

*Pablo Carvalho Moreno*

**Advogado**

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Vara Cível da Comarca de  
GUARUJÁ

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NICE,

inscrito no CNPJ/MF sob o nº 52.260.718/0001-10, estabelecido na Alameda Marechal Floriano Peixoto nº 467, Pitangueiras, Guarujá-SP, CEP 11.410-240, representado por seu síndico, por seu advogado ( instrumento de mandato em anexo ), ajuíza a presente ação de

E X E C U Ç Ã O

contra VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO, brasileiro, casado, arquiteto, portador da cédula de identidade RG nº 208339-6-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 608.529.338-00, residente e domiciliado na Rua Conego Eugenio Leite nº 198, Jardim América, Guarujá-SP, CEP. 05.414-000, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos: -

Preliminarmente

Qualificação

# *Pablo Carvalho Moreno*

## **Advogado**

Informa, em preliminar, que não tem conhecimento de que o executado se utiliza de email e o exequente não dispõe de endereço eletrônico, porém, disponibiliza o endereço do seu patrono, qual seja, [pabloadv@terra.com.br](mailto:pabloadv@terra.com.br)

### Da Audiência de Conciliação

Informa o exequente que não tem interesse na realização de audiência de conciliação, até porque esgotados toda a fase amigável para tentativa de composição.

### Das Provas

Informa que tem interesse na realização e produção da prova documental, depoimento pessoal do executado e pericial.

### Da Inclusão do nome do executado no cadastro de inadimplentes e órgãos restritivos

Requer, em preliminar, a inclusão do nome do executado, no cadastro de inadimplente, nos termos do art. 782, §3º do CPC.

### Dos fatos

1 - O executado é proprietário da unidade 132 ( cento e trinta e dois ), do Condomínio Edifício Nice.

2 - O executado, apesar de procurado diversas vezes, deixou de pagar as cotas condominiais vencidas e não pagas, totalizando a importância de R\$

*Pablo Carvalho Moreno*

**Advogado**

39.338,33( trinta e nove mil, trezentos e trinta e oito reais e trinta e três centavos ), nos termos do artigo 1.336 do Código Civil Brasileiro, conforme planilha em anexo ( cf. doc. 1 ).

3 - Face a reiterada inadimplência, sobre o valor da cota condominial regular, incide a multa de 2% ( dois por cento ), além dos juros moratórios de 1% ao mês, a contar dos vencimentos da obrigação e correção monetária, através da aplicação dos índices do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, além do constante da Convenção Condominial

4 - Diga-se, ainda, que a presente ação tem como fundamento o artigo, 784, X do CPC, para recebimento do crédito condominial vencido, bem como das parcelas vincendas, nos termos do Art. 323 do CPC e Art. 318 do CPC, aplicado em conjunto. Anote-se ainda, que os juros moratórios e a multa estão sendo cobrados de acordo com o disposto no § 1º do Art. 1.336 do CC, bem como que a forma de rateio das contribuições condominiais, objeto da presente demanda, está prevista na Convenção de Condomínio do exequente e que a aprovação de contas do último período e previsão orçamentária do período atual constam da Ata de Assembleia, com base, ainda, nas frações ideias já definidas.

5 - Esgotados os meios para recebimento amigável de seu crédito, que constitui dívida líquida, certa e exigível, ajuíza a presente.

Assim, respeitosamente, requer:

a) - a **CITAÇÃO** da executada, para, no prazo de 03 ( três dias ) horas, efetue o pagamento do

*Pablo Carvalho Moreno*

**Advogado**

débito devidamente corrigido ( R\$ 39.338,33 ), acrescido de juros de mora, custas processuais e honorários advocatícios, nos termos do art. 827 do CPC, bem como a inclusão das parcelas vincendas, enquanto durar a obrigação ( artigo 323 do CPC ), sob pena de não o fazendo serem-lhe penhorados tantos bens, quantos bastem a satisfação do crédito;

b)- inocorrendo o pagamento no prazo assinalado, seja procedida a penhora e avaliação de tantos bens quantos suficientes para pagamento do débito, indicando desde logo o próprio imóvel gerador da dívida. ( apartamento 132 do Cond. Edf. Nice )

c)- todas as provas em direito admitidas, em especial pelo depoimento pessoal dos executados, juntada de documentos, expedição de ofícios, perícia, etc.

Para efeitos fiscais, dá-se a presente o valor de R\$ 39.338,33( trinta e nove mil, trezentos e trinta e oito reais e trinta e três centavos ).

Termos em que,

P. deferimento.

Guarujá, 01 de outubro de 2021.

Pablo Carvalho Moreno

OAB/SP nº 162.948

*Pablo Carvalho Moreno*

Advogado

**PROCURAÇÃO “ AD JUDICIA “**

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NICE, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 52.260.718/0001-10, estabelecido na Alameda Marechal Floriano Peixoto nº 467, Pitangueiras, Guarujá-SP, CEP 11.410-240, representado por seu síndico Sr. Percival Lohn, **pelo presente instrumento de procuração, nomeiam seu bastante procurador o advogado PABLO CARVALHO MORENO, brasileiro, advogado, separado judicialmente, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil sob nº 162.948/SP, com escritório na Avenida Adhemar de Barros nº 355 - Vila Santo Antônio - Guarujá, tel. 3386-3522 e 386-31-79,, a quem confere poderes para o foro em geral, com a cláusula “ *ad-judicia* “, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-la nas contrárias, seguindo uma e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, podendo, ainda, transigir, firmar acordos, receber e dar quitação, fazer levantamentos de guias e alvarás, bem como substabelecer a outrem, especialmente para requerer e acompanhar, até final decisão, ação de execução de Cotas Condominiais-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x.**

Guarujá-SP, 13 de setembro de 2021



**CONDOMINIO EDIFICIO NICE**

Rep. Síndico Percival Lohn

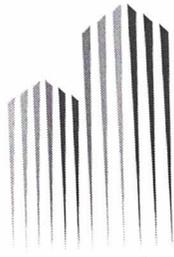


**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NICE – REALIZADA EM 07 DE ABRIL DE 2018.**

Aos sete dias do mês de abril do ano de dois mil e dezoito, com a presença dos Senhores condôminos proprietários dos aptos. 41, 62, 72, 82, 102, 112, 151 e representados através de procuração os apartamentos. 22 e 121 que assinalaram as suas presenças no respectivo livro de atas, foi realizada a **ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NICE**, numa dependência do próprio edifício, sito a Al. Mal. Floriano Peixoto, 467 - na cidade de Guarujá – SP., com início às 16:30 horas em segunda convocação a fim de analisar e deliberar a seguinte Ordem do Dia:

- 1º. **Deliberação e aprovação das contas até dezembro 2017;**
- 2º. **Previsão Orçamentária;**
- 3º. **Eleição de Síndico, Subsíndico e Conselho Consultivo;**
- 4º. **Deliberação e aprovação de polimento do granilite dos halls e escadaria;**
- 5º. **Assuntos de interesse geral.**

Foi escolhido pelos presentes para presidir a reunião o **Sr. Luiz Manoel Mascarenhas (apto. 82)**, que convidou a mim Ronise Silva Araújo, representante da administradora para secretariá-lo. Colocado em pauta o **1º Item da Ordem do Dia – Deliberação e aprovação das contas de até dezembro de 2017** – Apresentado aos condôminos o resumo anual de despesas e receitas do exercício e as **Certidões Negativas de Débitos – CND's, atuais, da Secretaria da Receita Federal do Brasil (INSS), da Receita Federal (PIS) e o Certificado de Regularidade do F.G.T.S (Fundo de Garantia por Tempo de Serviços)**. Com a palavra o Sr. Luiz Manoel Mascarenhas (apto. 82), na qualidade de conselheiro indicou a aprovação das contas e informou que os demais conselheiros também analisaram e assinaram as pastas indicando a aprovação das contas. Após análise das contas do exercício, foram aprovadas por unanimidade dos presentes. Foi sugerido pelo Sr. EDOUARD EHRlich (apto. 62), inverter a pauta e deliberar o 3º Item antes de tratar sobre a previsão orçamentária. Passado ao **3º Item da Ordem do Dia – Eleição de Síndico, Subsíndico e Conselho Consultivo** - Foi eleito para a função de **Síndico pela unanimidade dos presentes o Sr. Percival Lohn (apto. 151), portador do CPF nº 008.026.898-68 e do Rg. nº 2.189.259.** E para **Subsídica, foi eleita a Sra. Magali Fazzi Malzone (apto. 72), portadora do CPF nº. 041.145.008-55 e**

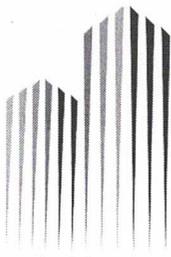


**Prieto**  
Administração de Condomínios



do Rg. nº. 9.435.402-9. Para compor o Conselho Consultivo foram os eleitos Srs. Luiz Manoel Mascarenhas (apto. 82), portador CPF nº. 918.599.218-68 e do Rg. nº. 9.270.409-8 e o José Antônio Mesquita Rodrigues (apto. 112) portador do CPF nº. 762.323.018-20 e Rg. nº 4.673.092 e a Selene M. Menna Barreto (apto. 41), portador do CPF nº 665.921.278-72 e do Rg. nº 5.900.27. Foram então eleitos pela unanimidade dos presentes para o mandato de 02 (dois) Para efeito de recadastramento junto ao Banco, o condomínio continuou autorizando o Síndico eleito a continuar transferindo a Prieto Imóveis Ltda., pessoa de Bruno Salgado Prieto, poderes de representação e funções administrativas, conforme Art. 1348, § 2º do Código Civil Vigente, total e parcialmente. A Administradora do condomínio e procuradora devidamente habilitada com poderes de substabelecimento é a Prieto Imóveis Ltda., CNPJ 44.308.567/0001 – 03, com sede própria na Rua Washington, 140 – Guarujá/SP, podendo representá-lo nos órgãos públicos Federais, Estaduais, Municipais e Sindicais, bem como abrir, movimentar, encerrar contas bancárias em nome do condomínio, emitir e endossar cheques, solicitar extrato/saldo de contas, emitir títulos, emitir instrução sobre títulos, contratar convênios e serviços e autorizar débitos em conta, desde que para seu benefício. Quanto ao 2º. **Item da Ordem do Dia – Previsão Orçamentária** – A representante da administração apresentou planilha, que demonstra que a média das despesas de 2017, foi de R\$ 34.832,73 e sobre a média das despesas se aplicar o reajuste de 3% (três por cento), a cota condominial passaria ao valor de R\$ 37.850,74 e a arrecadação é no valor de R\$ 38.500,11, ou seja haveria uma redução, no entanto no Fundo de 13º salário/férias é necessário um reajuste maior. Diante do exposto os presentes aprovaram redistribuir os valores entre os fundos permanecendo o mesmo valor na arrecadação mensal que segue abaixo distribuída em **Condominial R\$ 37.850,74, seguido do Fundo de Reserva no valor de R\$ 1.892,54, Fundo de Rescisão R\$ 1.100,00, e Fundo de 13º Salário no valor de R\$ 3.310,00, perfazendo o valor total de R\$ 44.153,28 (Quarenta e quatro mil, cento e cinquenta e três reais e vinte e oito centavos),** que será rateada pela fração ideal de cada unidade condominial, que seguirá em formato de cota de maio/2018 a abril/2019. 4º. **Item da Ordem do Dia – Deliberação de aprovação de polimento do granilite dos halls e escadaria** – Com a palavra Sr. Percival, informou aos presentes que é necessário fazer o polimento do granilite, porque está muito encardido, e fez orçamentos no valor estimado de R\$ 20.000,00. Após análise dos orçamentos o Sr. José Antônio Mesquita Rodrigues (apto. 112), questionou se os mesmos foram orçados por metro quadrado, e sugeriu que sejam feitos dessa forma. Com a palavra o Sr. Percival informou que fará o orçamento. Foi então aprovada por unanimidade a execução do serviço com teto máximo até R\$ 21.000,00, e os orçamentos serão analisados e a empresa contratada pelo corpo diretivo.

Listager



**Prieto**  
Administração de Condomínios



referida despesa será paga com a verba disponível em caixa. Quanto ao **5º. Item da Ordem do Dia – Assuntos de interesse geral** – Foram apontados pelos presentes alguns assuntos a serem discutidos em uma próxima assembleia, são eles: Manutenção das colunas (ferragens) das garagens; Lavagem da fachada, tratamento de trincas e ferragens, reposição e rejuntamento das pastilhas; Manutenção do muro (morro) que localiza-se nos fundos do condomínio e verificar a possibilidade de instalação de gás encanado. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião e lavrada a presente ata.

*[Handwritten signature]*  
**Luiz Manoel Mascarenhas**  
Presidente

*[Handwritten signature]*  
**Ronise Silva Araújo**  
Secretária

**REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS**  
GUARUJÁ - SP  
Apresentado hoje, protocolado e registrado  
sob nº **139751**  
Guarujá, **26 JUL. 2018**

.....  
 Rubens Moraes - OFICIAL  Alexandre José Lopes - SUBSTITUTO  
 José Lúcio M. Vassão - ESCRIVÃO  **Antônia Lisbôa de Lima** - ESCRIV.  
R. Santo Amaro, 492 - CEP 11410-914 - Tel.(13) 3308-3300

REG. TÍT. E DOC. - GUARUJÁ/SP  
Registrador R\$.....  
Ao Estado R\$.....  
Ipesp R\$.....  
Reg. Civil R\$.....  
Trib. Justiça R\$.....  
ISS R\$.....  
M. Públ. R\$.....  
Diligência R\$.....  
TOTAL R\$.....

1º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO  
DE LETRAS E TÍTULOS - GUARUJÁ - SP  
Registro de Títulos e Documentos  
**Antônia Lisbôa de Lima**  
ESCREVENTE  
R. Santo Amaro, 492 - Tel.(13) 3308-3300

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO CARVALHO MORENO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2021 às 18:07, sob o número 10114466120218260233. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011446-61.2021.8.26.0223 e código jCbz3efm.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

GUARUJA - SP

COMARCA DE GUARUJA - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃ ZULMIRA EUPHRASIA MUNIZ SAMPAIO



## C E R T I D ã O

**C-E-R-T-I-F-I-C-A:** Que atendendo solicitação verbal de pessoa interessada, após buscas realizadas nos respectivos indicadores, consta no Livro de Notas sob nº 197 (cento e noventa e sete), nas páginas nºs. 351 a 364 (trezentos e cinquenta um a trezentos e sessenta e quatro), a **ESCRITURA PÚBLICA DE ESPECIFICAÇÃO, CONVENÇÃO E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO NICE**, que ISO MASIJAH e sua mulher fazem, como adiante se declara.- SAIBAM - quantos esta pública escritura virem que aos (13) treze dias do mês de janeiro do ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de mil, novecentos e setenta e oito (1978), nesta cidade e comarca de Guarujá, Estado de São Paulo, em cartório, perante mim escrevente habilitada e o Tabelião Vitalício que esta subscreve, compareceram como outorgantes declarantes – **ISO MASIJAH** e sua mulher **SOL MASIJAH**, brasileiros, proprietários, casados sob regime de comunhão de bens, portadores das cédulas de identidade RG. 1.145.842 e 1.831.932 e do CIC. 003.902.758-91, residentes e domiciliados na Capital deste Estado, a Rua Hilanda, nº 192; neste ato, representados por seu bastante procurador – **Dr. Oswaldo David Wolff**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG. 1.271.570 e do CIC. 270.476.768-68, residente e domiciliado na Capital deste Estado, a Rua Alagoas, 186, nos termos da procuração lavrada nestas, às fls. 4 do livro 21 os presentes de passagens por esta cidade, identificados pelos documentos acima mencionados, reconhecidos como os próprios, de mim, do Tabelião e das testemunhas adiante nomeadas e ao final assinadas, estas também minhas conhecidas de que trato e dou fé.- E, perante as quais, pelos outorgantes declarantes me foi dito o seguinte: 1º) – que, nos termos da escritura de venda e compra com cessão de direitos de ocupação, lavrada nestas notas, às fls. 35vº do livro 141, em 20 de junho de 1975, pelo valor de Cr\$1.300.000,00, devidamente transcrita sob número de ordem 18.222 no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, os outorgantes se tornaram senhores e legítimos possuidores, bem como titulares dos direitos de ocupação de um terreno situado nesta cidade, circunscrição e comarca de Guarujá, Estado de São Paulo, na continuação da Alameda Marechal Floriano Peixoto, lado ímpar, de frente para o mar, constituído de parte alodial e parte de marinha, designado como Lote nº 5 (cinco) no Balneário Monte Carlo, medindo 30,00 metros de frente, do lado esquerdo de quem da mesma continuação da Alameda Marechal Floriano Peixoto olha o imóvel, mede 30,00 metros da frente aos fundos, onde confina com propriedade da Prefeitura Municipal de Guarujá, do lado direito, mede da frente aos fundos 32,00 metros e nos fundos mede 30,00 metros, confrontando nessas duas últimas metragens com o remanescente de propriedade de Oswaldo Junqueira Ortiz Monteiro, encerrando a área de 930,00 metros quadrados; encontrando-se lançado com contribuinte do Imposto Territorial pela Prefeitura Municipal neste município, sob nº ZC-0001-005-000; 2º) que, nos termos da



03662602168183.000032440-0

P:05177 R.002440

RUA MARIO RIBEIRO 204 1º ANDAR - CENTRO  
GUARUJA SP CEP 11410-190  
FONE: 13-33471112 FAX: 13-33552970

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

Lei nº 4591 de 16-12-1964 e legislação complementar, os ora outorgantes declarantes promoveram a realização de uma incorporação imobiliária, inscrita sob nº 206, no livro 8-A, às fls. 32 no Registro de Imóveis desta Comarca, objetivando a construção de um moderno edifício residencial que recebeu a denominação de "EDIFÍCIO NICE" e o nº 467 da Alameda Marechal Floriano Peixoto, nesta cidade, em obediência ao projeto de construção aprovado, consoante alvarás nºs. 856/74, 80/76 e 510/77, expedido no processo nº 4621/1696/74 – 8866/22.916/75, 5811/22916/77 e Carta de Habite-se nº 7081 expedida em 16-11-1977; 3º) – que, os outorgantes, pela presente escritura e na melhor forma de direito, vem instituir, como de fato instituído fica, ao regime de condomínio por planos horizontais, na forma do art. 7º da lei nº 4591 de 16-12-1964, e legislação complementar, o prédio de apartamento e respectivo terreno acima descrito, sob a denominação de "EDIFÍCIO NICE"; 4º) – que, o CONDOMÍNIO "EDIFÍCIO NICE", compõe-se de um único bloco, contendo sub-solo, andar térreo, andar intermediário, 16 andares superiores e ático, assim caracterizados: SUB-SOLO – contem hall, escadaria de acesso aos pavimentos superiores, depósito de lixo, poços dos elevadores e a garagem coletiva, destinada à guarda de automóveis, com capacidade para abrigar 33 carros de passeio com manobrista; ANDAR TÉRREO – contem halls e escadarias de acesso aos pavimentos superiores, portaria, terraço, jardim, poços dos elevadores e apartamento do zelador; ANDAR INTERMEDIÁRIO – contem os apartamentos nºs 1 e 2; DO 1º ANDAR ao 15º ANDAR – cada um desses andares contem dois apartamentos, halls social e de serviço, escadas e poços dos elevadores; 16º ANDAR – contem um apartamento, hall social e de serviço, poços dos elevadores e escadas; ÁTICO – contem a casa de máquinas, caixa d'água e um terraço; 5º) – que, o Condomínio "EDIFÍCIO NICE" é composto de partes comuns e partes exclusivas, a saber: a) – partes do condomínio constituídas pelas partes comuns; b) – partes de propriedade exclusiva, constituídas pelas unidades autônomas. I – São partes comuns aquelas definidas no art. 3º da Lei nº 4591, a saber: são de propriedade e uso comum de todos os condôminos, inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, além do terreno e da garagem coletiva, são de modo especial as fundações ou alicerces, as vigas e colunas de sustentação, os pisos dos pavimentos, as paredes externas e as divisórias entre as unidades autônomas e as partes comuns, os ornamentos das fachadas, os halls social e de serviço e escadarias dos pavimentos, os poços e elevadores, a portaria, o jardim, o terraço do andar térreo, os coletores e depósitos de lixo, a casa de máquinas as caixas d'água, as bombas de recalque, os encanamentos e tronco de água e esgotos, os fios tronco de eletricidade e telefone, os condutores de águas pluviais, o apartamento do zelador, e, enfim, tudo que por sua própria natureza ou função destina-se ao uso comum de todos os condôminos ou co-proprietários; sendo que no ático, onde se situam a casa de máquinas, Caixa d'água e um terraço, será um solário de uso exclusivo do incorporador – Senhor Isso Masijah; II – São unidades autônomas aquelas que assim se enunciam, discriminam e especificam: APARTAMENTO Nº 1 (HUM)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

GUARUJA - SP

COMARCA DE GUARUJA - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃ ZULMIRA EUPHRASIA MUNIZ SAMPAIO



TABELIÃO DE NOTAS DE GUARUJA SP  
Dra. Zulmira Euphrasia Muniz Sampaio

TABELIÃO DE NOTAS DE GUARUJA SP  
Dra. Zulmira Euphrasia Muniz Sampaio

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

contem um dormitório, sala, cozinha, banheiro, W.C. e quarto de empregada e área de serviço com tanque; confronta na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, escadaria, poço de elevador e apartamento nº 2, de um lado com o espaço da área de recuo posterior, do outro lado com o espaço da área de recuo frontal e nos fundos com o espaço da área de recuo lateral esquerda; possui a área útil de 55,55m<sup>2</sup>, a área comum de 34,0369m<sup>2</sup>, num total de 89,5869m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe tanto no terreno como nas partes de uso comum, uma fração ideal de 1,460% do todo; **APARTAMENTO Nº 2 (DOIS)** - contem um dormitório, sala, cozinha, banheiro, W.C. e quarto de empregada e área de serviço com tanque; confrontando na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, escadaria, poço de elevador e apartamento nº 1, de um lado com o espaço da área de recuo frontal, de outro lado com o espaço da área de recuo posterior e nos fundos com o espaço da área de recuo lateral direita; possui a área útil de 55,55m<sup>2</sup>, a área comum de 34,0369m<sup>2</sup>, num total de 89,5869m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe tanto no terreno como nas partes de uso comum, uma fração ideal de 1,460% do todo; **APARTAMENTOS nºs 11, 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101, 111, 121, 131, 141 e 151** situam-se do 1º andar ao 15º andar, respectivamente, contendo cada uma dessas unidades três dormitórios, sala, cozinha, dois banheiros, hall de circulação interno, terraço, W.C. e quarto de empregada e área de serviço com tanque; confrontando na frente com o hall de circulação do andar, por onde tem sua entrada, escadaria e poço de elevador e apartamento de final "2" de um lado com o espaço da área de recuo posterior, de outro lado com o espaço da área de recuo frontal e nos fundos com o espaço da área de recuo lateral esquerda; possui a área útil de 119,85m<sup>2</sup>, a área comum de 73,4825m<sup>2</sup>, num total de 193,3325m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe tanto no terreno, como nas partes comuns, a fração ideal de 3,152% do todo; **APARTAMENTOS nºs 12, 22, 32, 42, 52, 62, 72, 82, 92, 102, 112, 122, 132, 142 e 152** situam-se do 1º andar ao 15º andar, respectivamente, contendo cada uma dessas unidades três dormitórios, sala, cozinha, dois banheiros, hall de circulação interno, terraço, W.C. e quarto de empregada e área de serviço com tanque; confrontando na frente com o hall de circulação do andar, por onde tem sua entrada, escadaria e poço de elevador, e apartamento de final "1" de um lado, com o espaço da área de recuo frontal, de outro lado com o espaço da área de recuo posterior e nos fundos com o espaço da área de recuo lateral direita; possui a área útil de 119,85m<sup>2</sup>, a área comum de 73,4825m<sup>2</sup>, num total de 193,3325m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe tanto no terreno, como nas partes comuns, a fração ideal de 3,152% do todo; **APARTAMENTO nº 161**, situado nº 16º andar, contendo cada dois dormitórios, uma suíte, sala, cozinha, banheiro, hall de circulação interno, W.C. e de empregada, área de serviço com tanque e terraço em suas quatro faces; confrontando na frente com o hall de circulação do andar, por onde tem sua entrada, escadaria e poços de elevadores e espaço da área de recuo posterior, de um lado com o espaço da área de recuo lateral direita, do outro lado com o espaço da área de recuo lateral esquerda e nos



03662602168183 000032441-8

P.05177 R.002441

RUA MARIO RIBEIRO 204 1º ANDAR - CENTRO  
GUARUJA SP CEP 11410-190  
FONE: 13-33471112 FAX: 13-33552970

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO CARVALHO MORENO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2021 às 18:07, sob o número 10114466120218260223. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011446-61.2021.8.26.0223 e código EteIUcX8.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

fundos com o espaço da área de recuo frontal; possui a área útil de 95,75m<sup>2</sup>, a área comum de 58,7512m<sup>2</sup>, num total de 154,5012m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe tanto no terreno, como nas partes comuns, uma fração ideal de 2,520% do todo; cabendo a cada um dos apartamentos retro descritos, o direito à guarda e estacionamento de um veículo de passeio na garagem comum do sub-solo do Edifício, em lugar indeterminado. Que, o prédio e respectivo terreno descrito acima, ora destinado ao regime especial de condomínio por planos horizontais, nos termos da Lei 4591 de 16-12.1964 e legislação complementar, com a denominação de "Edifício Nice", reger-se-á, em geral, pelo estatuído na referida Lei, e, em especial pelas disposições a seguir estipuladas, que se erigem na Convenção de Condomínio, ora estabelecida na forma do art. 9º da Lei 4591/64, quer quanto à distribuição das partes do condomínio, quer quanto ao destino, ao modo de uso, aos direitos e deveres dos condôminos, dos encargos condominiais, das Assembléias, do Síndico, do Conselho Consultivo, do fundo de reserva, da alteração da Convenção, de Regulamento Interno e do Seguro do Condomínio, a saber: Capítulo – I – **DO OBJETO** – Art. 1º - O Condomínio regular-se-á pelas disposições da Lei 4591/64 e, especialmente pela presente convenção. Art. 2º - Constituem partes de propriedade exclusiva dos condôminos do Edifício, aquelas discriminadas na presente escritura; art. 3º - Constituem partes comuns do prédio, aquelas que ficam de propriedade e uso comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, além do terreno e da garagem coletiva, são de modo especial, as seguintes: as fundações ou alicerces, as vagas e colunas de sustentação, os pisos dos pavimentos, a cobertura do prédio, as paredes externas e as divisórias, entre as unidades autônomas e as partes comuns os ornamentos da fachada, exclusiva janelas; os halls e escadarias dos pavimentos, os elevadores e poços respectivos, os medidores, o apartamento do zelador, a casa de máquinas, as caixas d'água, as bombas de recalque, os coletores e depósitos de lixo, os encanamentos tronco de água e esgoto, os fios tronco de eletricidade e telefone, os condutores de águas pluviais e, enfim, tudo que por sua própria natureza ou função, destino-se ao uso comum de todos os condôminos ou co-proprietários.- Capítulo II - **DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES** – Art. 4º) – Os apartamentos destinam-se à moradia, sendo seu uso vedado para qualquer outra finalidade. Art. 5º - A garagem coletiva destina-se exclusivamente ao estacionamento de automóveis de passeio, peruas e utilitários de propriedade dos condôminos ou de seus inquilinos, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade. Art. 6º - As partes de uso comum destinam-se às finalidades que lhes são específicas, sendo vedado o seu uso, expressamente, para quaisquer outras. Art. 7º - São direitos dos condôminos – **A** – Usar, gozar e dispor da respectiva unidade de acordo com o respectivo destino, desde que não infrinjam as normas legais e as contidas nesta convenção e seus regulamentos internos, da garagem e da utilização de salão de festas; **B** – usar, gozar das partes comuns do Edifício, desde que

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

GUARUJA - SP

COMARCA DE GUARUJA - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÁ ZULMIRA EUPHRASIA MUNIZ SAMPAIO



não impeçam idêntico uso ou gozo por partes dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior; **C** – examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração; **D** – comparecer as assembléias e nelas discutir, votar e ser votado, respeitando o disposto no artigo 20º. **Capítulo III – DA ADMINISTRAÇÃO – Art. 8º** - A administração do condomínio caberá a um Síndico, condômino ou pessoa jurídica especializada no ramo, eleito bianalmente, pela Assembléia Geral Ordinária, podendo ser reeleito. Parágrafo único – No caso do Síndico eleito ser um condômino, este poderá delegar as funções administrativas à pessoa jurídica de sua confiança. **Art. 9º – COMPETE AO SÍNDICO** – **A** – Representar ativa e passivamente o Condomínio, em Juízo ou fora dele, praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites da Lei, da Convenção e dos Regulamentos. **B** - Exercer os atos de gestão do Edifício, no que concerne à segurança e moralidade do prédio e a boa execução dos serviços de utilidade comum. **C** – Contratar com firma especializada a administração do condomínio, fixando sua remuneração que não deverá ser inferior a 2,5 (dois e meio) salários mínimos. **D** – Admitir e demitir empregados, fixar seus salários, bem como transigir em matéria de indenização trabalhistas. **E** – Ordenar a realização das obras e serviços necessários ao bom funcionamento do Edifício. **F** – Cumprir e fazer cumprir esta Convenção e os seus regulamentos internos executando e fazendo executar as deliberações dos Assembléias dos condôminos. **G** – Arrecadar as contribuições devidas pelos condôminos e dar-lhes aplicação necessária ao bom funcionamento do Edifício. **H** – Efetuar e manter a escrituração contábil do Condomínio. **I** – Contratar os seguros contra fogo, de responsabilidade civil, da garagem e dos elevadores. **J** - Prestar contas de sua gestão à Assembléia de Condôminos e apresentar orçamento para o exercício seguinte. **K** - Recolher aos cofres públicos, pontualmente todos os tributos que incidam sobre o Edifício, e que sejam de responsabilidade do condomínio. **L** – Convocar a Assembléia Geral. **Art. 10º** - O Síndico sendo pessoa jurídica perceberá mensalmente a remuneração que for fixada pela Assembléia Geral, respeitado o mínimo estipulado no Artigo 9º - letra C. Parágrafo único – No caso do Síndico ser um condômino não perceberá qualquer remuneração. **Art. 11º** - O Síndico poderá ser destituído pelo voto de dois terços dos condôminos presentes a Assembléia Geral para este fim especialmente convocada, respeitado contudo o disposto no Artigo 42 das Disposições Gerais e Transitórias. Parágrafo único – No caso da destinação far-se-á acertos de contas entre o condomínio e a pessoa que exercer as funções administrativas, pagando o condomínio no prazo de 30 (trinta) dias da destituição as importâncias por ventura devidas, ou recebendo no prazo de 10 (dez) dias as importâncias que por balanço existirem a seu favor. **Art. 12º** - Não poderá ser eleito para o cargo de Síndico o Condômino que estiver em atraso com suas contribuições condominiais, ou houver sido cobrado judicialmente por contribuições não pagas nas épocas devidas. **Art. 13º** - Juntamente com o Síndico, a Assembléia elegerá um sub-síndico que o substituirá em

TABELIÃO DE NOTAS DE GUARUJA-SP  
DRA. ZULMIRA EUPHRASIA MUNIZ SAMPAIO

TABELIÃO DE NOTAS DE GUARUJA-SP  
DRA. ZULMIRA EUPHRASIA MUNIZ SAMPAIO



03662602168183.000032442-6

P.05177 R.002442

RUA MARIO RIBEIRO 204 1º ANDAR - CENTRO  
GUARUJA SP CEP 11410-190  
FONE: 13-33471112 FAX: 13-33552970



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

suas faltas e impedimentos. Parágrafo único – Ocorrendo vaga, o Sub-Síndico, convocará Assembléia para eleição de outro Síndico, que exercerá o cargo por prazo de dois anos.

