir para definir alguns critérios que serão divulgados o quanto antes.

4. Eleição de Síndico e cargos vagos de Conselho Fiscal, para complemento de mandato. (Renúncia dos atuais);

Em virtude da renúncia de alguns membros do conselho, faz-se necessário a escolha de novos moradores para compor o corpo diretivo. O atual síndico, Sr. Tiago, tomou a palavra e explicou que está renunciando ao cargo por motivos pessoais e profissionais, e agradeceu a todos o apoio pelo período em que esteve à frente do condomínio, pois aprendeu muitas coisas que vai levar para sua vida pessoal e profissional. Assim, questionado aos presentes se havia algum candidato ao cargo de síndico, apenas o Sr. Sérgio, unidade 41 torre 09 se manifestou. O mesmo tomou a palavra e informou que está no conselho desde o início e acompanhou todo esse período difícil de implantação, e está pronto a ajudar os moradores da nova fase. O candidato informou ainda que abre mão da isenção da taxa condominial, bem como de eventual remuneração. Por ser o único candidato, foi questionado aos presentes se havia alguém contrário à sua candidatura, e não houve manifestação. Dessa forma, fica eleito para o cargo de síndico o **Sr. Sérgio Gozze Junior, CPF nº 351.330.468-47, morador da unidade 41 torre 09, sem isenção e sem remuneração.** Como o Sr. Sérgio foi eleito síndico, a sua vaga de conselheiro ficou em aberto. Assim, serão eleitos 1 conselheiro efetivo e 2 conselheiros suplentes. Para os cargos, apresentaram-se os seguintes moradores: Sr. Robson, T.6/43, Sra. Valdelena, T.17/42, Sra. Natália, T.19/34, Sr. Juliano, T.17/24 e Sra. Tailana, T.26/41. Colocado em votação, foram apurados os seguintes resultados: Sr. Robson com 80 votos, Sra. Natália com 80 votos e Sr. Juliano com 74 votos. As demais candidatas não obtiveram votos suficientes. Assim, o corpo diretivo foi completado com os seguintes moradores:

Robson Henrique Costa Pedroso	Conselheiro Fiscal	Torre 06 – apto 43
Nathalia Silva Costa Julião	Conselheiro Suplente	Torre 19 – apto 34
Juliano de Gois Cavalcanti Pereira	Conselheiro Suplente	Torre 17 – apto 23

Todo o corpo diretivo exercerá o mandato complementar até o dia **27.11.2017**.

A Smart agradece a todos pela participação, confirma a parceria de trabalho estando à disposição a para o que a equipe precisar, e reafirma o compromisso de fornecer de forma gratuita a visita semanal de um síndico profissional ao condomínio para auxiliar a gestão, além da parceria dos serviços prestados.

5. Convite a participação de representante de torres;

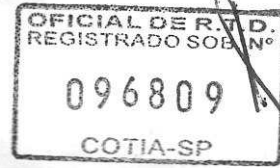
Na última assembleia, alguns moradores se prontificaram a serem representantes de torre. Assim, já possuem representantes as torres: 2, 5, 6, 8, 9, 17, 33, 35. Foi aberto aos presentes que se candidatassem. Apresentaram-se os seguintes moradores:

Torre 06 – Stephanie
Torre 13 – Valdecir



Torre 19 – Caio e Luziana
Torre 20 – Priscila
Torre 21 - Andressa
Torre 24 – Samuel

Fica em aberto os cargos de representante para as demais torres.



6. Deliberação para novas contratações de serviços para o condomínio;

Foi apresentado uma sugestão de quadro de funcionários para a nova realidade do condomínio, e esclarecido a respeito dessa necessidade em razão do número de moradores. O condomínio passará a contar com Portaria 24 horas, 6 Auxiliares de Limpeza, 1 Auxiliar de Manutenção, 1 Auxiliar Administrativo e 1 Zelador. Para esse quadro de funcionários, as 720 unidades continuariam pagando o valor de R\$ 117,84 (sendo R\$ 111,95 de taxa ordinária e R\$ 5,89 de Fundo de Reserva). Porém, em virtude de algumas necessidades adicionais do condomínio, foi sugerido a inclusão de 1 jardineiro e 1 ronda noturno. Foram apresentadas as propostas de forma separadas de contratação apenas do jardineiro ou apenas do ronda e a contratação dos dois juntos. Colocado em votação, foi aprovada pela maioria dos presentes a contratação dos dois profissionais (apenas 6 votos contra) e assim, a taxa condominial passará a ser de R\$ 136,17 (taxa ordinária R\$ 129,68 + fundo de reserva R\$ 6,49) a partir do mês de agosto/2017.

7. Assuntos gerais

Foi informado pelo corpo diretivo que estavam prontos para retirada os tags do linear da primeira fase, e os interessados poderiam se dirigir à mesa onde assinaram a lista de presença. E posteriormente haveria plantões no condomínio para entrega e solicitação de adicionais. Nenhum outro assunto foi discutido. ***Nada mais havendo a tratar, e como ninguém quis fazer uso da palavra novamente, o Presidente deu por encerrada a reunião, cabendo a mim lavrar a presente Ata, sendo assinada pelo presidente e por mim secretário.***

Presidente: **Robson Henrique Costa Pedrosa**

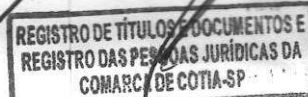
Secretário: **Rodrigo Santos**

OFICIAL DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE COTIA

Av. Prof. Manoel Jose. Pedrosa, n. 239, Centro, Cotia - SP

Protocolado sob o nº 91.258 em 24/08/2017

REGISTRADO e MICROFILMADO sob o nº 96.809 em 29/08/2017



Oficial	Estado	Ipsesp	Sinoreg	Trib.	Iss	MP	Disp.	Total
237,75	67,77	46,17	12,73	16,23	4,46	1,32	0,00	396,43

Escrevente: Bel. Antonio Carlos Alves

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 18 DE NOVEMBRO DE 2017

Aos dezoito dias do mês de novembro de 2017, às 9h, em primeira convocação não havendo quórum e em segunda convocação às 9h30, reuniram-se os condôminos do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA**, cujas assinaturas encontram-se lançadas à lista de presença anexa a esta, nas dependências do **ASSA - Assistência Social Santo Antônio - Rua Santo Antônio, 406 - V. Santo Antônio - Cotia - SP**, atendendo ao edital de convocação e entregue em tempo hábil pela administradora. Para presidir a mesa foi aclamado o **Sr. Robson Henrique Costa Pedroso**, condômino da unidade 43 do bloco 06, que agradecendo a deferência convidou a mim, **Allan Pontes do Nascimento**, condômino da unidade 22 do bloco 33, para secretariar os trabalhos. Antes de iniciada a assembleia, foi solicitado a todos que não serão discutidos assuntos que não forem relacionados à pauta em questão. Demais solicitações e reclamações poderão ser feitas no tópico de assuntos gerais. Lido o edital, foi dado início à ordem do dia:

1. Informações sobre a situação financeira do condomínio e deliberação para prestação de contas no primeiro trimestre do ano;

Com a palavra o Sr. Sérgio, síndico, informou aos presentes a situação financeira do condomínio com as suas contas contábeis, explicando que as arrecadações não se misturam, sendo todas separadas conforme a sua finalidade. Informa que as melhorias estão sendo feitas conforme o fluxo de caixa: as cadeiras do salão de festas serão os próximos itens a serem comprados, e foram adquiridos também contêineres de lixo e mais câmeras foram instalados nas áreas comuns. O saldo total hoje, parcial de novembro é de R\$ 53.332,23, considerando o fundo de reserva e as contas de melhorias (contábeis). Ainda não foram pagas as contas da Sabesp, bem como a terceirizada. A inadimplência este média em 32,92%, ou seja, 237 unidades deixam de pagar o boleto no mês de vencimento. Boa parte dessa inadimplência, é inadimplência mês, ou seja, a pessoa paga fora da data de vencimento. Desde o mês de janeiro/2017 até outubro/2017, o condomínio através da cobrança da Smart recuperou o valor de R\$ 77.259,29 em acordo (acordos são todos os títulos pagos após o 30º dia de vencido). Há 40 ações de cobrança de taxas condominiais em andamento. Findos os esclarecimentos a respeito da situação financeira, foi informado aos presentes que a prestação de contas será realizada no primeiro trimestre de 2018, pois a apresentação do exercício completo fica mais didático. Dessa forma, a prestação de contas de 2017 bem como a previsão orçamentária 2018 serão apresentadas na assembleia que será agendada no primeiro trimestre de 2018.

2. Deliberação a respeito de:

a) Alteração do horário do Ronda;

Foi informado aos presentes que houve muita reclamação com relação ao horário do ronda, e muitos moradores solicitaram a presença deste durante o dia. O corpo diretivo levantou vários horários possíveis, pois às 17h, no horário de pico, não existe o ronda. Antes de colocada em votação, vários moradores fizeram suas reclamações, quanto ao ponto do ronda que estão sendo instalados junto com as novas câmeras. Uma moradora informou que por volta das 23h ocorreu a quebra da janela de sua unidade, e ao procurar o ronda, o mesmo não foi encontrado, e da mesma forma em várias outras ocorrências. Outra moradora reclamou a respeito de muito barulho próximo ao bloco 31, pois as crianças e adolescentes se encontram ali e perturbam o sossego dos demais moradores. Vários moradores solicitaram tirar o ronda, mas isso não é possível nessa assembleia devido à falta de previsão no edital de convocação. Em razão dos questionamentos, a Sra. Tatiane explica que a proposta desse item é fazer adequação, ajustar o uso do profissional levando em consideração a ocupação do condomínio. No início do condomínio, foi aprovado o horário da noite, podendo alterar para o dia, conforme será deliberado. Outro morador sugeriu que haja uma supervisão no trabalho desse ronda, e foi informado que durante o dia, o zelador tem feito as cobranças necessárias. Após várias reclamações, o síndico explica que todas as informações e reclamações sobre o trabalho dos funcionários são passadas para a empresa terceirizada. A sugestão do horário, se alterado, seria flexível, conforme for identificado a necessidade do condomínio. Findos os questionamentos, foi colocado em votação a manutenção do horário noturno do ronda, das 18h às 6h (49 votos) e alterar o horário para



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAVIANE DA SILVA MOURA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/02/2019 às 18:02, sob o número WCOA19700142035. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do> informe o processo 1013114-91.2018.8.26.0152 e código 4376666.

a necessidade do condomínio (2 votos). Dessa forma, ficou aprovado pelos presentes em manter o horário do ronda, das 18h às 6h.

b) Inclusão da informação das unidades inadimplentes no boleto condominial;

O síndico informou que essa informação já é aplicada em vários condomínios, e tem dado alguns resultados. Caso seja aprovado, o boleto constará a unidade, o valor, o período em atraso e o valor principal da dívida. Dessa forma, os moradores terão acesso ao valor da inadimplência, pois muitas são as reclamações a respeito da demora na realização das benfeitorias, e dessa forma, fica demonstrado que há uma inadimplência que prejudica a arrecadação. Foi questionado se essa informação não geraria um processo, e a Sra. Tatiane informou que o que não pode ser feito é expor o morador, causando um constrangimento ao mesmo, expondo em quadro de aviso, divulgando a lista de inadimplência em rede social ou apontar o morador inadimplente. As informações do boleto são o resumo da prestação de contas, o que foi pago e recebido, e a lista de inadimplência faz parte dessas informações. Como o boleto é pessoal, para a unidade, não caracteriza exposição, entretanto é importante registrar que existe a possibilidade de ação, porem com esses cuidados minimiza os riscos. Também informou que se algum morador estiver expondo algum inadimplente a constrangimento, a pessoa pode ser processada, a responsabilidade é de quem faz a exposição ou acusação ou age com desrespeito. A sugestão é de que não se coloque nome, e sim a unidade inadimplente há mais de 60 dias. Uma moradora sugeriu a apresentação apenas do valor e quantidade de unidades inadimplentes no bloco. Colocado em votação a respeito da inclusão da informação no boleto, foi aprovado pela maioria dos presentes. Foi deliberado então se a informação seria por bloco ou unidade, tendo sido contados 35 votos por bloco, e 27 votos por unidade. Dessa forma, a informação da inadimplência deverá constar no boleto no formato de resumo por bloco (quantidade de unidades e valor em aberto).

3. Deliberação para aprovação da individualização de água e gás – orçamentos e formas de custeio;

O síndico explica que a SABESP não efetua a individualização, assim tem de se contratar uma empresa que realize, tanto a instalação dos hidrômetros, como a leitura desses. Foi explicado também com relação ao gás que o pagamento é conforme o consumo. A água tem cobrança de taxa mínima. O síndico explica que até o momento o consumo de gás tem ficado de acordo com o previsto e com relação à água, ainda está sendo pago o valor mínimo por unidade. Foram orçadas várias empresas, mas com a aplicação e alguns critérios, restaram 3: Dimmagio (água R\$ 108.000,00 e gás R\$ 460.800,00), Fox It (água R\$ 92.880,00 e gás R\$ 503.280,00) e Lacqua Brasil (água 72.000,00 e gás R\$ 374.400,00). Os valores de individualização de água são bem menores que o de gás. Antes de se definir a empresa, foi questionado aos presentes se havia interesse na individualização de água e gás. Colocado em votação, os moradores reprovaram as individualizações pela maioria dos votos (61 contra e 2 a favor). Ficam então reprovadas as propostas de individualização de água e gás, podendo o assunto ser retomado em assembleias futuras. Dessa forma, fica prejudicada a discussão do item "a", que discutiria o prazo para suspensão de fornecimento de água das unidades inadimplentes.

4. Deliberação para adequação da renovação do AVCB – orçamentos e formas de custeio;

Com a palavra o síndico explicou que o AVCB é um item obrigatório, e que o não cumprimento pode acarretar multa com valor bem elevado. Explicou ainda que foram identificadas muitas necessidades com relação a furtos de objetos, necessários para a liberação do AVCB, tais como luzes de emergência, ponteiros e bicos de mangueiras de incêndio. Foram apresentadas as empresas cotadas para as adequações: Fire Solution (R\$ 50.765,11), Engesystem (R\$ 42.403,00) e Mundial (R\$ 40.213,15). Além desses valores apresentados, é necessário pagar a taxa Fepom, no valor de R\$ 3.865,79. Por ser uma adequação obrigatória, não será colocado em votação a sua aprovação, apenas a escolha da empresa. Colocado em votação, a empresa Mundial obteve 15 votos, a empresa Engesystem obteve 35 votos e a Fire Solution não obteve votos. Dessa forma, foi aprovado o orçamento da Engesystem, e será lançado no boleto 3 parcelas de R\$ 21,42 por unidade, a partir do mês de dezembro/2017. Valor total de R\$ 42.403,00.



5. Eleição de síndico, subsíndico e corpo diretivo ou definição do síndico profissional;

Com o final do mandato atual, em 27.11.2017, faz-se necessário a eleição de novos membros para a composição do corpo diretivo. Iniciou-se então pelos cargos de conselheiros. Apresentaram-se os moradores: Lourdes, T.02/Ap.01 (37 votos), Karine, T.22/Ap.12 (32 votos), Juliano, T.17/Ap.23 (31 votos), Adriano, T.35/Ap.04 (26 votos), Marlene, T.29/Ap.22 (23 votos) e Bruno, T.15/Ap.11 (16 votos). Para o cargo de subsíndico, apresentou-se a Sra. Dayane, T.36/Ap.22, e foi eleita pela unanimidade dos presentes. Para o cargo de síndico, nenhum morador se apresentou ao cargo. Dessa forma, foi informado aos presentes que será necessário a contratação de um síndico profissional, já que entre os moradores não houve candidato. Foram apresentados os custos para essa contratação, e o valor médio por unidade é de R\$ 10,00. Colocado em votação, com 69 votos a favor, foi aprovada a contratação de um síndico profissional. Será agendada nova assembleia para apresentação dos profissionais pré-definidos, bem como a definição dos valores que serão incluídos no boleto. O corpo diretivo ficou com a seguinte formação:

Dayane Cristina Da Cruz Ferreira	Subsídica	T.23/Ap.22
Maria De Lourdes Pereira Lajes	Conselho Fiscal	T.02/Ap.01
Karine Oliveira Possa	Conselho Fiscal	T.22/Ap.12
Juliano De Gois Cavalcante Pereira	Conselho Fiscal	T.17/Ap.23
Adriano Felix	Conselho Suplente	T.35/Ap.04
Marlene Rodrigues De Araujo	Conselho Suplente	T.29/Ap.22
Bruno Campos Da Silva Bombardi	Conselho Suplente	T.15/Ap.11



O mandato desse corpo diretivo terá validade de 1 ano, de **28.11.2017 a 27.11.2018**.

6. Assuntos gerais.

Devido a muitas reclamações dos moradores, foi explicado aos presentes a questão atual de comercialização de alimentos produzidos nas unidades. O direito de comercializar existe diante do cumprimento das regras condominiais, a cozinha da unidade não pode se tornar industrial, a finalidade moradia não pode ser secundária, a venda tem de ser estritamente interna, pois pessoas estranhas ao condomínio não devem circular pelas áreas comuns, a lei do silêncio deve ser respeitada, banners, faixas, áudios e coisas do tipo não podem ser usadas como meio de divulgação. Com relação às bebidas alcoólicas, produtos fumíferos etc, as penalidades condominiais e civis serão aplicadas. Foi informado ainda com relação aos barulhos, como som alto mesmo durante o dia, não é permitido, pois perturba o sossego dos demais moradores. O importante é o registro da ocorrência, para que a unidade infratora seja notificada. Também foi solicitado aos presentes que não tomem por verdade todas as informações repassadas pelos grupos de whatsapp, pois muitas delas são exageradas e até mentirosas. A representante da Smart inclusive informa que as pessoas que fazem acusações falsas ou caluniosas serão processadas criminalmente. Um morador solicitou aos demais que, na dúvida sobre algum ponto, procure um representante de torre ou os membros do conselho para que tenham acesso à informação correta. A Sra. Tatiane pediu aos moradores, principalmente os da segunda fase, que realizem seus cadastros e baixem o aplicativo para ter acesso a todas as informações do condomínio. ***Nada mais havendo a tratar, e como ninguém quis fazer uso da palavra novamente, o Presidente deu por encerrada a reunião, cabendo a mim lavrar a presente Ata, sendo assinada pelo presidente e por mim secretário.***


Presidente: **Robson Henrique Costa Pedroso**


Secretário: **Allan Pontes do Nascimento**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINE DA SILVA MOURA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/02/2019 às 18:02, sob o número WCOA19700142035. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043114-91.2018.8.26.0152 e código 4376665.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,
Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1013114-91.2018.8.26.0152**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
Executado: **Maycon Roberto Gomes e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI**

Vistos.

Deixo, somente por ora, por não vislumbrar elevada probabilidade de composição amigável e para evitar sobrecarga de trabalho ao CEJUSC da Comarca de Cotia, de designar audiência de conciliação na forma do artigo 334, CPC. Nada obsta, contudo, que, adiante, sendo o caso, seja designada audiência de conciliação.

Cite(m)-se o(s) executado(s) para pagar a dívida, custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, fixados no patamar de dez por cento, no prazo de 3 (três) dias, a contar da citação. Nos termos do art.827, § 1º, do Código de Processo Civil, em caso de pagamento integral no prazo declinado, os honorários advocatícios poderão ser reduzidos pela metade.

Verificado o não pagamento no prazo assinalado, o Oficial de Justiça procederá penhora e avaliação de bens do executado, de tudo lavrando-se auto, com intimação do executado.

Não encontrado(s) o(s) executado(s), havendo bens de sua titularidade, o Oficial de Justiça deverá proceder ao arresto de tantos quanto bastem para garantir a execução, seguindo o processo na forma do art. 830, do Código de Processo Civil.

Registre-se, também, a possibilidade de oferecimento de embargos à execução, distribuídos por dependência e instruídos com cópias das peças processuais relevantes, no prazo de 15 (quinze) dias, contados na forma do art. 231, do Código de Processo Civil.

Alternativamente, no lugar dos embargos, mediante o depósito de trinta por cento do valor total executado, poderá ser requerido o parcelamento do restante em até 6 (seis) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e de juros de um por cento ao mês.

Fica(m) o(s) executado(s) advertido(s) que a rejeição dos embargos, ou, ainda, inadimplemento das parcelas, poderá acarretar na elevação dos honorários advocatícios, multa em favor da parte, além de outras penalidades previstas em lei.

O exequente, por sua vez, deverá ter ciência de que, não localizados o(s) executado(s), deverá, na primeira oportunidade, requerer as medidas necessárias para a viabilização da citação, sob pena de não se aplicar o disposto no art. 240, §1º, do Código de Processo Civil.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,
Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br

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

A presente decisão, assinada digitalmente e devidamente instruída, servirá como carta de citação.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intime-se.

Cotia, 19 de março de 2019.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0111/2019, foi disponibilizado na página 2696-2707 do Diário da Justiça Eletrônico em 21/03/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Rodrigo Santos (OAB 264097/SP)

Teor do ato: "Vistos. Deixo, somente por ora, por não vislumbrar elevada probabilidade de composição amigável e para evitar sobrecarga de trabalho ao CEJUSC da Comarca de Cotia, de designar audiência de conciliação na forma do artigo 334, CPC. Nada obsta, contudo, que, adiante, sendo o caso, seja designada audiência de conciliação. Cite(m)-se o(s) executado(s) para pagar a dívida, custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, fixados no patamar de dez por cento, no prazo de 3 (três) dias, a contar da citação. Nos termos do art.827, § 1º, do Código de Processo Civil, em caso de pagamento integral no prazo declinado, os honorários advocatícios poderão ser reduzidos pela metade. Verificado o não pagamento no prazo assinalado, o Oficial de Justiça procederá penhora e avaliação de bens do executado, de tudo lavrando-se auto, com intimação do executado. Não encontrado(s) o(s) executado(s), havendo bens de sua titularidade, o Oficial de Justiça deverá proceder ao arresto de tantos quanto bastem para garantir a execução, seguindo o processo na forma do art. 830, do Código de Processo Civil. Registre-se, também, a possibilidade de oferecimento de embargos à execução, distribuídos por dependência e instruídos com cópias das peças processuais relevantes, no prazo de 15 (quinze) dias, contados na forma do art. 231, do Código de Processo Civil. Alternativamente, no lugar dos embargos, mediante o depósito de trinta por cento do valor total executado, poderá ser requerido o parcelamento do restante em até 6 (seis) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e de juros de um por cento ao mês. Fica(m) o(s) executado(s) advertido(s) que a rejeição dos embargos, ou, ainda, inadimplemento das parcelas, poderá acarretar na elevação dos honorários advocatícios, multa em favor da parte, além de outras penalidades previstas em lei. O exequente, por sua vez, deverá ter ciência de que, não localizados o(s) executado(s), deverá, na primeira oportunidade, requerer as medidas necessárias para a viabilização da citação, sob pena de não se aplicar o disposto no art. 240, §1º, do Código de Processo Civil. A presente decisão, assinada digitalmente e devidamente instruída, servirá como carta de citação. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Intime-se."

Cotia, 21 de março de 2019.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
3ª VARA CÍVEL
 Rua Topázio, 585 - Cotia-SP - CEP 06717-235
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CARTA DE CITAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1013114-91.2018.8.26.0152**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelândia Cond 1**
 Executado: **Maycon Roberto Gomes e outro**

Destinatário(a):
 Maycon Roberto Gomes
 Avenida Delfino Cerqueira, 453, Centro
 Carapicuíba-SP
 CEP 06322-060

Pela presente, comunico que perante este Juízo tramita a ação em epígrafe, da qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão para, **no prazo de 03 (três) dias úteis, pagar a dívida no valor de R\$ R\$ 4.155,07**, que deverá ser atualizada até a data do efetivo pagamento, acrescida dos honorários advocatícios da parte exequente arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do débito, conforme pedido inicial. Caso o(a) executado(a) efetue o pagamento no prazo acima assinalado, os honorários advocatícios serão reduzidos pela metade (art. 827, § 1º, do CPC).

ADVERTÊNCIAS: 1- No prazo para embargos, reconhecendo o crédito do(a) exequente e comprovando o depósito de 30% (trinta por cento) do valor em execução, acrescido de custas e de honorários de advogado, poderá o(a) executado(a) valer-se do disposto no art. 916 e §§, do CPC. Indeferida a proposta, seguir-se-ão os atos executivos, nos termos do art. 916, § 4º, do CPC. O não pagamento de qualquer das parcelas acarretará o disposto no art. 916, § 5º, do CPC. A opção pelo parcelamento importa renúncia ao direito de opor embargos (art. 916, § 6º, do CPC). **2-** O recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante que esta citação se efetivou.

PRAZO PARA EMBARGOS: 15 (quinze) dias úteis, contados da juntada do AR aos autos, conforme r. decisão disponibilizada na internet.

OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente. A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (art. 250, II e V, do CPC) poderá ocorrer mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Cotia, 19 de março de 2019. CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI, Juiz de Direito.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
3ª VARA CÍVEL
 Rua Topázio, 585 - Cotia-SP - CEP 06717-235
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CARTA DE CITAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1013114-91.2018.8.26.0152**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelândia Cond 1**
 Executado: **Maycon Roberto Gomes e outro**

Destinatário(a):
 Cristiane Pereira
 Avenida Delfino Cerqueira, 453, Centro
 Carapicuíba-SP
 CEP 06322-060

Pela presente, comunico que perante este Juízo tramita a ação em epígrafe, da qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão para, **no prazo de 03 (três) dias úteis, pagar a dívida no valor de R\$ R\$ 4.155,07**, que deverá ser atualizada até a data do efetivo pagamento, acrescida dos honorários advocatícios da parte exequente arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do débito, conforme pedido inicial. Caso o(a) executado(a) efetue o pagamento no prazo acima assinalado, os honorários advocatícios serão reduzidos pela metade (art. 827, § 1º, do CPC).

ADVERTÊNCIAS: 1- No prazo para embargos, reconhecendo o crédito do(a) exequente e comprovando o depósito de 30% (trinta por cento) do valor em execução, acrescido de custas e de honorários de advogado, poderá o(a) executado(a) valer-se do disposto no art. 916 e §§, do CPC. Indeferida a proposta, seguir-se-ão os atos executivos, nos termos do art. 916, § 4º, do CPC. O não pagamento de qualquer das parcelas acarretará o disposto no art. 916, § 5º, do CPC. A opção pelo parcelamento importa renúncia ao direito de opor embargos (art. 916, § 6º, do CPC). **2-** O recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante que esta citação se efetivou.

PRAZO PARA EMBARGOS: 15 (quinze) dias úteis, contados da juntada do AR aos autos, conforme r. decisão disponibilizada na internet.

OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente. A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (art. 250, II e V, do CPC) poderá ocorrer mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Cotia, 19 de março de 2019. CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI, Juiz de Direito.



Digital

02/04/2019
LOTE: 58584

fls. 99

DESTINATÁRIO

Maycon Roberto Gomes

Avenida Delfino Cerqueira, 453, -, Centro

Carapicuíba, SP

06322-060

AR875409612JF



TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª ___/___/___ :___ h

2ª ___/___/___ :___ h

3ª ___/___/___ :___ h

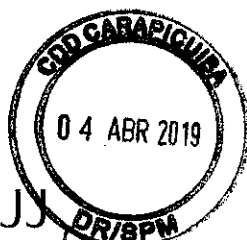
MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

- | | |
|--|--|
| <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.

CARIMBO
UNIDADE DE ENTREGA



RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

ENDERECO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

DATA DE ENTREGA

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

04.04.19
452165325

8878500

**Digital**02/04/2019
LOTE: 58584

fls. 100

DESTINATÁRIO

Cristiane Pereira

Avenida Delfino Cerqueira, 453, -, Centro

Carapicuíba, SP

06322-060

AR875409626JF

**ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR**

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

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.

JJ

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

DATA DE ENTREGA

04/04/19

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

452165325

88781500



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,
Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1013114-91.2018.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Maycon Roberto Gomes e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI**

Vistos.

Reputo válida a citação ocorrida às fls. 99/100.

Certifique a serventia acerca de eventual distribuição de embargos à execução ou o decurso do prazo para tanto.

Em caso positivo, tornem conclusos. Em caso negativo, intime-se o exequente para se manifestar em termos de prosseguimento do feito, no prazo de quinze dias.

Intime-se.

Cotia, 29 de maio de 2019.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0211/2019, foi disponibilizado na página 2522-2557 do Diário da Justiça Eletrônico em 31/05/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Rodrigo Santos (OAB 264097/SP)

Teor do ato: "Vistos. Reputo válida a citação ocorrida às fls. 99/100. Certifique a serventia acerca de eventual distribuição de embargos à execução ou o decurso do prazo para tanto. Em caso positivo, tornem conclusos. Em caso negativo, intime-se o exequente para se manifestar em termos de prosseguimento do feito, no prazo de quinze dias. Intime-se."

Cotia, 31 de maio de 2019.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,
Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1013114-91.2018.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Maycon Roberto Gomes e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI**

Vistos.