Capítulo IV – **DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS** – **Art. 14º** - A Assembléia Geral é a reunião dos Condôminos convocada e instalada na forma da Lei e desta Convenção a fim de deliberar sobre matérias de interesse do Condomínio. **Art. 15º** - A Assembléia Geral será convocada por carta protocolada ou registrada e entregue aos Condôminos no endereço que para este fim fornecerem, à sua falta, na unidade autônoma dos proprietários ou compromissários compradores, devendo mediar pelo menos, oito dias, entre a data da convocação e da realização da Assembléia parágrafo único – Da convocação deverá constar obrigatoriamente: A O local e a hora da Reunião. B – A ordem do dia e o “quorum” para a respectiva votação. **Art. 16º** - Assembléia Geral Ordinária reunir-se-á anualmente na forma da Lei, e a Extraordinária, sempre que convocada pelo Síndico ou Condôminos que representem  $\frac{1}{4}$  (hum quarto) no mínimo do Condomínio, sempre que assim o exigirem os interesses condominiais, Parágrafo único – Sendo convocada a Assembléia por condôminos ao Síndico será dada ciência, observado o prazo estabelecido no artigo 15º. **Art. 17º** - Ressalvadas as exceções prevista em Lei e nesta Convocação, a Assembléia instalar-se-á em primeira convocação com a presença de Condôminos que representem pelo menos  $\frac{1}{4}$  (hum quarto) do Condomínio, e em segundo convocação, 30 (trinta) minutos depois com qualquer número. **Artigo 18º** - Nas deliberações da Assembléia Geral, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno, não podendo participar e votar aquele que não estiver em dia com suas obrigações condominiais. Parágrafo único – As deliberações serão tomadas pelo voto da maioria absoluta de Condôminos presentes, exigindo-se o voto de condôminos representando no mínimo  $\frac{2}{3}$  (dois terços) do total das frações ideais para deliberação sobre: **A** - Alteração da Convenção e do Regulamento do Edifício. **B** - Destituição do Síndico. **C** – Venda ou reconstrução do Edifício em caso de sinistro que destrua mais de  $\frac{2}{3}$  (dois terços) de seu total. **Art. 19º** - Assembléia Geral será presidida por um Condômino eleito pelos presentes, o qual escolherá o secretário, sendo vedado ao Síndico presidir os trabalhos. **Art. 20º** - Compete a Assembléia Geral Ordinárias. **A** - Deliberar sobre as contas do condomínio. **B** – Discutir e votar o orçamento para o exercício financeiro, compreendendo as de conservação, manutenção e obras do Condomínio. **C** – eleger o Conselho Consultivo. **D** – Eleger o Síndico. **E** – Fixar fundos de reserva. **F** – Votar as demais matérias constantes da ordem do dia. **Art. 21º** - Compete a Assembléia Geral Extraordinária. **A** – Destituir o Síndico a qualquer tempo independentemente de justificção e eleger seu substituto. **B** – Deliberar sobre matéria de interesse do Condomínio. **C** - Deliberar sobre propostas formuladas por qualquer condômino. **D** – Apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia. **Art. 22º** - Os condomínios poderão fazer-se representar na Assembléia Geral, através de procuradores. **Art. 23º** - As deliberações da Assembléia Geral constarão de ata lavrada em

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

GUARUJA - SP

COMARCA DE GUARUJA - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃ ZULMIRA EUPHRASIA MUNIZ SAMPAIO



livro próprio e nos 10 (dez) dias subseqüentes à coleta da assinatura do Presidente e Secretário, o Síndico enviará cópias, a todos os Condôminos, por carta protocolada ou registrada. Capítulo V - **CONSELHO CONSULTIVO** - Art. 24º - O Conselho Consultivo, será composto de três membros efetivos, todos condôminos, eleitos por um biênio, pela mesma Assembléia Geral Ordinária, que elege o Síndico, por maioria de votos, permitida a reeleição. Art. 25º - Ao Conselho Consultivo, além das atribuições previstas em Lei, compete: A - Fixar o valor das multas previstas no artigo 37º. B - Examinar, trimestralmente, as contas do Condomínio. C - Emitir parecer sobre a prestação de contas do Síndico. D - Emitir parecer sobre os assuntos condominiais quando a tanto solicitado pelo Síndico ou por qualquer condômino interessado. E - Emitir parecer sobre a previsão orçamentária apresentada pelo Síndico para o exercício financeiro seguintes; Parágrafo único - Até 48 (quarenta e oito) horas antes da Assembléia Geral Ordinária, independentemente de qualquer convocação especial, o Conselho deverá emitir parecer sobre a prestação de contas e a previsão orçamentária. O silêncio do Conselho corresponderá a parecer favorável. Art. 26º - Não poderão ser eleitos o Conselho Consultivo os condôminos que não poderiam ser eleitos síndicos, na forma do artigo 12º. Art. 27º - Os membros do Conselho Consultivo não serão remunerados. Capítulo VI - **DO ORÇAMENTO** - Art. 28º - Constituem despesas condominiais. A - os prêmios de seguro. B - os tributos incidentes sobre as partes comuns do Edifício. C - as despesas derivadas do consumo de luz, força, água e de telefone das partes e coisas comuns. D - a remuneração do Síndico ou da Administradora e dos demais empregados do Condomínio, bem como respectivos encargos trabalhistas. E - as despesas de conservação, limpeza, reparações e manutenção do Edifício e duas instalações de uso comum. F - outras aprovadas pela Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária. Art. 29º - O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, incumbindo ao Síndico preparar o orçamento para o exercício, estimando a despesa e fixando a receita do Condomínio, a fim de serem objeto de deliberação da Assembléia Geral Ordinária. Parágrafo único - A previsão poderá ser reajustada por Assembléia Geral Extraordinária, se julgada insuficiente para cobrir as despesas do Condomínio. Art. 30º - A receita do condomínio será constituída pelas contribuições dos Condôminos, aprovadas pela Assembléia Geral Ordinária e arrecadadas na forma prevista neste capítulo e bem assim pelo produto de empréstimo que forem autorizados pelo Conselho Consultivo, para fazer frente as despesas extraordinárias, para as quais sejam insuficientes os fundos condominiais. Art. 31º - Os condôminos concorrerão para o custeio das despesas recolhendo a cota parte que lhes couber mediante rateio proporcional as frações ideais de terreno. Parágrafo primeiro - A cota condominial de cada condômino, será parcelada em quatro contribuições trimestrais, vencíveis até o dia 10 (dez) dos primeiros meses de cada trimestre, de acordo com a previsão. Parágrafo segundo - Na falta ou impossibilidade de ser cobrado o 1º trimestre, de acordo com a previsão

TABELIÃO DE NOTAS DE GUARUJA-SP  
 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 TABELIÃO DE NOTAS DE GUARUJA-SP  
 Dra. Zulmira Euphrasia Muniz Sampaio

PARA TODA ATIVIDADE REGISTRARIAL, QUALQUER DIA DA SEMANA, QUALQUER HORA DO DIA, EM GUARUJA E SUAS ZONAS RURAIS E ZONAS DE INTERESSE



03662602168183 000032443-4

P:05177 R:002443

RUA MARIO RIBEIRO 204 1º ANDAR - CENTRO  
 GUARUJA SP CEP 11410-190  
 FONE: 13-33471112 FAX: 13-33552970

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO CARVALHO MORENO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2021 às 18:07, sob o número 10114466120218260223. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011446-61.2021.8.26.0223 e código EteIUcX8.

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

orçamentária do exercício, esta deverá ser cobrada na base do último trimestre pago no ano anterior, com um acréscimo correspondente à última variação do salário mínimo da Capital, sendo compensada na previsão orçamentária do exercício. **Art. 32º** - As despesas extraordinárias serão igualmente rateadas entre os condôminos, dentro do prazo fixado pela Assembléia que as autorizar. **Art. 33º** - As contribuições ou extraordinárias não pagas no respectivo vencimento, serão acrescidas de multa de 20% (vinte por cento) e juros moratórios à taxa de 1% (hum por cento) ao mês, sem prejuízo de sua cobrança judicial por ação executiva; **Parágrafo único** - Se, entre o vencimento da contribuição e a data de seu pagamento, mediar período igual ou superior a seis meses o valor da contribuição será corrigida segundo os índices de correção monetária aplicáveis as Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional, calculando-se os juros e multa sobre o valor corrigido. **Art. 34º** - Para o atendimento de despesas extraordinárias, será incluído na previsão orçamentária uma importância equivalente a 1/12 (hum doze ávos) do total da despesa prevista para o exercício, em como, será instituído um Fundo de Reserva para o Condomínio correspondente a 5% (cinco por cento) do orçamento. **Art. 35º** - Fica facultado ao Síndico, sem prejuízo do disposto no artigo 33 fazer com qualquer contribuição, inclusive as corrigidas sejam representadas por letras de câmbio com saque à vista, e enviadas a Cartórios de Protestos. **Art. 36º** - Com o produto das cominações previstas no art. 33, serão custeadas as despesas e os honorários advocatícios necessários a cobrança dos contribuições vencidas. **Capítulo VII – DAS PENALIDADES – Art. 37º** - O condômino que violar as disposições legais bem como as contidas na presente convenção e no Regulamento, (além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se do ato praticado ou ainda a reparar os danos que causar), ficará sujeito a multa de um até dez vezes o salário mínimo em vigor na região desta Capital. **Parágrafo único** - A multa será imposta pela Administração e cobrada pelo Síndico juntamente com a contribuição de vencimento imediatamente posterior, facultado ao interessado recorrer para a Assembléia Geral. **Art. 38º** - A imposição de multa será comunicada por escrito ao infrator, não tendo efeito suspensivo o recursos eventualmente interposto. **Art. 39º** - O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados. **Art. 40º** - O Condômino responderá perante o Condomínio pelos atos praticados pelos ocupantes de sus unidade autônoma. **Capítulo VIII – DO REGULAMENTO INTERNO** - Este Regulamento tem como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos residem neste Edifício, na conformidade com o que determina a Lei nº 4591 de 16-12-1964, e outras posteriores. Assim fica ratificada, a rigorosa disciplinação e observância à Convenção de Condomínio, na qual estão expressamente determinados os seguintes deveres e proibições.- **É PROIBIDO** - **1º** - Pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nele intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhe o arranjo a revelia do Síndico. **2º** - Depositar objetos e outros materiais em qualquer das



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

21º - O Zelador fica autorizado a tomar providência cabível para fazer cumprir o presente Regulamento, devendo comunicar as infrações ao Síndico ou Sub-Síndico, para que os mesmos tomem as medidas necessárias. **É DEVER** – 1º - De todo condômino, dependentes, familiares ou locatários, prestigiar ou fazer acatar as decisões do Síndico, Sub-Síndico e da Assembléia Geral e a esta comparecer, a fim de que as decisões tomadas expressem realmente a vontade condominial. 2º - Observar dentro do Edifício a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo quaisquer queixas serem encaminhadas por escrito à administração. 3º - Tratar com respeito os empregados. 4º - Notificar imediatamente o Síndico e ou o Sub-Síndico a incidência de moléstia grave ou infecto-contagiosa no seu apartamento. 5º - Permitir a entrada em sua unidade, do Síndico, Sub-Síndico ou Zelador e das pessoas que o acompanham quando isso se tornar necessário à inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo. 6º - Fazer, por sua conta exclusiva, as despesas e ou reparos em sua propriedade autônoma e a contribuir para as despesas gerais, na forma do aprovado pela Assembléia Geral. 7º) – Diligenciar, no sentido de que seus serviços não se utilizem do elevador social, que é privativo dos senhores condôminos e familiares, pelo qual também não podem ser transportados carrinhos e sacolas de feiras, malas, bicicletas, mudanças, etc., devendo o seu reservado às suas finalidades naturais estritamente. 8º - Do Condômino providenciar o conserto ou substituição de qualquer peça ou aparelho que pertencente ao Condomínio, tenha-se danificado. 9º - Fazer constar como parte integrante dos contratos de locação ou venda, exemplar deste Regulamento, cujo infringência motivará a respectiva rescisão. 10º - Zelar pela apresentação dos seus servidões, recomendando-se o uso de uniforme. **NOTA** - As violações a qualquer dispositivo deste Regulamento, sujeitará o infrator ou seu responsável a multa de um salário mínimo vigente na região à data do pagamento que reverterá à conta corrente do Edifício junto ao Síndico. **Capítulo IX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS** - **Art. 41º** - A solução dos casos omissos caberá ao Conselho Consultivo “ad-referendum” da Assembléia Geral, mediante a aplicação dos dispositivos da Lei nº 4591 de 16-12-1964. **Art. 42º** - A administração do condomínio para o primeiro biênio será sempre exercida por empresa especializada no ramo, nomeada pelos promitentes vendedores e incorporadores, com os direitos e obrigações previstos no Capítulo III desta Convenção. **Art. 43º** - Os membros do Conselho Consultivo para a primeira gestão, serão eleitos pela 1ª Assembléia do Condomínio a se realizar, cujo mandato coincidirá com o do Síndico. **DO SEGURO DO CONDOMÍNIO** – Nos termos do artigo 20, letra “g” do Decreto lei nº 73 de 21 de novembro de 1966, é obrigatório o seguro de todo o Edifício, para fins do disposto nos artigos 13 a 17 da Lei nº 4591 de 16-12-1964. Pelos outorgantes declarantes me foi dito ainda, ante as mesmas testemunhas, que ficam autorizados os registros e averbações necessários, perante o Registro de Imóveis competente, para que as presentes disposições produzam seus jurídicos efeitos de Direito,

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
 GUARUJA - SP  
 COMARCA DE GUARUJA - ESTADO DE SÃO PAULO  
 TABELIÃ ZULMIRA EUPHRASIA MUNIZ SAMPAIO



autorizando-se igualmente a prévia averbação da construção na forma da retro mencionada Carta de Habitação nº 7081/77, expedida pela Prefeitura Municipal de Guarujá; e, que o custo total da construção importou em Cr\$13.260.850,00 (treze milhões, duzentos e sessenta mil, oitocentos e cinquenta cruzeiros), e apresentaram o Certificado de quitação expedido pelo INPS, sob nº 636.580 – série B, em 21-12-1977, pela Agência em Santos. E, de como assim o disseram, me pediram lhes lavrasse esta escritura, a qual feita, lida e achada conforme, outorgaram, aceitaram e assinam com as testemunhas: **CARLOS EVILÁSIO DA SILVA** e **HERCILIO GONÇALVES SANTANA FILHO**, brasileiros, solteiros, maiores, do comércio, portadores das cédulas de identidade RG. 4.579.444 e 6.413.197, aqui residentes, do que dou fé.- Eu, **JURACY FERREIRA**, escrevente habilitada, a escrevi. Eu, **GUMERCINDO MUNIZ SAMPAIO** Tabelião Vitalício, a subscrevi.- (a.a.) – **Devidamente assinada pelas partes acima mencionadas.- (Legalmente selada).- Nada mais se continha em referida ESCRITURA, a certificar.- O referido é verdade e dou fé.- Guarujá, doze de setembro de dois mil e treze (12/09/2013).- Eu, ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO, Tabeliã, a fiz digitar a presente, dou fé e assino.**

VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURAS OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

TABELIONATO DE NOTAS DE GUARUJÁ-SP

(a) *[Handwritten Signature]*

- ( ) Drª Zulmira Euphrásia Muniz Sampaio - Tabeliã
- ( ) Bel. Stella Maris Sampaio Braga - Substituta da Tabeliã
- (x) Bel. Roberto de Jesus Giannella - Substituto da Tabeliã
- ( ) Bel. Waldir Francisco da Silva - Escrevente Substituto

Digitada por:

*[Handwritten Signature]*

MARIA DA C. S. DE OLIVEIRA

Conferida por:

*[Handwritten Signature]*

SELMA MONTEIRO DE MELO

<i>Valor da Certidão</i>	
EMOLUMENTOS	R\$ 27,96
SEC. FAZ.	R\$ 7,94
IPESP	R\$ 5,88
SINOREG	R\$ 1,47
TRIB. JUSTIÇA	R\$ 1,47
SCMSP	R\$ 0,28
TOTAL	R\$ 45,00
Recibo	<i>[Handwritten Signature]</i>
	Responsável



03662602168183.000032445-0

P:05177 R:002445

RUA MARIO RIBEIRO 204 1º ANDAR - CENTRO  
 GUARUJA SP CEP 11410-190  
 FONE: 13-33471112 FAX: 13-33552970

TABELIONATO DE NOTAS DE GUARUJÁ-SP  
 ZULMIRA EUPHRASIA MUNIZ SAMPAIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO CARVALHO MORENO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2021 às 18:07, sob o número 10114466120218260223. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011446-61.2021.8.26.0223 e código EteIUcX8.

# REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904  
 OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
 C.N.P.J. 51.080.695/0001-08



DE GUARUJÁ-SP  
 DRA. ZULMIRA SAMPAIO  
 ALMADA DE SOUZA  
 REVENTE

A Oficiala de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Guarujá-SP, Dr<sup>a</sup> ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO, – CERTIFICA mais, que, a presente Escritura de Especificação, Convenção e Instituição de Condomínio do EDIFÍCIO NICE, situado à Alameda Mal Floriano Peixoto, nº 467 – Guarujá – SP., foi registrado sob. R.03 na matrícula nº 9.903 deste Cartório, em data de 24 de janeiro de 1978, e sua Convenção de Condomínio, registrada sob nº 144, no livro nº 3 auxiliar, em 24 de janeiro de 1978. Dou fé. Guarujá, 13 de setembro de 2013. O Escrevente:

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP  
 DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
 OFICIAL  
 SANDRO ROBERTO ALMEIDA DE SOUZA  
 ESCRIVENTE

DE GUARUJÁ-SP  
 DRA. ZULMIRA SAMPAIO  
 ALMADA DE SOUZA  
 REVENTE

## RIG CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO GUARUJÁ-SP

Oficial: Dr<sup>a</sup>. Zulmira Euphrásia Muntz Sampato

**CERTIDÃO** - Certifico e dou fé que o(s) presente(s) cópia(s) reprográfica(s) foi(ram) extraída(s) de documento arquivado neste Cartório, composta de 07 folha(s) numerada(s) e rubricada(s), e confere(m) com o original.

Guarujá-SP:

13 SET. 2013

Protocolo 410.987

Escrevente:

<input type="checkbox"/>	Wagner Wilson Sparapane	Escrevente	Oficial	R\$ 23,13
<input type="checkbox"/>	Jair José dos Santos	Escrevente	Estado	R\$ 06,57
<input type="checkbox"/>	José Roberto Pontes Lopez	Escrevente	Carteira	R\$ 04,87
<input type="checkbox"/>	Luiz Eduardo Ferreira	Escrevente	Registro Civil	R\$ 01,22
<input checked="" type="checkbox"/>	Sandro Roberto Almeida de Souza	Escrevente	Tribunal Justiça	R\$ 01,22
<input type="checkbox"/>	Waldir Francisco da Silva	Escrevente Substituto		
<input type="checkbox"/>	Roberto de Jesus Giannella	Substituto da Oficial	<b>TOTAL</b>	<b>= R\$ 37,01</b>

## Correção Monetária

Valores atualizados até 30/09/2021

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

## COTA CONDOMINIAL

01/04/2019	R\$ 1.163,72 : 71,049953 x 81,555240	R\$ 1.335,79
01/05/2019	R\$ 1.163,72 : 71,476252 x 81,555240	R\$ 1.327,82
01/06/2019	R\$ 1.163,72 : 71,583466 x 81,555240	R\$ 1.325,83
01/07/2019	R\$ 1.163,72 : 71,590624 x 81,555240	R\$ 1.325,70
01/08/2019	R\$ 1.163,72 : 71,662214 x 81,555240	R\$ 1.324,37
01/09/2019	R\$ 1.163,72 : 71,748208 x 81,555240	R\$ 1.322,79
01/10/2019	R\$ 1.163,72 : 71,712333 x 81,555240	R\$ 1.323,45
01/11/2019	R\$ 1.163,72 : 71,741017 x 81,555240	R\$ 1.322,92
01/12/2019	R\$ 1.163,72 : 72,128418 x 81,555240	R\$ 1.315,81
01/01/2020	R\$ 1.163,72 : 73,008384 x 81,555240	R\$ 1.299,95
01/02/2020	R\$ 1.163,72 : 73,147099 x 81,555240	R\$ 1.297,49
01/03/2020	R\$ 1.163,72 : 73,271449 x 81,555240	R\$ 1.295,29
01/04/2020	R\$ 1.163,72 : 73,403337 x 81,555240	R\$ 1.292,96
01/05/2020	R\$ 1.163,72 : 73,234509 x 81,555240	R\$ 1.295,94
01/06/2020	R\$ 1.163,72 : 73,051422 x 81,555240	R\$ 1.299,19
01/07/2020	R\$ 1.163,72 : 73,270576 x 81,555240	R\$ 1.295,30
01/08/2020	R\$ 1.163,72 : 73,592966 x 81,555240	R\$ 1.289,63
01/09/2020	R\$ 1.163,72 : 73,857900 x 81,555240	R\$ 1.285,00
01/10/2020	R\$ 1.163,72 : 74,500463 x 81,555240	R\$ 1.273,92
01/11/2020	R\$ 1.163,72 : 75,163517 x 81,555240	R\$ 1.262,68
01/12/2020	R\$ 1.163,72 : 75,877570 x 81,555240	R\$ 1.250,80
01/01/2021	R\$ 1.163,72 : 76,985382 x 81,555240	R\$ 1.232,80
01/02/2021	R\$ 1.163,72 : 77,193242 x 81,555240	R\$ 1.229,48
01/03/2021	R\$ 1.163,72 : 77,826226 x 81,555240	R\$ 1.219,48
01/04/2021	R\$ 1.163,72 : 78,495531 x 81,555240	R\$ 1.209,08

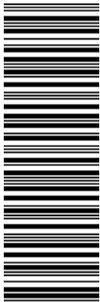
01/05/2021	R\$ 1.163,72 : 78,793814 x 81,555240	R\$ 1.204,50
01/06/2021	R\$ 1.163,72 : 79,550234 x 81,555240	R\$ 1.193,05
01/07/2021	R\$ 1.163,72 : 80,027535 x 81,555240	R\$ 1.185,94
01/08/2021	R\$ 1.163,72 : 80,843815 x 81,555240	R\$ 1.173,96
01/09/2021	R\$ 1.163,72 : 81,555240 x 81,555240	R\$ 1.163,72
01/10/2021	R\$ 1.163,72 : 81,555240 x 81,555240	R\$ 1.163,72

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	39.338,33	0,00	39.338,33
<b>TOTAL</b>	<b>39.338,33</b>	<b>0,00</b>	<b>39.338,33</b>



8580000003-8 93380185112-6 10590065595-7 00820211101-1

		<b>Governo do Estado de São Paulo</b> <b>Secretaria da Fazenda e Planejamento</b> <b>Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais</b>		<b>DARE-SP</b>	
				<b>Documento Principal</b>	
<b>01 - Nome / Razão Social</b> Condomínio Edifício Nice			<b>07 - Data de Vencimento</b> 01/11/2021		
<b>02 - Endereço</b> Alameda Mal Floriano Peixoto, 467 Guarujá SP			<b>08 - Valor Total</b> R\$ 393,38		
<b>03 - CNPJ Base / CPF</b> 52.260.718	<b>04 - Telefone</b> (13)99157-6235	<b>05 - Quantidade de Documentos Detalhe</b> 1	<b>09 - Número do DARE</b>  <b>210590065595008</b>		
<b>06 - Observações</b> Comarca/Foro: Guarujá, Cód. Foro: 223, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: CONDOMINIO EDIFICIO NICE, Réu: VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO			Emissão: 01/10/2021		
<b>10 - Autenticação Mecânica</b>				Via do Banco	

210590065595008-0001 		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento	<b>DARE-SP</b>	<b>01 - Código de Receita – Descrição</b> <b>Documento Detalhe</b>		<b>02 - Código do Serviço – Descrição</b> TJ - 1123001 - PETIÇÃO INICIAL	<b>19 - Qtde Serviços:</b> 1
	<b>15 - Nome do Contribuinte</b> Condomínio Edifício Nice		<b>03 - Data de Vencimento</b> 01/11/2021	<b>06 -</b> Custas - judiciárias pertencentes ao Estado, referentes a atos judiciais	<b>09 - Valor da Receita</b> R\$ 393,38	<b>12 - Acréscimo Financeiro</b> R\$ 0,00	
	<b>16 - Endereço</b> Alameda Mal Floriano Peixoto, 467 Guarujá SP		<b>04 - Cnpj ou Cpf</b> 52.260.718/0001-10	<b>05 -</b>	<b>07 - Referência</b>	<b>10 - Juros de Mora</b> R\$ 0,00	<b>13 - Honorários Advocaticios</b> R\$ 0,00
<b>18 - Nº do Documento Detalhe</b> 210590065595008-0001 Emissão: 01/10/2021	<b>17 - Observações</b> Comarca/Foro: Guarujá, Cód. Foro: 223, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: CONDOMINIO EDIFICIO NICE, Réu: VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO		<b>08 -</b>	<b>11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração</b> R\$ 0,00	<b>14 - Valor Total</b> <b>R\$ 393,38</b>		

8580000003-8 93380185112-6 10590065595-7 00820211101-1

		<b>Governo do Estado de São Paulo</b> <b>Secretaria da Fazenda e Planejamento</b> <b>Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais</b>		<b>DARE-SP</b>	
				<b>Documento Principal</b>	
<b>01 - Nome / Razão Social</b> Condomínio Edifício Nice			<b>07 - Data de Vencimento</b> 01/11/2021		
<b>02 - Endereço</b> Alameda Mal Floriano Peixoto, 467 Guarujá SP			<b>08 - Valor Total</b> R\$ 393,38		
<b>03 - CNPJ Base / CPF</b> 52.260.718	<b>04 - Telefone</b> (13)99157-6235	<b>05 - Quantidade de Documentos Detalhe</b> 1	<b>09 - Número do DARE</b>  <b>210590065595008</b>		
<b>06 - Observações</b> Comarca/Foro: Guarujá, Cód. Foro: 223, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: CONDOMINIO EDIFICIO NICE, Réu: VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO			Emissão: 01/10/2021		
<b>10 - Autenticação Mecânica</b>				Via do Contribuinte	

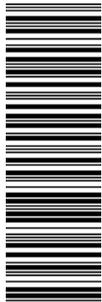






8589000000-0 23000185112-2 10590065595-7 03620211101-7

	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		<b>DARE-SP</b>	
			<b>Documento Principal</b>	
01 - Nome / Razão Social Condomínio Edifício Nice			07 - Data de Vencimento <div style="text-align: right; font-size: 18pt;">01/11/2021</div>	
02 - Endereço Alameda Mal Floriano Peixoto, 467 Guarujá SP			08 - Valor Total <div style="text-align: right; font-size: 18pt;">R\$ 23,00</div>	
03 - CNPJ Base / CPF 52.260.718	04 - Telefone (13)99157-6235	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	<div style="font-size: 24pt; font-weight: bold;">210590065595036</div> Emissão: 01/10/2021	
06 - Observações Comarca/Foro: Guarujá, Cód. Foro: 223, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: CONDOMINIO EDIFICIO NICE, Réu: VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO				
10 - Autenticação Mecânica			Via do Banco	

210590065595036-0001 	 Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento	<b>DARE-SP</b> <b>Documento</b> <b>Detalhe</b>	01 - Código de Receita – Descrição <b>304-9</b> 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 Condomínio Edifício Nice	03 - Data de Vencimento 01/11/2021 04 - Cnpj ou Cpf 52.260.718/0001-10	06 -	09 - Valor da Receita R\$ 23,00	12 - Acréscimo Financeiro R\$ 0,00
		16 - Endereço Alameda Mal Floriano Peixoto, 467 Guarujá SP	05 -	07 - Referência	10 - Juros de Mora R\$ 0,00	13 - Honorários Advocaticios R\$ 0,00
18 - Nº do Documento Detalhe 210590065595036-0001 Emissão: 01/10/2021	17 - Observações Comarca/Foro: Guarujá, Cód. Foro: 223, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: CONDOMINIO EDIFICIO NICE, Réu: VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO	08 -	11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração R\$ 0,00	14 - Valor Total R\$ 23,00		

8589000000-0 23000185112-2 10590065595-7 03620211101-7

	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		<b>DARE-SP</b>	
			<b>Documento Principal</b>	
01 - Nome / Razão Social Condomínio Edifício Nice			07 - Data de Vencimento <div style="text-align: right; font-size: 18pt;">01/11/2021</div>	
02 - Endereço Alameda Mal Floriano Peixoto, 467 Guarujá SP			08 - Valor Total <div style="text-align: right; font-size: 18pt;">R\$ 23,00</div>	
03 - CNPJ Base / CPF 52.260.718	04 - Telefone (13)99157-6235	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	<div style="font-size: 24pt; font-weight: bold;">210590065595036</div> Emissão: 01/10/2021	
06 - Observações Comarca/Foro: Guarujá, Cód. Foro: 223, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: CONDOMINIO EDIFICIO NICE, Réu: VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO				
10 - Autenticação Mecânica			Via do Contribuinte	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO CARVALHO MORENO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2021 às 18:07, sob o número 10114466120218260223. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011446-61.2021.8.26.0223 e código p4en6WZ2.







**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2021100117490402**  
 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça  
 Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
CONDOMINIO EDIFICIO NICE			52.260.718/0001-10
Nº do processo	Unidade		CEP
Endereço			Código 120-1
Histórico			Valor
EXCEUCAO COTAS CONDOMINIAIS COND. EDF. NICE VICENTE DE PAULO B. BICUDO			26,00
			Total
			26,00

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

Mod. 0.70.731-4 - Set/2021 - SISBB 21266 - cdr

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

868700000003 260051174002 112015226077 180001104025



Corte aqui.



**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2021100117490402**  
 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça  
 Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
CONDOMINIO EDIFICIO NICE			52.260.718/0001-10
Nº do processo	Unidade		CEP
Endereço			Código 120-1
Histórico			Valor
EXCEUCAO COTAS CONDOMINIAIS COND. EDF. NICE VICENTE DE PAULO B. BICUDO			26,00
			Total
			26,00

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

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

Mod. 0.70.731-4 - Set/2021 - SISBB 21266 - cdr

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

868700000003 260051174002 112015226077 180001104025



Corte aqui.



**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2021100117490402**  
 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça  
 Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
CONDOMINIO EDIFICIO NICE			52.260.718/0001-10
Nº do processo	Unidade		CEP
Endereço			Código 120-1
Histórico			Valor
EXCEUCAO COTAS CONDOMINIAIS COND. EDF. NICE VICENTE DE PAULO B. BICUDO			26,00
			Total
			26,00

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

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

Mod. 0.70.731-4 - Set/2021 - SISBB 21266 - cdr

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

868700000003 260051174002 112015226077 180001104025



SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL  
01/10/2021 - AUTO-ATENDIMENTO - 17.59.42  
6687706687

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: PABLO CARVALHO MORENO  
AGENCIA: 6687-7      CONTA:                      107-4  
=====

Convenio	TJSP - CUSTAS FEDTJ		
Codigo de Barras	86870000000-3	26005117400-2	
	11201522607-7	18000110402-5	
Data do pagamento		01/10/2021	
Valor Total		26,00	

=====

DOCUMENTO: 100103  
AUTENTICACAO SISBB:  
3.63B.895.81C.A87.ED3



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos,

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.

Caso o(s) executado(s) possua(m) cadastro na forma do art. 246, §1º, e art. 1.051, do Código de Processo Civil, a citação deverá ser feita de maneira preferencialmente eletrônica.

Do mandado ou carta de citação deverá constar, também, a ordem de penhora e avaliação a ser cumprida pelo Oficial de Justiça tão logo verificado o não pagamento no prazo assinalado, 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.

As citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, ou nos feriados ou dias úteis mesmo antes das 6 e depois das 20 horas, observado o disposto no art.5º, inciso XI, da Constituição Federal.