Para apreciação do pedido, apresente o exequente planilha atualizada do débito, no prazo de quinze dias.

Intime-se.

Cotia, 12 de junho de 2019.

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

Achcar & Santos

Advogados Associados

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE COTIA - SP**

Processo n. 1013114-91.2018.8.26.0152

CONDOMÍNIO NOVA ZELANDIA I, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **MAYCON ROBERTO GOMES E CRISTIANE PEREIRA**, igualmente qualificado, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, através dos advogados que ao final assinam, em cumprimento ao despacho exarado às fls. 101, manifestar-se em termos de prosseguimento do feito.

Para o devido prosseguimento da execução, requer deferimento de Penhora Completa referente aos bens, através de pesquisas pelos sistemas INFOJUD, RENAJUD e BACENJUD.

Para tanto junta às custas processuais devidamente recolhidas.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 10 de junho de 2019.

Rodrigo Santos

OAB/SP 264.097



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2019060614263004
Poder Judiciário -
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

fls. 105
 TERM 00111981 AGENTE 111981 AUTE 439305
 COBAN:050494 LOJA:004044 PDV:111981
 10/06/2019 BANCO DO BRASIL 16:04:20
 559615974 CORRESPONDENTE BANCARIO 002

Nome	RG	CPF
Condomínio Nova Zelândia 1 X T.05-13		
Nº do processo	Unidade	
10131149120188260152	3ª Vara Cível	
Endereço		
Comarca de Cotia		
Histórico		
Custas Nova Zelândia 1 X T.05-13 - Penhora completa		

COMPROVANTE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

CONVENIO: TJSP - CUSTAS FEDTJ

868200000000 90005117400 14341276193
 73000100004

NR. DOCUMENTO 40.441.98
 NR. CONVENIO 109.248
 DATA DO PAGAMENTO 10/06/2019
 VLR DO PAGAMENTO 90,00

NR.AUTENTICACAO 0.D73.A8A.560.E30.C0

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

868200000004 900051174003 143412761939 730001000043



Corte aqui.

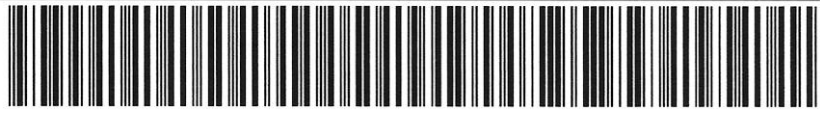


Guia de Recolhimento Nº Pedido 2019060614263004
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Condomínio Nova Zelândia 1 X T.05-13			
Nº do processo	Unidade	CEP	
10131149120188260152	3ª Vara Cível		
Endereço	Código		
Comarca de Cotia			
Histórico	Valor		
Custas Nova Zelândia 1 X T.05-13 - Penhora completa			
			90,00
			Total
			90,00

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

868200000004 900051174003 143412761939 730001000043



Corte aqui.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINE DA SILVA MOURA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2019 às 17:59, sob o número WCOAT19700000000396. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013114-91.2018.8.26.0152 e código 4B0712A.



Guia de Recolhimento Nº Pedido
Poder Judiciário
Fundo Especial de Despesa

TERM 00111981 AGENTE 111981 fls. 106
 COBAN: 050494 LOJA: 004044 PDV: 111981
 10/06/2019 BANCO DO BRASIL 16:04:14
 559624121 CORRESPONDENTE BANCARIO 0046

Nome	RG	CPF
CONDOMINIO EDIFICIO RESIDENCIAL FRANÇA		
Nº do processo	Unidade	
00012911520178260010	3º V.C FORO REG IPIRANGA	
Endereço		
Rua Mercedes Salano Castineiras, nº. 21		
Histórico		
Condominio Edificio Residencial França x Débora Vivianne Batista, unidade 56 torre 1 , nº do cump de sentença 0001291-15.2017.8.26.0010, GUIA DE CITAÇÃO POSTAL		

COMPROVANTE PAGAMENTOS COM COD. BARRA

CONVENIO: T.JSP - CUSTAS FEDTJ		
86820000000	21205117400	11201050559
08000116994		
NR. DOCUMENTO	40.441.981	
NR. CONVENIO	109.248-0	
DATA DO PAGAMENTO	10/06/2019	
VLR DO PAGAMENTO	21,20	
NR. AUTENTICACAO C.C75.153.059.998.E88		

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
 Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - lfs
 1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868200000004 | 212051174002 | 112010505598 | 080001169945



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2019060716055994
Poder Judiciário - Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
CONDOMINIO EDIFICIO RESIDENCIAL FRANÇA			
Nº do processo	Unidade		CEP
00012911520178260010	3º V.C FORO REG IPIRANGA		04256-177
Endereço			
Rua Mercedes Salano Castineiras, nº. 21			
Histórico			
Condominio Edificio Residencial França x Débora Vivianne Batista, unidade 56 torre 1 , nº do cumprimento de sentença 0001291-15.2017.8.26.0010, GUIA DE CITAÇÃO POSTAL			
			Valor
			21,20
			Total
			21,20

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
 Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - lfs
 1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868200000004 | 212051174002 | 112010505598 | 080001169945



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINE DA SILVA MOURA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2019 às 17:59, sob o número WCOA1970060605996. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013114-91.2018.8.26.0152 e código 4B0712A.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0232/2019, foi disponibilizado na página 2335-2355 do Diário da Justiça Eletrônico em 14/06/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Rodrigo Santos (OAB 264097/SP)

Teor do ato: "Vistos. Para apreciação do pedido, apresente o exequente planilha atualizada do débito, no prazo de quinze dias. Intime-se."

Cotia, 14 de junho de 2019.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

Achcar & Santos

Advogados Associados

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE COTIA - SP**

Processo n. 1013114-91.2018.8.26.0152

CONDOMÍNIO NOVA ZELANDIA I, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **MAYCON ROBERTO GOMES E CRISTIANE PEREIRA**, igualmente qualificado vem a presença de Vossa Excelência, através do advogado que ao final assina, em cumprimento ao r. despacho anterior, requerer a juntada de planilha atualizada do débito.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 17 de junho de 2019.

Rodrigo Santos

OAB/SP 264.097

PLANILHA DE DÉBITOS
 ATUALIZADA COM BASE NO ÍNDICE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Condomínio: Nova Zelandia I **Apartamento** 13 torre 05 17/06/2019
Telefone: **Email:**

	Data	Valor Original	Índice	Índice Correção	Total Corrigido	Multa	Dias em atraso	Valor dos Juros	Total	
1	17/07/2017	R\$ 181,54	66,932458	71,583466	R\$ 194,15	R\$ 3,88	700	R\$ 45,30	R\$ 243,34	17/06/2019
2	15/08/2017	R\$ 218,00	67,046243	71,583466	R\$ 232,75	R\$ 4,66	671	R\$ 52,05	R\$ 289,46	17/06/2019
3	15/09/2017	R\$ 199,87	67,026129	71,583466	R\$ 213,46	R\$ 4,27	640	R\$ 45,53	R\$ 263,26	17/06/2019
4	16/10/2017	R\$ 213,67	67,012723	71,583466	R\$ 228,24	R\$ 4,56	609	R\$ 46,33	R\$ 279,14	17/06/2019
5	16/11/2017	R\$ 199,87	67,26067	71,583466	R\$ 212,72	R\$ 4,25	578	R\$ 40,98	R\$ 257,95	17/06/2019
6	15/12/2017	R\$ 252,26	67,381739	71,583466	R\$ 267,99	R\$ 5,36	549	R\$ 49,04	R\$ 322,39	17/06/2019
7	15/01/2018	R\$ 253,16	67,556931	71,583466	R\$ 268,25	R\$ 5,36	518	R\$ 46,31	R\$ 319,93	17/06/2019
8	15/02/2018	R\$ 218,25	67,712311	71,583466	R\$ 230,73	R\$ 4,61	487	R\$ 37,45	R\$ 272,79	17/06/2019
9	15/03/2018	R\$ 225,25	67,834193	71,583466	R\$ 237,70	R\$ 4,75	459	R\$ 36,36	R\$ 278,82	17/06/2019
10	16/04/2018	R\$ 196,83	67,881676	71,583466	R\$ 207,56	R\$ 4,15	427	R\$ 29,54	R\$ 241,26	17/06/2019
11	15/05/2018	R\$ 218,79	68,024227	71,583466	R\$ 230,24	R\$ 4,60	398	R\$ 30,54	R\$ 265,38	17/06/2019
12	15/06/2018	R\$ 215,09	68,316731	71,583466	R\$ 225,38	R\$ 4,51	367	R\$ 27,57	R\$ 257,45	17/06/2019
13	16/07/2018	R\$ 212,65	69,293660	71,583466	R\$ 219,68	R\$ 4,39	336	R\$ 24,60	R\$ 248,67	17/06/2019
14	15/08/2018	R\$ 223,23	69,466894	71,583466	R\$ 230,03	R\$ 4,60	306	R\$ 23,46	R\$ 258,09	17/06/2019
15	17/09/2018	R\$ 205,70	69,466894	71,583466	R\$ 211,97	R\$ 4,24	273	R\$ 19,29	R\$ 235,49	17/06/2019
16	15/10/2018	R\$ 199,90	69,675294	71,583466	R\$ 205,37	R\$ 4,11	245	R\$ 16,77	R\$ 226,25	17/06/2019
17	16/11/2018	R\$ 209,46	69,953995	71,583466	R\$ 214,34	R\$ 4,29	213	R\$ 15,22	R\$ 233,84	17/06/2019
18	17/12/2018	R\$ 230,96	69,779110	71,583466	R\$ 236,93	R\$ 4,74	182	R\$ 14,37	R\$ 256,04	17/06/2019
19	15/01/2018	R\$ 224,27	69,876800	71,583466	R\$ 229,75	R\$ 4,59	518	R\$ 39,67	R\$ 274,01	17/06/2019
20	15/02/2018	R\$ 227,21	70,128356	71,583466	R\$ 231,92	R\$ 4,64	487	R\$ 37,65	R\$ 274,21	17/06/2019
21	15/03/2018	R\$ 222,44	70,507049	71,583466	R\$ 225,84	R\$ 4,52	459	R\$ 34,55	R\$ 264,90	17/06/2019
22	15/04/2018	R\$ 258,08	71,049953	71,583466	R\$ 260,02	R\$ 5,20	428	R\$ 37,09	R\$ 302,31	17/06/2019
23	15/05/2019	R\$ 245,52	71,476252	71,583466	R\$ 245,89	R\$ 4,92	33	R\$ 2,70	R\$ 253,51	17/06/2019
24	17/06/2019	R\$ 251,58	71,583466	71,583466	R\$ 251,58	R\$ 5,03	0	R\$ 0,00	R\$ 256,61	17/06/2019
Subtotal									R\$ 6.375,11	
Custas Processuais									R\$ 270,44	
Honorários Advocatícios									R\$ 637,51	
Custas de Satisfação da execução									R\$ 132,65	
TOTAL									R\$ 7.415,71	

Demonstrativo de Custas					
Data	Valor Original	Índice	Índice Correção	Total Corrigido	Descrição
dez-18	R\$ 51,19	69,779110	71,049953	R\$ 52,12	Certidão de Matrícula
dez-18	R\$ 128,50	69,779110	71,049953	R\$ 130,84	Custas Iniciais
dez-18	R\$ 63,75	69,779110	71,049953	R\$ 64,91	Citação Postal
dez-18	R\$ 22,16	69,779110	71,049953	R\$ 22,56	Taxa de Mandado
				R\$ 270,44	

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

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,

Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1013114-91.2018.8.26.0152**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelândia Cond 1**
 Executado: **Maycon Roberto Gomes e outro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que verifiquei junto ao SAJ e constatei a inexistência de embargos em face desta execução. Certifico, ainda, que decorreu in albis o prazo para os executados apresentarem referidos embargos, visto AR's positivos juntados aos autos em 08/04/2019, com prazo para defesa encerrado em 02/05/2019. Nada Mais. Cotia, 17 de junho de 2019. Eu, ____, Hugo Faria Gaspar, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,
Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1013114-91.2018.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Maycon Roberto Gomes e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI**

Vistos.

Ante a prioridade estabelecida no artigo 835 do CPC., proceda a serventia pesquisa junto ao BACEN, eventual bloqueio de valores até o limite do débito de R\$ 7.415,71 (fls. 109), a título de penhora, desbloqueando imediatamente valores irrisórios.

Nos termos do art. 854, § 2º do CPC, intimem-se os executados, para no prazo de cinco dias, apresentar manifestação. Decorrido este prazo, rejeitada ou sem manifestação (art. 854, § 5º do CPC), fica convertida a indisponibilidade em penhora, devendo a serventia proceder os meios necessários para transferência à ordem e disposição deste Juízo o valor bloqueado.


Em caso de ausência de impugnação e de valores para bloqueio ou insuficiência, indique a exequente, bens para penhora.

Sem prejuízo, proceda a serventia os meios necessários para realização das pesquisas requeridas, via sistema Infojud e Renajud, com o fim de localização de bens dos executados.


Intime-se.

Cotia, 26 de junho de 2019.

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


	BacenJud 2.0 - Sistema de Atendimento ao Poder Judiciário	EJUBP.CAGUEMI
		segunda-feira, 01/07/2019
Minutas Protocolamento Ordens judiciais Delegações Não Respostas Contatos de I. Financeira Relatórios Gerenciais Ajuda Sair		

Detalhamento de Ordem Judicial de Bloqueio de Valores

 Clique aqui para obter ajuda na configuração da impressão, e clique aqui para imprimir.	
Dados do bloqueio	
Situação da Solicitação:	Ordem Judicial ainda não disponibilizada para as Instituições Financeiras As ordens judiciais protocoladas até às 19h00min dos dias úteis serão consolidadas, transformadas em arquivos de remessa e disponibilizadas simultaneamente para todas as Instituições Financeiras até às 23h00min do mesmo dia. As ordens judiciais protocoladas após às 19h00min ou em dias não úteis serão tratadas e disponibilizadas às Instituições Financeiras no arquivo de remessa do dia útil imediatamente posterior.
Número do Protocolo:	20190006056842
Data/Horário de protocolamento:	01/07/2019 14h40
Número do Processo:	1013114912018
Tribunal:	TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAULO
Vara/Juízo:	5630 - 3ª VARA JUDICIAL DE COTIA
Juiz Solicitante do Bloqueio:	Carlos Alexandre Aiba Agueми
Tipo/Natureza da Ação:	Ação Cível
CPF/CNPJ do Autor/Exeqüente da Ação:	
Nome do Autor/Exeqüente da Ação:	Nova Zelandia Cond 1
Deseja bloquear conta-salário?	Não

Relação dos Réus/Executados		
Réu/Executado	Valor a Bloquear	Contas e Aplicações Financeiras Atingidas
318.767.828-97 : CRISTIANE PEREIRA	7.415,71	Instituições financeiras com relacionamentos com o CPF/CNPJ no momento da protocolização.
269.518.768-86 : MAYCON ROBERTO GOMES	7.415,71	Instituições financeiras com relacionamentos com o CPF/CNPJ no momento da protocolização.

Senha: <input type="text"/>	<input type="button" value="Cancelar ordem judicial"/>
------------------------------------	--

	BacenJud 2.0 - Sistema de Atendimento ao Poder Judiciário	EJUBP.CAGUEMI
		quarta-feira, 17/07/2019
Minutas Protocolamento Ordens judiciais Delegações Não Respostas Contatos de I. Financeira Relatórios Gerenciais Ajuda Sair		


Detalhamento de Ordem Judicial de Bloqueio de Valores

O Comitê Gestor do Bacen Jud Informa:

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

Até que sejam criados códigos específicos de resposta para o bloqueio e transferência dos ativos sob a responsabilidade desses novos participantes, os quais podem não ser líquidos (apuração imediata do valor), convencionou-se como resposta padrão a mensagem "bloqueio: R\$0,01 - um centavo", via sistema. Nesses casos, SUGERE-SE NÃO DESBLOQUEAR a ordem, e aguardar o prazo de 30 dias, pois provavelmente as instituições financeiras encaminharão ofício, via Correios, com mais informações.

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

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

Dados do bloqueio

Situação da Solicitação:	Respostas recebidas, processadas e disponibilizadas para consulta As respostas recebidas das Instituições Financeiras foram processadas e disponibilizadas para consulta.
Número do Protocolo:	20190006056842
Número do Processo:	1013114912018
Tribunal:	TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAULO
Vara/Juízo:	5630 - 3ª VARA JUDICIAL DE COTIA
Juiz Solicitante do Bloqueio:	Carlos Alexandre Aiba Aguemí
Tipo/Natureza da Ação:	Ação Cível
CPF/CNPJ do Autor/Exequente da Ação:	
Nome do Autor/Exequente da Ação:	Nova Zelandia Cond 1
Deseja bloquear conta-salário?	Não

Relação de réus/executados

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

-	269.518.768-86 - MAYCON ROBERTO GOMES [Total bloqueado (bloqueio original e reiteraões): R\$ 0,00] [Quantidade atual de não respostas: 0]					
Respostas						
BCO BRADESCO/ Todas as Agências / Todas as Contas						
Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
01/07/2019 14:40	Bloq. Valor	Carlos Alexandre Aiba Aguemí	7.415,71	(02) Réu/executado sem saldo positivo. 0,00	0,00	01/07/2019 20:24
Nenhuma ação disponível						
BCO SANTANDER/ Todas as Agências / Todas as Contas						
Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
01/07/2019 14:40	Bloq. Valor	Carlos Alexandre Aiba Aguemí	7.415,71	(02) Réu/executado sem saldo positivo. 0,00	0,00	02/07/2019 07:48
Nenhuma ação disponível						

CAIXA ECONOMICA FEDERAL/ Todas as Agências / Todas as Contas

Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
01/07/2019 14:40	Bloq. Valor	Carlos Alexandre Aiba Aguemí	7.415,71	(02) Réu/executado sem saldo positivo. 0,00	0,00	02/07/2019 03:58

Nenhuma ação disponível

ITAÚ UNIBANCO S.A./ Todas as Agências / Todas as Contas

Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
01/07/2019 14:40	Bloq. Valor	Carlos Alexandre Aiba Aguemí	7.415,71	(02) Réu/executado sem saldo positivo. 0,00	0,00	02/07/2019 20:32

Nenhuma ação disponível

Não Respostas

Não há não-resposta para este réu/executado

318.767.828-97 - CRISTIANE PEREIRA

[Total bloqueado (bloqueio original e reiterações): R\$ 0,00] [Quantidade atual de não respostas: 0]

Respostas**BCO BRADESCO/ Todas as Agências / Todas as Contas**

Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
01/07/2019 14:40	Bloq. Valor	Carlos Alexandre Aiba Aguemí	7.415,71	(02) Réu/executado sem saldo positivo. 0,00	0,00	01/07/2019 20:24

Nenhuma ação disponível

BCO SANTANDER/ Todas as Agências / Todas as Contas

Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
01/07/2019 14:40	Bloq. Valor	Carlos Alexandre Aiba Aguemí	7.415,71	(02) Réu/executado sem saldo positivo. 0,00	0,00	02/07/2019 07:48

Nenhuma ação disponível

CAIXA ECONOMICA FEDERAL/ Todas as Agências / Todas as Contas

Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
01/07/2019 14:40	Bloq. Valor	Carlos Alexandre Aiba Aguemí	7.415,71	(02) Réu/executado sem saldo positivo. 0,00	0,00	02/07/2019 03:59

Nenhuma ação disponível

ITAÚ UNIBANCO S.A./ Todas as Agências / Todas as Contas

Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado	Data/Hora Cumprimento
---------------------	---------------	------------------	-------------	-----------------	-----------------	-----------------------

					Remanescente (R\$)	
01/07/2019 14:40	Bloq. Valor	Carlos Alexandre Aiba Aguemi	7.415,71	(02) Réu/executado sem saldo positivo. 0,00	0,00	02/07/2019 20:32
Nenhuma ação disponível						
Não Respostas						
Não há não-resposta para este réu/executado						

Dados para depósito judicial em caso de transferência	
Instituição Financeira para Depósito Judicial Caso Transferência:	- <input type="text"/> <input type="button" value="Usar IF e agência padrão"/>
Agência para Depósito Judicial Caso Transferência:	<input type="text"/>
Nome do Titular da Conta de Depósito Judicial:	Nova Zelandia Cond 1
CPF/CNPJ do Titular da Conta de Depósito Judicial:	<input type="text"/>
Tipo de Crédito Judicial:	- <input type="text"/>
Código de Depósito Judicial:	- <input type="text"/>

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



Restrições Judiciais
Veículos Automot

Seja bem vindo,

CLAUDIA ALEXANDRA DA SILVA

TJSP

18/07/2019 • 17h 08' 01" • 04:21

Sair

Restrições

Designações



Você está em: RENAJUD Inserir Restrições

Inserir Restrição Veicular

Pesquisa de Veículos (Informe 1 ou mais campos)

Placa Chassi CPF/CNPJ Mostrar somente veículos sem restrição RENAJUD

Lista de Veículos - Total: 1

<input type="checkbox"/>	Placa	Placa Anterior	UF	Marca/Modelo	Ano Fabricação	Ano Modelo	Proprietário	Restrições Existentes	Ações
<input type="checkbox"/>	EOS2028		SP	HONDA/CG 125 FAN KS	2010	2010	CRISTIANE PEREIRA	Não	

1

Setor de Autarquias Sul, Quadra 1, Bloco H, 5º andar - CEP 70700-010 - Brasília-DF

2.3.0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ALEXANDRA DA SILVA, liberado nos autos em 18/07/2019 às 17:16. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013114-91.2018.8.26.0152 e código 4DC1137.



Restrições Judiciais
Veículos Automotores

Seja bem vindo,

CLAUDIA ALEXANDRA DA SILVA

TJSP

18/07/2019 • 17h 08' 01" • 03:56

Sair

Restrições

Designações



Você está em: RENAJUD > Inserir Restrições

Inserir Restrição Veicular

Pesquisa de Veículos (Informe 1 ou mais campos)

Lista de Veículos - Total: 1

<input type="checkbox"/>	Placa	Placa Anterior	UF	Marca/Modelo	Ano Fabricação	Ano Modelo	Proprietário	Restrições Existentes	Ações
<input type="checkbox"/>	CTI2260		SP	FIAT/PALIO ELX	1999	2000	MAYCON ROBERTO GOMES	Não	

1

2.3.0

Setor de Autarquias Sul, Quadra 1, Bloco H, 5º andar - CEP 70700-010 - Brasília-DF

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ALEXANDRA DA SILVA, liberado nos autos em 18/07/2019 às 17:16. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013114-91.2018.8.26.0152 e código 4DC114E.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,

Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1013114-91.2018.8.26.0152**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelândia Cond 1**
 Executado: **Maycon Roberto Gomes e outro**

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 o requerente no prazo de cinco dias sobre resultados da(s) pesquisa(s).

Nada Mais. Cotia, 18 de julho de 2019. Eu, ____, Claudia Alexandra da Silva, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0286/2019, foi disponibilizado na página 2603-2613 do Diário da Justiça Eletrônico em 22/07/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Rodrigo Santos (OAB 264097/SP)

Teor do ato: "Vistos. Ante a prioridade estabelecida no artigo 835 do CPC., proceda a serventia pesquisa junto ao BACEN, eventual bloqueio de valores até o limite do débito de R\$ 7.415,71 (fls. 109), a título de penhora, desbloqueando imediatamente valores irrisórios. Nos termos do art. 854, § 2º do CPC, intemem-se os executados, para no prazo de cinco dias, apresentar manifestação. Decorrido este prazo, rejeitada ou sem manifestação (art. 854, § 5º do CPC), fica convertida a indisponibilidade em penhora, devendo a serventia proceder os meios necessários para transferência à ordem e disposição deste Juízo o valor bloqueado. Em caso de ausência de impugnação e de valores para bloqueio ou insuficiência, indique a exequente, bens para penhora. Sem prejuízo, proceda a serventia os meios necessários para realização das pesquisas requeridas, via sistema Infojud e Renajud, com o fim de localização de bens dos executados. Intime-se."

Cotia, 23 de julho de 2019.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0286/2019, foi disponibilizado na página 2603-2613 do Diário da Justiça Eletrônico em 22/07/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Rodrigo Santos (OAB 264097/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se o requerente no prazo de cinco dias sobre resultados da(s) pesquisa(s)."

Cotia, 23 de julho de 2019.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

Achcar & Santos

Advogados Associados

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE COTIA - SP**

Processo n. 1013114-91.2018.8.26.0152

CONDOMÍNIO NOVA ZELANDIA I, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **MAYCON ROBERTO GOMES E CRISTIANE PEREIRA**, igualmente qualificados vem à presença de Vossa Excelência, através do advogado que ao final assina, informar e requerer o que segue.

Requer seja determinado o bloqueio do veículo encontrado na pesquisa RENAJUD, averbando-se a penhora no sistema de veículos:

Motocicleta Honda CG 125 FAN KS, 2010/2010, placa EOS2028;
e Automóvel Fiat Palio ELX, 1999/2000, placa CTI2260

Por fim, requer a juntada da avaliação do bem penhorado conforme valor base disponibilizado pela Tabela FIPE, que segue anexa.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 2 de agosto de 2019.

Achcar & Santos

Advogados Associados

Rodrigo Santos

OAB/SP 264.097

Imprimir

fipe

**Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas**

Preço Médio de Veículos - Consulta de Carros e Utilitários Pequenos - Pesquisa comum - FIPE

Mês de referência:	julho de 2019
Código Fipe:	001066-9
Marca:	Fiat
Modelo:	Palio ELX 1.0/ 1.0 Fire Flex 8V 2p
Ano Modelo:	1999 Álcool
Autenticação	96s4q2fy9yc
Data da consulta	segunda-feira, 22 de julho de 2019 12:28
Preço Médio	R\$ 8.166,00

Imprimir

fipe

**Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas**

Preço Médio de Veículos - Consulta de Motos - Pesquisa comum - FIPE

●
Mês de referência: julho de 2019
Código Fipe: 811078-6
Marca: HONDA
Modelo: CG 125 FAN / FAN KS / 125 i FAN
Ano Modelo: 2010
Autenticação: tdp3rdwptnq
Data da consulta: segunda-feira, 22 de julho de 2019 12:36
Preço Médio: R\$ 3.986,00



Guia de Recolhimento Nº Pedido
Poder Judiciário
Fundo Especial

fls. 126
 TERM 00111981 AGENTE 111981 AUTE 47830
 COBAN:050494 LOJA:004044 PDV:111981
 29/07/2019 BANCO DO BRASIL 16:00:07
 559627717 CORRESPONDENTE BANCARIO 0030

Nome	RG	CPF
Nova Zelândia Cond. 1		
Nº do processo	Unidade	
10131149120188260152	3ª Vara Cível	
Endereço		
Comarca de Cotia		
Histórico		
Custas Nova Zelândia X T.05-13 - Restrição via Renajud		

COMPROVANTE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

CONVENIO: TJSP - CUSTAS FEDTJ

86800000000 30005117400 14341276193
 73000100703

NR. DOCUMENTO 40.441.981
 NR. CONVENIO 109.248-0
 DATA DO PAGAMENTO 29/07/2019
 VLR DO PAGAMENTO 30,00

NR. AUTENTICACAO E.2B7.ECB.25E.B5C.043

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

868000000000 300051174005 143412761939 730001007030



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2019072518365703
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Nova Zelândia Cond. 1			27.619.373/0001-00
Nº do processo	Unidade	CEP	
10131149120188260152	3ª Vara Cível		
Endereço	Código		
Comarca de Cotia	434-1		
Histórico	Valor		
Custas Nova Zelândia X T.05-13 - Restrição via Renajud			30,00
		Total	30,00

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

868000000000 300051174005 143412761939 730001007030



Corte aqui.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINE DA SILVA MOURA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/08/2019 às 11:47, sob o número WCOA19700846547. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013114-91.2018.8.26.0152 e código 4EC9F40.

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

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133, Cotia-SP

- E-mail: cotia3@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1013114-91.2018.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelândia Cond 1**
 Executado: **CRISTIANE PEREIRA**, Brasileiro, Casada, Auxiliar Administrativa, RG 452165325, CPF 318.767.828-97, com endereço à Avenida Delfino Cerqueira, 453, Centro, CEP 06322-060, Carapicuíba - SP
 Valor da Causa: **R\$ 4.155,07**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI**

Vistos etc.

DEPRECADO: Juízo de Direito da Vara Cível da Comarca de Carapicuíba - SP

Fls. 122/123: expeça-se mandado para **PENHORA e AVALIAÇÃO** do bem indicado à fl. 117, nomeando-se o devedor seu depositário, **INTIMANDO-O** da penhora realizada para, se o caso, apresentar impugnação no prazo de **15 (quinze) dias**, ocasião em que o Oficial de Justiça também deverá proceder à **AVALIAÇÃO** dos veículos.

Efetivada a penhora, proceda-se ao bloqueio dos bens, via Sistema RENAJUD.

Servirá a presente decisão, por cópia digitada, como CARTA PRECATÓRIA, devendo a parte exequente providenciar a distribuição, por peticionamento eletrônico, nos termos do Comunicado CG nº 2290/2016, comprovando nos autos, no prazo de cinco dias.