O(s) executado(s) deverá(ão) ter ciência de que, 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.

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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

Processo Civil.

Tratando-se de pessoa jurídica, deverá, desde logo, providenciar a juntada de certidão de breve relato obtida junto à Junta Comercial ou semelhante, diligenciando, ainda, perante os cadastros processuais do juízo onde a empresa tem sede ou filial.

Havendo pedido de pesquisas junto aos sistemas informatizados à disposição do juízo, deverá, também, comprovar o prévio recolhimento das taxas previstas no art. 2º, inc.XI, da Lei Estadual 14.838/12, calculada por cada diligência a ser efetuada.

Por fim, registre-se que, independentemente de nova ordem judicial, mediante o recolhimento das respectivas taxas, a parte requerente poderá requerer nos autos, por meio de petição digital, a expedição de certidão, nos termos do art. 828, que servirá também aos fins previstos no art. 782, §3º, todos do Código de Processo Civil.

Expedida a certidão, caberá ao exequente providenciar as averbações e comunicações necessárias, comprovando posteriormente nos autos no prazo de 10 dias, sob pena de nulidade, sem prejuízo de eventual responsabilização.

A presente decisão, assinada digitalmente e devidamente instruída, servirá como carta, mandado ou ofício. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

Guarujá, 04 de outubro de 2021.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)  
3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjstj.jus.br

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

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que em cumprimento a retro determinação expedi a(s) respectiva(s) carta(s) de citação nos termos informados e a(s) encaminhei para conferência e assinatura. Nada Mais. Guarujá, 05 de outubro de 2021.  
 Eu, \_\_\_\_, Allan Paulino Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0385/2021, encaminhada para publicação.

Advogado  
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)

Forma  
D.J.E

Teor do ato: "Vistos, 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. Caso o(s) executado(s) possua(m) cadastro na forma do art. 246, §1º, e art. 1.051, do Código de Processo Civil, a citação deverá ser feita de maneira preferencialmente eletrônica. Do mandado ou carta de citação deverá constar, também, a ordem de penhora e avaliação a ser cumprida pelo Oficial de Justiça tão logo verificado o não pagamento no prazo assinalado, 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. As citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, ou nos feriados ou dias úteis mesmo antes das 6 e depois das 20 horas, observado o disposto no art.5º, inciso XI, da Constituição Federal. O(s) executado(s) deverá(ão) ter ciência de que, 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. 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. Tratando-se de pessoa jurídica, deverá, desde logo, providenciar a juntada de certidão de breve relato obtida junto à Junta Comercial ou semelhante, diligenciando, ainda, perante os cadastros processuais do juízo onde a empresa tem sede ou filial. Havendo pedido de pesquisas junto aos sistemas informatizados à disposição do juízo, deverá, também, comprovar o prévio recolhimento das taxas previstas no art. 2º, inc.XI, da Lei Estadual 14.838/12, calculada por cada diligência a ser efetuada. Por fim, registre-se que, independentemente de nova ordem judicial, mediante o recolhimento das respectivas taxas, a parte requerente poderá requerer nos autos, por meio de petição digital, a expedição de certidão, nos termos do art. 828, que servirá também aos fins previstos no art. 782, §3º, todos do Código de Processo Civil. Expedida a certidão, caberá ao exequente providenciar as averbações e comunicações necessárias, comprovando posteriormente nos autos no prazo de 10 dias, sob pena de nulidade, sem prejuízo de eventual responsabilização. A presente decisão, assinada digitalmente e devidamente instruída, servirá como carta, mandado ou ofício.Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Int."

Do que dou fé.  
Guarujá, 5 de outubro de 2021.

Viviane Vidal Da Silva

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0385/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 06/10/2021. Considera-se a data de publicação em 07/10/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.  
11/10/2021 à 11/10/2021 - Suspensão de expediente – Prov. CSM nº 2584/2020 - Suspensão  
12/10/2021 - Nossa Senhora Aparecida - Prorrogação

Advogado  
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)

Teor do ato: "Vistos, 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. Caso o(s) executado(s) possua(m) cadastro na forma do art. 246, §1º, e art. 1.051, do Código de Processo Civil, a citação deverá ser feita de maneira preferencialmente eletrônica. Do mandado ou carta de citação deverá constar, também, a ordem de penhora e avaliação a ser cumprida pelo Oficial de Justiça tão logo verificado o não pagamento no prazo assinalado, 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. As citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, ou nos feriados ou dias úteis mesmo antes das 6 e depois das 20 horas, observado o disposto no art.5º, inciso XI, da Constituição Federal. O(s) executado(s) deverá(ão) ter ciência de que, 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. 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. Tratando-se de pessoa jurídica, deverá, desde logo, providenciar a juntada de certidão de breve relato obtida junto à Junta Comercial ou semelhante, diligenciando, ainda, perante os cadastros processuais do juízo onde a empresa tem sede ou filial. Havendo pedido de pesquisas junto aos sistemas informatizados à disposição do juízo, deverá, também, comprovar o prévio recolhimento das taxas previstas no art. 2º, inc.XI, da Lei Estadual 14.838/12, calculada por cada diligência a ser efetuada. Por fim, registre-se que, independentemente de nova ordem judicial, mediante o recolhimento das respectivas taxas, a parte requerente poderá requerer nos autos, por meio de petição digital, a expedição de certidão, nos termos do art. 828, que servirá também aos fins previstos no art. 782, §3º, todos do Código de Processo Civil. Expedida a certidão, caberá ao exequente providenciar as averbações e comunicações necessárias, comprovando posteriormente nos autos no prazo de 10 dias, sob pena de nulidade, sem prejuízo de eventual responsabilização. A presente decisão, assinada digitalmente e devidamente instruída, servirá como carta, mandado ou ofício.Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Int."

Guarujá, 6 de outubro de 2021.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280 - Guarujá-SP - CEP 11440-550  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**CARTA DE CITAÇÃO – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Destinatário(a):  
 Vicente de Paulo Borges Bicudo  
 Conego Eugenio Leite, 198, Jardim America, Jd. Paulistano  
 São Paulo-SP  
 CEP 05414-000

Pela presente, comunico que perante este Juízo tramita a ação em epígrafe, da qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão para, **no prazo de 03 (três) dias úteis, pagar a dívida no valor de R\$ 39.338,33**, 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. Guarujá, 05 de outubro de 2021. Allan Paulino Souza, Escrevente Técnico Judiciário.



Digital

11/10/2021  
LOTE: 115541



CARMBO  
UNIDADE DE ENTREGA

DESTINATÁRIO

Vicente de Paulo Borges Bicudo,

Conego Eugenio Leite, 198, Jardim America, Jd.  
Paulistano

Sao Paulo, SP

05414-000

AR340031786JF



TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ : \_\_\_\_ h

2ª \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ : \_\_\_\_ h

3ª \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ : \_\_\_\_ h

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

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

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

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

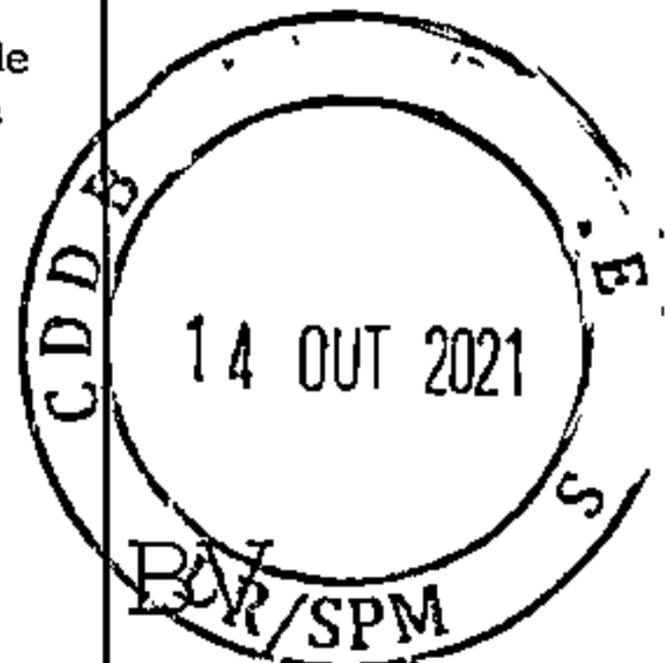
NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

*X VICENTE DE PAULO B. B. BICUDO*

DATA DE ENTREGA

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

*14/10/21*  
*X 11.238.349-X*



RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTERO

*Vicente de Paulo Borges Bicudo*  
*Matr.: 8.520.878-2*  
*Carteiro*

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, em 16/11/2021, decorreu o prazo para o Réu/Executado, devidamente citado às fls. 38, apresentar Embargos à Execução. Nada Mais. Guarujá, 17 de novembro de 2021. Eu, \_\_\_\_, Bruno Lima Borges, Chefe de Seção Judiciário.



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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**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 Autor/Exequente em termos de prosseguimento, requerendo o que de direito no prazo de 05 (cinco) dias. Nada Mais. Guarujá, 17 de novembro de 2021. Eu, \_\_\_\_, Bruno Lima Borges, Chefe de Seção Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0532/2021, encaminhada para publicação.

Advogado  
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)

Forma  
D.J.E

Teor do ato: "Manifeste-se o Autor/Exequente em termos de prosseguimento, requerendo o que de direito no prazo de 05 (cinco) dias. Nada Mais."

Guarujá, 18 de novembro de 2021.

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0532/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 19/11/2021. Considera-se a data de publicação em 22/11/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se o Autor/Exequente em termos de prosseguimento, requerendo o que de direito no prazo de 05 (cinco) dias. Nada Mais."

Guarujá, 19 de novembro de 2021.

*Pablo Carvalho Moreno*

**Advogado**

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de  
GUARUJA

CONDOMINIO EDIFICIO NICE,

nos autos da ação de EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINAIS ( Proc. nº 1011446-61.2021.8.26.0223) que promove contra VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO, cujo feito se processa por esse Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, em atenção ao r. despacho de fls. 40, e tendo em vista o transcurso do prazo para pagamento ou apresentação de embargos ( fls. 39 ), requer seja a procedida a penhora e avaliação da unidade geradora do débito ( apartamento 132 ), requerendo o prazo para a juntada da matricula atualizada do imóvel.

Termos em que,

Pede deferimento.

Guarujá, 19 de novembro de 2021.

Pablo Carvalho Moreno

OAB/SP nº 162.948



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA: SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-550**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls.43: defiro. Providencie a juntada da matricula atualizada do imóvel gerador do debito, no prazo de 15 (quinze) dias.

Int.

Guarujá, 21 de novembro de 2021.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0543/2021, encaminhada para publicação.

Advogado  
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)

Forma  
D.J.E

Teor do ato: "Fls.43: defiro. Providencie a juntada da matricula atualizada do imóvel gerador do debito, no prazo de 15 (quinze) dias. Int."

Guarujá, 22 de novembro de 2021.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0543/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 23/11/2021. Considera-se a data de publicação em 24/11/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)

Teor do ato: "Fls.43: defiro. Providencie a juntada da matricula atualizada do imóvel gerador do debito, no prazo de 15 (quinze) dias. Int."

Guarujá, 23 de novembro de 2021.

*Pablo Carvalho Moreno*

**Advogado**

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de  
GUARUJÁ

CONDOMINIO EDIFICIO NICE,  
nos autos da EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINAIS ( Proc. nº  
1011446-61.2021.8.26.0223 ) que promove contra VICENTE DE  
PAULO BORGES BICUDO, cujo feito se processa por esse  
Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, em atenção ao r.  
despacho de fls. 44, requer juntada da matricula do imóvel  
gerador da dívida ( matricula nº 35.541 do CRI de Guarujá ),  
bem como a carta de arrematação, requerendo seja procedida a  
penhora dos direitos de aquisição do executado no imóvel em  
questão, lavrando-se o auto e intimando-se.

Requer ainda, a penhora através  
do ARISP, indicando o email para envio do boleto, qual seja,  
[pabloadv@terra.com.br](mailto:pabloadv@terra.com.br).

Requer ainda, a avaliação do  
imóvel penhorado, para fins de praxeamento.

Termos em que,

Pede deferimento.

Guarujá, 5 de janeiro de 2022.

Pablo Carvalho Moreno

OAB/SP nº 162.948

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Gumercindo Muniz Sampaio  
- OFICIAL VITALÍCIO -

matrícula

35541

ficha

01

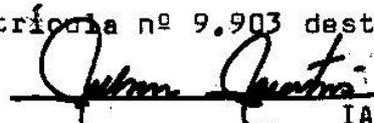
Guarujá, 07 de Abril de 19 83

**Imóvel:**- Apartamento nº 132, localizado no 13º andar do Edifício "NICE", situado à Alameda Marechal Floriano Peixoto nº 467, nesta cidade município, distrito e comarca de Guarujá, possuindo a área útil de -/ 119,85 metros quadrados, mais a área de uso comum de 73,4825 metros quadrados, num total de 193,3325 metros quadrados, correspondendo-lhe tanto no terreno, como nas partes comuns, a fração ideal de 3,152% do todo do terreno; confrontando na frente com o hall de circulação do / andar, por onde tem sua entrada, escadaria e poço de elevador, e apartamento de final 1, de um lado, com o espaço da área de recuo frontal de outro lado, com o espaço da área de recuo posterior e nos fundos/ com o espaço da área de recuo lateral direita; estando o referido Edifício Nice. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº --7 0-0001-005-027.-

**Proprietários:**- ISO MASIJAH e sua mulher SOL MASIJAH, casados sob regime de comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, brasileiros, proprietários, portadores das cédulas de identidade RG. 1.145.842 e 1.831.932 e inscritos no CPF/MF. sob nº 003.902.758-91, residentes e domiciliados à Rua Holanda nº 192, São Paulo-Capital.-

**Registro Anterior:**- Transcrição nº 18.222 e Matrícula nº 9.903 deste Cartório.-

escrevente autorizado

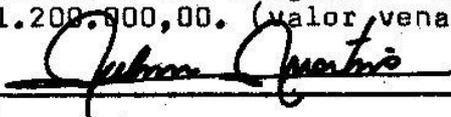


IAP

R.1/35.541

07 de Abril de 1983

Por escritura de 08 de março de 1.983, do 1º Cartório de Notas de Guarujá, livro 329, fls. 51, os proprietários acima qualificados, venderam o imóvel acima descrito a OSWALDO ARANHA DAVID WOLFF, brasileiro, casado sob o regime de comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77 com Erika Wolff, engenheiro, portador da cédula de identidade RG. nº 1.271.570 e inscrito no CPF/MF. sob nº 270.476.768-68, residente e domiciliado à Rua Alagoas nº 186, São Paulo-Capital, pelo preço de Cr\$- Cr\$1.200.000,00. (valor venal/83-Cr\$14.407.343,80). Registrado por:-/ escrevente autorizado.-

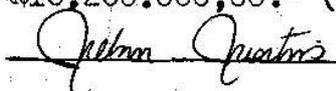


IAPX

R.2

06 de Junho de 1984

Por escritura de 10 de Maio de 1984, do 1º Cartório de Notas de Guarujá, livro 373, fls. 16, OSWALDO ARANHA DAVID WOLFF e sua mulher -- ERIKA WOLFF, brasileiros, proprietários, casados sob o regime de comunhão de bens antes da lei 6515/77, RG. nºs. 1.271.570 e 2.295.760, inscritos no CPF/MF. sob nº 270.476.768-68, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Alagoas nº 186, venderam o imóvel acima descrito a ARROZ CARRIJO-PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA., com sede e foro em Uberlândia-MG, à Av. Airton Borges da Silva nº 1529, CCC/MF. 17.789.496/0001-27; pelo preço de R\$10.200.000,00.- (valor venal/84-R\$39.555.099,00).- Registrado por



escrevente autorizado

JEX

R.03

26 de outubro de 1987

Por escritura de 04 de setembro de 1987, do 1º Cartório de Notas de Guarujá-SP., / livro 512, fls. 14, ARROZ CARRIJO PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA., acima qualificado,

(CONTINUA NO VERSO)

matrícula

35541

ficha

01

verso

comprometeu-se a vender o imóvel retro descrito no tocante a parte alodial, bem como cedeu e transferiu os seus direitos e obrigações sobre o mesmo imóvel no tocante a parte de marinha a EDSON TUFFI, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG. nº 5.005.164-SSP/SP., inscrito no CPF/MF sob nº 655.454.608-10 casado sob o regime de comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Maria -/ Aparecida Ferreira de Medeiros Tuffi (brasileira, do lar, RG. nº 7.716.718-SSP/SP. e CIO nº 695.575.438-68), nos termos da escritura de pacto antenupcial datada de / 06 de junho de 1979, lavrada no 13º Cartório de Notas de São Paulo, Capital, às -/ fls. 37 do livro 2042, devidamente registrada sob nº 2.560 no Livro 3-Auxiliar do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital, em data de 06 de outubro de 1982, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, e Rua Canto Galo nº 1.208, aptº. 152-Tatuapé, pelo preço de Cz\$3.000.000,00, a ser pago na forma e demais condições constantes do título (valor venal/1.987-Cz\$936.660,70). Registrado por / //

*[Assinatura]* Escrevente autorizado. psp.

R.04

13 de fevereiro de 1989

Por Escritura de 19 de janeiro de 1989, do 1º Cartório de Notas de Guarujá-SP., / livro 602, fls. 26, ARROZ CARRIJO PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA., acima qualificada / VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, no tocante a parte alodial, bem como cedeu e transferiu seus direitos e obrigações no tocante a parte de marinha, a EDSON TUFFI e sua mulher MARIA APARECIDA FERREIRA DE MEDEIROS TUFFI, acima qualificados, pelo preço de NCZ\$3.000,00- (valor venal-1988 - Cz\$6.554.640,24 antigos). Registrado por *[Assinatura]* Escrevente autorizado.- ks.

R.05

26 de julho de 1991

Por Instrumento Particular datado de 10 de julho de 1991, EDSON TUFFI, e sua esposa MARIA APARECIDA FERREIRA DE MEDEIROS TUFFI, acima qualificados, COMPROMETERAM SE a VENDER o imóvel desta matrícula, a LUIZ RIBEIRO CARDOSO, português, solteiro maior, comerciante, RNE. nº W-664.233/U, CIO. nº 020.237.848-91, residente e domiciliado em São Paulo - SP., com escritório a Rua Xavier de Toledo, 210, 5º andar/ conj. 54; pelo preço de Cr\$25.000.000,00 (quitado) - (valor venal - 91 - atualizado - Cr\$44.085.191,32 ). Registrado por *[Assinatura]* Escrevente autorizado. ks.

R.06

03 de abril de 1992

Por determinação constante do Mandado Judicial expedido pelo Juízo de Direito da / 3ª Vara de Justiça da Comarca de Guarujá-SP., em 16 de janeiro de 1992, aditado / aos 12 de fevereiro de 1992, em cumprimento a Carta Precatória nº 505/91, oriunda / da 3ª Vara Cível da Comarca de Florianópolis-SC, extraída nos Autos da Medida Cautelar de Arresto (processo nº 680/91), que BELMAR PROJETOS CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES LTDA., inscrita no CGC/MF. sob nº 75.338.561/0001-09, estabelecida à Rua Victor Konder, número 66, Centro, Florianópolis /SC, promove contra EDSON TUFFI, brasileiro, casado, comerciante, inscrito no CPF/MF. sob nº 655.454.608-10, portador da cédula de identidade RG. nº 5.005.164-SP, e sua esposa MARIA APARECIDA FERREIRA DE MEDEIROS TUFFI, brasileira, comerciante, inscrito no CPF/MF. sob nº 695.575.438-68, residentes e domiciliados à Rua Cantagalo, nº 1208, apto. nº 152, Tatuapé - São Paulo - SP; e UNITEL DISTRIBUIDORA DE LIVROS TÉCNICOS LTDA, inscrita no CGC/MF. sob nº 57.479.685/0001-18, com endereço à Av. Ipiranga nºs 103 e 93, 9º andar, Centro/ São Paulo - SP, fica registrado o ARRESTO que recaiu sobre o imóvel objeto desta matrícula. (valor da causa: Cr\$34.586.682,91). Foi nomeado depositário do bem o Sr ELOY TUFFI. Registrado por *[Assinatura]* Escrevente autorizado.- ks.

R.07

12 de abril de 1993

(CONTINUA NA FICHA 02)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIALmatricula  
35.541ficha  
02

Guarujá, 12 de abril de 1993

Por Certidão expedida pela Diretora de Secretaria, Cristiane Delgado da Carvalho Silva, da 2ª Junta de Conciliação e Julgamento de Guarujá-SP, aos 31/03/93, expedida dos Autos da Reclamação Trabalhista, movida por CARLOS ALBERTO TEIXEIRA DIAS, 7 brasileiro, vendedor, portador da cédula de identidade RG. nº 8.857.701-SSP/SP, casado, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à Rua Têlio Mendes nº 36 - Vila Buenos Aires, contra MARIA APARECIDA FERREIRA DE MEDEIROS TUFFI, brasileira, comerciante, inscrita no CPF/MF sob nº 695.575.438-68, casada sob o regime de comunhão de bens, com EDSON TUFFI, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF/MF sob nº 665.454.608-10, portador da cédula de identidade RG. nº 5.005.164-SP., residentes e domiciliados em São Paulo-SP, à Rua Cantagalo nº 1208 - aptº. 152 - Tatuapé, - / (PROCESSO Nº 1201/92), fica registrada a PENHORA que recaiu sobre o imóvel desta matrícula, (valor da causa: Cr\$1.586.794.622,59). Consta ainda da referida Certidão que não foi nomeado depositário do bem penhorado.- Registrado por - - - - -  
escrivente autorizado.-

PSP

Av.08

05 de maio de 1993

Com base no Artigo 213, parágrafo 1º (parte final) da lei 6015/73, é feita a presente averbação para ficar constando que, conforme Certidão expedida pela Diretora de Secretaria da 2ª Junta de Conciliação e Julgamento de Guarujá-SP., em 31/03/1993 expedida dos Autos da Reclamação Trabalhista, devidamente registrada sob nº 07 acima, a qual foi ora apresentada, foi nomeado depositário do bem, CARLOS ALBERTO TEIXEIRA DIAS, já qualificado, e não como por engano constou do citado R.07, o qual fica retificado quanto a este particular e ratificado em todos os seus demais termos e dizeres. Averbado por *Zulmira Sampaio* Oficial. JP.

R.09

12 de julho de 1994

Por Determinação constante do Mandado Judicial expedido pelo Juízo de Direito da 3a. Vara e Cartório do 3o. Ofício Judicial da comarca de Guarujá-SP, em 06 de junho de 1994, aditado em 01 de julho de 1994, extraído dos autos da Carta Precatória oriunda da 3a. Vara Cível da comarca de Florianópolis-SC, expedida nos autos da EXECUÇÃO (proc. 341/92), que BELMAR PROJETOS CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES LTDA, inscrita no CGC/MF sob no. 75.338.561/0001-09, com escritório à rua Felipe Schmidt no. 09, conj. 412, em Florianópolis-SC; promove contra EDSON TUFFI, comerciante, RG. 5.005.164-SP, e CPF/MF no. 665.454.608-10, e MARIA APARECIDA FERREIRA DE MEDEIROS TUFFI, empresária, casados pelo regime de comunhão de bens, brasileiros, residentes em São Paulo, à rua Cantagalo no. 1208, apto 152, Tatuapé, RG. no. 771.678, e CPF/MF no. 695.575.438-68, e UNITEL DISTRIBUIDORA DE LIVROS TECNICOS LTDA, inscrita no CGC/MF sob no. 57.479.685/0001-18, com sede à rua Casa

continua no verso

matrícula

35.541

ficha

02

verso

Forte no. 78, conj. 24, Aguas Frias, em São Paulo, Capital, fica registrada a PENHORA que recaiu sobre o imóvel desta matrícula. Tendo sido nomeado depositário o Sr. MARCELO G. PALMA DA FONSECA, brasileiro, casado, técnico em processamento de dados, residente e domiciliado à Rua França Pinto no. 131, apto 22, em Guarujá-SP. Valor da causa - Cr\$101.642.708,00. Registrado por

*Amonteiro* escrevente autorizado.

JP

R.10

26 de dezembro de 1994

Conforme Certidão extraída dos autos da Reclamação Trabalhista, Processo no. 996/93, assinada pela Diretora de Secretaria, Solange Clara Soldano, da 1ª Junta de Conciliação e Julgamento da Justiça do Trabalho de Guarujá-SP., que DURCILEI SARAIVA BATISTÃO, brasileira, casada, do lar, RG. no. 9.698.527, CIC.no. 944.693.698-53, residente e domiciliada na Rua Amazonas no. 2563, São Caetano do Sul-SP., promove contra UNITEL DISTRIBUIDORA DE LIVROS TÉCNICOS LTDA., CGC/MF. no. 57.479.685/0001-18, com sede na Avenida Ipiranga no. 344, 29o. andar, conjunto A-Edifício Itália, São Paulo-SP., cujo sócio gerente é Edson Tuffi, brasileiro, casado, comerciante, RG. no. 5.005.164-SSP-SP., CIC. no. 695.575.438-68, residente e domiciliada na Rua Cantagalo no. 1208, apto. 152, Tatuapé, São Paulo-SP., fica registrada a PENHORA que recaiu sobre o imóvel objeto desta matrícula, tendo sido nomeado depositária, a Sra. Durcilei Saraiva Batistão, RG. no. 9.698.527, residente à rua Amazonas no. 2563, São Caetano do Sul-SP. Valor da Causa: Cr\$1.907.678.823,56. Registrado por:

*Amonteiro* Escrevente.

wfs

R. 11

19 de janeiro de 1996

Conforme Carta de Adjudicação expedida pelo Juiz do Trabalho Presidente da 2a. Junta de Conciliação e Julgamento da comarca de Guarujá-SP, extraída dos autos da reclamação trabalhista no. 2021/91, que CARLOS ALBERTO TEIXEIRA DIAS, move contra UNITEL DISTRIBUIDORA DE LIVROS TÉCNICOS LTDA, com sede na rua Canta Galo no. 1208, 15o. andar, Tatuapé, em São Paulo, CGC/MF no.

continua na ficha 03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIAL

Matrícula

Ficha

35.541

03

Guarujá, 19 de janeiro

de 19 96

57.479.685/0001-18, o imóvel objeto da presente matrícula, foi ADJUDICADO por CARLOS ALBERTO TEIXEIRA DIAS, brasileiro, vendedor, RG. 8.857.701, CPF/MF no. 679.881.488-34, casado sob o regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com DOROTI MOTTA DIAS, brasileira, RG. 9.712.729-SSP-SP, residente e domicilliado à rua Lelio Mendes no. 36, Vila Buenos Aires, em São Paulo, Capital, pelo valor de R\$100.000,00. (valor venal 95 atualizado - R\$284.836,89). Registrado por *J. Monteiro* escrevente

JP

R.12

19 de maio de 1997

Por Determinação constante do Mandado Judicial expedido pelo Juízo de Direito da 1ª. Vara e Cartório do 1º. Ofício Judicial da comarca de Guarujá-SP., em 24 de abril de 1997, aditado em 06 de maio de 1997, extraído dos autos da ação de Cobrança (proc. 477/96) que o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NICE, situado em Guarujá-SP., à Alameda Marechal Floriano Peixoto no. 467, CGC/MF. no. 52.260.718/0001-10, promove contra CARLOS ALBERTO TEIXEIRA DIAS, brasileiro, vendedor, RG. no. 8.857.701, CPF/MF. no. 679.881.488-34, casado com DOROTI MOTTA DIAS, brasileira, do lar, RG no. 9.712.729, com endereços em São Paulo-SP., à Rua Lelio Mendes no. 36, Vila Buenos Aires e à Rua Serra do Japi no. 874, apto. 161, Tatuapé, fica registrada a penhora que recaiu sobre o imóvel objeto desta matrícula, tendo sido nomeada depositária, a Síndica do Condomínio exequente, Sra. Selene M. Menna Barreto. Valor da causa - R\$24.897,16. Registrado por *J. Monteiro* escrevente.

afg

R.13

04 de maio de 1999

Por Determinação constante do Mandado Judicial expedido pelo Juízo de Direito da 3ª Vara e Cartório do 3º Ofício Judicial da comarca de Guarujá-SP., aos 07 de abril de 1999, passado nos autos da Carta Precatória (proc. 135/99), oriunda da 1ª Vara Cível Foro Regional I Santana de São Paulo-SP., extraída dos autos da ação de Execução (proc. 2093/97), que a EDIFISA S/A. - EDIFICAÇÕES E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS, com sede em São Paulo-SP., à Rua Cardoso de Almeida

continua no verso

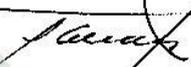
Matrícula

35.541

Ficha

03

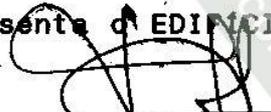
Verso

nº 60, 10º andar, conj. 102, Perdizes, CGC/MF. nº 62.722.756/0001-00, promove contra AILTON ARAÚJO PESSOA, brasileiro, do comércio, RG. nº 19.526.780-SSP-SP., CPF/MF. nº 116.758.598-41 e sua esposa PATRÍCIA THOMÉ PESSOA, brasileira, do lar, RG. nº 18.190.128-SSP-SP., CPF/MF. nº 056.765.128-22, residentes e domiciliados em São Paulo-SP., à Rua Camarajé nº 65, ap. 94, Edifício Jequitibá, "Verde Vale Condomínio"; e CARLOS ALBERTO TEIXEIRA DIAS, casado com DOROTI MOTTA DIAS, já qualificados, fica registrada a penhora que recaiu sobre o imóvel objeto da presente matrícula, tendo sido nomeada depositária, a exequente representada por sua procuradora, Dra Ana Lúcia de Rezende Carvalho Rudge, brasileira, solteira, advogada, OAB/SP nº 122.622, com escritório em São Paulo-SP., à Rua Marconi nº 107, 7º andar. Valor da causa - R\$17.347,88. (Valor Venal/1999- R\$65.529,48). Registrado por  escrevente.

afg

Av. 14

29 de setembro de 1999

Procede-se de ofício a presente averbação para ficar constando que o terreno onde se assenta o EDIFÍCIO NICE, localiza-se em faixa de marinha. Averbado por  escrevente.

JP

JUIZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP

AUTO DE ARREMATAÇÃO

**A**os dezoito dias do mês de Junho do ano de mil, novecentos e noventa e oito (18/06/98), nesta cidade e comarca de Guarujá, do Estado de São Paulo, no edifício do Fórum, na sala de audiências da MMA. Juíza de Direito da 1ª Vara, Excelentíssima Senhora Doutora MARA REGINA TRIPPO, comigo escrevente nomeado e ao final assinado. Ai, 15,00 horas, determinou a MMA. Juíza de Direito que se lavrasse o presente auto de arrematação, na forma do artigo 693 do Código de Processo Civil, ficando aqui consignado que o executado não remiu a execução (CPC, art. 651) e não houve exercício do direito de remição por quem de direito (CPC, art. 787). Consigne-se que nos termos da Súmula da 2ª. Praça realizada ontem, dia 17/06/98, pelos autos da ação de Execução de Título Judicial proposta por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NICE contra CARLOS ALBERTO TEIXEIRA DIAS, processo nº 477/96 em curso por este juízo da 1ª Vara de Guarujá e 1º Ofício Judicial, o Sr. VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO, brasileiro, desquitado, natural de Piratininga-SP, portador da cédula de identidade RG nº 2.083.396-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 608.529.338-00, residente e domiciliado na Rua Cônego Eugênio Leite, 198, Jd. Paulistano, São Paulo, Capital, arrematou pelo preço total de R\$ 68.947,85 (sessenta e oito mil, novecentos e quarenta e sete reais e oitenta e cinco), sendo R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) em dinheiro depositado na Agência Fórum do Banespa, em conta judicial pela guia nº 1989917, e R\$ 23.947,85 (vinte e três mil, novecentos e quarenta e sete reais e oitenta e cinco centavos) representado por débito proveniente de IPTU a ser pago à Prefeitura Municipal de Guarujá, conforme cópia de consulta de dívida ativa de 29.05.98, o APARTAMENTO Nº 132, localizado no 13º andar do Edifício Nice, situado na Alameda Marechal Floriano Peixoto n. 467, nesta cidade, município, distrito e comarca de Guarujá, possuindo a área útil de 119,85 metros quadrados, mais a área de uso comum de 73,4825 metros quadrados, num total de 193,3325 metros quadrados, correspondendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns a fração ideal de 3,152% do todo do terreno, confrontando na frente com o halal de circulação do andar, por onde tem sua entrada, escadaria e poço do elevador, e apartamento de final 1, de um lado, com o espaço da área de recuo frontal, de outro lado com o espaço de recuo posterior e nos fundos com o espaço da área de recuo lateral direita, sendo referido apartamento nº 132 objeto da matrícula n. 35.541 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá. Em seguida, a MMA. Juíza de Direito determinou que se aguardasse o decurso do prazo para interposição de embargos à arrematação (art. 746 do CPC), expedindo-se, após o recolhimento do imposto "inter-vivos" devido, a necessária carta de arrematação. E, nada mais havendo a ser consignado, promovo o encerramento do presente auto de arrematação que vai devidamente assinado. Eu, (Edison Alves do Nascimento) Diretor Técnico de Serviço do Primeiro Ofício Judicial, digitei e subscrevo. -

# CERTIDÃO

Certifico e dou fé que o Gestor do  
Império para a Intendência de  
Combate à Dengue e  
39106 TFS.