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

PROCURADOR(ES): Dr(a). Rodrigo Santos

Intime-se.

Cotia, 05 de agosto de 2019.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0321/2019, foi disponibilizado na página 2841-2860 do Diário da Justiça Eletrônico em 07/08/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Rodrigo Santos (OAB 264097/SP)

Teor do ato: "Vistos etc. DEPRECADO: Juízo de Direito da Vara Cível da Comarca de Carapicuíba - SP Fls. 122/123: expeça-se mandado para PENHORA e AVALIAÇÃO do bem indicado à fl. 117, nomeando-se o devedor seu depositário, INTIMANDO-O da penhora realizada para, se o caso, apresentar impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, ocasião em que o Oficial de Justiça também deverá proceder à AVALIAÇÃO dos veículos. Efetivada a penhora, proceda-se ao bloqueio dos bens, via Sistema RENAJUD. Servirá a presente decisão, por cópia digitada, como CARTA PRECATÓRIA, devendo a parte exequente providenciar a distribuição, por peticionamento eletrônico, nos termos do Comunicado CG nº 2290/2016, comprovando nos autos, no prazo de cinco dias. Rogo a Vossa Excelência que após exarar o seu respeitável "cumpra-se", digno-se determinar as diligências necessárias ao cumprimento desta. PROCURADOR(ES): Dr(a). Rodrigo Santos Intime-se."

Cotia, 7 de agosto de 2019.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

Achcar & Santos

Advogados Associados

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE COTIA - SP**

Processo n. 1013114-91.2018.8.26.0152

CONDOMÍNIO NOVA ZELÂNDIA I, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **MAYCON ROBERTO GOMES E CRISTIANE PEREIRA**, igualmente qualificado, vem à presença de Vossa Excelência, através do advogado que ao final assina, comprovar a distribuição da carta precatória.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 8 de agosto de 2019.

Rodrigo Santos

OAB/SP 264.097



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

**RECIBO DO PROTOCOLO
PETICIONAMENTO INICIAL - PRIMEIRO GRAU**

Dados Básicos

Foro: Foro de Carapicuíba
 Processo: 10074338420198260127
 Classe do Processo: Carta Precatória Cível
 Assunto principal: Intimação
 Segredo de Justiça: Não
 Data/Hora: 15/08/2019 11:35:01

Partes

Requerente: Nova Zelândia Cond 1
 Requerido: Cristiane Pereira

Documentos

Petição*: Carta Precatória - 1.pdf
 Cópias Extraídas de Outros Processos: Cópias de doctos - 1-9.pdf
 Guia de Custas Judiciais - DARE: Guia DARE CP Nova Zelândia T.05-13 - 1-2.pdf
 Guia de Custas: Custas OJ CP Nova Zelândia T.05-13 - 1-2.pdf
 Guia de Custas: FEDTJ CP - 1.pdf



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:

Pesquisar por:

Unificado Outros

Número do Processo:



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

Dados do processo

Processo: 1007433-84.2019.8.26.0127
 Classe: Carta Precatória Cível
 Área: Cível
 Assunto: Intimação
 Distribuição: 15/08/2019 às 15:32 - Livre
 4ª Vara Cível - Foro de Carapicuíba
 Controle: 2019/001803
 Juiz: Rossana Luiza Mazzoni de Faria
 Valor da ação: R\$ 4.155,07
 Dados da Precatória: Execução de Título Extrajudicial nro. 1013114-91.2018.8.26.0152 3ª Vara Cível Cotia-SP 26/09/2019
Objeto : Penhora e Avaliação

Partes do processo

Reqte: Nova Zelandia Cond 1
 Advogada: Janaine da Silva Moura
 Reqda: Cristiane Pereira

Movimentações

Exibindo todas as movimentações. »Listar somente as 5 últimas.

Data	Movimento
04/09/2019	Petição Juntada Nº Protocolo: WCIV.19.70081936-1 Tipo da Petição: Petições Diversas Data: 04/09/2019 17:06
26/08/2019	Remetidos os Autos para o Cartório Distribuidor Local para Anotação/Correção de Classe
20/08/2019	Certidão de Publicação Expedida Relação :0241/2019 Data da Disponibilização: 20/08/2019 Data da Publicação: 21/08/2019 Número do Diário: 2873 Página: 2383/2391
19/08/2019	Remetido ao DJE Relação: 0241/2019 Teor do ato: Para cumprimento da precatória, providencie o exequente a juntada de fls. 117 dos autos na origem, onde consta a descrição do bem a ser penhorado, no prazo de 15 dias. Advogados(s): Janaine da Silva Moura (OAB 352337/SP)
16/08/2019	Ato Ordinatório - Publicável Para cumprimento da precatória, providencie o exequente a juntada de fls. 117 dos autos na origem, onde consta a descrição do bem a ser penhorado, no prazo de 15 dias.
15/08/2019	Distribuído Livrentemente (por Sorteio) (movimentação exclusiva do distribuidor)

Petições diversas

Data	Tipo
04/09/2019	Petições Diversas

Incidentes, ações incidentais, recursos e execuções de sentenças

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

Apensos, Entranhados e Unificados

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

Audiências

Não há Audiências futuras vinculadas a este processo.

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

ENC: Devolução de Carta Precatória

C

COTIA - 3 OFICIO CIVEL

Seg, 11/11/2019 11:09

CARLOS SHIGUEMI SHIMONO; LILIAN ELICA NAKAMURA ARII; ALEXANDRA CORREA



Senha do Processo [1007433-...

86 KB

De: MARCOS POVIA SILVA <msilva10@tjsp.jus.br>

Enviado: segunda-feira, 11 de novembro de 2019 10:00

Para: COTIA - 3 OFICIO CIVEL <cotia3cv@tjsp.jus.br>

Assunto: Devolução de Carta Precatória

Prezado(a) Senhor(a),

Nos termos do Comunicado CG Nº 1951/2017 devolvo a presente carta precatória ao juízo deprecante, com as homenagens de estilo.

Processo: 1013114-91.2018.8.26.0152 (vosso)

Segue em anexo senha da precatória.

Att.

MARCOS POVIA SILVA

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

4º Ofício Cível

Avenida Desembargador Doutor Eduardo Cunha de Abreu, 215 - Vila Municipal - Carapicuíba/SP - CEP: 06328-330

E-mail: msilva10@tjsp.jus.br



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CARAPICUÍBA
FORO DE CARAPICUÍBA
4ª VARA CÍVEL

Avenida Desembargador Doutor Eduardo Cunha de Abreu, 215, Vila Municipal - CEP 06328-330, Fone: (11) 4164-3376, Carapicuíba-SP - E-mail: carapic4cv@tjsp.jus.br

OFÍCIO - SENHA DE ACESSO DA PARTE

Os dados do processo abaixo identificado podem ser consultados na Internet, no site do Tribunal de Justiça de São Paulo (<http://www.tjsp.jus.br>), clicando em "Processo Digital, e-SAJ, Consultas processuais e, por fim, Consulta de processos do 1º grau.

Processo Digital: **1007433-84.2019.8.26.0127**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Intimação**
 Requerente: **Nova Zelândia Cond 1**
 Requerido: **Cristiane Pereira**

Senha: x8x83g

Para consultar os dados informe a senha ao ser solicitada no site. Ressaltamos que a senha é de uso pessoal e intransferível, permitindo acesso total à tramitação processual.

Carapicuíba, 11 de novembro de 2019

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

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133, Cotia-SP

- E-mail: cotia3@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1013114-91.2018.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelândia Cond 1**
 Executado: **CRISTIANE PEREIRA**, Brasileiro, Casada, Auxiliar Administrativa, RG 452165325, CPF 318.767.828-97, com endereço à Avenida Delfino Cerqueira, 453, Centro, CEP 06322-060, Carapicuíba - SP
 Valor da Causa: **R\$ 4.155,07**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI**

Vistos etc.

DEPRECADO: Juízo de Direito da Vara Cível da Comarca de Carapicuíba - SP

Fls. 122/123: expeça-se mandado para **PENHORA e AVALIAÇÃO** do bem indicado à fl. 117, nomeando-se o devedor seu depositário, **INTIMANDO-O** da penhora realizada para, se o caso, apresentar impugnação no prazo de **15 (quinze) dias**, ocasião em que o Oficial de Justiça também deverá proceder à **AVALIAÇÃO** dos veículos.

Efetivada a penhora, proceda-se ao bloqueio dos bens, via Sistema RENAJUD.

Servirá a presente decisão, por cópia digitada, como CARTA PRECATÓRIA, devendo a parte exequente providenciar a distribuição, por peticionamento eletrônico, nos termos do Comunicado CG nº 2290/2016, comprovando nos autos, no prazo de cinco dias.

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

PROCURADOR(ES): Dr(a). Rodrigo Santos

Intime-se.

Cotia, 05 de agosto de 2019.

**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 CARAPICUÍBA

FORO DE CARAPICUÍBA

4ª VARA CÍVEL

Avenida Desembargador Doutor Eduardo Cunha de Abreu, 215, Vila Municipal - CEP 06328-330, Fone: (11) 4164-3376, Carapicuíba-SP - E-mail: carapic4cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1007433-84.2019.8.26.0127**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Intimação**
 Requerente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Requerido: **Cristiane Pereira**

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 cumprimento da precatória, providencie o exequente a juntada de fls. 117 dos autos na origem, onde consta a descrição do bem a ser penhorado, no prazo de 15 dias.

Nada Mais. Carapicuíba, 16 de agosto de 2019. Eu, ____,
 Francesli Adriana Gusmão, Chefe de Seção Judiciário.

Achcar & Santos

Advogados Associados

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE CARAPICUÍBA - SP

Processo n. 1007433-84.2019.8.26.0127

CONDOMÍNIO NOVA ZELÂNDIA I, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **MAYCON ROBERTO GOMES E CRISTIANE PEREIRA**, igualmente qualificado, vem à presença de Vossa Excelência, através do advogado que ao final assina, requerer a juntada de cópia do processo principal, na qual consta a descrição do veículo, objeto da penhora.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 4 de setembro de 2019.

Rodrigo Santos

OAB/SP 264.097



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CARAPICUÍBA

FORO DE CARAPICUÍBA

4ª VARA CÍVEL

Avenida Desembargador Doutor Eduardo Cunha de Abreu, 215, Compl. do

Endereço da Vara << Informação indisponível >> - Vila Municipal

CEP: 06328-330 - Carapicuíba - SP

Telefone: (11) 4164-3376 - E-mail: carapic4cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: 1007433-84.2019.8.26.0127
 Classe - Assunto: Carta Precatória Cível - Intimação
 Requerente: Nova Zelandia Cond 1
 Requerido: Cristiane Pereira

Juiz(a) de Direito: Dr(a) Rossana Luiza Mazzoni de Faria

Vistos.

Presentes os requisitos legais, CUMPRA-SE a diligência deprecada, expedindo-se o necessário

Intime-se.

Carapicuíba, 25 de setembro de 2019.

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 CARAPICUÍBA
FORO DE CARAPICUÍBA
4ª VARA CÍVEL
AVENIDA DESEMBARGADOR DOUTOR EDUARDO CUNHA DE
ABREU, 215, Carapicuíba-SP - CEP 06328-330
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

MANDADO – FOLHA DE ROSTO

Processo Digital nº: **1007433-84.2019.8.26.0127**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Intimação**
 Requerente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Requerido: **Cristiane Pereira**
 Valor da Causa: **R\$ 4.155,07**
 Nº do Mandado: **127.2019/022931-9**

Mandado expedido em relação a: Cristiane Pereira

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

Avenida Delfino Cerqueira, 453, Centro - CEP 06322-060, Carapicuíba-SP

DILIGÊNCIA: Guia nº * - R\$ *

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: Rossana Luiza Mazzoni de Faria

Carapicuíba, 27 de setembro de 2019.

12720190229319

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE CARAPICUÍBA****FORO DE CARAPICUÍBA****4ª VARA CÍVEL**

Avenida Desembargador Doutor Eduardo Cunha de Abreu, 215, Vila Municipal - CEP 06328-330, Fone: (11) 4164-3376, Carapicuíba-SP - E-mail: carapic4cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1007433-84.2019.8.26.0127**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Intimação**
 Requerente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Requerido: **Cristiane Pereira**
 Situação do Mandado **Cumprido - Ato negativo**
 Oficial de Justiça **MIRIAM CHICOLI (18103)**

CERTIDÃO – MANDADO CUMPRIDO NEGATIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado n° 127.2019/022931-9 dirigi-me a avenida Delfino Cerqueira, 453 – Centro - Carapicuíba e lá estando DEIXEI de proceder a penhora do veículo indicado em razão de não encontrá-lo no local sendo informada pela requerida Cristiane Pereira que a mesma não se encontra em sua posse que vendeu o veículo para um primo não sabendo informar onde se encontra. Desta forma, devolvo o presente a cartório para fins de direito.

O referido é verdade e dou fé.

Carapicuíba, 24 de outubro de 2019.

Número de Cotas:

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

COMARCA DE CARAPICUÍBA

FORO DE CARAPICUÍBA

4ª VARA CÍVEL

Avenida Desembargador Doutor Eduardo Cunha de Abreu, 215, Vila Municipal - CEP 06328-330, Fone: (11) 4164-3376, Carapicuíba-SP - E-mail: carapic4cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1007433-84.2019.8.26.0127**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Intimação**
 Requerente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Requerido: **Cristiane Pereira**

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 sobre a certidão do Oficial de Justiça de fls. 23, no prazo de 10 dias. Decorrido o prazo a Carta Precatória será remetida ao cartório de origem.

Nada Mais. Carapicuíba, 25 de outubro de 2019. Eu, ____, Marcos Povia Silva, Escrevente Técnico Judiciário.

Achcar & Santos

Advogados Associados

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE CARAPICUÍBA - SP

Processo n. 1007433-84.2019.8.26.0127

CONDOMÍNIO NOVA ZELÂNDIA I, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **MAYCON ROBERTO GOMES e CRISTIANE PEREIRA**, igualmente qualificados, vem à presença de Vossa Excelência, através do advogado que ao final assina, requerer o que segue.

Tendo em vista a certidão de mandado cumprido negativo às fls. 23, requer a remessa da Carta Precatória ao processo de origem, para prosseguimento da execução naqueles autos.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 30 de outubro de 2019.