Em 08 de Julho de 19 98  
Eu, Joanilda Escr. subsc.

# JUNTADA

Em 08 de Julho de 1998  
junto a estes autos da petição que segue

Eu, Joanilda Escr. subsc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO CARVALHO MORENO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2022 às 17:40, sob o número WJAJA22700003144. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011446-61.2021.8.26.0223 e código QDONA10M.

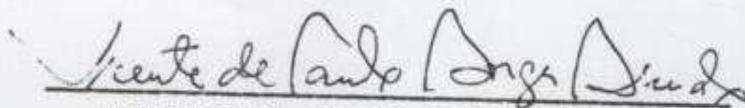
EXMA. SRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE GUARUJÁ.

VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO, abaixo assinado, tendo arrematado em leilão o apartamento nº 132, localizado no 13º andar do Edifício Nice, situado na Alameda Marechal Floriano Peixoto nº 467, em Guarujá (SP) e tendo decorrido o prazo legal para interposição de embargos (art. 738 do CPC), vem pela presente requerer, à Vossa Excelência, se digne a determinar a expedição da competente carta de arrematação, bem como seja expedido mandado de imissão na posse, dando-se ciência ao depositário.

Junto com a presente cópia de guia de recolhimento do imposto sobre transmissão "inter-vivos" no valor de R\$ 1.644,81, devidamente quitada.

Caso seja necessário, o arrematante informa que dará ao Sr. Oficial de Justiça todos os meios de locomoção que se fizerem necessários.

Neste Termos,  
Pede deferimento

  
VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO

ESTE CARTÃO É O DOCUMENTO COMPARATIVO DE REGISTRO NO CADASTRO DE PESSOAS  
 FISCAS CPM E DE USO LIMITADO NOS CASOS LEGALMENTE DETERMINADOS  
 PARA QUALQUER ORIENTAÇÃO DE NATUREZA JURÍDICA PROCURE O OFÍCIO

6L/40/0E 00 8EE62 fls. 57

 **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**  
 DEPARTAMENTO DE FINANÇAS  
 ISSQN  
**IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO INTER-VIVOS**  
 GUIA DE RECOLHIMENTO

**ISTI**

ESTA GUIA SÓ PODERÁ SER RECOLHIDA NA PREFEITURA  
 APÓS SER RUBRICADA NO SETOR DE ISSQN (IMPOSTO  
 SOBRE SERVIÇO DE QUALQUER NATUREZA)

**CARTÓRIO**  
 NOME: 1ª Vara da Comarca de Guarujá  
 INSCR. NO MUNICÍPIO: não consta MUNICÍPIO: Guarujá - S. Paulo

**CONTRIBUINTE**  
 NOME: VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO  
 ENDEREÇO: Rua Onego Eugênio Leite, 198  
 MUNICÍPIO: São Paulo UF: SP CGC OU CPF: 608.529.338-00

**OBSERVAÇÕES**  
 Processo nº 477/96 (1º Ofício Judicial da Comarca de Guarujá)

**NOME DO TRANSMITENTE**  
 Carlos Alberto Teixeira Dias

RECEITA	CÓDIGO	VALOR
INTERVIVOS		1.644,81
MULTA		
<b>TOTAL</b>		<b>1.644,81</b>

**DADOS RELATIVOS AO IMÓVEL**  
 ENDEREÇO DO IMÓVEL: Apto. 132 do Edifício Nice, situado na Al. Mal. Floriano Peixoto nº 467 - Guarujá - São Paulo.-

NUMERO DE CADASTRO: 0-0001-005-027	Nº DO REGISTRO ANTERIOR: Mat. 55.541	CIRCUNSCR: Gja
IMÓVEL RURAL OU URBANO: urbano	NATUREZA DA TRANSAÇÃO: carta de arremat.	ALÍQUOTA: 2%
VALOR VENAL: R\$ 82.240,43	VALOR DO INSTRUMENTO: R\$ 58.947,85	

- 1ª VIA - PMG - SCA
- 2ª VIA - PMG - ISSQN
- 3ª VIA - CONTRIBUINTE
- 4ª VIA - CONTRIBUINTE (PARA CARTÓRIO)

**CARIMBO PADRONIZADO DO ISSQN**

**P. M. G.**  
 VISTO EM  
 15 JUL 1998  
 FISCAL

**AUTENTICAÇÃO MECÂNICA**

desp156 186 15071998 0242 1.644,81R 20/72

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO CARVALHO MORENO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2022 às 17:40, sob o número WGJAJ22700003144. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011446-61.2021.8.26.0223 e código QDONal0M.

**PODER JUDICIÁRIO**  
SÃO PAULO

**CARTA DE ARREMATACÃO**

1.º OFÍCIO JUDICIAL  
COMARCA DE GUARUJÁ

Aos (Às) Excelentíssimos (as) Senhores (as) Doutores (as) Ministros (as), Desembargadores (as), Juizes (as) e demais pessoas da justiça a quem o conhecimento deste (a) haja de pertencer.

A Doutora MARA REGINA TRIPPO, Meritíssima Juíza de Direito da 1ª Vara da Comarca de Guarujá (SP) na forma da lei etc;

**FAZ SABER**

que, perante este juízo e cartório respectivo, processaram-se regularmente os termos da ação de COBRANÇA, proposta por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NICE contra CARLOS ALBERTO TEIXEIRA DIAS, tendo o despacho que deferiu a expedição da Carta de Arrematação, proferido em 16 de julho de 1998, é expedida a favor do arrematante VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO, brasileiro, desquitado, natural de Piratininga (SP), portador da cédula de identidade RG nº 2.083.396-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 608.529.338-00, extraída dos autos nº 477/96, a presente Carta de Arrematação, constituída das principais peças dos autos, as quais foram xerocopiadas, autenticadas e rubricadas, que adiante seguem e deste ficam fazendo parte integrante.



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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls. 47: defiro.

Nos moldes do disposto no art. 845, § 1º, do CPC, formaliza-se, nesta oportunidade, penhora sobre os direitos que o executado possui sobre o imóvel situado na Al. Marechal Floriano Peixoto, 467, apto. 132, da matrícula 35541, servindo o presente como termo, ficando por este ato constituído depositário.

Proceda-se a averbação da penhora via Arisp.

Nomeio para avaliação a Sra. Simone Righi.

Intime-se a perita para estimar seus honorários, em 05 (cinco) dias.

Após a avaliação, recolhida a diligência do oficial de Justiça ou taxa postal, intime-se o executado da constrição, do cargo de depositário e avaliação realizada e para apresentar impugnação (artigo 523 do CPC).

Providencie-se o exequente, ainda, o necessário para intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art. 799, do Código de Processo Civil, informando o endereço e recolhendo as despesas pertinentes.

Int.

Guarujá, 11 de janeiro de 2022

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0016/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 47: defiro. Nos moldes do disposto no art. 845, § 1º, do CPC, formaliza-se, nesta oportunidade, penhora sobre os direitos que o executado possui sobre o imóvel situado na Al. Marechal Floriano Peixoto, 467, apto. 132, da matrícula 35541, servindo o presente como termo, ficando por este ato constituído depositário. Proceda-se a averbação da penhora via Arisp. Nomeio para avaliação a Sra. Simone Righi. Intime-se a perita para estimar seus honorários, em 05 (cinco) dias. Após a avaliação, recolhida a diligência do oficial de Justiça ou taxa postal, intime-se o executado da constrição, do cargo de depositário e avaliação realizada e para apresentar impugnação (artigo 523 do CPC). Providencie-se o exequente, ainda, o necessário para intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art. 799, do Código de Processo Civil, informando o endereço e recolhendo as despesas pertinentes. Int."

Guarujá, 12 de janeiro de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0016/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 13/01/2022. Considera-se a data de publicação em 21/01/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 47: defiro. Nos moldes do disposto no art. 845, § 1º, do CPC, formaliza-se, nesta oportunidade, penhora sobre os direitos que o executado possui sobre o imóvel situado na Al. Marechal Floriano Peixoto, 467, apto. 132, da matrícula 35541, servindo o presente como termo, ficando por este ato constituído depositário. Proceda-se a averbação da penhora via Arisp. Nomeio para avaliação a Sra. Simone Righi. Intime-se a perita para estimar seus honorários, em 05 (cinco) dias. Após a avaliação, recolhida a diligência do oficial de Justiça ou taxa postal, intime-se o executado da constrição, do cargo de depositário e avaliação realizada e para apresentar impugnação (artigo 523 do CPC). Providencie-se o exequente, ainda, o necessário para intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art. 799, do Código de Processo Civil, informando o endereço e recolhendo as despesas pertinentes. Int."

Guarujá, 13 de janeiro de 2022.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que em cumprimento a retro determinação cadastrei o(a) Perito(a) nomeado(a) no SAJ, bem como no portal de auxiliares da justiça. Nada Mais. Guarujá, 26 de janeiro de 2022. Eu, \_\_\_\_, Allan Paulino Souza, Escrevente Técnico Judiciário.



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

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

3ª VARA CÍVEL

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjstj.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

Certifico e dou fé que nos termos do art. 203, §4º do CPC e NSCGJ fica a parte exequente intimada a apresentar a certidão de matrícula ATUALIZADA do imóvel a ser penhorado via Arisp, tendo em vista que o apresentado à fls. 48/53 refere-se a documento para simples consulta, onde não consta o registro de que o executado Vicente de Paulo Borges Bicudo é o proprietário do referido imóvel, sendo que o sistema Arisp não procede averbação sobre os direitos possessórios.

Nada Mais. Guarujá, 11 de fevereiro de 2022. Eu, \_\_\_\_, Sonia Hatsue Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0127/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Certifico e dou fé que nos termos do art. 203, §4º do CPC e NSCGJ fica a parte exequente intimada a apresentar a certidão de matrícula ATUALIZADA do imóvel a ser penhorado via Arisp, tendo em vista que o apresentado à fls. 48/53 refere-se a documento para simples consulta, onde não consta o registro de que o executado Vicente de Paulo Borges Bicudo é o proprietário do referido imóvel, sendo que o sistema Arisp não procede averbação sobre os direitos possessórios."

Guarujá, 14 de fevereiro de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0127/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 15/02/2022. Considera-se a data de publicação em 16/02/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)

Teor do ato: "Certifico e dou fé que nos termos do art. 203, §4º do CPC e NSCGJ fica a parte exequente intimada a apresentar a certidão de matrícula ATUALIZADA do imóvel a ser penhorado via Arisp, tendo em vista que o apresentado à fls. 48/53 refere-se a documento para simples consulta, onde não consta o registro de que o executado Vicente de Paulo Borges Bicudo é o proprietário do referido imóvel, sendo que o sistema Arisp não procede averbação sobre os direitos possessórios."

Guarujá, 15 de fevereiro de 2022.



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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjstj.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**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 Autor/Exequente em termos de prosseguimento, requerendo o que de direito no prazo de 05 (cinco) dias. Nada Mais. Guarujá, 13 de junho de 2022. Eu, \_\_\_\_, Bruna Santos Lima, Estagiário Nível Superior.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0510/2022, encaminhada para publicação.

Advogado  
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)

Forma  
D.J.E

Teor do ato: "Manifeste-se o Autor/Exequente em termos de prosseguimento, requerendo o que de direito no prazo de 05 (cinco) dias. Nada Mais."

Guarujá, 15 de junho de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0510/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 20/06/2022. Considera-se a data de publicação em 21/06/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se o Autor/Exequente em termos de prosseguimento, requerendo o que de direito no prazo de 05 (cinco) dias. Nada Mais."

Guarujá, 16 de junho de 2022.

# Pablo Carvalho Moreno

Advogado

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de  
GUARUJA

CONDOMINIO EDIFICIO

NICE, nos autos da ação de EXECUÇÃO DE COTAS  
CONDOMINIAIS ( Proc. nº 1011446-61.2021.8.26.0223 )

que promove contra VICENTE PAULA BORGES BICUDO,  
cujo feito se processa por esse Juízo e Cartório do 3º Ofício  
Cível, em atenção ao r. despacho de fls. , reiterando o  
pedido anterior, requer a juntada da matricula atualizada do  
imóvel gerador do débito ( unidade 132 ) ( mat. 35.541 do CRI  
de Guarujá ). ( cf. doc. 1 )

Requer ainda, seja o executado  
intimado da penhora e avaliação, expedindo-se o necessário.

Termos em que,

Pede deferimento.

Guarujá, 17 de junho de 2022.

Pablo Carvalho Moreno

OAB/SP nº 162.948

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL  
DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP.

fls. 70

CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08. CNS nº 12.046-9

M. 35541 - Pagina: 1/7 - PROT. 576.480 - Luiz

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Gumerindo Muniz Sampaio  
- OFICIAL VITALÍCIO -

matrícula

35541

ficha

01

Guarujá, 07 de Abril de 19 83

**Imovel:-** Apartamento nº 132, localizado no 13º andar do Edifício "NICE", situado à Alameda Marechal Floriano Peixoto nº 467, nesta cidade município, distrito e comarca de Guarujá, possuindo a área útil de -/ 119,85 metros quadrados, mais a área de uso comum de 73,4825 metros quadrados, num total de 193,3325 metros quadrados, correspondendo-lhe tanto no terreno, como nas partes comuns, a fração ideal de 3,152% do todo do terreno; confrontando na frente com o hall de circulação do / andar, por onde tem sua entrada, escadaria e poço de elevador, e apartamento de final 1, de um lado, com o espaço da área de recuo frontal de outro lado, com o espaço da área de recuo posterior e nos fundos com o espaço da área de recuo lateral direita; estando o referido Edifício Nice. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº --/ 0-0001-005-027.-

**Proprietários:-** ISO MASIJAH e sua mulher SOL MASIJAH, casados sob regime de comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, brasileiros, proprietários, portadores das cédulas de identidade RG. 1.145.842 e 1.831.932 e inscritos no CPF/MF. sob nº 003.902.758-91, residentes e domiciliados à Rua Holanda nº 192, São Paulo-Capital.-

**Registro Anterior:-** Transcrição nº 18.222 e Matrícula nº 9.903 deste Cartório.-

escrevente autorizado

*Gubem Quatro*  
IAP

R.1/35.541

07 de Abril de 1.983

Por escritura de 08 de março de 1.983, do 1º Cartório de Notas de Guarujá, livro 329, fls. 51, os proprietários acima qualificados, venderam o imóvel acima descrito a OSWALDO ARANHA DAVID WOLFF, brasileiro, casado sob o regime de comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77 com Erika Wolff, engenheiro, portador da cédula de identidade RG. nº 1.271.570 e inscrito no CPF/MF. sob nº 270.476.768-68, residente e domiciliado à Rua Alagoas nº 186, São Paulo-Capital, pelo preço de Cr\$- Cr\$1.200.000,00. (valor venal/83-Cr\$14.407.343,80). Registrado por:-

escrevente autorizado.-

*Gubem Quatro*

IAP

R.2

06 de Junho de 1984

Por escritura de 10 de Maio de 1984, do 1º Cartório de Notas de Guarujá, livro 373, fls. 16, OSWALDO ARANHA DAVID WOLFF e sua mulher -- ERIKA WOLFF, brasileiros, proprietários, casados sob o regime de comunhão de bens antes da lei 6515/77, RG. nºs. 1.271.570 e 2.295.760, inscritos no CPF/MF. sob nº 270.476.768-68, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Alagoas nº 186, venderam o imóvel acima descrito a ARROZ CARRIJO-PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA., com sede e foro em Uberlândia-MG, à Av. Airton Borges da Silva nº 1529, CMC/-MF. 17.789.496/0001-27; pelo preço de R\$10.200.000,00.- (valor venal/84-R\$9.555.099,00).- Registrado por

escrevente

autorizado.-

*Gubem Quatro*

JDX

R.03

26 de outubro de 1987

Por escritura de 04 de setembro de 1987, do 1º Cartório de Notas de Guarujá-SP., / livro 512, fls. 14, ARROZ CARRIJO PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA., acima qualificado,

(CONTINUA NO VERSO)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO CARVALHO MORENO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/06/2022 às 10:36, sob o número WGJAJ22700919742. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/log/abrConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011446-61.2021.8.26.0223 e código KMFSMubo.

matrícula

35541

ficha

01

verso

comprometeu-se a vender o imóvel retro descrito no tocante a parte alodial, bem como cedeu e transferiu os seus direitos e obrigações sobre o mesmo imóvel no tocante a parte de marinha a EDSON TUFFI, brasileiro, comerciante, portador de cédula de identidade RG. nº 5.005.164-SSP/SP., inscrito no CPF/MF sob nº 655.454.608-10 casado sob o regime de comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Maria / Aparecida Ferreira de Medeiros Tuffi (brasileira, do lar, RG. nº 7.716.718-SSP/SP. e CIC nº 695.575.438-68), nos termos da escritura de pacto antenupcial datada de / 06 de junho de 1979, lavrada no 13º Cartório de Notas de São Paulo, Capital, às / fls. 37 do livro 2042, devidamente registrada sob nº 2.560 no Livro 3-Auxiliar do / 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital, em data de 06 de outubro de 1982, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, e Rua Canto Galo nº 1.208, apto. 152-Tatuapé, pelo preço de Cz\$3.000.000,00, a ser pago na forme e demais condições constantes do título (valor venal/1.987-Cz\$936.660,70). Registrado por / *[assinatura]* Escrevente autorizado. pdp.

R.04

13 de fevereiro de 1989

Por Escritura de 19 de janeiro de 1989, do 18 Cartório de Notas de Guarujá-SP., / livro 602, fls. 26, ARROZ CARRIJO PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA., acima qualificada / VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, no tocante a parte alodial, bem como ce- / deu e transferiu seus direitos e obrigações no tocante a parte de marinha, a EDSON / TUFFI e sua mulher MARIA APARECIDA FERREIRA DE MEDEIROS TUFFI, acima qualificados, / pelo preço de NCZ\$3.000,00- (valor venal-1988 - Cz\$6.554.640,24 antigos). Regis- / trado por *[assinatura]* Escrevente autorizado. ke

R.05

26 de julho de 1991

Por Instrumento Particular datado de 10 de julho de 1991, EDSON TUFFI, e sua espo- / sa MARIA APARECIDA FERREIRA DE MEDEIROS TUFFI, acima qualificados, COMPROMETERAM / SE a VENDER o imóvel desta matrícula, a LUIZ RIBEIRO CARDOSO, português, solteiro / maior, comerciante, RNE. nº W-664.233/U, CIC. nº 020.237.848-91, residente e domi- / ciliado em São Paulo - SP., com escritório a Rua Xavier de Toledo, 210, 5º andar / conj. 54; pelo preço de Cr\$25.000.000,00 (quitado) - (valor venal - 91 - atualiza- / do - Cr\$44.085.191,32 ). Registrado por *[assinatura]* Escrevente / autorizado ke

R.06

03 de abril de 1992

Por determinação constante do Mandado Judicial expedido pelo Juízo de Direito da / 3ª Vara de Justiça da Comarca de Guarujá-SP., em 15 de janeiro de 1992, aditado / aos 12 de fevereiro de 1992, em cumprimento a Carta Precatória nº 505/91, oriunda / da 3ª Vara Cível da Comarca de Florianópolis-SC, extraída nos Autos da Medida Cau- / teler de Arresto (processo nº 680/91), que BELMAR PROJETOS CONSTRUÇÕES E INSTALA- / ÇÕES LTDA., inscrita no CGC/MF. sob nº 75.338.561/0001-09, estabelecida à Rua Vic- / tor Konder, número 66, Centro, Florianópolis /SC, promove contra EDSON TUFFI, bra- / sileiro, casado, comerciante, inscrito no CPF/MF. sob nº 655.454.608-10, portador / da cédula de identidade RG. nº 5.005.164-SP, e sua esposa MARIA APARECIDA FERREIRA / DE MEDEIROS TUFFI, brasileira, comerciante, inscrito no CPF/MF. sob nº 695.575.438- / 68, residentes e domiciliados à Rua Cantagalo, nº 1208, apto. nº 152, Tatuapé - São / Paulo - SP; e UNITEL DISTRIBUIDORA DE LIVROS TÉCNICOS LTDA, inscrita no CGC/MF. sob / nº 57.479.685/0001-18, com endereço à Av. Ipiranga nºs 103 e 93, 9º andar, Centro / São Paulo - SP, fica registrado o ARRESTO que recaiu sobre o imóvel objeto desta / matrícula. (valor da causa: Cr\$34.586.682,91). Foi nomeado depositário do bem o Sr / ELOY TUFFI. Registrado por *[assinatura]* Escrevente autorizado. ke

R.07

12 de abril de 1993

(CONTINUA NA FICHA 02)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL  
DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP.

fls. 72

CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08. CNS nº 12.046-9

M. 35541 - Pagina: 3/7 - PROT. 576.480 - Luiz

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJA

Dra. ZULMIRA EUPHRASIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIAL

matricula

35.541

ficha

02

Guarujá, 12 de abril de 1993

Por Certidão expedida pela Diretora de Secretarias, Cristiane Delgado de Carvalho Silva, da 2ª Junta de Conciliação e Julgamento da Guarujá-SP, aos 31/03/93, expedida dos Autos de Reclamação Trabalhista, movida por CARLOS ALBERTO TEIXEIRA DIAS, brasileiro, vendedor, portador da cédula de identidade RG. nº 8.857.701-SSP/SP, casado, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à Rua Lúcio Mendes nº 36 - Vila Buenos Aires, contra MARIA APARECIDA FERREIRA DE MEDEIROS TUFFI, brasileira, comerciante, inscrita no CPF/MF sob nº 695.575.438-68, casada sob o regime de comunhão de bens, com EDSON TUFFI, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF/MF sob nº 665.454.608-10, portador da cédula de identidade RG. nº 5.005.164-SP., residentes e domiciliados em São Paulo-SP, à Rua Cantagalo nº 1208 - aptº. 152 - Tatuapé, - / (PROCESSO Nº 1201/92), fica registrada a PENHORA que recaiu sobre o imóvel desta matrícula, (valor de causa: Cr\$. 586.794.622,59). Consta ainda da referida Certidão que não foi nomeado depositário do bem penhorado. - Registrado por - - - - - escrevente autorizado. -

PSF

Av.08

05 de maio de 1993

Com base no Artigo 213, parágrafo 1º (parte final) da lei 6015/73, é feita a presente averbação para ficar constando que, conforme Certidão expedida pela Diretora de Secretarias da 2ª Junta de Conciliação e Julgamento da Guarujá-SP., em 31/03/1993 expedida dos Autos de Reclamação Trabalhista, devidamente registrada sob nº 07 acima, a qual foi ora apresentada, foi nomeado depositário do bem, CARLOS ALBERTO TEIXEIRA DIAS, já qualificado, e não como por engano constou do citado R.07, o qual - fica retificado quanto a esta particular e ratificado em todos os seus demais termos e dizeres. Averbado por *Zulmira Sampaio* Oficial. JP.

R.09

12 de julho de 1994

Por Determinação constante do Mandado Judicial expedido pelo Juízo de Direito da 3ª. Vara e Cartório do 3º. Ofício Judicial da comarca de Guarujá-SP, em 06 de junho de 1994, aditado em 01 de julho de 1994, extraído dos autos da Carta Precatória oriunda da 3ª. Vara Cível da comarca de Florianópolis-SC, expedida nos autos da EXECUÇÃO (proc. 341/92), que BELMAR PROJETOS CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES LTDA, inscrita no CGC/MF sob no. 75.338.561/0001-09, com escritório à rua Felipe Schmidt no. 09, conj. 412, em Florianópolis-SC; promove contra EDSON TUFFI, comerciante, RG. 5.005.164-SP, e CPF/MF no. 665.454.608-10, e MARIA APARECIDA FERREIRA DE MEDEIROS TUFFI, empresária, casados pelo regime de comunhão de bens, brasileiros, residentes em São Paulo, à rua Cantagalo no. 1208, apto 152, Tatuapé, RG. no. 771.678, e CPF/MF no. 695.575.438-68, e UNITEL DISTRIBUIDORA DE LIVROS TECNICOS LTDA, inscrita no CGC/MF sob no. 57.479.685/0001-18, com sede à rua Casa

continua no verso

matricula

35.541

fiche

02

verso

Forte no. 78, conj. 24, Aguas Frias, em São Paulo, Capital, fica registrada a PENHORA que recaiu sobre o imóvel desta matrícula. Tendo sido nomeado depositário o Sr. MARCELO G. PALMA DA FONSECA, brasileiro, casado, técnico em processamento de dados, residente e domiciliado à Rua França Pinto no. 131, apto 22, em Guarujá-SP. Valor da causa - Cr\$101.642.708,00. Registrado por *Amonteiro* escrevente autorizado.

JP

R.10

26 de dezembro de 1994

Conforme Certidão extraída dos autos da Reclamação Trabalhista, Processo no. 996/93, assinada pela Diretora de Secretaria, Solange Clara Soldano, da 1ª Junta de Conciliação e Julgamento da Justiça do Trabalho de Guarujá-SP., que DURCILEI SARAIVA BATISTÃO, brasileira, casada, do lar, RG. no. 9.698.527, CIC.no. 944.693.698-53, residente e domiciliada na Rua Amazonas no. 2563, São Caetano do Sul-SP., promove contra UNITEL DISTRIBUIDORA DE LIVROS TÉCNICOS LTDA., CGC/MF. no. 57.479.685/0001-18, com sede na Avenida Ipiranga no. 344, 29o. andar, conjunto A-Edifício Itália, São Paulo-SP., cujo sócio gerente é Edson Tuffi, brasileiro, casado, comerciante, RG. no. 5.005.164-SSP-SP., CIC. no. 695.575.438-68, residente e domiciliada na Rua Cantagalo no. 1208, apto. 152, Tatuapé, São Paulo-SP., fica registrada a PENHORA que recaiu sobre o imóvel objeto desta matrícula, tendo sido nomeado depositária, a Sra. Durcilei Saraiva Batistão, RG. no. 9.698.527, residente à rua Amazonas no. 2563, São Caetano do Sul-SP. Valor da Causa: Cr\$1.907.678.823,56. Registrado por: *Amonteiro* Escrevente.

wfs

R. 11

19 de janeiro de 1996

Conforme Carta de Adjudicação expedida pelo Juiz do Trabalho Presidente da 2ª Junta de Conciliação e Julgamento da comarca de Guarujá-SP, extraída dos autos da reclamação trabalhista no. 2021/91, que CARLOS ALBERTO TEIXEIRA DIAS, move contra UNITEL DISTRIBUIDORA DE LIVROS TÉCNICOS LTDA, com sede na rua Canta Galo no. 1208, 15o. andar, Tatuapé, em São Paulo, CGC/MF no.

continua na ficha 03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP. fls. 74

CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08. CNS nº 12.046-9

M. 35541 - Pagina: 5/7 - PROT. 576.480 - Luiz

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO OFICIAL

Matrícula

Ficha

35.541

03

Guarujá, 19 de janeiro

de 19 96

57.479.685/0001-18, o imóvel objeto da presente matrícula, foi **ADJUDICADO** por **CARLOS ALBERTO TEIXEIRA DIAS**, brasileiro, vendedor, RG. 8.857.701, CPF/MF nº 679.881.488-34, casado sob o regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com **DOROTI MOTTA DIAS**, brasileira, RG. 9.712.729-SSP-SP, residente e domicilliado à rua Lelio Mendes no. 36, Vila Buenos Aires, em São Paulo, Capital, pelo valor de R\$100.000,00. (valor venal 95 atualizado - R\$284.836,89). Registrado por *Amonteiro* escrevente

JP

R.12

19 de maio de 1997

Por Determinação constante do Mandado Judicial expedido pelo Juízo de Direito da 1ª. Vara e Cartório do 1º. Ofício Judicial da comarca de Guarujá-SP., em 24 de abril de 1997, aditado em 06 de maio de 1997, extraído dos autos da ação de Cobrança (proc. 477/96) que o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NICE**, situado em Guarujá-SP., à Alameda Marechal Floriano Peixoto no. 467, CGC/MF. no. 52.260.718/0001-10, promove contra **CARLOS ALBERTO TEIXEIRA DIAS**, brasileiro, vendedor, RG. no. 8.857.701, CPF/MF. no. 679.881.488-34, casado com **DOROTI MOTTA DIAS**, brasileira, do lar, RG no. 9.712.729, com endereços em São Paulo-SP., à Rua Lelio Mendes no. 36, Vila Buenos Aires e à Rua Serra do Japi no. 874, apto. 161, Tatuapé, fica registrada a penhora que recaiu sobre o imóvel objeto desta matrícula, tendo sido nomeada depositária, a Sídica do Condomínio exequente, Sra. Selene M. Menna Barreto. Valor da causa - R\$24.897,16. Registrado por *afg* escrevente.

afg

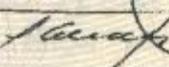
R.13

04 de maio de 1999

Por Determinação constante do Mandado Judicial expedido pelo Juízo de Direito da 3ª Vara e Cartório do 3º Ofício Judicial da comarca de Guarujá-SP., aos 07 de abril de 1999, passado nos autos da Carta Precatória (proc. 135/99), oriunda da 1ª Vara Cível Foro Regional I Santana de São Paulo-SP., extraída dos autos da ação de Execução (proc. 2093/97), que a **EDIFISA S/A. - EDIFICAÇÕES E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS**, com sede em São-Paulo-SP., à Rua Cardoso de Almeida

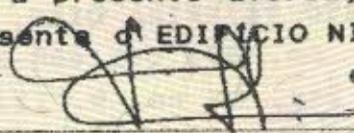
continua no verso

Matrícula	Ficha
35.541	03 Venio

nº 80, 10º andar, conj. 102, Perdizes, CGC/MF. nº 62.722.756/0001-00, promove contra AILTON ARAÚJO PESSOA, brasileiro, do comércio, RG. nº 19.526.780-SSP-SP., CPF/MF. nº 116.758.598-41 e sua esposa PATRÍCIA THOMÉ PESSOA, brasileira, do lar, RG. nº 18.190.128-SSP-SP., CPF/MF. nº 056.765.128-22, residentes e domiciliados em São Paulo-SP., à Rua Camarajé nº 65, ap. 94, Edifício Jequitibá, "Verde Vale Condomínio"; e CARLOS ALBERTO TEIXEIRA DIAS, casado com DOROTI MOTTA DIAS, já qualificados, fica registrada a penhora que recaiu sobre o imóvel objeto da presente matrícula, tendo sido nomeada depositária, a exequente representada por sua procuradora, Dra Ana Lúcia de Rezende Carvalho Rudge, brasileira, solteira, advogada, OAB/SP nº 122.622, com escritório em São Paulo-SP., à Rua Marconi nº 107, 7º andar. Valor da causa - R\$17.347,88. (Valor Venal/1999- R\$65.529,48). Registrado por  escrevente.