Rodrigo Santos

OAB/SP 264.097



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CARAPICUÍBA
FORO DE CARAPICUÍBA
4ª VARA CÍVEL

Avenida Desembargador Doutor Eduardo Cunha de Abreu, 215, Vila Municipal - CEP 06328-330,
 Fone: (11) 4164-3376, Carapicuiiba-SP - E-mail: carapic4cv@tjsp.jus.br

CERTIDÃO

Processo n°: **1007433-84.2019.8.26.0127**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Intimação**
 Requerido: **Cristiane Pereira**

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO

CARTA PRECATÓRIA NEGATIVA

Certifico e dou fé que, ante a certidão negativa do Oficial de Justiça, devolvo a presente carta precatória ao juízo deprecante, com as homenagens de estilo. NADA MAIS.

Carapicuiiba, 11 de novembro de 2019.

Eu, ____, Marcos Povia Silva, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,
Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1013114-91.2018.8.26.0152**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelândia Cond 1**
 Executado: **Maycon Roberto Gomes**

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 sobre a carta precatória devolvida negativa de fls. 134/143, no prazo legal.

Nada Mais. Cotia, 13 de novembro de 2019. Eu, ____, Carlos Shiguemi Shimono, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0534/2019, foi disponibilizado na página 2702-2719 do Diário da Justiça Eletrônico em 18/11/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Rodrigo Santos (OAB 264097/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se a parte sobre a carta precatória devolvida negativa de fls. 134/143, no prazo legal."

Cotia, 18 de novembro de 2019.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

Achcar & Santos

Advogados Associados

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE COTIA - SP**

Processo n. 1013114-91.2018.8.26.0152

CONDOMÍNIO NOVA ZELÂNDIA I, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **MAYCON ROBERTO GOMES e CRISTIANE PEREIRA**, igualmente qualificados, vem à presença de Vossa Excelência, através do advogado que ao final assina, manifestar-se sobre o retorno da carta precatória.

A alegação da Sra. Cristiane quanto a venda do veículo não foi confirmada pelo oficial, ante a ausência de exibição de documentação nesse sentido.

Dessa forma, reitera o pedido de fls. 122/123 para que conste a restrição de transferência dos veículos localizados na pesquisa Renajud, a fim de garantir a satisfação da execução ao exequente.

Não obstante, dois veículos foram localizados na pesquisa, razão pela qual se reitera o pedido de inclusão de transferência via RENAJUD, evitando-se, portanto, a dilapidação do patrimônio dos executados para frustração da execução.

Achcar & Santos

Advogados Associados

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 28 de novembro de 2019.

Rodrigo Santos

OAB/SP 264.097



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,

Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1013114-91.2018.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelândia Cond 1**
 Executado: **Maycon Roberto Gomes e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI**

Vistos.

Fls. 146/147: recolha a taxa pertinente, no prazo de quinze dias.

Após conclusos.

Intime-se.

Cotia, 05 de dezembro de 2019.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0597/2019, foi disponibilizado na página 2400-2412 do Diário da Justiça Eletrônico em 09/12/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Rodrigo Santos (OAB 264097/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 146/147: recolha a taxa pertinente, no prazo de quinze dias. Após conclusos. Intime-se."

Cotia, 9 de dezembro de 2019.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

Achcar & Santos

Advogados Associados

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE COTIA - SP**

Processo n. 1013114-91.2018.8.26.0152

CONDOMÍNIO NOVA ZELÂNDIA I, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **MAYCON ROBERTO GOMES e CRISTIANE PEREIRA**, igualmente qualificados, vem à presença de Vossa Excelência, através do advogado que ao final assina, comprovar o recolhimento das taxas necessárias para inserir restrição de transferência via RENAJUD do veículo encontrado na pesquisa anterior

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 12 de dezembro de 2019.

Rodrigo Santos

OAB/SP 264.097



Guia de Recolhimento Nº Pedido
Poder Judiciário
Fundo Especial

TERM 00111981 AGENTE 111981 AUTE 60051
 COBAN:050494 LOJA:004044 PDV:111981
 11/12/2019 BANCO DO BRASIL 11:27:15
 559624125 CORRESPONDENTE BANCARIO 0011

Nome	RG	CPF
Condomínio Residencial Nova Zelândia 1		
Nº do processo	Unidade	
10131149120188260152	3ª Vara Cível	
Endereço		
Comarca de Cotia		
Histórico		
Custas N. Zelândia 1 X T.05-13 - Restrição RENAJUD		

COMPROVANTE PAGAMENTOS COM COD. BARRA

CONVENIO: TJSP - CUSTAS FEDTJ

86800000000 32005117400 14341276193
 73000100008

NR. DOCUMENTO 40.441.981
 NR. CONVENIO 109.248-0
 DATA DO PAGAMENTO 11/12/2019
 VLR DO PAGAMENTO 32,00

NR. AUTENTICACAO 3.AC9.581.803.0E5.780

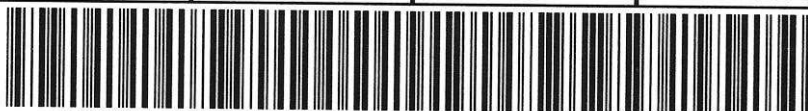
O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.

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

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

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

868000000000 | 320051174000 | 143412761939 | 730001000086



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2019121016505008
Poder Judiciário - Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Condomínio Residencial Nova Zelândia 1			27.619.373/0001-00
Nº do processo	Unidade		CEP
10131149120188260152	3ª Vara Cível		
Endereço			Código
Comarca de Cotia			434-1
Histórico			Valor
Custas N. Zelândia 1 X T.05-13 - Restrição RENAJUD			32,00
			Total
			32,00

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

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

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

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

868000000000 | 320051174000 | 143412761939 | 730001000086



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINE DA SILVA MOURA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/12/2019 às 16:56, sob o número WCOA19701474996. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013114-91.2018.8.26.0152 e código 581AE44.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CIVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,
Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1013114-91.2018.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Maycon Roberto Gomes e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI**

Vistos.

Fls. 150: defiro o bloqueio de transferência dos veículos, providencie a serventia o necessário via RENAJUD.

Intime-se.

Cotia, 09 de janeiro de 2020.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0007/2020, foi disponibilizado na página 3793-3812 do Diário da Justiça Eletrônico em 23/01/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Rodrigo Santos (OAB 264097/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 150: defiro o bloqueio de transferência dos veículos, providencie a serventia o necessário via RENAJUD. Intime-se."

Cotia, 23 de janeiro de 2020.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

RENAJUD - Restrições Judiciais Sobre Veículos Automotores

Usuário: CLAUDIA ALEXANDRA DA SILVA

23/01/2020 - 12:53:39

Comprovante de Inclusão de Restrição Veicular**Dados do Processo**

Tribunal	TRIBUNAL DE JUSTICA DE SAO PAULO
Comarca/Município	COTIA
Juiz Inclusão	CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI
Órgão Judiciário	3A VARA CIVEL DA COMARCA DE COTIA
Nº do Processo	1013114912018

Total de veículos: 2

Placa	Placa Anterior	UF	Marca/Modelo	Proprietário	Restrição
EOS2028		SP	HONDA/CG 125 FAN KS	CRISTIANE PEREIRA	Transferência
CTI2260		SP	FIAT/PALIO ELX	MAYCON ROBERTO GOMES	Transferência



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CIVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,
Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1013114-91.2018.8.26.0152**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Maycon Roberto Gomes e outro**

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 o requerente no prazo de cinco dias sobre resultados da(s) pesquisa(s).

Nada Mais. Cotia, 23 de janeiro de 2020. Eu, ____, Claudia Alexandra da Silva, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0023/2020, foi disponibilizado na página 3423--3432 do Diário da Justiça Eletrônico em 28/01/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Rodrigo Santos (OAB 264097/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se o requerente no prazo de cinco dias sobre resultados da(s) pesquisa(s)."

Cotia, 28 de janeiro de 2020.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

Achcar & Santos

Advogados Associados

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE COTIA - SP**

Processo n. 1013114-91.2018.8.26.0152

CONDOMÍNIO NOVA ZELÂNDIA I, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **MAYCON ROBERTO GOMES e CRISTIANE PEREIRA**, igualmente qualificados, vem à presença de Vossa Excelência, através dos advogados que ao final assinam, em atendimento ao r. despacho anterior, informar e requerer o que segue.

Para prosseguimento do feito, requer seja deferida a avaliação dos veículos penhorados por Oficial de Justiça, para posterior praxeamento do bem.

Anexo o comprovante de pagamento das custas devidas.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 11 de fevereiro de 2020.

Rodrigo Santos

OAB/SP 264.097



001-9

00190.00009 02844.616009 00022.497176 1 81590000008283

Beneficiário SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente 6615-X / 950001-4	Data Emissão 03/02/2020	Vencimento 08/02/2020
Endereço do Beneficiário RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100		CPF/CNPJ CPF/CNPJ: 51174001/0001-93	
Pagador Nova Zelândia Cond. 1	Nosso Número 28446160000022497	Número Documento 22497	Valor do documento 82,83

InstruçõesReferência: **Depósito Oficiais de Justiça**Depositante/Remetente: **Nova Zelândia Cond. 1**Nome do Autor: **Condomínio Residencial Nova Zelândia 1**Nome do Réu: **Maycon Roberto Gomes e Cristiane Pereira - T.05-13**Número do Depósito: **22497**Vara Judicial: **3 - VARA CIVEL**Comarca/Fórum: **COTIA**

Autenticação mecânica

Número do Processo:

1013114912018826015

Ano Processo: **2018**

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 entranhamento 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 02844.616009 00022.497176 1 81590000008283

Beneficiário SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente 6615-X / 950001-4	Data Emissão 03/02/2020	Vencimento 08/02/2020
Endereço do Beneficiário RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100		CPF/CNPJ CPF/CNPJ: 51174001/0001-93	
Pagador Nova Zelândia Cond. 1	Nosso Número 28446160000022497	Número Documento 22497	Valor do documento 82,83

InstruçõesReferência: **Depósito Oficiais de Justiça**Depositante/Remetente: **Nova Zelândia Cond. 1**Nome do Autor: **Condomínio Residencial Nova Zelândia 1**Nome do Réu: **Maycon Roberto Gomes e Cristiane Pereira - T.05-13**Número do Depósito: **22497**Vara Judicial: **3 - VARA CIVEL**Comarca/Fórum: **COTIA**

Autenticação mecânica

Número do Processo:

1013114912018826015

Ano Processo: **2018**

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 entranhamento 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 02844.616009 00022.497176 1 81590000008283

Beneficiário SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente 6615-X / 950001-4	Data Emissão 03/02/2020	Vencimento 08/02/2020
Endereço do Beneficiário RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100		CPF/CNPJ CPF/CNPJ: 51174001/0001-93	
Pagador Nova Zelândia Cond. 1	Nosso Número 28446160000022497	Número Documento 22497	Valor do documento 82,83

InstruçõesReferência: **Depósito Oficiais de Justiça**Depositante/Remetente: **Nova Zelândia Cond. 1**Nome do Autor: **Condomínio Residencial Nova Zelândia 1**Nome do Réu: **Maycon Roberto Gomes e Cristiane Pereira - T.05-13**Número do Depósito: **22497**Vara Judicial: **3 - VARA CIVEL**Comarca/Fórum: **COTIA**

Autenticação mecânica

Número do Processo:

1013114912018826015

Ano Processo: **2018**

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 entranhamento 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

001-9

00190.00009 02844.616009 00022.497176 1 81590000008283

Local de pagamento PAGAVEL EM QUAQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO				Vencimento 08/02/2020
Beneficiário SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA				Agência / Código do beneficiário 6615-X / 950001-4
Data do Documento 03/02/2020	Nº do documento 22497	Espécie Doc	Aceite	Data de Processamento 03/02/2020
Nosso número 28446160000022497				
Carteira 17/35	Espécie	Quantidade	Valor	(-) Valor do documento 82,83

Instruções (texto de responsabilidade do beneficiário)

Até a data de vencimento: O pagamento poderá ser efetuado em qualquer agência bancária do País. Após a data de vencimento: Somente nas agências do Banco do Brasil.

LANÇADO

(-) Desconto / Abatimento

(-) Outras deduções

(+/-) Mora / Multa

(+/-) Outros acréscimos

(-) Valor cobrado

82,83

Pagador
Nova Zelândia Cond. 1 CPF/CNPJ: 27.619.373/0001-00
RUA DOUTORA APARECIDA FERNANDES DE JESUS DOMINGUES 583, JARDIM PETROPOLIS
COTIA -SP CEP:06700-453

Sacador/Avalista

Código de baixa

Autenticação mecânica

Ficha de Compensação






30
horas

Comprovante de pagamento de boleto

Dados da conta debitada

Agência/conta: **0253/26408-9** CNPJ: **27.619.373/0001-00** Empresa: **NOVA ZELANDIA COND 1**

Pagador final:		
Agência/Conta:	0253/0026408-9	CPF/CNPJ:
Nome:	NOVA ZELANDIA COND 1	27.619.373/0001-00
 00190 00009 02844 616009 00022 497176 1 81590000008283		
Beneficiário: SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	CPF/CNPJ do beneficiário:	Data de vencimento:
Razão Social: SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	51.174.001/0001-93	08/02/2020
		Valor do documento (R\$):
		82,83
		(-) Desconto (R\$):
		0,00
		(+) Juros/Mora/Multa (R\$):
		0,00
Pagador:	CPF/CNPJ do pagador:	(=) Valor do pagamento (R\$):
Nova Zelandia Cond. 1	27.619.373/0001-00	82,83
Sacador / Avalista:	CPF/CNPJ do sacador:	Data de pagamento:
		10/02/2020
Autenticação mecânica:		Pagamento realizado em espécie:
49C19B36E3CC1B13D32C49A3ECA143A261D4D41E		Não

Operação efetuada em 10/02/2020 às 16:15:02h via bankline, CTRL 90616.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585 - Cotia-SP - CEP 06717-235

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

DECISÃO-MANDADO

Processo Digital nº: **1013114-91.2018.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelândia Cond 1**
 Pessoa(s) a ser(em) citada(s): **MAYCON ROBERTO GOMES**, Brasileiro, Casado, Motorista, RG 32398910, CPF 269.518.768-86, Avenida Delfino Cerqueira, 453, Centro, CEP 06322-060, Carapicuíba - SP
CRISTIANE PEREIRA, Brasileiro, Casada, Auxiliar Administrativa, RG 452165325, CPF 318.767.828-97, Avenida Delfino Cerqueira, 453, Centro, CEP 06322-060, Carapicuíba - SP

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI**

Vistos.

Considerando o reduzido número de funcionários prestando serviços no Cartório e buscando atender a celeridade imposta pela Emenda Constitucional nº 45 (reforma do Judiciário), a presente servirá de **termo de penhora dos veículos HONDA/ CG 125 FAN KS, PLACAS: EOS 2028 •E FIAT/PALIO ELX PLACA: CTI2260.**

Proceda-se ao bloqueio dos bens (transferência) e inserção do gravame, via Sistema RENAJUD.

Expeça-se mandado para **AVALIAÇÃO** dos bens indicados, nomeando-se o devedor seu depositário, **INTIMANDO-O** da penhora realizada para, se o caso, apresentar impugnação no prazo de **15 (quinze) dias**, ocasião em que o Oficial de Justiça também deverá proceder à **AVALIAÇÃO** dos veículos.

Servirá o presente, por cópia digitada, como mandado.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intime-se.

Cotia, 13 de março de 2020.

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

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

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

Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585 - Cotia-SP - CEP 06717-235

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

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.

CERTIDÃO

Autos: 1013114-91.2018.8.26.0152
Classe: Execução de Título Extrajudicial

Certifico, para os devidos fins, que tornei sem efeito o(s) documento(s) substituído(s) por essa certidão, pelo seguinte motivo:

erro material

Cotia, 30 de março de 2020.

Tatiana Francisca dos Santos

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0137/2020, foi disponibilizado na página 2912-2915 do Diário da Justiça Eletrônico em 01/04/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Rodrigo Santos (OAB 264097/SP)

Teor do ato: "Vistos. Considerando o reduzido número de funcionários prestando serviços no Cartório e buscando atender a celeridade imposta pela Emenda Constitucional nº 45 (reforma do Judiciário), a presente servirá de termo de penhora dos veículos HONDA/ CG 125 FAN KS, PLACAS: EOS 2028 E FIAT/PALIO ELX PLACA: CTI2260. Proceda-se ao bloqueio dos bens (transferência) e inserção do gravame, via Sistema RENAJUD. Expeça-se mandado para AVALIAÇÃO dos bens indicados, nomeando-se o devedor seu depositário, INTIMANDO-O da penhora realizada para, se o caso, apresentar impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, ocasião em que o Oficial de Justiça também deverá proceder à AVALIAÇÃO dos veículos. Servirá o presente, por cópia digitada, como mandado. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Intime-se."

Cotia, 1 de abril de 2020.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

RENAJUD - Restrições Judiciais On-Line**Usuário: CLAUDIA ALEXANDRA DA SILVA****03/04/2020 - 17:17:35****Veículo/Informações RENAVAM**

Placa	EOS2028	Placa Anterior		Ano Fabricação	2010
Chassi	9C2JC4110AR691811	Marca/Modelo	HONDA/CG 125 FAN KS	Ano Modelo	2010

Restrições RENAVAM

Não há informações sobre restrições RENAVAM

Restrições RENAJUD Ativas

<i>Dados da Inclusão</i>			
Tribunal	TRIBUNAL DE JUSTICA DE SAO PAULO	Comarca/Município	COTIA
Órgão Judiciário	3A VARA CIVEL DA COMARCA DE COTIA	Nro do Processo	1013114912018
Juiz Inclusão	CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI	CPF	322.5XX.XXX-XX
Usuário Inclusão	CLAUDIA ALEXANDRA DA SILVA	CPF	146.0XX.XXX-XX
Restrição	Transferência	Data Inclusão	23/01/2020

RENAJUD - Restrições Judiciais On-Line**Usuário: CLAUDIA ALEXANDRA DA SILVA****03/04/2020 - 17:18:54****Veículo/Informações RENAVAM**

Placa	CTI2260	Placa Anterior		Ano Fabricação	1999
Chassi	9BD178236Y2078018	Marca/Modelo	FIAT/PALIO ELX	Ano Modelo	2000

Restrições RENAVAM

Não há informações sobre restrições RENAVAM

**Restrições RENAJUD Ativas**

<i>Dados da Inclusão</i>			
Tribunal	TRIBUNAL DE JUSTICA DE SAO PAULO	Comarca/Município	COTIA
Órgão Judiciário	3A VARA CIVEL DA COMARCA DE COTIA	Nro do Processo	1013114912018
Juiz Inclusão	CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI	CPF	322.5XX.XXX-XX
Usuário Inclusão	CLAUDIA ALEXANDRA DA SILVA	CPF	146.0XX.XXX-XX
Restrição	Transferência	Data Inclusão	23/01/2020

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

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CIVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,
Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1013114-91.2018.8.26.0152**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
Executado: **Maycon Roberto Gomes e outro**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Expedição de carta precatória.

Nada Mais. Cotia, 11 de maio de 2020. Eu, Tatiana Francisca dos Santos, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA FORO DE COTIA 3ª VARA CÍVEL
 Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,
 Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CARTA PRECATÓRIA PARA AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1013114-91.2018.8.26.0152**
 Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelândia Cond 1**
 Executado: **Maycon Roberto Gomes e outro CPF: 269.518.768-86, RG: 32398910**
 Prazo para Cumprimento: **30 dias**

DEPRECANTE: JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE COTIA DA COMARCA DE COTIA/SP.

DEPRECADO: JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CARAPICUÍBA/SP.

O(A) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI, MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Cotia, Estado de São Paulo, na forma da lei etc.

FAZ SABER ao(à) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada à qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos da ação em epígrafe.

FINALIDADE: INTIMAÇÃO do(a)s executado(a)s/sócio(a)s abaixo mencionado(a)s do Termo de Penhora disponibilizado na internet, bem como do prazo de **15 dias** para manifestação, nos termos da r. decisão: *"Vistos. Considerando o reduzido número de funcionários prestando serviços no Cartório e buscando atender a celeridade imposta pela Emenda Constitucional nº 45 (reforma do Judiciário), a presente servirá de termo de penhora dos veículos HONDA/ CG 125 FAN KS, PLACAS: EOS 2028 · E FIAT/PALIO ELX PLACA: CTI2260. Proceda-se ao bloqueio dos bens (transferência) e inserção do gravame, via Sistema RENAJUD. Expeça-se mandado para AVALIAÇÃO dos bens indicados, nomeando-se o devedor seu depositário, INTIMANDO-O da penhora realizada para, se o caso, apresentar impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, ocasião em que o Oficial de Justiça também deverá proceder à AVALIAÇÃO dos veículos. Servirá o presente, por cópia digitada, como mandado. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Intime-se."*

ADVERTÊNCIA: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a **SENHA: iskj10**. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

PESSOA(S) QUE DEVERÁ(ÃO) SER INTIMADA(S):

- 1) Maycon Roberto Gomes, CPF 269.518.768-86 e RG 32398910.
- 2) Cristiane Pereira, CPF 318.767.828-97 e RG 452165325.

ENDEREÇO QUE DEVERÁ SER DILIGENCIADO:

Avenida Delfino Cerqueira, 453, Centro, CEP 06322-060, Carapicuíba - SP.

ADVOGADO(S): Dr(a). Rodrigo Santos, OAB nº 264097/SP deverá(ão) instruir a carta precatória com cópia da petição inicial, procuração, decisão inicial, planilha de débitos, se o caso e, recolher as devidas taxas e custas junto ao juízo deprecado, se o caso.

TERMO DE ENCERRAMENTO

Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual depreca a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável CUMPRAMENTO, se digne determinar as diligências para seu integral cumprimento, com o que estará prestando relevantes serviços à Justiça. Cotia, 11 de maio de 2020. Marilene Herrera Rodrigues da Silva, Escrivão Judicial II.

**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 COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,
Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1013114-91.2018.8.26.0152**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelândia Cond 1**
 Executado: **Maycon Roberto Gomes e outro**

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):

A(s) carta(s) precatória(s) está(ão) disponível(is) em sistema para impressão. Deve a parte interessada instruí-la(s) com cópias necessárias para o seu devido cumprimento, bem como providenciar sua distribuição no prazo de 15 dias, comprovando-a nos autos, nos termos do art. 485, inciso IV, do NCPC.

Nada Mais. Cotia, 12 de maio de 2020. Eu, Tatiana Francisca dos Santos, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0234/2020, foi disponibilizado na página 2380-2385 do Diário da Justiça Eletrônico em 14/05/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Rodrigo Santos (OAB 264097/SP)

Teor do ato: "A(s) carta(s) precatória(s) está(ão) disponível(is) em sistema para impressão. Deve a parte interessada instruí-la(s) com cópias necessárias para o seu devido cumprimento, bem como providenciar sua distribuição no prazo de 15 dias, comprovando-a nos autos, nos termos do art. 485, inciso IV, do NCPC."

Cotia, 14 de maio de 2020.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

Achcar & Santos

Advogados Associados

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE COTIA - SP**

Processo n. 1013114-91.2018.8.26.0152

CONDOMÍNIO NOVA ZELÂNDIA I, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **MAYCON ROBERTO GOMES e CRISTIANE PEREIRA**, igualmente qualificados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, através do advogado que ao final assina, comprovar a distribuição da carta precatória.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 4 de junho de 2020.

Rodrigo Santos

OAB/SP 264.097



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

**RECIBO DO PROTOCOLO
PETICIONAMENTO INICIAL - PRIMEIRO GRAU**

Dados Básicos

Foro: Foro de Carapicuíba
 Processo: 10039008320208260127
 Classe do Processo: Carta Precatória Cível
 Assunto principal: Intimação
 Segredo de Justiça: Não
 Data/Hora: 04/06/2020 14:52:08

Partes

Requerido: Cristiane Pereira
 Requerente: Nova Zelandia Cond 1
 Requerido: Maycon Roberto Gomes

Documentos

Petição*: Carta Precatória1 - 1.pdf
 Cópias Extraídas de Outros Processos: Cópias doctos - 1-9.pdf
 Guia de Custas: Custas CP - NZ1 x T05-13 - 1-2.pdf
 Guia de Custas: Custas OJ - NZ1 x T05-13 - 1-2.pdf
 Guia de Custas: Custas Contra fé Nova Zelandia I X T.05-13 - 1.pdf


[Visualizar autos](#)

1003900-83.2020.8.26.0127

Classe

Carta Precatória Cível

Assunto

Intimação

Foro

Foro de Carapicuíba

Vara

1ª Vara Cível

Juiz

Juliana Marques Wendling

[▼ Mais](#)



PARTES DO PROCESSO

Reqte Nova Zelandia Cond 1
Advogada: Tatiane Achcar Santos

Reqdo Maycon Roberto Gomes

[▼ Mais](#)

MOVIMENTAÇÕES

Data	Movimento
23/11/2020	Certidão de Publicação Expedida <i>Relação :1352/2020 Data da Disponibilização: 18/11/2020 Data da Publicação: 19/11/2020 Número do Diário: 3170 Página: 2721</i>
17/11/2020	Remetido ao DJE <i>Relação: 1352/2020 Teor do ato: Cobre-se Administrativamente, da Central de Mandados a devolução do mandado sob o nºnº.127.2020/010981-7 devidamente cumprido. Encaminhe, se o caso, por e-mail ou via link. Publique-se. Advogados(s): Tatiane Achcar Santos (OAB 214652/SP)</i>
16/11/2020	 Proferido Despacho <i>Cobre-se Administrativamente, da Central de Mandados a devolução do mandado sob o nºnº.127.2020/010981-7 devidamente cumprido. Encaminhe, se o caso, por e-mail ou via link. Publique-se.</i>
10/11/2020	Conclusos para Despacho
10/11/2020	 Certidão de Cartório Expedida <i>Certidão - Genérica</i>

[▼ Mais](#)

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.

APENSOS, ENTRANHADOS E UNIFICADOS

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

AUDIÊNCIAS

Não há Audiências futuras vinculadas a este processo.

[Visualizar autos](#)

1003900-83.2020.8.26.0127

Classe

Carta Precatória Cível

Assunto

Intimação

Foro

Foro de Carapicuíba

Vara

1ª Vara Cível

Juiz

Juliana Marques Wendling

[Mais](#)

PARTES DO PROCESSO

Reqte Nova Zelandia Cond 1
Advogada: Tatiane Achcar Santos

Reqdo Maycon Roberto Gomes

[Mais](#)

MOVIMENTAÇÕES

Data	Movimento
27/04/2021	Petição Juntada Nº Protocolo: WCIV.21.70040995-6 Tipo da Petição: Petições Diversas Data: 27/04/2021 18:03
16/04/2021	Certidão de Publicação Expedida Relação :0326/2021 Data da Disponibilização: 16/04/2021 Data da Publicação: 19/04/2021 Número do Diário: 3259 Página: 2534
15/04/2021	Remetido ao DJE Relação: 0326/2021 Teor do ato: Manifeste-se a requerente em termos de prosseguimento do feito, à vista do retorno do mandado de fls.21/ 22 . Advogados(s): Tatiane Achcar Santos (OAB 214652/SP)
14/04/2021	Ato Ordinatório - Publicável Manifeste-se a requerente em termos de prosseguimento do feito, à vista do retorno do mandado de fls.21/ 22 .
16/02/2021	Suspensão do Prazo Prazo referente ao usuário foi alterado para 25/02/2021 devido à alteração da tabela de feriados

[Mais](#)

PETIÇÕES DIVERSAS

Data	Tipo
27/04/2021	Petições Diversas

INCIDENTES, AÇÕES INCIDENTAIS, RECURSOS E EXECUÇÕES DE SENTENÇAS

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

APENSOS, ENTRANHADOS E UNIFICADOS

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

AUDIÊNCIAS

Não há Audiências futuras vinculadas a este processo.

ENC: Devolução - carta precatória nº 1003900-83.2020.8.26.0127 - nº na origem 1013114-91.2018.8.26.0152

COTIA - 3 OFICIO CIVEL <cotia3cv@tjsp.jus.br>

Qui, 10/06/2021 15:45

Para: CARLOS SHIGUEMI SHIMONO <cshimono@tjsp.jus.br>; LILIAN ELICA NAKAMURA ARII <lilianarii@tjsp.jus.br> 1 anexos (235 KB)

1003900-83.2020.8.26.0127 - senha.pdf;

De: LUIS EDUARDO DE MORAES <ledmoraes@tjsp.jus.br>**Enviado:** quinta-feira, 10 de junho de 2021 15:32**Para:** COTIA - 3 OFICIO CIVEL <cotia3cv@tjsp.jus.br>**Assunto:** Devolução - carta precatória nº 1003900-83.2020.8.26.0127 - nº na origem 1013114-91.2018.8.26.0152

Senhores(as),

Segue, anexa, senha de acesso à carta precatória nº 1003900-83.2020.8.26.0127 - nº na origem 1013114-91.2018.8.26.0152.

A senha expirará em 28/02/2023.