Av. 14

29 de setembro de 1999

Procede-se de ofício a presente averbação para ficar constando que o terreno onde se assenta o EDIFÍCIO NICE, localiza-se em faixa de marinha. Averbado por  escrevente.

afg

JP



EM BRANCO

### CERTIDÃO PROPRIEDADE

CERTIFICO e dou fé, que a presente reprodução está conforme o original da matrícula e que foi extraída nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6015/73.(Registros Públicos) CERTIFICO MAIS que as pesquisas acerca dos títulos protocolados (contraditório), observam as prenotações em vigor até o dia útil imediatamente anterior desde que não tenham sido canceladas naquela data. CERTIFICO ainda, que os ônus e alienações constam da própria matrícula. Portanto, esta é uma certidão de propriedade, ônus e alienações. RESSALVA-SE que certidão de matrícula de que constar registro de loteamento ou de condomínio edilício, não cumpre a função de certidão de propriedade, negativa de ônus e alienações de lotes ou de unidades autônomas construídas ou em construção, integrantes do respectivo empreendimento.

**Matrícula.35541 - PROTOCOLO: 576.480**

Emolumentos:	R\$: 38,17
Estado:	R\$: 010,85
Sec. Fazenda:	R\$: 07,43
Registro Civil:	R\$: 02,01
Tribunal Justiça:	R\$: 02,62
Ministério Público:	R\$: 01,83
ISS:	R\$: 00,76
Total:	R\$: 63,67

Guarujá, 13/06/2022 - 11:00.

Luiz Eduardo Ferreira, Escrevente

Os imóveis situados nesta comarca anteriormente a data da instalação deste Serviço Registral (13/12/1965), pertenciam à zona abrangida pela 2º Circunscrição de Registro de Imóveis da comarca de Santos-SP. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias, contados da data de sua expedição. (Capítulo XIV item 12, letra "d" do provimento 58/89 normas da C.G.J).

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>



selo: [1204693C3VS000312884HD226]

Oficial de Registro de Imóveis, Tít. e Doc.  
e Civil de Pessoa Jurídica de Guarujá-SP.  
FRANCISCO JOSÉ DE A. PRADO F. C. JUNIOR  
OFICIAL  
LUIZ EDUARDO FERREIRA  
ESCREVENTE

"IMÓVEL LOCALIZADO EM ÁREA DE MARINHA"  
Observar o disposto no parágrafo 2.º  
do Artigo 3.º do Decreto Lei n.º 2.398  
de 21/12/87 alterado pelo Artigo 33.º  
da Lei n.º 9.638 de 15/05/98



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

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

3ª VARA CÍVEL

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

Certifico e dou fé que nos termos do art. 203, §4º do CPC e NSCGJ fica a parte exequente cientificada que o sistema Arisp não procede averbação sobre os direitos possessórios, tendo em vista que não consta no registro de fls. 70/5, que o executado **Vicente de Paulo Borges Bicudo** é o proprietário do referido imóvel.

Nada Mais. Guarujá, 21 de junho de 2022. Eu, \_\_\_\_, Sonia Hatsue Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0526/2022, encaminhada para publicação.

Advogado  
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)

Forma  
D.J.E

Teor do ato: "Certifico e dou fé que nos termos do art. 203, §4º do CPC e NSCGJ fica a parte exequente cientificada que o sistema Arisp não procede averbação sobre os direitos possessórios, tendo em vista que não consta no registro de fls. 70/5, que o executado Vicente de Paulo Borges Bicudo é o proprietário do referido imóvel."

Guarujá, 21 de junho de 2022.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Diante do ato ordinatório de fls. 77, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento, requerendo o que de direito.

Int.

Guaruja, 21 de junho de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0528/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Diante do ato ordinatório de fls. 77, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento, requerendo o que de direito. Int."

Guarujá, 22 de junho de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0526/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 22/06/2022. Considera-se a data de publicação em 23/06/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)

Teor do ato: "Certifico e dou fé que nos termos do art. 203, §4º do CPC e NSCGJ fica a parte exequente cientificada que o sistema Arisp não procede averbação sobre os direitos possessórios, tendo em vista que não consta no registro de fls. 70/5, que o executado Vicente de Paulo Borges Bicudo é o proprietário do referido imóvel."

Guarujá, 22 de junho de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0528/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 23/06/2022. Considera-se a data de publicação em 24/06/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)

Teor do ato: "Vistos. Diante do ato ordinatório de fls. 77, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento, requerendo o que de direito. Int."

Guarujá, 23 de junho de 2022.

*Pablo Carvalho Moreno*

**Advogado**

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de  
GUARUJA

CONDOMINIO EDIFICIO

NICE, nos autos da ação de EXECUÇÃO COTAS  
CONDOMINIAIS ( Proc. nº 1011446-61.2021.8.26.0223 ) que  
promove contra VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO,  
cujo feito se processa por esse Juízo e Cartório do 3º Ofício  
Cível, em atenção ao r. despacho de fls. , vem expor e  
requerer o que segue:

- 1 - a expedição de certidão para fins  
de averbação da ação junto a matrícula da unidade.
- 2 - a lavratura do termo de penhora  
dos direitos de aquisição referente a arrematação da unidade
- 3 - a intimação do executado e sua  
mulher, se casado for, bem como os titulares de domínio  
constante da matrícula.
- 4 - a intimação da Sra. Perita  
judicial, para estimativa de honorários para avaliação da  
unidade já deferida as fls.

*Pablo Carvalho Moreno*

**Advogado**

Termos em que,

Pede deferimento.

Guarujá, 06 de outubro de 2022.

Pablo Carvalho Moreno

OAB/SP nº 162.948



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequirente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls.83/84: defiro. Expeça-se certidão conforme pleiteado.  
 Sem prejuízo, intime-se a perita para estimar seus honorários.  
 Int.

Guarujá, 11 de outubro de 2022.

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

### CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0880/2022, encaminhada para publicação.

Advogado  
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)

Forma  
D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls.83/84: defiro. Expeça-se certidão conforme pleiteado. Sem prejuízo, intime-se a perita para estimar seus honorários. Int."

Guarujá, 11 de outubro de 2022.

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0880/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 13/10/2022. Considera-se a data de publicação em 14/10/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls.83/84: defiro. Expeça-se certidão conforme pleiteado. Sem prejuízo, intime-se a perita para estimar seus honorários. Int."

Guarujá, 12 de outubro de 2022.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que intimei eletronicamente o(a) perito(a) nomeado(a) nos termos da retro determinação. Nada Mais. Guarujá, 14 de outubro de 2022. Eu, \_\_\_\_, Allan Paulino Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

**DESPACHO** Processo nº: 1011446-61.2021.8.26.0223

ALLAN PAULINO SOUZA &lt;allansouza@tjsp.jus.br&gt;

Sex, 14/10/2022 15:04

Para: Simone Righi de Souza &lt;simonerighis@gmail.com&gt;

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício

Exequente: Condominio Edificio Nice

Executado: Vicente de Paulo Borges Bicudo

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Gustavo Gonçalves Alvarez

Vistos.

Fls.83/84: defiro. Expeça-se certidão conforme pleiteado.

Sem prejuízo, intime-se a perita para estimar seus honorários.

Int.

Guarujá, 11 de outubro de 2022.

**ALLAN PAULINO SOUZA**

Escrevente Técnico Judiciário

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

FORO DE GUARUJÁ - 3ª Vara Cível

Rua Sílvio Daige nº 280 - Jd. Tejereba - Guarujá/SP

CEP: 11.440-550

Tel: (13) 3386-2950

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

---

**Resposta e eventuais documentos deverão ser encaminhados ao correio eletrônico institucional do Ofício de Justiça [guarujá3cv@tjsp.jus.br](mailto:guarujá3cv@tjsp.jus.br), em arquivo no formato PDF e sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo "assunto" o número do processo (NSCGJ Art. 112 e ss).**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**OFÍCIO Processo Digital**

Processo Digital n°: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

Guarujá, 18 de outubro de 2022.

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, determino a Vossa Senhoria que proceda à averbação da penhora sobre os direitos que o Sr. **Vicente de Paulo Borges Bicudo** possui sobre o imóvel situado na Al. Marechal Floriano Peixoto, 467, apto. 132, registrado sob matrícula n° 35541.

Para **processos digitais**, a resposta e eventuais documentos deverão ser encaminhados ao correio eletrônico institucional do Ofício de Justiça (guaruja3cv@tjsp.jus.br), em arquivo no formato PDF e sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo "assunto" o número do processo.

Atenciosamente.

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Gustavo Gonçalves Alvarez**

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

**Ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá**

1011446-61.2021.8.26.0223



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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**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):

Fica intimado(a) o(a) patrono(a) da requerente de que o(s) ofício(s) requerido(s) já se encontra(m) expedido(s) e disponibilizado(s) para impressão, devendo comprovar o seu encaminhamento no prazo de 5 (cinco) dias nos autos.

Nada Mais. Guarujá, 18 de outubro de 2022. Eu, \_\_\_\_, Allan Paulino Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0905/2022, encaminhada para publicação.

Advogado  
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)

Forma  
D.J.E

Teor do ato: "Fica intimado(a) o(a) patrono(a) da requerente de que o(s) ofício(s) requerido(s) já se encontra(m) expedido(s) e disponibilizado(s) para impressão, devendo comprovar o seu encaminhamento no prazo de 5 (cinco) dias nos autos."

Guarujá, 20 de outubro de 2022.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO 3ª VARA  
CÍVEL DO GUARUJÁ/SP.**

**Processo Físico nº : 1011446-61.2021.8.26.0223**  
**Classe – Assunto : Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
**Exequente : Condomínio Edifício Nice**  
**Executado : Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**Simone Righi de Souza, Perita Judicial, devidamente nomeada por V. Ex.<sup>a</sup> nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, venho através deste ofício, **estimar meus honorários o valor de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais).****

Guarujá, 17 de outubro de 2022



Simone Righi de Souza  
Perita Judicial



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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s): Vista dos autos às Partes para manifestarem-se, em 05 (cinco) dias, sobre a Proposta de Estimativa de Honorários apresentada pelo(a) Perito(a) nomeado(a). Nada Mais. Guarujá, 20 de outubro de 2022. Eu, \_\_\_\_\_, Bruno Lima Borges, Chefe de Seção Judiciário.

### CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0906/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vista dos autos às Partes para manifestarem-se, em 05 (cinco) dias, sobre a Proposta de Estimativa de Honorários apresentada pelo(a) Perito(a) nomeado(a). Nada Mais."

Guarujá, 20 de outubro de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0905/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 21/10/2022. Considera-se a data de publicação em 24/10/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)

Teor do ato: "Fica intimado(a) o(a) patrono(a) da requerente de que o(s) ofício(s) requerido(s) já se encontra(m) expedido(s) e disponibilizado(s) para impressão, devendo comprovar o seu encaminhamento no prazo de 5 (cinco) dias nos autos."

Guarujá, 21 de outubro de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0906/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 21/10/2022. Considera-se a data de publicação em 24/10/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)

Teor do ato: "Vista dos autos às Partes para manifestarem-se, em 05 (cinco) dias, sobre a Proposta de Estimativa de Honorários apresentada pelo(a) Perito(a) nomeado(a). Nada Mais."

Guarujá, 21 de outubro de 2022.

REJANE DINIZ DE OLIVEIRA  
ADVOGADA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DO  
GUARUJÁ DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Ref.: Processo nº 1011446-61.2021.8.26.0223**

**VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO**, já qualificado no processo em epígrafe, vem à presença de Vossa Excelência, por sua advogada que esta subscreve com procuração em anexo, requer seja designada **AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO** requerida, pelos termos a seguir expostos.

## **BREVE SÍNTESE**

Trata-se de ação que versa sobre Execução de Título Extrajudicial, portanto, considerando a viabilidade de conciliação entre as partes, requer a designação de audiência de conciliação.

## **DO DIREITO**

Conforme dispõe expressa redação do Novo CPC, a conciliação deve ser estimulada em todas as fases do processo, in verbis:

**Art. 3º (...) § 2º O Estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual dos conflitos.**

**§ 3º** - A conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial.

No presente caso, o requerente tem a intenção de promover a conciliação, para qual apresentará proposta interessante, para resolução do conflito.

O Novo CPC enfatizou o dever de todas as partes em esgotar as possibilidades de solução consensual antes do normal seguimento do processo, como bem delineado pela doutrina:

***"Estímulo à solução consensual. (...) A solução consensual passa a ser dever de Estado - logo, o Estado também deverá tomar medidas que***

Rua Armando Baroni, 197, Parque Savoy - CEP: 03571-060 - São Paulo - SP  
Fone: 11 971777215 sejafelizparasempre@gmail.com

REJANE DINIZ DE OLIVEIRA  
ADVOGADA

***criem nos litigantes a necessidade de tentar a conciliação.***

*Evidentemente, o juiz, como órgão de Estado, também deve estar atento para a ênfase que deve ser dada à solução consensual, colocando-a em pauta sempre que acreditar necessário." (NERY JUNIOR, Nelson. NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil Comentado**. 12 ed. Editora RT, 2017. Versão ebook, Art. 3º)*

Dessa forma, não obstante a fase processual, é dever do Estado dispor de todas as medidas possíveis a viabilizar uma conciliação.

Isto posto, requer o recebimento do presente pedido, com designação imediata de audiência de conciliação.

Todas as intimações em nome de Rejane Diniz de Oliveira, OAB/SP 413.530, sob pena de nulidade , nos termos do artigo 272 § 5º do CPC.

Nestes termos, pede e espera deferimento.

São Paulo, 27 de outubro de 2022.

Rejane Diniz de Oliveira

OAB/SP 413.530





### Conta de Energia Elétrica

Nota Fiscal

**Dados do Cliente/Unidade Consumidora**

Nº DA INSTALAÇÃO **0046761480** Nº DO CLIENTE **0015426542**

VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO  
R CON EUGENIO LEITE 198  
CEP: 06414-000 SAO PAULO - SP

**Classificação da Unidade Consumidora**

Grupo **B** Subgrupo **B1**

Classe **RESIDENCIAL**

Subclasse **RESIDENCIAL**

Tipo de Fornecimento **Monofásico**

Modalidade tarifária **Convencional**

**Dados da Conta**

VENCIMENTO **18 OUT 2022** TOTAL A PAGAR (R\$) **466,03**

CONTA REFERENTE A **OUT 2022**

Use este código para cadastro em Débito Automático:  
**100009918660**

**Dados de Medição**

Nº do medidor **13176916**

Leitura anterior **02 SET** **40.934**

Leitura atual **04 OUT** **41.264**

Próxima leitura **03 NOV**

Fator multiplicador **1**

Consumo do mês (kWh) **330,00**

Número de dias **32**

**Histórico de Faturamento**

Mes/Ano	kWh	Dias
10/22	330	32
09/22	220	30
08/22	393	29
07/22	2357	33
06/22	0	30
05/22	0	29
04/22	0	32
03/22	0	29
02/22	0	29
01/22	0	32
12/21	30	30
11/21	30	30
10/21	1024	32

**Reservado ao Fisco** 3ADE.87D8 68B2.2919.1F6B.864C.8FET.433E

Data de emissão	Nº Nota fiscal	Série	Base de cálculo	Aliquota	ICMS
04 OUT 2022	449018738	B	279,24	18%	50,26

CFOP 5256 (Venda de en. elétrica a não contribuinte)  
CPF/CNPJ: 808.529.338-00 - INSC. EST. ISENTO

Bandeira(s) Tarifária(s) aplicada(s) no mês **VERDE**

**Descrição de Faturamento**

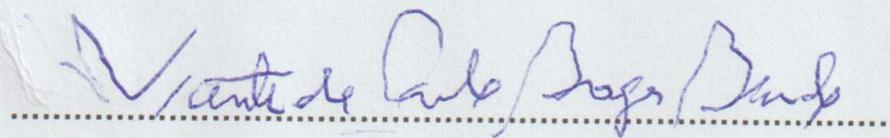
CCI	DESCRIÇÃO DO PRODUTO	QTOE kWh	TARIFA C/ICMS	BASE ICMS	ALIQ ICMS	ICMS	VALOR
0606	USO SIST. DISTR. (TUSD)	330,0	0,48297	159,38	18%	28,69	159,38
0601	ENERGIA (TE)	330,0	0,31784	104,82	18%	18,87	104,82
0699	PIS/PASEP (0,96%)			2,66	18%	0,48	2,66
0699	COFINS (4,44%)			12,38	18%	2,22	12,38
0806	PC.3/12-FATURA-07/2022-ART.113 REN 414						13,87
0806	MULTA (2%)						40,47
0804	JUROS DE MORA						106,87
0807	COSIP - SÃO PAULO - MUNICIPAL						12,31
0899	TX.RELIG NORMAL-1 XRS 13,87						13,87
Tarifas aplicadas (sem impostos)				0,39803 (TUSD)		0,28046 (TE)	
Valor Total dos Tributos: 62,81							

## PROCURAÇÃO "Ad Judicia Et Extra"

OUTORGANTE: Vicente de Paulo Borges Bicudo, brasileiro, viúvo, engenheiro e arquiteto, portador do RG 208.339.69 e inscrito no CPF/MF nº 608.529.338-00, residente e domiciliado na rua Cônego Eugênio Leite, nº 198, Jardim Paulistano, São Paulo - SP. email: avbicudo2@gmail.com

A presente procuração é concedida a advogada **REJANE DINIZ DE OLIVEIRA** inscrita na OAB/ SP, sob o nº 413.530, email: [sejafelizparasempre@gmail.com](mailto:sejafelizparasempre@gmail.com), escritório na Rua Armando Baroni, 197, Parque Savoy - São Paulo - SP, CEP: 03571-60, a quem confere amplos poderes para representá-la em Juízo, Instância ou Tribunal, ou fora dele, perante o foro em geral, ou ainda qualquer órgão administrativo ou judicial, da esfera federal, estadual, municipal ou previdenciária, para o que lhe outorga os poderes da cláusula *ad judicia et extra*, podendo requerer e recorrer, bem como propor contra quem de direito as ações competentes e defender nas contrárias, tanto em processos administrativos como judiciais, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, além de conferir poderes especiais para transigir, confessar, desistir, renunciar, firmar compromissos e ou acordos, receber e dar quitação, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reserva, os poderes ora conferidos, dando tudo por bom, firme e valioso, em especial, para atuar no Processo de Execução de Título Extrajudicial **sob o nº 1011446-61.2021.8.26.0223**

São Paulo, 26 de outubro de 2022.



**VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO**



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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edifício Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

Fls. 98/99: manifeste-se a parte exequente, no prazo de 15 dias.

Nada Mais. Guarujá, 01 de novembro de 2022. Eu, \_\_\_\_, Mariana Barbosa Amorim, Estagiário Nível Superior.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0959/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Fls. 98/99: manifeste-se a parte exequente, no prazo de 15 dias."

Guarujá, 4 de novembro de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0959/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 07/11/2022. Considera-se a data de publicação em 08/11/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)

Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)

Teor do ato: "Fls. 98/99: manifeste-se a parte exequente, no prazo de 15 dias."

Guarujá, 7 de novembro de 2022.

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL  
DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP.**

CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08. CNS nº 12.046-9

Guarujá, 21 de novembro de 2022.

Ofício nº 1037/2022.

Proc. nº 1011446-61.2021.8.26.0223

Execução de Título Extrajudicial - Averbação de Penhora

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NICE

Executado: VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO

Senhor(a)

Em atenção ao Ofício, datado de 18 de outubro de 2022, extraído dos autos em epígrafe, prenotado nesta Serventia sob nº 454.014 no dia 7/11/2022, pela parte interessada, informo que a determinação para a averbação da penhora na matrícula nº 35.541, deste Cartório, foi obstada pelos motivos constantes na nota de exigência anexa.

Respeitosamente,



Sandro Souza  
Escrevente  
**Assinado Digitalmente**

**Exmo(a). Sr(a). Dr(a).**

**Gustavo Gonçalves Alvarez**

**Juiz/a de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Guarujá/SP**

**Rua Buenos Aires, 611, 2º andar, Vila Maia, Guarujá/SPCEP. 11410-010 – Tel. (13) 3343-4230**



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

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

3ª VARA CÍVEL

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejeraba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

**OFÍCIO Processo Digital**

Processo Digital nº: 1011446-61.2021.8.26.0223  
 Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício  
 Exequente: Condomínio Edifício Nice  
 Executado: Vicente de Paulo Borges Bicudo

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

Guarujá, 18 de outubro de 2022.

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, determino a Vossa Senhoria que proceda à averbação da penhora sobre os direitos que o Sr. **Vicente de Paulo Borges Bicudo** possui sobre o imóvel situado na Al. Marechal Floriano Peixoto, 467, apto. 132, registrado sob matrícula nº 35541.

Para **processos digitais**, a resposta e eventuais documentos deverão ser encaminhados ao correio eletrônico institucional do Ofício de Justiça (guaruja3cv@tjsp.jus.br), em arquivo no formato PDF e sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo "assunto" o número do processo.

Atenciosamente.

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Gustavo Gonçalves Alvarez**

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

Ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá

1011446-61.2021.8.26.0223

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO GONCALVES ALVAREZ, liberado nos autos em 19/10/2022 às 11:04.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANOEL LUIZ MOREIRA SCHOTI, liberado nos autos em 01/12/2022 às 11:56. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011446-61.2021.8.26.0223 e código nun8F6P8.

**NOTA DE EXIGÊNCIA**

Protocolo.....: **454.014** - Datado de: 07/11/2022

Folha: 1/1.

Título.....: **ofício**

Apresentante.: **PABLO CARVALHO MORENO**

O presente título é devolvido nesta data, para que sejam atendidas as seguintes exigências:

Com base na Lei de Registros Públicos (6.015/73), a averbação de penhora por ofício expedido pela 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá-SP, aos 18 de outubro de 2022, nos autos de processo nº 1011446-61.2021.8.26.0223 da ação Execução de Título Extrajudicial, que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NICE promove contra VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO foi adiada pelo seguinte motivo:

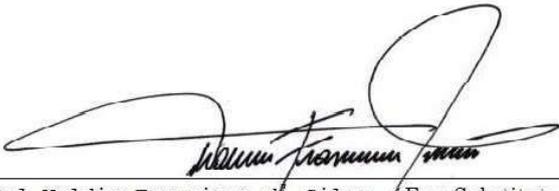
1) Apresentar para registro o título aquisitivo do executado referente ao imóvel da matrícula 35541 deste cartório, ou seja, a carta de arrematação expedida pela 1ª Vara da Comarca de Guarujá-SP, aos 22 de julho de 1998, nos autos do processo nº 477/96 da ação de Cobrança, que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NICE move contra CARLOS ALBERTO TEIXEIRA DIAS, prenotada nesta serventia em 1/8/2014 sob protocolo 348235 e devolvida para cumprimento de exigências.

Fundamento: Princípio da continuidade registrária

Prenotação válida até 7/12/2022

Guarujá-SP, 09 de novembro de 2022.

Qualificado por: **Alessander Fernandes Groba.**



Bel. Waldir Francisco da Silva - Escr. Substituto

**CERTIFICA**

que o mencionado título foi PRENOTADO sob número 454.014 em 07/11/2022.

Emolumentos	Estado	S. Faz.	Sinoreg	T. Justiça	M. Pub.	ISSQN	Despesas Acessórias	Total	Depósito	Saldo
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

**IMPORTANTE**

Caso a parte interessada não concorde com as exigências formuladas poderá, nos termos do artigo 198 da Lei Federal 6.015/73, requerer ao Oficial a suscitação de DÚVIDA ao Juízo competente por meio de requerimento escrito.

**Obs.: O prazo de validade do protocolo vai até 07/12/2022. Após o decurso do prazo por omissão do interessado, cessarão automaticamente todos os seus efeitos. Em caso de juntada de novos documentos para cumprimento das exigências acima indicadas o título será reexaminado.**

Nome Legível: \_\_\_\_\_ - Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

RG: \_\_\_\_\_ - Assinatura: \_\_\_\_\_

Rua Buenos Aires nº 611, 2º andar, CEP: 11410-010 – Tel: (13) 3343-4230 - www.registroguaruja.com.br

**FACILITE O REGISTRO DE SEU TÍTULO. MANTENHA ESTA NOTA E A DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANOEL LUIZ MOREIRA SCHOTI, liberado nos autos em 01/12/2022 às 11:56. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011446-61.2021.8.26.0223 e código nun8F6P8.



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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequirente: **Condominio Edifício Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

Vista dos autos ao Autor/Exequirente, para manifestar-se sobre a(s) resposta(s) ao(s) ofício(s), requerendo o que de direito.

Nada Mais. Guarujá, 01 de dezembro de 2022. Eu, \_\_\_\_, Manoel Luiz Moreira Schoti, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1044/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vista dos autos ao Autor/Exequente, para manifestar-se sobre a(s) resposta(s) ao(s) ofício(s), requerendo o que de direito. Nada Mais."

Guarujá, 1 de dezembro de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1044/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 02/12/2022. Considera-se a data de publicação em 05/12/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)  
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)

Teor do ato: "Vista dos autos ao Autor/Exequente, para manifestar-se sobre a(s) resposta(s) ao(s) ofício(s), requerendo o que de direito. Nada Mais."

Guarujá, 2 de dezembro de 2022.



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de GUARUJA

**CONDOMINIO EDIFICIO NICE**, nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINAIS** (Proc. nº 1011446-61.2021.8.26.0223) que promove contra **VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO**, cujo feito se processa por esse Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, em atenção aos r. despachos de fls. 94 e fls. 103, vem respeitosamente, perante Vossa Excelência, informar o que segue:

1. Ciente da estimativa dos honorários da senhora perita avaliadora, requerendo, que seja deferido o pagamento em três parcelas iguais.

2. Ciente do ingresso do executado nos autos, decorrendo-se os prazos para impugnação dos embargos.

3. Por fim, vale descartar que o exequente não possui oposição quanto a designação de audiência de conciliação.

Termos em que,

Pede deferimento.

Guarujá, 22 de dezembro de 2022.

Pablo Carvalho Moreno

OAB/SP nº 162.948



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

### DECISÃO

Processo nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Vislumbrando possível composição amigável entre as partes, nos termos do art. 334, do CPC, **designo audiência de tentativa de conciliação para o dia 1º de março de 2023, às 15:30 horas.**

Considerando as medidas de isolamento social adotadas pelo E. Tribunal de Justiça (buscando a restrição na circulação de pessoas e adoção do trabalho em *home office*) e a fim de garantir celeridade processual, informo que tal audiência será realizada por meio de videoconferência, pelo aplicativo Microsoft Teams.

Informem os advogados das partes os endereços de e-mail seus e de seus constituintes, para oportuno envio do *link* de acesso à audiência.

No dia designado para audiência, as partes e seus patronos deverão utilizar o *link* disponibilizado para o e-mail acima mencionado, para ingressar na audiência por meio de smartphone, tablet ou computador.

#### **ORIENTAÇÕES ÀS PARTES e ADVOGADOS:**

- Se possível, entrar em contato com os funcionários responsáveis, com antecedência mínima de 48 horas da audiência, pelo *e-mail* guaruja3cv@tjsp.jus.br

- O ingresso pelo *link* deverá ser realizado com 15 minutos de antecedência para teste técnico e orientações. Ao clicar no link recebido, o ingresso poderá ser feito diretamente pela web ou pelo aplicativo Teams a ser instalado no seu dispositivo;

Int

Guarujá, 13 de janeiro de 2023.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0023/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vislumbrando possível composição amigável entre as partes, nos termos do art. 334, do CPC, designo audiência de tentativa de conciliação para o dia 1º de março de 2023, às 15:30 horas. Considerando as medidas de isolamento social adotadas pelo E. Tribunal de Justiça (buscando a restrição na circulação de pessoas e adoção do trabalho em home office) e a fim de garantir celeridade processual, informo que tal audiência será realizada por meio de videoconferência, pelo aplicativo Microsoft Teams. Informem os advogados das partes os endereços de e-mail seus e de seus constituintes, para oportuno envio do link de acesso à audiência. No dia designado para audiência, as partes e seus patronos deverão utilizar o link disponibilizado para o e-mail acima mencionado, para ingressar na audiência por meio de smartphone, tablet ou computador. ORIENTAÇÕES ÀS PARTES e ADVOGADOS: - Se possível, entrar em contato com os funcionários responsáveis, com antecedência mínima de 48 horas da audiência, pelo e-mail guaruja3cv@tjsp.jus.br - O ingresso pelo link deverá ser realizado com 15 minutos de antecedência para teste técnico e orientações. Ao clicar no link recebido, o ingresso poderá ser feito diretamente pela web ou pelo aplicativo Teams a ser instalado no seu dispositivo; Int"

Guarujá, 16 de janeiro de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0023/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 17/01/2023. Considera-se a data de publicação em 23/01/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)  
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)

Teor do ato: "Vislumbrando possível composição amigável entre as partes, nos termos do art. 334, do CPC, designo audiência de tentativa de conciliação para o dia 1º de março de 2023, às 15:30 horas. Considerando as medidas de isolamento social adotadas pelo E. Tribunal de Justiça (buscando a restrição na circulação de pessoas e adoção do trabalho em home office) e a fim de garantir celeridade processual, informo que tal audiência será realizada por meio de videoconferência, pelo aplicativo Microsoft Teams. Informem os advogados das partes os endereços de e-mail seus e de seus constituintes, para oportuno envio do link de acesso à audiência. No dia designado para audiência, as partes e seus patronos deverão utilizar o link disponibilizado para o e-mail acima mencionado, para ingressar na audiência por meio de smartphone, tablet ou computador. ORIENTAÇÕES ÀS PARTES e ADVOGADOS: - Se possível, entrar em contato com os funcionários responsáveis, com antecedência mínima de 48 horas da audiência, pelo e-mail guaruja3cv@tjsp.jus.br - O ingresso pelo link deverá ser realizado com 15 minutos de antecedência para teste técnico e orientações. Ao clicar no link recebido, o ingresso poderá ser feito diretamente pela web ou pelo aplicativo Teams a ser instalado no seu dispositivo; Int"

Guarujá, 17 de janeiro de 2023.

REJANE DINIZ DE OLIVEIRA  
ADVOGADA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DO  
GUARUJÁ DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Ref.: Processo nº 1011446-61.2021.8.26.0223**

**VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO**, já qualificado no processo em epígrafe, vem à presença de Vossa Excelência, por sua advogada que esta subscreve com procuração anexa, em cumprimento a decisão de folhas 113, seguem os emails para o envio dos links da audiência de conciliação, [sejafelizparasempre@gmail.com](mailto:sejafelizparasempre@gmail.com) e [avbicudo2@gmail.com](mailto:avbicudo2@gmail.com)

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 23 de janeiro de 2023

REJANE DINIZ DE OLIVEIRA

OAB/SP 413530

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que foi agendada audiência por meio da plataforma *Microsoft Teams*. Link para acesso:

[https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting\\_ZjhkMmM1MWUtMTlmYi00MjQyLThjOGUtZWnkMTA2NzdkYTgz%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%223590422d-8e59-4036-9245-d6edd8cc0f7a%22%2c%22Oid%22%3a%22766cb17b-aba5-4062-9f38-63690b22bfd5%22%7d](https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZjhkMmM1MWUtMTlmYi00MjQyLThjOGUtZWnkMTA2NzdkYTgz%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%223590422d-8e59-4036-9245-d6edd8cc0f7a%22%2c%22Oid%22%3a%22766cb17b-aba5-4062-9f38-63690b22bfd5%22%7d)

Nada Mais. Guarujá, 27 de fevereiro de 2023. Eu, \_\_\_\_, Bruno Lima Borges, Chefe de Seção Judiciário.

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

REJANE DINIZ DE OLIVEIRA  
ADVOGADA

**AO JUÍZO DA VARA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ - SP**

Processo nº 1011446-61.2021.8.26.0223

**VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO**, já qualificado no processo em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, nos termos do artigo 362 do CPC/15, requerer a designação de nova audiência de CONCILIAÇÃO, agendada para o dia 01/03/2023 às 15h30min, considerando-se os seguintes fundamentos:

Tendo em vista que o Executado encontra-se em processo de Curatela nº 2230336-03.2022.8.26.0000 e em 24/02/2023, ter sido publicado o acórdão doc.1, onde foi concedido a Curatela provisória aos seus filhos.

Sendo assim o Executado está impedido momentaneamente de praticar seus atos civis, desta forma requer seja redesignada a Audiência de Conciliação para data oportuna, com o amparo no, sob pena de cerceamento de defesa:

Agravo de instrumento - ordinária de cobrança - insurgência em face de decisão que indeferiu pedido de redesignação de audiência de instrução e julgamento - parte autora que justifica não ter comparecido ao ato em razão de alegados problemas técnicos no acesso ao 'link' da audiência - possibilidade de redesignação da audiência, evitando-se, assim, futura alegação de cerceamento de defesa - decisão reformada - recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2249376-05.2021.8.26.0000; Relator (a): Sergio Gomes; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de

REJANE DINIZ DE OLIVEIRA  
ADVOGADA

Batatais - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento:  
30/11/2021; Data de Registro: 30/11/2021)

Como prova do ocorrido, junta em anexo acórdão da 10ª Câmara de Direito Privado do TJSP que apresenta o impedimento momentâneo da participação do Executado na Audiência de Conciliação do dia 01/03/2023, e este prossegue recorrendo da decisão.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2023.

Rejane Diniz de Oliveira

OAB/SP 413530

ANEXOS

1. Prova do impedimento



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2023.0000119184**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2230336-03.2022.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante V. DE P. B. B., são agravados M. L. B. B. e V. DE P. B. B. B..

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E JAIR DE SOUZA.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2023.

**J.B. PAULA LIMA**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Agravo de Instrumento nº 2230336-03.2022.8.26.0000**

**Comarca: São Paulo (2ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central)**

**Agravante: V. de P. B. B.**

**Agravados: M. L. B. B. e Outros**

**Voto nº 25.509**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CURATELA. Gratuidade da justiça. Requerimento a ser previamente apreciado pelo Juízo a quo, evitando-se supressão de instância. Concessão da curatela provisória. Manutenção. Início de prova da incapacidade relativa do agravante. Aplicação do art. 87 do Estatuto da Pessoa com Deficiência. Decisão mantida. Recurso parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento contra a decisão de fls. 22/23, que concedeu a curatela provisória do requerido, nomeando curadores seus filhos.

Insurge-se o requerido, defendendo fazer jus aos benefícios da gratuidade da justiça; ser descabida sua curatela provisória, ausente situação de incapacidade.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Concedido efeito suspensivo (fls. 54/55).

Oposição ao julgamento virtual (fl. 58).

Resposta às fls. 61/74.

A Douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do agravo (fls. 104/110).

Manifestação do agravante (fls. 114/121).

### **É o relatório.**

De saída, não conheço do recurso no ponto em que o agravante postula os benefícios da justiça gratuita, requerimento a ser previamente apreciado pelo D. Juízo, evitando-se supressão de instância.

Admito o presente agravo de instrumento independente do recolhimento das custas de preparo, exigíveis caso indeferida a gratuidade pretendida.

Cuida-se de ação de curatela.

Insurge-se o requerido contra a decisão que concedeu sua curatela provisória, nomeando seus filhos curadores, conforme segue:

*“Para o cargo de curadores provisórios, nomeio os requerentes Vicente de Paulo Barroso Borges Bicudo, RG n.º 11.238.349-X, CPF n.º*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

961.930.779-87 e Maurício Luís Barroso Bicudo, RG n.º 11.238.350-6, CPF n.º 157.411.188-14. Esta decisão, devidamente assinada pelos curadores e digitalizada nos autos, servirá como *ERMO DE COMPROMISSO DE CURADORES PROVISÓRIOS* para todos os fins legais, por celeridade e economia processual”.

Na forma do art. 87 do Estatuto da Pessoa com Deficiência, “*Em casos de relevância e urgência e a fim de proteger os interesses da pessoa com deficiência em situação de curatela, será lícito ao juiz, ouvido o Ministério Público, de ofício ou a requerimento do interessado, nomear, desde logo, curador provisório, o qual estará sujeito, no que couber, às disposições do Código de Processo Civil*”.

A finalidade da curatela é assegurar àqueles que possuem alguma deficiência mental ou intelectual o direito ao exercício da capacidade legal em igualdade de condições com as demais pessoas, com restrições pontuais.

Na lição de Maria Berenice Dias: “*A curatela constitui medida protetiva extraordinária, proporcional às necessidades e às circunstâncias de cada caso, e durará o menor tempo possível (EPD 84 § 3º)*” (Manual de Direito das Famílias, 11ª Ed., São Paulo: RT, 2016, p. 670).

Pese este Relator tenha decidido, inicialmente, pela concessão de efeito suspensivo ao agravo, sobreveio a juntada de novo relatório médico, atestando a incapacidade do agravante para os atos da vida civil, em virtude do diagnóstico de “*demência vascular não especificada*” (fl. 73).

Presente início de prova da incapacidade relativa do



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

agravante e constatada as condições de insalubridade da moradia deste, conforme fotografias acostadas às fls. 64/70, justifica-se a manutenção da curatela provisória deferida pelo D. Juízo, até a devida apuração dos fatos pela prova técnica, como medida de proteção ao interditando.

Pelo exposto, **CONHEÇO PARCIALMENTE** do agravo e, na parte conhecida, a ele **NEGO PROVIMENTO**.

**J. B. PAULA LIMA**

— RELATOR —



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Diante da proximidade (a audiência está designada para hoje), aguarde-se a realização do ato, onde será, ainda, apreciada a situação jurídica do réu (incapacidade relativa) para regular prosseguimento do feito.

Int.

Guarujá, 01 de março de 2023.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0163/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Diante da proximidade (a audiência está designada para hoje), aguarde-se a realização do ato, onde será, ainda, apreciada a situação jurídica do réu (incapacidade relativa) para regular prosseguimento do feito. Int."

Guarujá, 1 de março de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0163/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 02/03/2023. Considera-se a data de publicação em 03/03/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)

Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)

Teor do ato: "Diante da proximidade (a audiência está designada para hoje), aguarde-se a realização do ato, onde será, ainda, apreciada a situação jurídica do réu (incapacidade relativa) para regular prosseguimento do feito. Int."

Guarujá, 2 de março de 2023.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, Jd. Tejereba, Guarujá - SP - CEP 11440-550

**TERMO DE AUDIÊNCIA**

Processo nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **CONDOMINIO EDIFICIO NICE, CNPJ 52260718000110**  
 Executado: **VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO, CPF 60852933800**  
 Data da audiência: **01/03/2023 às 15:30h**

Aos 01 de março de 2023, às 15 horas e 30 minutos, na 3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá, Estado de São Paulo, sob a presidência do MM. Juiz de Direito, Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez, comigo o escrevente, ao final assinado e nomeado, foi instalada, por meio de videoconferência, a audiência de **Conciliação**. Esta audiência foi realizada excepcionalmente por meio virtual, diante da pandemia do COVID-19, bem como da restrição de acesso de pessoas ao prédio do fórum, nos termos do Comunicado CG nº 284/2020.

Cumpridas as formalidades legais, foi verificada a participação: do MM. Juiz de Direito, Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez; do Chefe de Seção Judiciário, Bruno Lima Borges; do patrono do condomínio exequente, Dr(a). **Pablo Carvalho Moreno** (OAB 162948/SP); da parte executada, Sr(a). **Vicente de Paulo Borges Bicudo**; da patrona da parte executada, Dr(a). **Rejane Diniz de Oliveira** (OAB 413530/SP).

Iniciados os trabalhos, pela patrona da parte executada foi dito que reiterava os termos da petição juntada às fls. 118/124. Pelas partes foi requerida a suspensão do andamento do feito pelo prazo de 15 (quinze) dias. Dada a palavra ao MM. Juiz de Direito, por ele foi dito que: **“Defiro. Suspendo o andamento do feito pelo prazo de 15 dias requerido.”**

Nada mais. Do que para constar lavrei este termo, saindo os participantes intimados. Eu, Bruno Lima Borges, digitei.

*Pablo Carvalho Moreno*

**Advogado**

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de  
GUARUJA

CONDOMINIO EDIFICIO

NICE, nos autos da ação de EXECUÇÃO COTAS  
CONDOMINIAIS ( Proc. nº 1011446-61.2021.8.26.0223 ) que  
promove contra VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO,  
cujo feito se processa por esse Juízo e Cartório do 3º Ofício  
Cível, em atenção ao r. despacho de fls. , tendo em vista o  
prazo de suspensão, em prosseguimento, requer seja realizada  
a penhora e avaliação dos direitos que o executado detém  
sobre o imóvel, requerendo que o pagamento dos honorários  
seja autorizado de forma parcelada ( três parcelas )

Termos em que,

Pede deferimento.

Guarujá, 27 de março de 2023.

Pablo Carvalho Moreno

OAB/SP nº 162.948



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA: SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-550**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls. 129: por ora, diante da manifestação de fls. 118/119, abra-se vista ao Ministério Público.

Int.

Guarujá, 30 de março de 2023.

**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 GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**CERTIDÃO DE REMESSA PARA O PORTAL ELETRÔNICO**

Processo n°: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **Condominio Edificio Nice e outro**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIFICA-SE** que em 30/03/2023 o ato abaixo foi encaminhado ao **Portal Eletrônico do (a): Ministério Público do Estado de São Paulo.**

Teor do ato: Vistos. Fls. 129: por ora, diante da manifestação de fls. 118/119, abra-se vista ao Ministério Público. Int.

Guarujá, (SP), 30 de março de 2023



**ESTADO DE SÃO PAULO  
PODER JUDICIÁRIO**

## **CIÊNCIA DA INTIMAÇÃO**

**Autos nº: 1011446-61.2021.8.26.0223**

**Foro: Foro de Guarujá**

**Declaramos ciência nesta data, através do acesso ao portal eletrônico, do teor do ato transcrito abaixo.**

**Data da intimação: 30/03/2023 16:13**

**Prazo: 10 dias**

**Intimado: Ministério Público do Estado de São Paulo**

**Teor do Ato: Vistos. Fls. 129: por ora, diante da manifestação de fls. 118/119, abra-se vista ao Ministério Público. Int.**

**Guarujá, 30 de Março de 2023**

Autos nº 1011446-61.2021.8.26.0223

MM JUIZ:

Trata-se de ação de cobrança de condomínio ajuizada pelo Condomínio Edifício Nice em desfavor de Vicente de Paulo Borges Bicudo.

O Ministério Público foi instado para se manifestar nos autos, diante da curatela provisória deferida no feito nº 1054248-21.2022.8.26.0100, mantida pelo Tribunal, conforme acórdão proferido no feito nº 2230336-03.2022.8.26.0000 (fls. 120/124).

Por primeiro, tendo em vista a curatela provisória requeiro a intimação dos curadores do executado Vicente de Paulo Barroso Borges Bicudo (endereço Rua Cônego Eugênio Leite, 198, Jd. Paulistano - São Paulo - SP / CEP 05414-000) e Maurício Luís Barroso Bicudo (endereço Rua Doutor José Elias, 227, apto. 23D, Alto da Lapa - São Paulo - SP / CEP 05083-030) para se manifestarem nos autos.

Guarujá, 30 de março de 2023.

**OSMAIR CHAMMA JUNIOR**

Promotor de Justiça

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0264/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 129: por ora, diante da manifestação de fls. 118/119, abra-se vista ao Ministério Público. Int."

Guarujá, 31 de março de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0264/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 03/04/2023. Considera-se a data de publicação em 04/04/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)  
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 129: por ora, diante da manifestação de fls. 118/119, abra-se vista ao Ministério Público. Int."

Guarujá, 3 de abril de 2023.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequirente: **Condominio Edificio Nice**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls. 133: defiro. Intime-se por carta os curadores do executado, Srs. Vicente de Paulo Barroso Borges Bicudo e Maurício Luís Barroso Bicudo, para que manifestem-se nos autos.

Int.

Guaruja, 10 de abril de 2023.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0288/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 133: defiro. Intime-se por carta os curadores do executado, Srs. Vicente de Paulo Barroso Borges Bicudo e Maurício Luís Barroso Bicudo, para que manifestem-se nos autos. Int."

Guarujá, 11 de abril de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0288/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 12/04/2023. Considera-se a data de publicação em 13/04/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)  
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 133: defiro. Intime-se por carta os curadores do executado, Srs. Vicente de Paulo Barroso Borges Bicudo e Maurício Luís Barroso Bicudo, para que manifestem-se nos autos. Int."

Guarujá, 12 de abril de 2023.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que em cumprimento a retro determinação expedi a(s) respectiva(s) carta(s) de intimação nos termos informados e a(s) encaminhei para conferência e assinatura. Nada Mais. Guarujá, 14 de abril de 2023. Eu, \_\_\_\_\_, Allan Paulino Souza, Escrevente Técnico Judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE GUARUJÁ  
FORO DE GUARUJÁ  
3ª VARA CÍVEL  
Rua: Silvio Daige, 280 - Guarujá-SP - CEP 11440-550  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**CARTA DE INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Destinatário(a):  
Maurício Luis Barroso Bicudo  
Rua Doutor Jose Elias, 227, Apto 23D, Alto da Lapa  
São Paulo-SP  
CEP 05083-030

Pela presente carta fica Vossa Senhoria **INTIMADO(A)** do teor da decisão/ato ordinatório, disponibilizado na internet.

Esclareço a Vossa Senhoria que a presente carta é expedida conforme o disposto no artigo 274, do Código de Processo Civil, valendo o recibo que a acompanha como comprovante de que esta intimação se efetivou.

**OBSERVAÇÃO:** Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo poderá ser visualizada mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Guarujá, 14 de abril de 2023. Allan Paulino Souza, Escrevente Técnico Judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280 - Guarujá-SP - CEP 11440-550  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**CARTA DE INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Destinatário(a):  
 Paulo Barroso Borges Bicudo  
 Rua Conego Eugenio Leite, 198, Jd. Paulistano, Pinheiros  
 São Paulo-SP  
 CEP 05414-000

Pela presente carta fica Vossa Senhoria **INTIMADO(A)** do teor da decisão/ato ordinatório, disponibilizado na internet.

Esclareço a Vossa Senhoria que a presente carta é expedida conforme o disposto no artigo 274, do Código de Processo Civil, valendo o recibo que a acompanha como comprovante de que esta intimação se efetivou.

**OBSERVAÇÃO:** Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo poderá ser visualizada mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Guarujá, 14 de abril de 2023. Allan Paulino Souza, Escrevente Técnico Judiciário.



# Digital

19/04/2023  
LOTE: 154560



### DESTINATÁRIO

Paulo Barros Borges Bicudo  
Rua Conego Eugenio Leite, 198, Jd. Paulistano,  
Pinheiros  
Sao Paul, SP  
05414-000

AR525176832JF



### 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.

CARMO  
UNIDADE DE ENTREGA

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR  
Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

X VICENTE DE PAULO B. B. BICUDO 2004 23

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

X 11238.34110

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTERO

*FABIANO SCHIRALDI*  
920.873-1  
Carteiro



# Digital

19/04/2023  
LOTE: 154560



### DESTINATÁRIO

Maurício Luis Barroso Bicudo  
Rua Doutor Jose Elias, 227, Apto 23D, Alto da Lapa  
Sao Paulo, SP  
05083-030

AR525176846JF



### TENTATIVAS DE ENTREGA

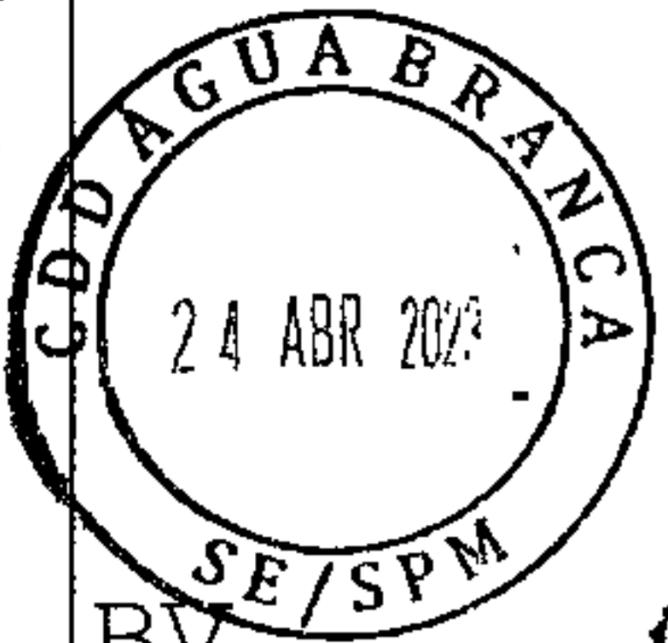
1ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h  
2ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h  
3ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

### 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.

CARMBO  
UNIDADE DE ENTREGA



RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTÃO

### ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

### PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

DATA DE ENTREGA

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

*Helma Sacconi*

*19/04/2023*  
*11015608*

*Bruno Bormann*  
Matr. 8961.194-5  
Carteiro



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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s): Vista dos autos ao Autor/Exequente para manifestar-se, em 05 (cinco) dias, sobre o(s) AR(s) devolvido(s) assinado(s) por terceiro(s), requerendo que de direito. Nada Mais. Guarujá, 07 de julho de 2023. Eu, \_\_\_\_\_, Bruno Lima Borges, Chefe de Seção Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0585/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vista dos autos ao Autor/Exequente para manifestar-se, em 05 (cinco) dias, sobre o(s) AR(s) devolvido(s) assinado(s) por terceiro(s), requerendo que de direito. Nada Mais."

Guarujá, 7 de julho de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0585/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 10/07/2023. Considera-se a data de publicação em 11/07/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)

Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)

Teor do ato: "Vista dos autos ao Autor/Exequente para manifestar-se, em 05 (cinco) dias, sobre o(s) AR(s) devolvido(s) assinado(s) por terceiro(s), requerendo que de direito. Nada Mais."

Guarujá, 10 de julho de 2023.

# Pablo Carvalho Moreno

Advogado

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível de GUARUJA

## CONDOMINIO EDIFICIO NICE,

nos autos da ação de EXECUÇÃO DE CONDOMINIO ( Proc. n° 1011446-61.2021.8.26.0223 ) que promove contra VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO, cujo feito se processa por esse Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, em atenção ao r. despacho de fls. 144, vem expor e requerer o que segue:

1 - conforme se pode verificar o AR de fls. 142, foi positivo e encaminhado ao endereço, onde reside com sua família, inclusive com o próprio executado, Sr. Vicente, que recebeu o AR.

2 - O mesmo se diz do AR ao outro filho do Sr. Vicente ( fls. 143 ), no caso, Sr. Mauricio, que tem ciência tanto da ação, quanto dos ARS.

2 - o fato de ter sido recepcionado por terceiro, não invalida o ato ( manifestação nos autos )

3 - observa-se, ainda, que o AR recebido não teve qualquer ressalva, tendo sido a pessoa

# Pablo Carvalho Moreno

## Advogado

identificada e colocada o número do seu RG ( fls. 142/143 ), portanto, válida a intimação.

4 - No caso, aplicável o que prescreve o art. 274, parágrafo único, do CPC:

*Não dispondo a lei de outro modo, as intimações serão feitas às partes, aos seus representantes legais, aos advogados e aos demais sujeitos do processo pelo correio ou, se presentes em cartório, diretamente pelo escrivão ou chefe de secretaria.*

*Parágrafo único. As intimações far-se-ão pelo correio presumindo-se válidas aquelas não recebidas pessoalmente, se a mudança de endereço não for comunicada ao juízo “*

5 - Dessa forma não há que se rechaçar a validade das intimações por AR feitas as fls. 142/143, eis que, não recusado o recebimento, justamente por se tratar da residência do executado.

Assim, respeitosamente, requer seja considerada válida e, no caso, não tendo havido a manifestação, reitera a petição de fls. 129, no sentido de que seja realizada a penhora e avaliação dos direitos do executado detém sobre o imóvel objeto da cobrança.

Termos em que,

Pede deferimento.

Guarujá, 12 de julho de 2023.

Pablo Carvalho Moreno

OAB/SP nº 162.948



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA: SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-550**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Abra-se vista ao Ministério Público.

Int.

Guarujá, 18 de julho de 2023.

**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 GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**CERTIDÃO DE REMESSA PARA O PORTAL ELETRÔNICO**

Processo n°: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **Condominio Edificio Nice e outro**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIFICA-SE** que em 18/07/2023 o ato abaixo foi encaminhado ao  
**Portal Eletrônico do (a):** Ministério Público do Estado de São Paulo.

Teor do ato: Vistos. Abra-se vista ao Ministério Público. Int.

Guarujá, (SP), 18 de julho de 2023

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0626/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Abra-se vista ao Ministério Público. Int."

Guarujá, 18 de julho de 2023.



**ESTADO DE SÃO PAULO  
PODER JUDICIÁRIO**

## **CIÊNCIA DA INTIMAÇÃO**

**Autos nº: 1011446-61.2021.8.26.0223**

**Foro: Foro de Guarujá**

**Declaramos ciência nesta data, através do acesso ao portal eletrônico, do teor do ato transcrito abaixo.**

**Data da intimação: 18/07/2023 17:11**

**Prazo: 10 dias**

**Intimado: Ministério Público do Estado de São Paulo**

**Teor do Ato: Vistos. Abra-se vista ao Ministério Público. Int.**

**Guarujá, 18 de Julho de 2023**

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0626/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 19/07/2023. Considera-se a data de publicação em 20/07/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)

Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)

Teor do ato: "Vistos. Abra-se vista ao Ministério Público. Int."

Guarujá, 19 de julho de 2023.

Autos nº 1011446-61.2021.8.26.0223

**MM. JUIZ:**

Fls. 147/148: Por primeiro, a fim de evitar futura alegação de nulidade e a atento que houve modificação da curatela provisória, conforme documentos em anexo, requeiro a intimação da curadora REJANE DINIZ DE OLIVEIRA para se manifestar nos autos, observando-se que ela está cadastrada como advogada.

Guarujá, 18 de julho de 2023.

**OSMAIR CHAMMA JUNIOR**

Promotor de Justiça



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

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO CENTRAL CÍVEL**

**2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES**

Praça João Mendes s/nº, 4º andar - salas 400/404, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9736, São Paulo-SP - E-mail: sp2fam@tjsp.jus.br

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

**TERMO DE COMPROMISSO DE CURADOR PROVISÓRIO**

Processo Digital nº: **1054248-21.2022.8.26.0100**  
 Classe – Assunto: **Curatela - Família**  
 Requerente: **Vicente de Paulo Barroso Borges Bicudo e outro**  
 Interditando (Passivo): **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Prioridade Idoso  
 Tramitação prioritária

O MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível, Dr. Marco Aurélio Pioletti Martins Costa, determinou a lavratura deste termo, conforme r. decisão proferida em 03/07/2023 que concedeu a **CURATELA PROVISÓRIA** de:

Nome: **VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO**

Filiação: **pai Antonio de Padua Soares Bicudo, mãe Elza de Almeida Borges Bicudo**

Data de nascimento: **30/09/1937** Naturalidade: **Piratininga-SP**

R.G. nº: **2.083.396-9** CPF nº: **608.529.338-00**

**Aos Srs.**

Nome: **VICENTE DE PAULO BARROSO BORGES BICUDO**

Documentos: **CPF: 96193077987, RG: 11.238.349-X**

Profissão: **Biólogo** Estado Civil: **Solteiro**

Endereço: **Conego Eugenio Leite, 198, Pinheiros - CEP 05414-000, São Paulo-SP**

e

Nome: **REJANE DINIZ DE OLIVEIRA**

Documentos: **OAB/SP 413.530**

Profissão: **Advogada**

Endereço: **Rua Armando Baroni, 197, Parque Savoy City, São Paulo – SP.**

Prestado pelos Curadores o compromisso, nesta data, prometeu exercer o cargo com absoluta fidelidade, sob as penas da lei. **NADA MAIS.** O presente foi lavrado e, achado conforme, segue assinado.

São Paulo, 05/07/2023.

Vicente de Paulo Barroso Borges Bicudo  
 RG 11.238.349-X/SSP/SP

Rejane Diniz de Oliveira  
 OAB/SP 413.530

**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 GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls.154: defiro. Fica intimada a curadora REJANE DINIZ DE OLIVEIRA para se manifestar nos autos, no prazo legal.

Após, com a manifestação, abra-se vista ao MP.

Int.

Guarujá, 21 de julho de 2023.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0641/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls.154: defiro. Fica intimada a curadora REJANE DINIZ DE OLIVEIRA para se manifestar nos autos, no prazo legal. Após, com a manifestação, abra-se vista ao MP. Int."

Guarujá, 24 de julho de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0641/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 25/07/2023. Considera-se a data de publicação em 26/07/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)  
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls.154: defiro. Fica intimada a curadora REJANE DINIZ DE OLIVEIRA para se manifestar nos autos, no prazo legal. Após, com a manifestação, abra-se vista ao MP. Int."

Guarujá, 25 de julho de 2023.

REJANE DINIZ DE OLIVEIRA  
ADVOGADA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DO  
GUARUJÁ DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Ref.: Processo nº 1011446-61.2021.8.26.0223**

**VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO**, já qualificado no processo em epígrafe, vem à presença de Vossa Excelência, por sua advogada curadora provisória, que esta subscreve com procuração anexa, em cumprimento ao despacho de folhas 156, vem a presença de Vossa Excelência requerer o que segue:

- a) O executado, no momento encontra-se sob curatela provisória conforme já informado a Vossa Excelência respondem por Ele momentaneamente os curadores provisórios, Vicente de Paulo Barroso Borges Bicudo e sua procuradora Rejane Diniz de Oliveira.
- b) Tendo em vista, haver venda do imóvel de São Paulo em andamento, e sendo do interesse do executado a quitação do débito,requer a suspensão do processo até finalizar venda do imóvel de São Paulo, pois esta capacitará o acordo junto ao condomínio, esclarecendo que este pedido foi informado ao advogado da parte contrária.
- c) Seguem em anexo o pedido de Alvará de venda bem como o termo de audiência onde o juiz determina a urgência, após parecer Ministerial, que aguarda a regularização de alguns documentos para que seja efetuada.
- d) Requer ainda que a tramitação dos processos relacionados a penhora do referido imóvel seja apensada ao processo nº **1011446-61.2021.8.26.0223**.

Termos em que pede deferimento

São Paulo, 26 de julho de 2023

REJANE DINIZ DE OLIVEIRA

Rua Armando Baroni, 197, Parque Savoy - CEP: 03571-060 - São Paulo - SP  
Fones: 011-971777215 email.sejafelizparasempre@gmail.com

REJANE DINIZ DE OLIVEIRA  
ADVOGADA

OAB/SP 413530

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 23 de janeiro de 2023

REJANE DINIZ DE OLIVEIRA

OAB/SP 413530

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL****Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjstj.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**Ato Ordinatório**

Vista ao Ministério Público.

Guarujá, 27 de julho de 2023.

Eu, \_\_\_\_, Renato Pais Lopes, Coordenador.



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

**COMARCA DE GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**CERTIDÃO DE REMESSA PARA O PORTAL ELETRÔNICO**

Processo n°: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **Condominio Edificio Nice e outro**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIFICA-SE** que em 27/07/2023 o ato abaixo foi encaminhado ao  
**Portal Eletrônico do (a):** Ministério Público do Estado de São Paulo.

Teor do ato: Vista ao Ministério Público.

Guarujá, (SP), 27 de julho de 2023



**ESTADO DE SÃO PAULO  
PODER JUDICIÁRIO**

## **CIÊNCIA DA INTIMAÇÃO**

**Autos nº: 1011446-61.2021.8.26.0223**

**Foro: Foro de Guarujá**

**Declaramos ciência nesta data, através do acesso ao portal eletrônico, do teor do ato transcrito abaixo.**

**Data da intimação: 27/07/2023 14:36**

**Prazo: 10 dias**

**Intimado: Ministério Público do Estado de São Paulo**

**Teor do Ato: Vista ao Ministério Público.**

**Guarujá, 27 de Julho de 2023**

Autos nº 1011446-61.2021.8.26.0223

**MM. JUIZ:**

Fls. 159/160: Por primeiro, requeiro a intimação do autor para manifestação, uma vez que o Ministério Público neste feito intervém como “custus iuris”.

Guarujá, 27 de julho de 2023.

**OSMAIR CHAMMA JUNIOR**

Promotor de Justiça



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequirente: **Condominio Edificio Nice**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls. 159/165: Manifeste-se o Exequente.  
Após, abra-se vista ao MP.

Int.

Guaruja, 28 de julho de 2023.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0662/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 159/165: Manifeste-se o Exequente. Após, abra-se vista ao MP. Int."

Guarujá, 28 de julho de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0662/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 31/07/2023. Considera-se a data de publicação em 01/08/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)  
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 159/165: Manifeste-se o Exequente. Após, abra-se vista ao MP. Int."

Guarujá, 31 de julho de 2023.



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de  
GUARUJA

CONDOMINIO EDIFICIO NICE, nos autos da ação de EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS ( Proc. Nº 1011446-61.2021.8.26.0223) que promove contra VICENTE DE PAULA BORGES BICUDO, cujo feito se processa por esse juízo e cartório do 3ª Ofício Cível, em atenção ao r. despacho de fls. 170, tendo em vista a cota do Ministério Público de fls. 169, informa que não concorda com a suspensão do processo, devendo o mesmo prosseguir com a penhora e avaliação dos direitos do executado no imóvel gerador do débito.

Entretanto, o pleito do executado não tem razão de ser, pois a doutrina e a jurisprudência são uníssonas ao deliberar que o cumprimento das obrigações atinentes aos encargos condominiais constitui ônus real, que grava a própria unidade do imóvel, uma vez que a lei lhe imprime o poder de seqüela. Assim, diante da natureza "propter rem" da obrigação condominial, é o proprietário do imóvel que responde pelos débitos da unidade.



No caso em exame, trata-se de execução referente às quotas condominiais em atraso, sendo o crédito em execução dívida do imóvel, pouco importando a condição do proprietário. Não se ignora a situação fática descrita pela zelosa patrona do executado, ensejadora de seu pedido, retrata pessoa interdita.

Entretanto, o débito referente a despesas condominiais recai sobre o próprio imóvel, não tendo qualquer relação com a situação do proprietário ou até mesmo substituição do curador, ou venda do imóvel através de alvará.

Assim, em prosseguimento, após manifestação do Ministério Público, requer seja procedida a penhora e avaliação da unidade geradora do débito, anotando-se, inclusive que já tem perita avaliadora nomeada.

Termos em que,

Pede deferimento.

Guarujá, 31 de outubro de 2023.

Pablo Carvalho Moreno

OAB/SP nº 162.948



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
RUA: SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-550  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Abra-se vista ao Ministério Público.

Int.

Guarujá, 06 de novembro de 2023.

**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 GUARUJÁ**

**FORO DE GUARUJÁ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**CERTIDÃO DE REMESSA PARA O PORTAL ELETRÔNICO**

Processo n°: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **Condominio Edificio Nice e outro**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIFICA-SE** que em 06/11/2023 o ato abaixo foi encaminhado ao **Portal Eletrônico do (a): Ministério Público do Estado de São Paulo.**

Teor do ato: Vistos. Abra-se vista ao Ministério Público. Int.

Guarujá, (SP), 06 de novembro de 2023

Processo nº 1011446-61.2021.8.26.0223

### **MANIFESTAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO**

**MM. JUIZ:**

Trata-se de ação de cobrança de condomínio ajuizada pelo Condomínio Edifício Nice em desfavor de Vicente de Paulo Borges Bicudo.