Atenciosamente,

**LUIS EDUARDO DE MORAES**

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

1º Ofício Cível

Avenida Desembargador Doutor Eduardo Cunha de Abreu, 215 - Vila Municipal - Carapicuíba/SP - CEP: 06328-330

Tel: (11) 4164-1850

E-mail: ledmoraes@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 CARAPICUÍBA
FORO DE CARAPICUÍBA
1ª VARA CÍVEL

Avenida Desembargador Doutor Eduardo Cunha de Abreu, nº 215, Sala 5,
 Vila Municipal - CEP 06328-330, Fone: 11-4164-1850, Carapicuíba-SP -
 E-mail: carapic1cv@tjsp.jus.br

OFÍCIO - SENHA DE ACESSO DA PARTE

Os dados do processo abaixo identificado podem ser consultados na Internet, no site do Tribunal de Justiça de São Paulo (<http://www.tjsp.jus.br>), clicando em "Processo Digital, e-SAJ, Consultas processuais e, por fim, Consulta de processos do 1º grau.

Processo Digital: **1003900-83.2020.8.26.0127**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Intimação**
 Requerente: **Nova Zelândia Cond 1**
 Requerido: **Maycon Roberto Gomes e outro**

Senha: **kxkws9**

Para consultar os dados informe a senha ao ser solicitada no site. Ressaltamos que a senha é de uso pessoal e intransferível, permitindo acesso total à tramitação processual.

Carapicuíba, 10 de junho de 2021



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA FORO DE COTIA 3ª VARA CÍVEL
 Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,
 Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CARTA PRECATÓRIA PARA AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1013114-91.2018.8.26.0152**
 Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Maycon Roberto Gomes e outro CPF: 269.518.768-86, RG: 32398910**
 Prazo para Cumprimento: **30 dias**

DEPRECANTE: JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE COTIA DA COMARCA DE COTIA/SP.

DEPRECADO: JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CARAPICUÍBA/SP.

O(A) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI, MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Cotia, Estado de São Paulo, na forma da lei etc.

FAZ SABER ao(à) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada à qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos da ação em epígrafe.

FINALIDADE: INTIMAÇÃO do(a)s executado(a)s/sócio(a)s abaixo mencionado(a)s do Termo de Penhora disponibilizado na internet, bem como do prazo de **15 dias** para manifestação, nos termos da r. decisão: *"Vistos. Considerando o reduzido número de funcionários prestando serviços no Cartório e buscando atender a celeridade imposta pela Emenda Constitucional nº 45 (reforma do Judiciário), a presente servirá de termo de penhora dos veículos HONDA/ CG 125 FAN KS, PLACAS: EOS 2028 · E FIAT/PALIO ELX PLACA: CTI2260. Proceda-se ao bloqueio dos bens (transferência) e inserção do gravame, via Sistema RENAJUD. Expeça-se mandado para AVALIAÇÃO dos bens indicados, nomeando-se o devedor seu depositário, INTIMANDO-O da penhora realizada para, se o caso, apresentar impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, ocasião em que o Oficial de Justiça também deverá proceder à AVALIAÇÃO dos veículos. Servirá o presente, por cópia digitada, como mandado. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Intime-se."*

ADVERTÊNCIA: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a **SENHA: iskj10**. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

PESSOA(S) QUE DEVERÁ(ÃO) SER INTIMADA(S):

- 1) Maycon Roberto Gomes, CPF 269.518.768-86 e RG 32398910.
- 2) Cristiane Pereira, CPF 318.767.828-97 e RG 452165325.

ENDEREÇO QUE DEVERÁ SER DILIGENCIADO:

Avenida Delfino Cerqueira, 453, Centro, CEP 06322-060, Carapicuíba - SP.

ADVOGADO(S): Dr(a). Rodrigo Santos, OAB nº 264097/SP deverá(ão) instruir a carta precatória com cópia da petição inicial, procuração, decisão inicial, planilha de débitos, se o caso e, recolher as devidas taxas e custas junto ao juízo deprecado, se o caso.

TERMO DE ENCERRAMENTO

Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual depreca a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável CUMPRASE, se digne determinar as diligências para seu integral cumprimento, com o que estará prestando relevantes serviços à Justiça. Cotia, 11 de maio de 2020. Marilene Herrera Rodrigues da Silva, Escrivão Judicial II.

**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 CARAPICUÍBA
FORO DE CARAPICUÍBA
1ª VARA CÍVEL
AVENIDA DESEMBARGADOR DOUTOR EDUARDO CUNHA DE
ABREU, Nº 215, Carapicuíba-SP - CEP 06328-330
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

MANDADO – FOLHA DE ROSTO

Processo Digital nº: **1003900-83.2020.8.26.0127**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Intimação**
 Requerente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Requerido: **Maycon Roberto Gomes e outro**
 Valor da Causa: **R\$ 4.155,07**
 Nº do Mandado: **127.2020/010981-7**

CARTA PRECATÓRIA

PRAZO PARA CUMPRIMENTO: NORMAL 60 DIAS

Mandado expedido em relação a:

Cristiane Pereira
 Maycon Roberto Gomes

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

Avenida Delfino Cerqueira, 453, Centro - CEP 06322-060, Carapicuíba-SP e Avenida Delfino Cerqueira, 453, Centro - CEP 06322-060, Carapicuíba-SP

DILIGÊNCIA: Guia nº 18114 - R\$ 165,66

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: Juliana Marques Wendling

ADVERTÊNCIA: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha **Senha de acesso da pessoa selecionada**. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Carapicuíba, 06 de julho de 2020. Gilberto Alves Freire, Coordenador.

12720200109817



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CARAPICUÍBA
FORO DE CARAPICUÍBA
1ª VARA CÍVEL
AVENIDA DESEMBARGADOR DOUTOR EDUARDO CUNHA DE
ABREU, Nº 215, Carapicuíba-SP - CEP 06328-330
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **1003900-83.2020.8.26.0127**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Intimação**
 Requerente: **Nova Zelândia Cond 1**
 Requerido: **Maycon Roberto Gomes e outro**

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

Vistos.

Cobre-se Administrativamente, da Central de Mandados a devolução do mandado sob o nº nº.127.2020/010981-7 devidamente cumprido.

Encaminhe, se o caso, por e-mail ou via link.

Publique-se.

Carapicuíba, 13 de novembro de 2020.

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



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

Avenida Desembargador Doutor Eduardo Cunha de Abreu, nº 215, Sala 5,
 Vila Municipal - CEP 06328-330, Fone: 11-4164-1850, Carapicuíba-SP -
 E-mail: carapic1cv@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1003900-83.2020.8.26.0127**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Intimação**
 Requerente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Requerido: **Maycon Roberto Gomes e outro**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **LUCIANA DAMACENA MOREIRA LIMA (22746)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 127.2020/010981-7 dirigi-me ao endereço sito a Rua Delfino Cerqueira, 453, e aí sendo PROCEDI A AVALIAÇÃO DOS BENS, nomeando como depositaria Cristiane conforme auto que segue. Certifico ainda que INTIMEI CRISTIANE PEREIRA dos atos e termos do mandado, o qual li o inteiro teor, recebendo copia. Certifico ainda que DEIXEI DE INTIMAR MAYCON ROBERTO GOMES em virtude de ser informada por Cristiane que ele faleceu faz 2 meses.

O referido é verdade e dou fé.

Carapicuíba, 03 de dezembro de 2020.

Número de Cotas: 01 ATO (R\$ 82,83)

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SEÇÃO ADMINISTRATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE MANDADOS DAS VARAS DA COMARCA DE CARAPICUÍBA - SADM

Av. Desembargador Eduardo Cunha de Abreu, nº 215 -V. Municipal- Carapicuíba

Tel. (11)4183-4233 CEP.06328-330

AUTO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO: 1003900-83-2020

VARA: 12 CIVEL

Às 10:00 horas do dia 30 do mês de NOVEMBRO do ano de 2020, eu Oficial de Justiça infra assinado, em cumprimento ao mandado expedido nos autos da ação: CARTA PRECATORIA

A requerimento de: NOVA ZELANDIA COUD.

Contra: MAYCON ROBERTO GOMES E OUTROS

Dirigi-me à: AV DELFINO CERQUEIRA, 453

_____, e lá estando depois de preenchidas as devidas formalidades legais, PROCEDIA AVALIAÇÃO DO BEM DESCRITO, TENDO COMO BASE A TABELA FIPE.

VEICULO FIAT PALIO ELX PLACA CT12260, COR PRETA, ANO 2000, AVALIADO EM R\$ 9.000,00 (NOVE MIL REAIS)

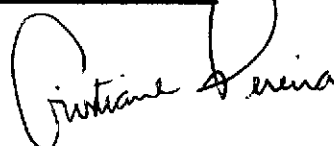
VEICULO HONDA CG 125 FAN KS, PLACA EOS2028 ANO 2010 AVALIADO EM R\$ 3.400,00 (TRÊS MIL E SETECENTOS REAIS) EM VIRTUDE DE POUCAS AVARIAS, SENDO QUE O VALOR DE TABELA É R\$ 4200,00.

FETA A AVALIAÇÃO NO MEET A REQUERIDA CRISTIANE PEREIRA, RG 45.216.532-5, CPF 318.767.828-97, COMO DEPOSITÁRIA DOS BENS, FICANDO CIENTE DE QUE NÃO PODERÁ SE DESFAZER DELES

Para Constar, lavrei o presente auto que, lido e achado conforme, segue devidamente assinado.

Oficial de Justiça: 

Matricula: 353 8166



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS SALES JUNIOR em 30/11/2020 às 16:02. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003900-83-2020 e código 0898228.

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

COMARCA DE CARAPICUÍBA

FORO DE CARAPICUÍBA

1ª VARA CÍVEL

Avenida Desembargador Doutor Eduardo Cunha de Abreu, nº 215, Sala 5,
 Vila Municipal - CEP 06328-330, Fone: 11-4164-1850, Carapicuíba-SP - E-
 mail: carapic1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1003900-83.2020.8.26.0127**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Intimação**
 Requerente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Requerido: **Maycon Roberto Gomes e outro**

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 requerente em termos de prosseguimento do feito, à vista do retorno do mandado de fls.21/ 22 .

Nada Mais. Carapicuíba, 14 de abril de 2021. Eu, ____, Elenir Aparecida Malacrida, Escrevente Técnico Judiciário.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CARAPICUÍBA - SP**

Carta precatória

Processo nº 1003900-83.2020.8.26.0127

CONDOMÍNIO NOVA ZELÂNDIA I, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **MAYCON ROBERTO GOMES e CRISTIANE PEREIRA**, igualmente qualificados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, através dos advogados que ao final assinam, requerer o que segue.

Tendo em vista o auto de avaliação juntado às fls. 22, requer a remessa da Carta Precatória ao processo de origem, para prosseguimento da execução naqueles autos, visto que o objetivo principal desta foi alcançado.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 27 de abril de 2021.

Tatiane Achcar Santos
OAB/SP 214.652



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Cotia

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura

CEP: 06717-235 - Cotia - SP

Telefone: 4703-6133 - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br

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

DESPACHO

Processo Digital nº: **1013114-91.2018.8.26.0152**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial -**
 Exequente: **Nova Zelândia Cond 1**
 Executado: **Maycon Roberto Gomes e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI

Vistos.

Requeira a parte autora o que de seu interesse no prosseguimento do feito, no prazo de 15 (quinze) dias.

Nada vindo, intime-se pessoalmente para dar andamento ao feito em cinco dias úteis, sob pena de extinção.

Int.

Cotia, 04 de agosto de 2021.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0454/2021, foi disponibilizado na página 2599-2611 do Diário de Justiça Eletrônico em 09/08/2021. Considera-se a data de publicação em 10/08/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Rodrigo Santos (OAB 264097/SP)

Teor do ato: "Vistos. Requeira a parte autora o que de seu interesse no prosseguimento do feito, no prazo de 15 (quinze) dias. Nada vindo, intime-se pessoalmente para dar andamento ao feito em cinco dias úteis, sob pena de extinção. Int."

Cotia, 9 de agosto de 2021.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE COTIA - SP**

Processo nº 1013114-91.2018.8.26.0152

CONDOMÍNIO NOVA ZELÂNDIA I, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **MAYCON ROBERTO GOMES e CRISTIANE PEREIRA**, igualmente qualificados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, através dos advogados que ao final assinam, informar e requerer o que segue.

Diante da ausência de impugnação por parte dos executados do bem indicado à penhora, requer a remessa dos veículos ao praxeamento.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 25 de agosto de 2021.

Tatiane Achcar Santos

OAB/SP 214.652

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

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,

Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1013114-91.2018.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelândia Cond 1**
 Executado: **Maycon Roberto Gomes e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI**

Vistos.

Defiro a alienação na forma prevista pelo art. 882 do Código de Processo Civil, nomeando para tanto Lance Judicial.

A alienação, em primeiro pregão, não poderá ser feita por valor inferior ao apurado pela avaliação pericial, que deverá atualizá-lo o contador judicial; em segundo pregão, não será admitido lance inferior a 50% daquele valor.

O preço, em princípio, deverá ser integralmente pago, mediante depósito judicial, no prazo de 24 horas, condicionada a prestação de caução e a apreciação judicial eventual proposta de parcelamento.

O arrematante arcará com a comissão do leiloeiro, que arbitro em 5% do valor da arrematação, e com eventuais débitos relacionados ao imóvel, à exceção dos de natureza tributária, que se sub-rogarão no preço.

Feita a atualização do valor apurado pela avaliação pericial, intime-se o leiloeiro, que deverá tomar todas as providências necessárias à alienação, suportando os custos disso.

Intime-se.

Cotia, 30 de agosto de 2021.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0519/2021, foi disponibilizado na página 3279/3297 do Diário de Justiça Eletrônico em 01/09/2021. Considera-se a data de publicação em 02/09/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Rodrigo Santos (OAB 264097/SP)

Teor do ato: "Vistos. Defiro a alienação na forma prevista pelo art. 882 do Código de Processo Civil, nomeando para tanto Lance Judicial. A alienação, em primeiro pregão, não poderá ser feita por valor inferior ao apurado pela avaliação pericial, que deverá atualizá-lo o contador judicial; em segundo pregão, não será admitido lance inferior a 50% daquele valor. O preço, em princípio, deverá ser integralmente pago, mediante depósito judicial, no prazo de 24 horas, condicionada a prestação de caução e a apreciação judicial eventual proposta de parcelamento. O arrematante arcará com a comissão do leiloeiro, que arbitro em 5% do valor da arrematação, e com eventuais débitos relacionados ao imóvel, à exceção dos de natureza tributária, que se sub-rogarão no preço. Feita a atualização do valor apurado pela avaliação pericial, intime-se o leiloeiro, que deverá tomar todas as providências necessárias à alienação, suportando os custos disso. Intime-se."

Cotia, 1 de setembro de 2021.

Lilian Elica Nakamura Aarii
Escrevente Técnico Judiciário