O Ministério Público foi intimado para manifestação nos autos (fls. 175).

Diante da modificação do entendimento institucional, deixo de manifestar nos autos pelos motivos abaixo elencados.

A atuação do Ministério Público deve ser pautada segundo o ditame constitucional do artigo 127, que o encarrega da defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis.

A indisponibilidade do interesse não se confunde com incapacidade de seu detentor, de modo que o incapaz (ex: deficiência mental ou menor) poderá ser titular tanto de interesses indisponíveis (ex: alimentos) como disponíveis (e: patrimoniais).

Ademais, a mera participação de incapaz, quando a questão não esteja ligada à sua proteção fundamental, não exige participação do Ministério Público, nos termos do disposto no artigo 4º da Resolução nº 1167/19-PGJ-CGMP:

Art.4º - Nos processos civis em que seja obrigatória a intervenção do Ministério Público, sua atuação será limitada ao motivo dela

determinante, *sendo dispensável quando se tratar de questão não ligada direta e essencialmente ao interesse respectivo.*

Sobre o tema, a **súmula nº 150-PGJ**:

CIVIL. RECUSA DE INTERVENÇÃO. INDENIZAÇÃO. MENOR. Em ação de indenização de cunho estritamente patrimonial movida por menor, em que não haja a abordagem, ainda que reflexa, de seus direitos fundamentais, o membro do Ministério Público poderá dosar a intensidade de sua intervenção, optando por manifestação ou acompanhamento, sob sua responsabilidade, desde que o infante se encontre satisfatoriamente assistido e representado, assegurada, em qualquer caso, a sua intimação para todos os atos processuais.

No caso em tela, **a questão envolve ação de cobrança de condomínio, sendo que o incapaz não reside no imóvel, conforme se vê da ação de curatela – autos nº 1054248-21.2022.8.26.0100**, sendo que o incapaz está devidamente representado por sua curadora e advogada (fls. 512 deste autos), deste modo, vê-se que está demonstrado que não há nenhum interesse individual indisponível no deslinde da demanda para justificar a intervenção do Ministério Público.

Pelo exposto e, considerando que nos presentes autos, discute-se direito individual disponível de incapaz, devidamente representado por sua curadora e advogada, **o Ministério Público deixa de se manifestar no feito, nos termos da súmula 150-PGJ.**

Guarujá, 06 de novembro de 2023.

OSMAIR CHAMMA JUNIOR

Promotor de Justiça



**ESTADO DE SÃO PAULO  
PODER JUDICIÁRIO**

## **CIÊNCIA DA INTIMAÇÃO**

**Autos nº: 1011446-61.2021.8.26.0223**

**Foro: Foro de Guarujá**

**Declaramos ciência nesta data, através do acesso ao portal eletrônico, do teor do ato transcrito abaixo.**

**Data da intimação: 06/11/2023 14:59**

**Prazo: 10 dias**

**Intimado: Ministério Público do Estado de São Paulo**

**Teor do Ato: Vistos. Abra-se vista ao Ministério Público. Int.**

**Guarujá, 6 de Novembro de 2023**

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0993/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Abra-se vista ao Ministério Público. Int."

Guarujá, 7 de novembro de 2023.



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de GUARUJA

CONDOMINIO EDIFÍCIO NICE,  
nos autos da ação de EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS  
(Proc. nº 1011446-61.2021.8.26.0223) que promove contra VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO, cujo feito se processa por esse Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, tendo em vista a manifestação do Ilustre representante Ministério Público de fls. 177/178, informando não ter interesse no feito, reitera a petição de fls. 173/174, no sentido de que seja realizada a penhora e avaliação da unidade geradora do débito.

Termos em que,

Pede deferimento.

Guarujá, 7 de novembro de 2023.

Pablo Carvalho Moreno

OAB/SP nº 162.948

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0993/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 08/11/2023. Considera-se a data de publicação em 09/11/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)

Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)

Teor do ato: "Vistos. Abra-se vista ao Ministério Público. Int."

Guarujá, 8 de novembro de 2023.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls. 159/160: diante da discordância da parte exequente (fls. 173/174), indefiro o pedido de suspensão dos autos.

No mais, manifeste-se o exequente sobre a proposta de estimativa de honorários periciais de fls. 93.

Int.

Guarujá, 10 de novembro de 2023.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1009/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 159/160: diante da discordância da parte exequente (fls. 173/174), indefiro o pedido de suspensão dos autos. No mais, manifeste-se o exequente sobre a proposta de estimativa de honorários periciais de fls. 93. Int."

Guarujá, 10 de novembro de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1009/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 13/11/2023. Considera-se a data de publicação em 14/11/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.  
15/11/2023 - Proclamação da República - Prorrogação

Advogado  
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)  
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 159/160: diante da discordância da parte exequente (fls. 173/174), indefiro o pedido de suspensão dos autos. No mais, manifeste-se o exequente sobre a proposta de estimativa de honorários periciais de fls. 93. Int."

Guarujá, 13 de novembro de 2023.



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de GUARUJA

CONDOMINIO EDIFÍCIO NICE,  
nos autos da ação de EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS  
(Proc. n° 1011446-61.2021.8.26.0223) que promove contra  
VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO, cujo feito se  
processa por esse Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, em  
atenção ao r. despacho de fls. 183, requer o parcelamento  
dos honorários periciais em 3 vezes de R\$ 766,66,  
totalizando R\$ 2.300,00.

Termos em que,

Pede deferimento.

Guarujá, 23 de novembro de  
2023.

Pablo Carvalho Moreno

OAB/SP n° 162.948



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA: SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-550**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Diante do pedido de parcelamento dos honorários periciais apresentado, intime-se o(a) perito(a) nomeado(a) para que se manifeste.

Int.

Guarujá, 23 de novembro de 2023.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1050/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Diante do pedido de parcelamento dos honorários periciais apresentado, intime-se o(a) perito(a) nomeado(a) para que se manifeste. Int."

Guarujá, 23 de novembro de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1050/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 24/11/2023. Considera-se a data de publicação em 27/11/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)  
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)

Teor do ato: "Vistos. Diante do pedido de parcelamento dos honorários periciais apresentado, intime-se o(a) perito(a) nomeado(a) para que se manifeste. Int."

Guarujá, 24 de novembro de 2023.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que intimei eletronicamente o(a) perito(a) nomeado(a) nos termos da retro determinação. Nada Mais. Guarujá, 27 de novembro de 2023. Eu, \_\_\_\_, Allan Paulino Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

**DESPACHO Processo Digital nº: 1011446-61.2021.8.26.0223**

ALLAN PAULINO SOUZA &lt;allansouza@tjsp.jus.br&gt;

Seg, 27/11/2023 13:21

Para: Simone Righi de Souza &lt;simonerighis@gmail.com&gt;

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício

Exequente: Condomínio Edifício Nice

Executado: Vicente de Paulo Borges Bicudo

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Gustavo Gonçalves Alvarez

Vistos.

Diante do pedido de parcelamento dos honorários periciais apresentado, intime-se o(a) perito(a) nomeado(a) para que se manifeste.

Int.

Guaruja, 23 de novembro de 2023.

**ALLAN PAULINO SOUZA**

Escrevente Técnico Judiciário

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

FORO DE GUARUJÁ - 3ª Vara Cível

Rua Sílvio Daige nº 280 - Jd. Tejereba - Guarujá/SP

CEP: 11.440-550

Tel: (13) 3386-2950

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

---

**Resposta e eventuais documentos deverão ser encaminhados ao correio eletrônico institucional do Ofício de Justiça [guaruja3cv@tjsp.jus.br](mailto:guaruja3cv@tjsp.jus.br), em arquivo no formato PDF e sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo "assunto" o número do processo (NSCGJ Art. 112 e ss).**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO 3ª VARA  
CÍVEL DO GUARUJÁ/SP.**

Processo Físico nº : 1011446-61.2021.8.26.0223  
Classe – Assunto : Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício  
Exequente : Condomínio Edifício Nice  
Executado : Vicente de Paulo Borges Bicudo

**Simone Righi de Souza, Perita Judicial, devidamente nomeada por V. Ex.<sup>a</sup> nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, venho através deste ofício, concordar com o parcelamento dos honorários, iniciando os trabalhos após o depósito do última parcela.**

Guarujá, 27 de novembro de 2023



Simone Righi de Souza  
Perita Judicial



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequirente: **Condominio Edificio Nice**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Ante a concordância da perita pelo parcelamento de honorários, providencie a parte exequirente o depósito. Após a última parcela, intime-se a perita para dar início aos trabalhos.

Int.

Guarujá, 04 de dezembro de 2023.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1086/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Ante a concordância da perita pelo parcelamento de honorários, providencie a parte exequente o depósito. Após a última parcela, intime-se a perita para dar início aos trabalhos. Int."

Guarujá, 4 de dezembro de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1086/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 05/12/2023. Considera-se a data de publicação em 06/12/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)  
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)

Teor do ato: "Vistos. Ante a concordância da perita pelo parcelamento de honorários, providencie a parte exequente o depósito. Após a última parcela, intime-se a perita para dar início aos trabalhos. Int."

Guarujá, 5 de dezembro de 2023.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, até o presente momento, não foram juntados aos autos os comprovantes de depósito dos honorários periciais, conforme determinação retro. Nada Mais. Guarujá, 11 de março de 2024. Eu, \_\_\_\_, Pamela Locateli Roque, Estagiário Nível Superior.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Diante da certidão retro, aguarde provocação no arquivo.  
Int.

Guarujá, 19 de março de 2024.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0181/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Diante da certidão retro, aguarde provocação no arquivo. Int."

Guarujá, 20 de março de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0181/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 21/03/2024. Considera-se a data de publicação em 22/03/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)  
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)

Teor do ato: "Vistos. Diante da certidão retro, aguarde provocação no arquivo. Int."

Guarujá, 21 de março de 2024.

*Pablo Carvalho Moreno*

**Advogado**

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de  
GUARUJA

CONDOMINIO EDIFICIO

NICE, nos autos da ação de EXECUÇÃO COTAS  
CONDOMINIAIS ( Proc. nº 1011446-61.2021.8.26.0223 ) que  
promove contra VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO,  
cujo feito se processa por esse Juízo e Cartório do 3º Ofício  
Cível, em atenção ao r. despacho de fls. , requer a juntada  
da guia de depósito judicial referente aos honorários da Sra.  
Perita, requerendo seja ela intimada do depósito e para que  
dê início aos trabalhos. ( cf. doc. 1/2 )

Termos em que,

Pede deferimento.

Guarujá, 28 de março de 2024.

Pablo Carvalho Moreno

OAB/SP nº 162.948

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO

GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: CONDOMINIO EDIFICIO NICE

Réu: VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO

Guarujá Foro De Guarujá - Cartório Da 3ª Vara Cível

Processo: 10114466120218260223 - ID 081020000152526419

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

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

Texto de Responsabilidade do Depositante: HONORARIOS PERITO

AVALIADOR - UNID. 132

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585014 18560.094171 9 96800000320000

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: CONDOMINIO EDIFICIO NICE, CNPJ: 52.260.718/0001-10, TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10114466120218260223 - 51174001000193, Guarujá Foro De Guarujá - Cartório Da 3ª Vara Cível

Beneficiário Final: TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Nosso-Número: 28365850118560094, Nr. Documento: 81020000152526419, Data de Vencimento: 08/04/2024, Valor do Documento: 3.200,00, (=) Valor Pago: 3.200,00

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço: BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ

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

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585014 18560.094171 9 96800000320000

Local de Pagamento: PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL, Data de Vencimento: 08/04/2024

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

Data do Documento: 07/03/2024, Nr. Documento: 81020000152526419, Espécie DOC: ND, Aceite: N, Data do Processamento: 07/03/2024, Nosso-Número: 28365850118560094

Uso do Banco: 81020000152526419, Carteira: 17, Espécie: R\$, Quantidade: xValor, (=) Valor do Documento: 3.200,00

Informações de Responsabilidade do Beneficiário: GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000152526419 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep, (-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(-) Valor Cobrado

3.200,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: CONDOMINIO EDIFICIO NICE, CNPJ: 52.260.718/0001-10, TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10114466120218260223 - 51174001000193, Guarujá Foro De Guarujá - Cartório Da 3ª Vara Cível

Código de Baixa

Beneficiário Final: TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO CARVALHO MORENO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/03/2024 às 18:38, sob o número WGJAJA24700556129. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011446-61.2021.8.26.0223 e código 1Xdk46Em.

## Comprovante de pagamento de boleto

## Dados da conta debitada / Pagador Final

Agência/conta: 0052/67445-4 CPF/CNPJ: 52.260.718/0001-10 Empresa: CONDOMINIO EDIFICIO NICE

## Dados do pagamento

Identificação no meu comprovante:

		00190 00009 02836 585014 18560 094171 9 96800000320000			
Beneficiário:	<b>BANCO DO BRASIL S A SETOR P</b>	CPF/CNPJ do beneficiário:		Data de vencimento:	
Razão Social:	<b>BANCO DO BRASIL S A SETOR</b>	<b>00.000.000/4906-95</b>		<b>08/04/2024</b>	
				Valor do boleto (R\$):	<b>3.200,00</b>
				(-) Desconto (R\$):	<b>0,00</b>
				(+)Mora/Multa (R\$):	<b>0,00</b>
Pagador:	<b>CONDOMINIO EDIFICIO NICE</b>	CPF/CNPJ do pagador:	<b>52.260.718/0001-10</b>	(=) Valor do pagamento (R\$):	<b>3.200,00</b>
Beneficiário Final:	<b>TRIBUNAL DE JUSTICA SP</b>	CPF/CNPJ do beneficiário final:	<b>51.174.001/0001-93</b>	(=) Data de pagamento:	<b>08/03/2024</b>
Autenticação mecânica 5CD77D1671E5D9E86A6E5CB4E6C4BA34CA9EF678				Pagamento realizado em espécie:	Não

Operação efetuada em 08/03/2024 às 12:18:53 via Sispag, CTRL 004717099111331.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC: Diante do depósito dos honorários periciais, intime-se o perito judicial, para que dê início aos trabalhos. Nada Mais. Guarujá, 02 de abril de 2024. Eu, \_\_\_\_, RICARDO ALMEIDA MARTINS, Escrevente Técnico Judiciário.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO 3ª VARA  
CÍVEL DO GUARUJÁ/SP.**

**Processo Físico nº : 1011446-61.2021.8.26.0223**  
**Classe – Assunto : Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
**Exequente : Condomínio Edifício Nice**  
**Executado : Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**Simone Righi de Souza, Perita Judicial, devidamente nomeada por V. Ex.<sup>a</sup> nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, venho através deste ofício, agendar a perícia para o dia 16/4/22 as 11 horas.**

Guarujá, 3 de abril de 2024



Simone Righi de Souza  
Perita Judicial



 Imprimir  Fechar

## Início dos trabalhos - Processo Digital nº: 1011446-61.2021.8.26.0223

ALLAN PAULINO SOUZA <allansouza@tjsp.jus.br>

Qui, 04/04/2024 14:55

Para: Simone Righi de Souza  
<simonerighis@gmail.com>

Classe Assunto: Execução de Título  
Extrajudicial - Condomínio em Edifício  
Exequente: Condominio Edificio Nice  
Executado: Vicente de Paulo Borges  
Bicudo

Diante do depósito dos honorários  
periciais, intime-se o perito judicial, para  
que dê  
início aos trabalhos.



**ALLAN PAULINO  
SOUZA**

Escrevente Técnico Judiciário

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

FORO DE GUARUJÁ - 3ª Vara Cível

Rua Sílvio Daige nº 280 - Jd. Tejereba - Guarujá/SP  
CEP: 11.440-550

Tel: (13) 3386-2950

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

**Resposta e eventuais documentos deverão  
ser encaminhados ao correio eletrônico  
institucional do Ofício de Justiça  
[guaruja3cv@tjsp.jus.br](mailto:guaruja3cv@tjsp.jus.br), em arquivo no  
formato PDF e sem restrições de impressão  
ou salvamento, devendo constar no campo  
"assunto" o número do processo (NSCGJ  
Art. 112 e ss).**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que intimei eletronicamente o(a) perito(a) nomeado(a) nos termos da retro determinação. Nada Mais. Guarujá, 04 de abril de 2024.  
Eu, \_\_\_\_, Allan Paulino Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **Condominio Edifício Nice**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

Ciência às partes do teor às fls.204: "agendar a perícia para o dia 16/4/22 as 11 horas".

Nada Mais. Guarujá, 04 de abril de 2024. Eu, \_\_\_\_, Mariana Barbosa Amorim, Estagiário Nível Superior.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0232/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ciência às partes do teor às fls.204: "agendar a perícia para o dia 16/4/22 as 11 horas"."

Guarujá, 5 de abril de 2024.

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0232/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 08/04/2024. Considera-se a data de publicação em 09/04/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)  
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)

Teor do ato: "Ciência às partes do teor às fls.204: "agendar a perícia para o dia 16/4/22 as 11 horas"."

Guarujá, 5 de abril de 2024.

*Simone Righi de Souza*  
*Perita Judicial*

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP.**

**Processo Físico nº : 1011446-61.2021.8.26.0223**  
**Classe – Assunto : Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
**Exequente : Condomínio Edifício Nice**  
**Executado : Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Simone Righi de Souza, *Perita Judicial*, com Registro no CRECI sob n.º 130.869, e CNAI n.º 16.192, devidamente nomeada por V.Ex.<sup>a</sup> nos autos em epígrafe, (fls. 59), que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 3º Ofício, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a V. Ex.<sup>a</sup> as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO** **MERCADOLÓGICA**



*Simone Righi de Souza*  
*Perita Judicial*

## ÍNDICE ANALÍTICO

<b>1</b>	<b>OBJETIVO DO TRABALHO .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VISTORIA.....</b>	<b>4</b>
2.1	Localização .....	4
2.2	Características da Região .....	5
2.3	Características do Imóvel Avaliado .....	5
2.4	Área Construída .....	6
2.5	Estado de Conservação.....	6
<b>3</b>	<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>8</b>
3.1	Metodologia Adotada.....	8
3.2	Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado .....	10
3.3	Especificação da Avaliação .....	12
<b>4</b>	<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>RELATÓRIO FOTOGRÁFICO .....</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>TERMO DE ENCERRAMENTO .....</b>	<b>19</b>
	<b>ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS.....</b>	<b>20</b>



*Simone Righi de Souza*  
*Perita Judicial*

---

## **1 OBJETIVO DO TRABALHO**

O objetivo do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é a determinação técnica do valor de venda de mercado à vista, de um apartamento nº 132, localizado no 13º andar do Edifício Nice, situado à Alameda Marechal Floriano Peixoto, 467, no Bairro Centro, na cidade de Guarujá/SP, com a finalidade de venda do imóvel ora avaliado.

Às folhas 48/51 dos Autos, encontra-se juntada a Matrícula nº 35.541 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, relativa ao imóvel objeto da presente Perícia.

A vistoria no imóvel foi realizada na data de 16/04/2024, às 11:00 horas, e fui acompanhada pelo Sr. Nildo – zelador.

Cabe consignar que o imóvel em questão, foi avaliado, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo. Não constam neste trabalho, averiguações mais aprofundadas, com instrumentos de precisão e de medição, da condição física atual do imóvel.

O valor apresentado reflete a situação atual de mercado, portanto, não assumindo responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada e quanto a vícios construtivos e de habitabilidade.

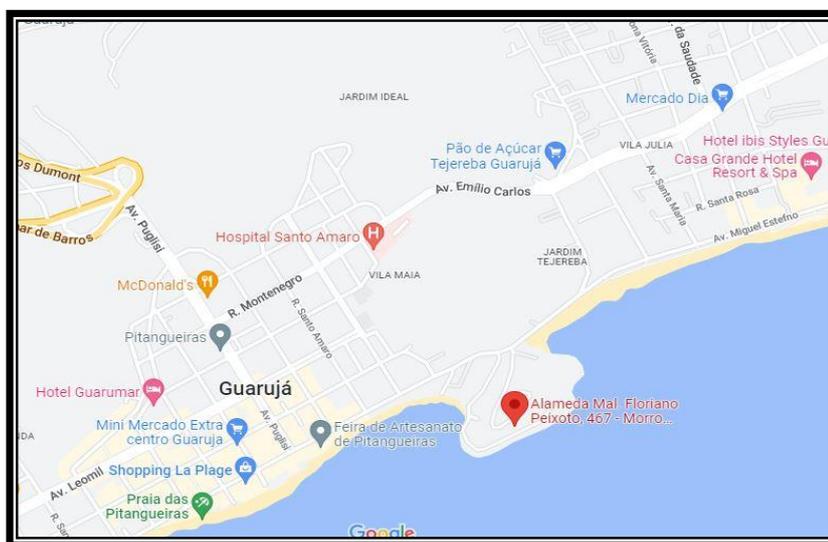
Admitem-se verídicos os documentos fornecidos e suas cópias, fiéis aos respectivos originais.



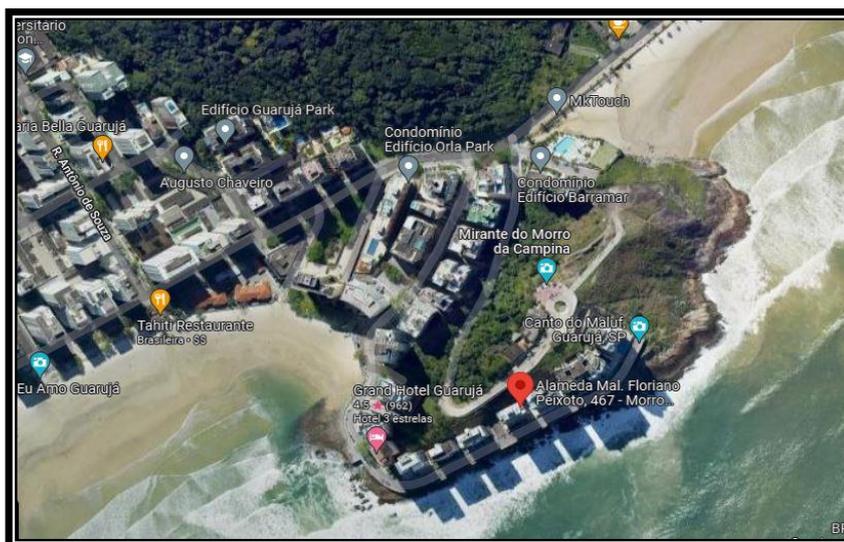
**2 VISTORIA**

**2.1 Localização**

O imóvel avaliado, situa-se à Alameda Marechal Floriano Peixoto nº 467, apartamento nº 132 do Edifício Nice, Bairro Centro, no Município de Guarujá, Estado de São Paulo. A quadra de localização do imóvel em questão é formada pelas seguintes vias públicas: Alameda Marechal Floriano Peixoto, Rua Morro do Maluf e o Mar .



**Figura 1 – Planta de Localização**



**Figura 2 – Imagem de Satélite**

Uma assinatura manuscrita em tinta azul, localizada no canto inferior direito da página, abaixo da imagem de satélite.

*Simone Righi de Souza*  
*Perita Judicial*

---

## **2.2 Características da Região**

O imóvel avaliado localiza-se na Cidade do Guarujá/ SP, conhecida como a “Pérola do Atlântico”, devido às suas belas praias e beleza natural, muito procurada pelos turistas na alta temporada. Sua economia está apoiada na atividade turística, e possui atividade marítima de lazer, indústria, e uma intensa atividade portuária.

O Bairro do imóvel avaliado é o Centro, próximo a praia das Pitangueiras.

A região possui todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água, luz, esgoto, energia, telefonia, gás natural, TV a cabo, iluminação pública, transporte público direto através de redes de ônibus, pavimentação, coleta de lixo, arborização e outros.

## **2.3 Características do Imóvel Avaliado**

O Edifício Nice, onde se insere o imóvel em estudo é do tipo residencial, erigido em terreno aplaneado, de formato regular e médias proporções. O condomínio é formado por um único edifício, composto por um pavimento térreo com um hall de entrada, dois elevadores, dezesseis andares, sendo dois apartamentos por andar, totalizando trinta e três unidades. As garagens localizam-se no subsolo.

O prédio apresenta estrutura convencional em concreto armado, fechamentos em alvenaria, cobertura em laje impermeabilizada, fachada em pastilha, esquadrias em alumínio, muros de divisa em concreto.

O imóvel avaliado é um apartamento tipo, de frente, com vista para o mar, localizado no 13º andar do Edifício Nice, composto por uma sala com sacada, uma cozinha, área de serviço, quarto de serviço, duas suítes, um quarto, um banheiro social e uma vaga de garagem coletiva. Conforme fotos no item 5.



*Simone Righi de Souza  
Perita Judicial*

---

O Apartamento possui os seguintes acabamentos:

**Sala** – Piso: laminado de madeira; Paredes: pintura PVA látex.

**Sacada** – Piso: placas em porcelanato; Paredes: em pastilhas; Guarda-corpo: em alumínio e vidro.

**Cozinha e área de serviço**– Piso: placas em cerâmica; Paredes: revestida com azulejos até o teto.

**Dormitórios** – Piso: laminado de madeira; Paredes: pintura PVA látex.

**Banheiros** – Piso: placas em cerâmica; Paredes: revestidas de azulejo até o teto; Box: em pvc.

## 2.4 Área Construída

De acordo com a Matrícula do imóvel, o imóvel avaliado possui as seguintes áreas:

**Área Útil Total = 119,85 m<sup>2</sup>.**

Área Comum = 73,48 m<sup>2</sup>.

Área Construída = 193,33m<sup>2</sup>.

Fração Ideal = 3,152 %.

## 2.5 Estado de Conservação

De acordo com a inspeção visual realizada, verificou-se que o Edifício Nice e o apartamento avaliado encontram-se em bom estado de conservação e manutenção, sem anomalias visíveis a olho nu.

Conforme exposto, de acordo com dados colhidos no local, o edifício possui idade aparente de 35 (trinta e cinco) anos e a vida útil remanescente é de 25 (vinte e cinco) anos.



*Simone Righi de Souza*  
*Perita Judicial*

---

Com o objetivo de balizar os pareceres técnicos de avaliação de imóveis urbanos, classificamos os estados das edificações nas seguintes referências: a) nova; b) entre nova e regular; c) regular; d) entre regular e necessitando de reparos simples; e) necessitando de reparo simples; f) necessitando de reparos simples a importantes; g) necessitando de reparos importantes; h) necessitando de reparos importantes a edificação sem valor; i) estado de ruína sem valor.

Com base na vistoria realizada nas dependências externa e interna, o imóvel avaliado será classificado como: **c) regular**, cujo estado geral externo pode ser considerado regular, já que o sistema estrutural está preservado, com as instalações hidráulicas e elétricas, alvenarias e lajes em regular estado.

Assim, a edificação do imóvel em estudo, foi avaliada levando-se em conta a área construída, localização, o tipo de construção, a quantidade de vagas de garagem, a idade e o estado de conservação da parte externa e interna das suas dependências e instalações, em conformidade com as normas avaliatórias em vigência.



### 3 AVALIAÇÃO

#### 3.1 Metodologia Adotada

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, "Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais" item 8.1.1:

"A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor."

Em visita à região onde se situa o imóvel avaliado, a signatária coletou dados de imóveis em oferta de venda, com características físicas e construtivas idênticas e/ou análogas ao avaliado, entre eles, dados de oferta e transação de imóveis situados próximos ao logradouro do avaliado. A pesquisa encontra-se apresentada no Anexo I deste Parecer técnico.

Diante da qualidade de amostragem coletada, a signatária avaliará o imóvel através do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**.

Basicamente, o **Método Comparativo Direto**, "Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliado, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços"

Para a avaliação do imóvel em tela, diante do campo amostral satisfatório obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a técnica de **Tratamento por Fatores**, com dados de imóveis situados no mesmo bairro.

Visando a consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários (por m<sup>2</sup> de área construída) pedidos nos elementos comparativos relativos as ofertas, foram descontados 10% (dez por cento), compensando assim a superestimativa, para só então serem considerados nos cálculos estatísticos. Este desconto está considerado no **Fator de Oferta (FO) = 0,9**.



*Simone Righi de Souza*  
*Perita Judicial*

Além do fator anteriormente citado, considere, conforme NBR 14653-2, mais três fatores de influência nos preços de mercado:

**Fator de Obsolescência e Conservação (FOC)**, que homogeneiza a idade do imóvel e o estado de conservação do mesmo com relação aos imóveis de referência, **Fator de Localização (FL)**, que corrige eventuais diferenças de localização entre os imóveis de referência e o imóvel avaliado, e **Fator de Garagem (FG)**, que ajusta a quantidade de vagas de garagens disponíveis nos imóveis de referência com as do imóvel avaliado.

Para o Fator de Obsolescência e Conservação (FOC), foi utilizada a relação entre os fatores de depreciação física (k) da tabela de Ross-Heideck abaixo:

**Tabela 1 - Ross-Heideck -**

**Depreciação Física - Fator "k" – Para vida útil de 60 anos e valor residual de 20%**

IDADE EM ANOS	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
	Novo	Entre novo e regular	Regular	Entre regular e reparos simples	Reparos simples	Entre reparos simples e importantes	Reparos importantes	Entre reparos importantes e s/valor
0	1,000	0,997	0,980	0,935	0,855	0,734	0,579	0,398
5	0,964	0,961	0,945	0,902	0,826	0,710	0,562	0,389
10	0,922	0,920	0,904	0,864	0,792	0,682	0,542	0,379
15	0,875	0,873	0,858	0,820	0,753	0,651	0,520	0,367
20	0,822	0,820	0,807	0,772	0,710	0,616	0,495	0,354
25	0,764	0,762	0,750	0,718	0,662	0,577	0,467	0,340
30	0,700	0,698	0,687	0,660	0,610	0,534	0,437	0,324
35	0,631	0,629	0,620	0,596	0,553	0,488	0,404	0,307
40	0,556	0,554	0,547	0,527	0,491	0,438	0,369	0,288
45	0,475	0,474	0,468	0,453	0,425	0,384	0,330	0,268
50	0,389	0,388	0,384	0,374	0,355	0,326	0,290	0,247
55	0,297	0,297	0,295	0,289	0,280	0,265	0,246	0,224
60	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200

Para o Fator de Localização (FL), foi utilizada a relação entre os valores em reais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal do Guarujá.



*Simone Righi de Souza*  
*Perita Judicial*

Para o Fator de Garagem (FG), foi calculado através da relação entre os acréscimos de área provocado pelas vagas de garagens (12m<sup>2</sup> por vaga) na área privativa dos imóveis, com um decréscimo de 50% devido aos custos menores de acabamento.

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1 “Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” e NBR 14653-2 “Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

**3.2 Cálculo do Valor do Imóvel Avaliado**

**Tabela 2 – Cálculo do valor do m2**

Imóvel	Valor (R\$)	Área (m2)	Valor Unitário (R\$/m2)	Fator de Oferta (FO)	Cálculo do Fator de Localização (FL)		Cálculo do Fator de Obsolescência e Conservação (FOC)		Cálculo do Fator de Garagem (FG)		Valor Unitário Final (R\$/m2)
					Planta Genérica (R\$/m2)	FL	Fator k	FOC	Vagas	FG	
Avaliado	-	120	-	-	R\$ 2.695,42	-	0,620	-	1	-	-
Amostra 1	R\$ 800.000,00	120	R\$ 6.666,67	0,90	R\$ 2.695,42	1,0000	0,620	1,0000	1	1,0000	R\$ 6.000,00
Amostra 2	R\$ 780.000,00	120	R\$ 6.500,00	0,90	R\$ 2.695,42	1,0000	0,629	0,9849	1	1,0000	R\$ 5.761,93
Amostra 3	R\$ 890.000,00	120	R\$ 7.416,67	0,90	R\$ 2.695,42	1,0000	0,629	0,9849	1	1,0000	R\$ 6.574,51
Amostra 4	R\$ 720.000,00	120	R\$ 6.000,00	0,90	R\$ 2.695,42	1,0000	0,629	0,9849	1	1,0000	R\$ 5.318,70
Amostra 5	R\$ 830.000,00	145	R\$ 5.724,14	0,90	R\$ 2.695,42	1,0000	0,620	1,0000	1	1,0083	R\$ 5.194,37
Amostra 6	R\$ 850.000,00	128	R\$ 6.640,63	0,90	R\$ 2.695,42	1,0000	0,629	0,9849	1	1,0030	R\$ 5.904,16
<b>Média</b>										<b>R\$ 5.792,28</b>	
<b>Limite superior +30%</b>										R\$ 7.529,96	
<b>Limite inferior -30%</b>										R\$ 4.054,59	
<b>Amostras fora da média:</b>										0	
<b>Desvio Padrão</b>										R\$ 500,05	
<b>Intervalo de Confiança (80%)</b>										R\$ 6.053,90 R\$ 5.530,66	

*Simone Righi de Souza*  
*Perita Judicial*

---

Através da tabela acima, obtemos o valor unitário de **R\$ 5.792,28/m<sup>2</sup>**, considerando todos os fatores de ajuste das amostras.

Sendo o Intervalo de confiança para o valor estimado (80%):

Mínimo: R\$ 5.530,66/m<sup>2</sup>

Máximo: R\$ 6.053,90/m<sup>2</sup>

Será adotado o valor médio estimado: **Vu = R\$ 5.792,28/m<sup>2</sup>**.

O valor do imóvel, calculado pelo Método Comparativo Direto com Tratamento de Fatores, será dado pela multiplicação da área privativa do imóvel avaliado pelo valor unitário médio padrão descrito no item anterior.

Sendo assim:

$$V = 119,85\text{m}^2 \times \text{R\$ } 5.792,28/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 695.073,60$$

Será adotado, em números arredondados:

**Valor imóvel (Método Comparativo Direto) = R\$ 695.000,00**  
**(seiscentos e noventa e cinco mil reais)**

A avaliação ora efetuada, por conta do número de elementos coletados, se enquadra no **Grau II** de especificação da ABNT NBR 14.653-2.



*Simone Righi de Souza*  
*Perita Judicial*

---

### 3.3 Especificação da Avaliação

De acordo com a ABNT NBR 14653-2 item 9:

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.”

Pelo fato de o presente trabalho ter atendido aos requisitos relacionados no item 9.2.2 da ABNT NBR 14653-2, caracteriza-se como Parecer Técnico Fundamentado no **Grau II**.

Quanto à Precisão, segundo o item 9.2.3 e tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, a presente avaliação se enquadra no **Grau máximo III**.



*Simone Righi de Souza*  
*Perita Judicial*

---

#### 4 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel situado no Edifício Nice, localizado na Alameda Marechal Floriano Peixoto, 467, apartamento nº 132, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, despesas de registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor estimado em **R\$ 695.000,00 (seiscentos e noventa e cinco mil reais)** válido para o mês de **abril de 2024**.

Para efeito de complementação do presente Parecer Técnico, a signatária estima o intervalo de eventual negociação do imóvel variando de R\$ 664.000,00 (seiscentos e sessenta e quatro mil reais) à R\$ 726.000,00 (setecentos e vinte e seis mil reais), para a mesma data.

De acordo com a ABNT NBR 14653-1, valor de mercado é a “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.



5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



**Figura 3 – Vista da Rua**



**Figura 4 – Edifício**



**Figura 5 – Entrada do Edifício**



**Figura 6 – Edifício**



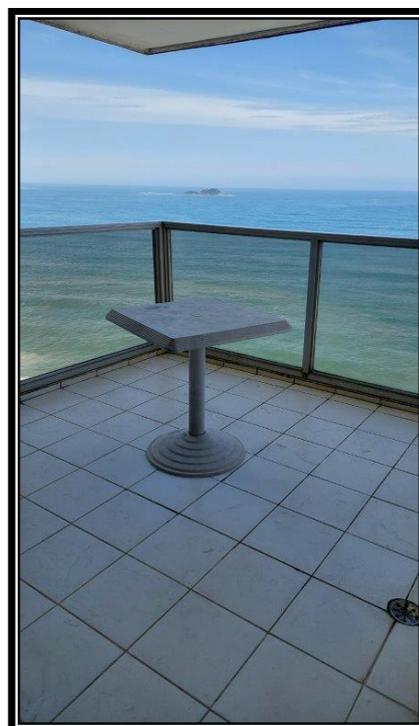
**Figura 7 – Garagem**



**Figura 8 – Sala**



**Figura 9 – Sala**



**Figura 10 – Sacada da Sala**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. Righi'.



**Figura 11 – Cozinha**



**Figura 12 – Área de Serviço**



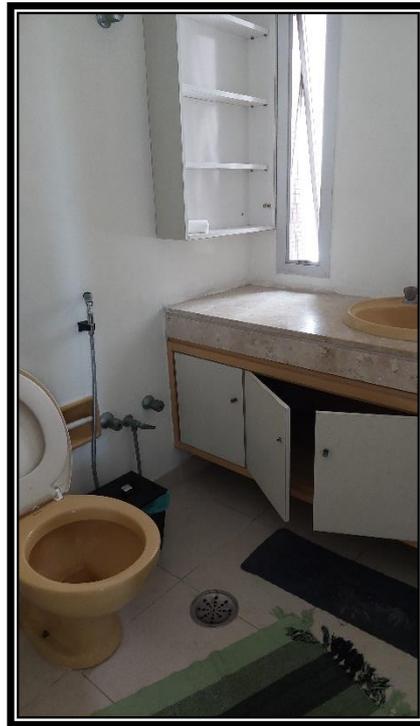
**Figura 13 – Quarto de Serviço**



**Figura 14 – Banheiro Social**



**Figura 16 – Suíte 1**



**Figura 15 – Banheiro Suíte 1**



**Figura 17 – Suíte 2**



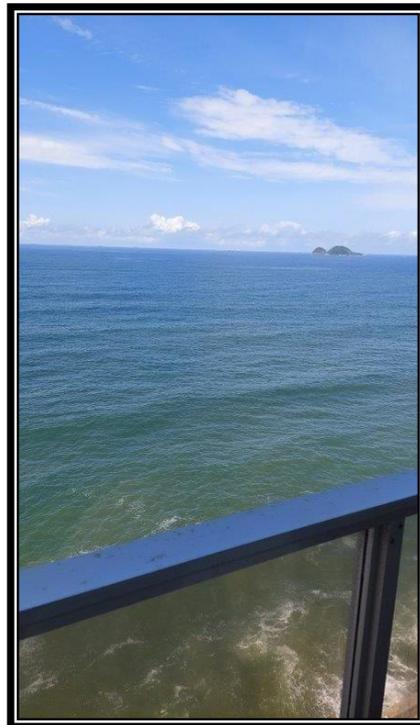
**Figura 18 – Banheiro suíte 2**

A handwritten signature in blue ink.

*Simone Righi de Souza*  
*Perita Judicial*



**Figura 19 – Banheiro Social**



**Figura 20 – Vista da Sacada**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' and 'R'.

*Simone Righi de Souza*  
*Perita Judicial*

---

## 6 TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente Parecer Técnico, que possui 19 (dezenove) folhas impressas de apenas um parecer técnico, estando as mesmas rubricadas e a última datada e assinada e o Anexo I – Elementos Comparativos, com 02 (duas) folhas – pág. 20 e 21;

Santos, 19 de abril de 2024.



---

**Simone Righi de Souza**  
**Perita Judicial**

**ANEXO I - ELEMENTOS COMPARATIVOS****Elemento 1**

Local: Al. Marechal Floriano Peixoto, 467 Centro, Guarujá

Fonte: Ômega Imóveis Guarujá – tel. (13) 3329-4984

Cód. AP1164

Data: 17/04/2024

Valor: R\$ 800.000,00

Área Útil: 120 m<sup>2</sup>

Idade: 35 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Lindo apartamento de frente para o mar à venda em praia de Pitangueiras, características do apartamento: Sala com 2 ambientes; Sacada de frente com vista mar; 3 dormitórios, sendo 1 suíte; 2 banheiros; Cozinha rica em armários; Espaçosa área de serviço; 1 vaga.

[Apartamento na Rua Marechal Floriano Peixoto, 467, Pitangueiras em Guarujá, por R\\$ 800.000 - Viva Real](#)

**Elemento 2**

Local: Al. Marechal Floriano Peixoto, 467 Centro, Guarujá

Fonte: Rocha Imóveis Guarujá – tel. (13)

Cód. AP8400

Data: 18/04/2024

Valor: R\$ 780.000,00

Área Útil: 120 m<sup>2</sup>

Idade: 35 anos

Nota: Entre novo e regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Apartamento Frente Mar, 3 Dormitórios (1 Suíte), 1 vaga, Pitangueiras, Guarujá/SP.

Apartamento frente para o mar à venda na Praia das Pitangueiras. Localizada em região de costeira e com ampla vista para o mar em região privilegiada no Guarujá. O imóvel proporciona grande conforto e harmonia com sua incrível distribuição de ambientes, excelente opção para moradia ou veraneio. 1 Vaga de Garagem.

[Apartamento na Rua Marechal Floriano Peixoto, 467, Pitangueiras em Guarujá, por R\\$ 780.000 - Viva Real](#)

**Elemento 3**

Local: Al. Marechal Floriano Peixoto, 467 Centro, Guarujá

Fonte: Alfa Imóveis Guarujá – tel. (13) 3383-8323

Cód. AP2507

Data: 17/04/2024

Valor: R\$ 890.000,00

Área Útil: 120 m<sup>2</sup>

Idade: 35 anos

Nota: Entre novo e regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Apartamento com 3 dormitórios à venda, reformado e com sacada à venda na praia das Pitangueiras, Guarujá, localização Privilegiada, amplo e confortável, claro e arejado e com ótima distribuição. Confira!

[Apartamento na Rua Marechal Floriano Peixoto, 467, Pitangueiras em Guarujá, por R\\$ 890.000 - Viva Real](#)



*Simone Righi de Souza*  
*Perita Judicial*

---

**Elemento 4**

Local: Al. Marechal Floriano Peixoto, 467 Centro, Guarujá

Fonte: Praias Imobiliária Guarujá – tel. (13) 3316-5555

Cód. 84176

Data: 18/04/2023

Valor: R\$ 720.000,00

Área Útil: 120 m<sup>2</sup>

Idade: 35 anos

Nota: Entre novo e regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Apartamento com vista para o mar, 3 suítes, Morro do Maluf, à venda na Pitangueiras, Guarujá. Mobiliado e reformado, 3 dormitórios, sendo 3 suítes, ar-condicionado, sala ampla com 2 ambientes, cozinha planejada com armários embutidos, 4 banheiros, área de serviço e 1 vaga de garagem coberta. Prédio com serviço de praia, elevador e interfone.

[Apartamento com 3 quartos e mobiliado, 115 m<sup>2</sup> em Pitangueiras, Guarujá - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://zapimoveis.com.br)

**Elemento 5**

Local: Al. Marechal Floriano Peixoto, 497 Centro, Guarujá

Fonte: Ômega Imóveis Guarujá – tel. (13) 3329-4984

Cód. AP1864

Data: 18/04/2024

Valor: R\$ 830.000,00

Área Útil: 145 m<sup>2</sup>

Idade: 35 anos

Nota: regular

Vagas: 1

Característica do anúncio:

[Apartamento com 3 quartos e com ar condicionado, 145 m<sup>2</sup> em Pitangueiras, Guarujá - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](http://zapimoveis.com.br)

**Elemento 6**

Local: Al. Marechal Floriano Peixoto, 395 Centro, Guarujá

Fonte: Remax Beach Home – tel. (13) ) 3371-5152

Cód. 690551025-99

Data: 18/04/2024

Valor: R\$ 850.000,00

Área Útil: 128 m<sup>2</sup>

Idade: 35 anos

Nota: Entre novo e regular

Vagas: 1

Característica do anúncio: Apartamento 3 dormitórios 1 vaga 128 m<sup>2</sup>, Vista total do mar R\$ 850.000,00 - Morro do Maluf Belíssimo apartamento de 128 m<sup>2</sup>, 3 dormitórios, 2 deles com sacada e vista para o mar, sendo 1 suíte e repleto de armários planejados. Uma sala aconchegante para dois ambientes, bem arejada e iluminada, com uma sacada maravilhosa com fechamento em vidro retrátil e linda vista panorâmica ao mar.

[Apartamento na Rua Marechal Floriano Peixoto, 395, Pitangueiras em Guarujá, por R\\$ 850.000 - Viva Real](http://viva-real.com.br)



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO 3º OFÍCIO  
CÍVEL DO GUARUJÁ/SP.**

Processo Físico nº : 1011446-61.2021.8.26.0223  
Classe – Assunto : Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício  
Exequente : Condomínio Edifício Nice  
Executado : Vicente de Paulo Borges Bicudo

**Simone Righi de Souza, Perita Judicial, CRECI 130.869, devidamente nomeada por V. Ex.a. nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, venho através deste ofício, entregar o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e solicitar a transferência dos honorários para a conta corrente indicada abaixo:**

Nome: SIMONE RIGHI DE SOUZA  
CPF: 169.645.628-26  
Banco: 001 - Banco do Brasil  
Agência: 7077-7  
Conta Corrente: 55036-1

P. Deferimento.

Guarujá, 19 de abril de 2024.



Simone Righi de Souza  
Perita Judicial

## FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

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

**Número do processo (padrão CNJ): 1011446-61.2021.8.26.0223**

**Nome do beneficiário do levantamento:** Simone Righi de Souza

**CPF/CNPJ:** 169.645.628-26

**Tipo de Beneficiário:**

Parte

Advogado – OAB/\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_\_

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_\_

Terceiro

**Tipo de levantamento:**  Parcial

Total

**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:**

**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):**

**Tipo de levantamento:**

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil\* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos\* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

**\*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **Simone Righi de Souza**

CPF/CNPJ do titular da conta: **169.645.628-26**

Banco: **Banco do Brasil**

Código do Banco: **001**

Agência: **7077-7**

Conta nº: **55036-1**

Tipo de Conta:  Corrente  Poupança

**Observações:**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA: SILVIO DAIGE, 280, Guarujá-SP - CEP 11440-550**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls. 210/232: Defiro. Proceda-se ao levantamento do valor depositado às fls. 201/202 em favor do perito nomeado nos termos do Formulário MLE preenchido às fls. 232.

Sem prejuízo, nos termos do art. 477, § 1º do CPC, manifestem-se as partes sobre o laudo apresentado, ficando o Executado intimado, por meio da publicação deste despacho, da penhora que recaiu sobre o imóvel, podendo apresentar Impugnação no prazo de 15 (quinze) dias.

Int.

Guarujá, 22 de abril de 2024.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0288/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 210/232: Defiro. Proceda-se ao levantamento do valor depositado às fls. 201/202 em favor do perito nomeado nos termos do Formulário MLE preenchido às fls. 232. Sem prejuízo, nos termos do art. 477, § 1º do CPC, manifestem-se as partes sobre o laudo apresentado, ficando o Executado intimado, por meio da publicação deste despacho, da penhora que recaiu sobre o imóvel, podendo apresentar Impugnação no prazo de 15 (quinze) dias. Int."

Guarujá, 22 de abril de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0288/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 23/04/2024. Considera-se a data de publicação em 24/04/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)

Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 210/232: Defiro. Proceda-se ao levantamento do valor depositado às fls. 201/202 em favor do perito nomeado nos termos do Formulário MLE preenchido às fls. 232. Sem prejuízo, nos termos do art. 477, § 1º do CPC, manifestem-se as partes sobre o laudo apresentado, ficando o Executado intimado, por meio da publicação deste despacho, da penhora que recai sobre o imóvel, podendo apresentar Impugnação no prazo de 15 (quinze) dias. Int."

Guarujá, 22 de abril de 2024.



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de GUARUJA

CONDOMINIO EDIFÍCIO NICE,  
nos autos da ação de EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS  
(Proc. nº 1011446-61.2021.8.26.0223) que promove contra VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO, cujo feito se processa por esse Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, em atenção ao r. despacho de fls. 233, informa que está ciente do laudo e que concorda com a avaliação de fls. 222, requerendo, após prazo de eventual impugnação, a nomeação de gestor para realização das praças, indicando a gestora Lance Judicial.

Termos em que,

Pede deferimento.

Guarujá, 23 de abril de 2024.

Pablo Carvalho Moreno

OAB/SP nº 162.948

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que em cumprimento ao supra determinado, expedi Mandado de Levantamento Eletrônico, nos termos dos dados informados, e encaminhei para conferência e assinatura por meio do Portal de Custas. Nada Mais. Guarujá, 24 de abril de 2024. Eu, \_\_\_\_, Allan Paulino Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

REJANE DINIZ DE OLIVEIRA  
ADVOGADA

AO JUÍZO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DO GUARUJÁ -SP

Processo nº1011446-61.2021.8.26.0223

Vicente de Paulo Borges Bicudo, por seus curadores provisórios, Vicente de Paulo Barroso Borges Bicudo e Rejane Diniz de Oliveira, vem, respeitosamente, por sua advogada que esta subscreve **IMPUGNAR A PENHORA**, pelos fundamentos abaixo.

**DA PENHORA**

Foi determinada em 22/04/2024 conforme certidão de publicação de folhas 234, a penhora sobre o apartamento do Guarujá do Condomínio Nice, unidade 132, alameda Marechal Floriano Peixoto, nº 467, Pitangueiras.

Ocorre que trata-se de decisão manifestamente ilegal, como passa a demonstrar.

O imóvel possui uma dívida no valor de R\$ 39.338,33 ( trinta e nove mil trezentos e trinta e oito reais e trinta e três centavos), sendo o imóvel avaliado pela perita nomeada, conforme Laudo de folhas 210 à 230 no valor de R\$ 695.000,00 (seiscentos e noventa e cinco mil reais).

Ocorre que a penhora recaiu na totalidade do bem, ou seja, muito superior ao valor devido, configurando o excesso de penhora acarretando nulidade da penhora, em grave prejuízo ao impugnante .

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. SUBSTITUIÇÃO  
DA PENHORA. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DA

**REJANE DINIZ DE OLIVEIRA  
ADVOGADA**

LEGISLAÇÃO FEDERAL.1. Controverte-se a respeito do acórdão que validou a recusa da Fazenda Pública à pretensão de substituição da penhora, formulada pela empresa recorrente.2. **A devedora (ora recorrente) alega que o imóvel penhorado possui valor (R\$950.000,00) muito superior ao da dívida objeto da Execução Fiscal (R\$34.436,12).** Configurado, a seu ver, **o manifesto excesso de penhora**, a empresa procurou indicar outro bem - precatório judicial emitido contra o Estado do Rio Grande do Sul - que garantiria "a dívida de forma mais proporcional que o bem que fora penhorado" (...) trata-se de argumento que, se por um lado visa a convencer o juízo quanto à suposta conveniência de substituir o bem por outro de natureza supostamente livre (o que não corresponde à verdade, por se tratar de precatório de outro ente estatal, de solvabilidade duvidosa, conforme demonstrado), por outro compromete irremediavelmente a premissa de que há excesso de execução. Afinal, ainda que o bem penhorado possua hipoteticamente valor de mercado de R\$950.000,00, a confissão de que sobre este pendem inúmeros outros gravames, garantidores de execuções outras cujo crédito não foi indicado, impede absolutamente que se tenha fixado critérios objetivos que demonstrem a configuração do alegado excesso.10. Recurso Especial não provido. (STJ, REsp 1674335/RS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 22/08/2017, DJe 13/09/2017)

Portanto, cabível o presente pedido, para que seja liberada a constrição sobre o bem penhorado.

Ademais, há proposta de compra do imóvel de São Paulo em andamento, da Rua Cônego Eugênio Leite, 197, Jardim Paulistano, no valor de R\$ 2.550.000,00 (dois milhões quinhentos e cinquenta mil reais), juntada nos autos do processo de **Curatela nº 1054248-21.2022.8.26.0100**, que está dependendo da regularização da documentação e esta, já está na reta final, e assim será concretizada a venda, **conforme documentação anexa.**

**REJANE DINIZ DE OLIVEIRA  
ADVOGADA**

O impugnante tem interesse no pagamento do imóvel, e há uma expectativa de venda iminente, sendo assim requer seja liberada a constrição sob o bem penhorado.

**DITO ISTO**, requer o recebimento da presente impugnação, com o seu provimento e imediata liberação da penhora sobre bem penhorado.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 14 de maio de 2024

Rejane Diniz de Oliveira

OAB/SP 413.530

São Paulo, 30 de novembro de 2023.

A/C  
Srs.



Ref.: Proposta referente ao imóvel situado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Cônego Eugênio Leite, 198, Jardim Paulistano, São Paulo/SP.

Prezados Senhores,

Servimo-nos da presente para confirmar a nossa intenção em adquirir o imóvel acima indicado nas seguintes condições:

1. O preço por nós oferecido para aquisição do imóvel é de **R\$ 2.550.000,00 (dois milhões, quinhentos e cinquenta mil reais)**, Sendo de sinal **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**, fixo e irrevogável, pago 30 (trinta) dias após a apresentação da documentação, e **(ii) R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais)**, em única parcela, fixa e irrevogável, contra a escritura de venda e compra do imóvel.
2. A aquisição do imóvel está condicionada a apresentação e análise da documentação relativa ao imóvel e aos vendedores, que será solicitada expressamente por nós no instrumento particular do compromisso de venda e compra, a qual deverá estar em perfeita ordem, de forma a comprovar que a aquisição será realizada com plena segurança jurídica, livre e desimpedida de quaisquer ônus, dívidas e/ou dúvidas.
3. Se da documentação solicitada ficar evidenciado fato juridicamente válido, que ponha em risco a segurança ou a validade da transação, a presente proposta será considerada sem validade, e, conseqüentemente rescindida de pleno direito, sem que seja devida nenhuma indenização, pagamento e/ou compensação, de qualquer natureza, de parte a parte.
4. Surgindo dívidas ou implicações no imóvel até o valor máximo de aquisição do imóvel (parágrafo 1), a compradora irá quitá-las, e somente após isso fará, a aferição do montante para efetuar pagamento ao proprietário do

valor que restou do montante total acordado. Caso este valor ultrapasse o valor de aquisição do imóvel, isso dará a compradora o direito de desistir da compra, sem nenhum ônus a mesma.

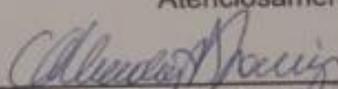
5. Existindo demora superior a 30 dias, na entrega da documentação que comprove a plena segurança jurídica, livre e desimpedida de quaisquer ônus, dívidas e/ou dúvidas, poderá a compradora desfazer o negócio, sem ônus ou multas para a mesma.

6. O pagamento da comissão pela intermediação da venda e compra do imóvel em referência será feita pelo vendedor no momento da escritura para a imobiliária Esquema Imóveis no valor de 6% do valor de venda do imóvel.

7. Esta proposta é válida pelo prazo de 10 (dez) dias contados desta data, dentro do qual V.Sas. deverão dar o seu "de acordo" após o qual será considerada sem validade e automaticamente rescindida, sem que seja devida nenhuma indenização, pagamento e/ou compensação, de qualquer natureza, de parte a parte.

Sem mais, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,



**NEU INC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

De acordo:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_  
 Nome:  
 RG:  
 CPF:

2. \_\_\_\_\_  
 Nome:  
 RG:  
 CPF:

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **Condominio Edifício Nice**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

Fls.238/240 e documentos: Manifeste-se a Parte Exequente, no prazo de 15 (quinze) dias, sobre a Impugnação a Penhora apresentada.

Nada Mais. Guarujá, 16 de maio de 2024. Eu, \_\_\_\_, Mariana Barbosa Amorim, Estagiário Nível Superior.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0376/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Fls.238/240 e documentos: Manifeste-se a Parte Exequente, no prazo de 15 (quinze) dias, sobre a Impugnação a Penhora apresentada."

Guarujá, 17 de maio de 2024.

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0376/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 20/05/2024. Considera-se a data de publicação em 21/05/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)  
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)

Teor do ato: "Fls.238/240 e documentos: Manifeste-se a Parte Exequente, no prazo de 15 (quinze) dias, sobre a Impugnação a Penhora apresentada."

Guarujá, 17 de maio de 2024.

*Pablo Carvalho Moreno*

**Advogado**

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de  
GUARUJA

CONDOMINIO EDIFICIO

NICE, nos autos da ação de EXECUÇÃO COTAS  
CONDOMINIAIS ( Proc. nº 1011446-61.2021.8.26.0223 )

que promove contra VICENTE DE PAULO BORGES  
BICUDO, cujo feito se processa por esse Juízo e Cartório  
do 3º Ofício Cível, em atenção ao r. despacho de fls. , vem  
se manifestar acerca da impugnação ao laudo pericial de  
avaliação, o que faz nos seguintes termos:

1 - lamentável a conduta reiterada do  
contumaz devedor que se vale de subterfúgios para esquivar da  
obrigação condominial, em franco prejuízo a massa.

2 - trata-se de imóvel frente ao mar,  
em área nobre da cidade, onde o executada se aproveita e se  
esbalda da unidade, sem qualquer compromisso com o condomínio  
e com um cansativo discurso que "vai resolver", "está  
vendendo", "vai chover", enfim.

3 - quanto a impugnação, totalmente  
vazia e despropositada e sem qualquer sentido.

*Pablo Carvalho Moreno*

**Advogado**

4 - inicialmente, o débito que aponta não condiz com o atual débito da unidade, que supera, em muito, mais de R\$ 100.000,00, além dos encargos.

5 - no tocante a penhora ter alcançado a totalidade do imóvel e não a "parte" que o executado acha, melhor sorte também não tem.

6 - não há que se falar em excesso de penhora, como pretende o executado e, considerando-se tratar-se de obrigação propter rem, devendo a penhora manter-se na integridade dos direitos do executados sob o imóvel.

7 - bem que se diga, a obrigação de concorrer com as despesas condominiais tem natureza propter rem, vinculando solidariamente os titulares de domínio das unidades autônomas, ou seja, a própria unidade garante a dívida.

8 - Diga-se, ainda, como fez o executado que a mera alegação de que a penhora recaiu sobre bem avaliado em montante superior à dívida é insuficiente para o levantamento da constrição, depreendendo-se o caráter meramente protelatório da impugnação apresentada, sendo certo, ademais, que o débito aqui discutido trata-se de dívida propter rem, por ele respondendo o próprio bem.

9 - E mais, ressalvando-se que o princípio da menor onerosidade ao devedor, previsto no art. 805 do CPC, não é absoluto, devendo compatibilizar-se com o disposto no art. 797 do CPC, que estabelece que a execução se realiza no interesse do credor.

*Pablo Carvalho Moreno*

**Advogado**

10 - Finalmente, o fato de esta sendo alienado outro imóvel que não guarda relação com os autos, em nada altera o resultado.

11 - Enfim, a impugnação nada de sério trouxe aos autos ou que modifique a execução, sendo de rigor a sua rejeição e que seja aplicada multa ao executado, tendo em vista o caráter meramente protelatório.

Assim, em prosseguimento, requer seja homologada a avaliação, para que seja realizado praceamento dos direitos do executado sob o imóvel, indicando para realização dos leilões a LANCE JUDICIAL.

Termos em que,

Pede deferimento.

Guarujá, 13 de junho de 2024.

Pablo Carvalho Moreno

OAB/SP n° 162.948



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Considerando a natureza "propter rem" da obrigação, considerando que a execução se realiza no interesse do credor, considerando que o réu não apresentou qualquer outro bem para afastar a constrição realizada nestes autos e, por fim, considerando que a venda de um imóvel em São Paulo é evento futuro e incerto, não podendo impor ao condomínio autor prazo de aguardo até a suposta venda se concretizar, REJEITO a impugnação apresentada a fls. 238/240.

No mais, em prosseguimento, não havendo impugnação específica e considerando que a perita se utilizou do correto método comparativo para se chegar ao valor de venda do imóvel, fica o bem penhorado avaliado em R\$ 695.000,00.

Oportunamente, decorrido prazo para interposição de recurso contra esta decisão, tornem-me os autos conclusos para nomear leiloeiro, **alertando que, por ser o réu incapaz, o leilão, mesmo em segunda praça, não poderá alcançar preço inferior a 80% da avaliação. Anote-se tal circunstância.**

Int.

Guarujá, 17 de junho de 2024.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0462/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Considerando a natureza "propter rem" da obrigação, considerando que a execução se realiza no interesse do credor, considerando que o réu não apresentou qualquer outro bem para afastar a constrição realizada nestes autos e, por fim, considerando que a venda de um imóvel em São Paulo é evento futuro e incerto, não podendo impor ao condomínio autor prazo de aguardo até a suposta venda se concretizar, REJEITO a impugnação apresentada a fls. 238/240. No mais, em prosseguimento, não havendo impugnação específica e considerando que a perita se utilizou do correto método comparativo para se chegar ao valor de venda do imóvel, fica o bem penhorado avaliado em R\$ 695.000,00. Oportunamente, decorrido prazo para interposição de recurso contra esta decisão, tornem-me os autos conclusos para nomear leiloeiro, alertando que, por ser o réu incapaz, o leilão, mesmo em segunda praça, não poderá alcançar preço inferior a 80% da avaliação. Anote-se tal circunstância. Int."

Guarujá, 18 de junho de 2024.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que procedi as anotações de fls. 249 no SAJ. Nada Mais.  
Guarujá, 18 de junho de 2024. Eu, \_\_\_\_, Rosana Fontes De Oliveira  
Custódio, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0462/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 19/06/2024. Considera-se a data de publicação em 20/06/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)  
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)

Teor do ato: "Vistos. Considerando a natureza "propter rem" da obrigação, considerando que a execução se realiza no interesse do credor, considerando que o réu não apresentou qualquer outro bem para afastar a constrição realizada nestes autos e, por fim, considerando que a venda de um imóvel em São Paulo é evento futuro e incerto, não podendo impor ao condomínio autor prazo de aguardo até a suposta venda se concretizar, REJEITO a impugnação apresentada a fls. 238/240. No mais, em prosseguimento, não havendo impugnação específica e considerando que a perita se utilizou do correto método comparativo para se chegar ao valor de venda do imóvel, fica o bem penhorado avaliado em R\$ 695.000,00. Oportunamente, decorrido prazo para interposição de recurso contra esta decisão, tornem-me os autos conclusos para nomear leiloeiro, alertando que, por ser o réu incapaz, o leilão, mesmo em segunda praça, não poderá alcançar preço inferior a 80% da avaliação. Anote-se tal circunstância. Int."

Guarujá, 18 de junho de 2024.

**REJANE DINIZ DE OLIVEIRA  
ADVOGADA**

**AO JUÍZO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DO GUARUJÁ DO ESTADO DE  
SÃO PAULO.**

**Execução nº 1011446-61.2021.8.26.0223**

**VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO**, já qualificado(a) nos autos da Execução em epígrafe, representados por seus curadores provisórios, Vicente de Paulo Barroso Borges Bicudo e Rejane Diniz de Oliveira vem, respeitosamente a Vossa Excelência, cientificar que entrou com Agravo do Instrumento da decisão de folhas 249.

Segue em anexo o Agravo de instrumento.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 15 de julho de 2024

REJANE DINIZ DE OLIVEIRA

OAB/SP 413530

**REJANE DINIZ DE OLIVEIRA  
ADVOGADA**

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DESEMBARGADOR(A) PRESIDENTE DO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO .**

**Processo de origem nº: 1011446-61.2021.8.26.0223**

**VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO**, brasileiro, viúvo, engenheiro civil e arquiteto, portador da cédula de identidade RG nº208339-6-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 608.529.338-00, representado por seus curadores provisórios, no Processo de Curatela nº1054248-21.2022.8.26.0100, Vicente de Paulo Barroso Borges Bicudo, e Rejane Diniz de Oliveira, residente e domiciliado na Rua Cônego Eugênio Leite nº 198, Jardim América, Guarujá-SP, CEP. 05.414-000, vem à presença de Vossa Excelência, por meio de sua Advogada, infra assinada, ajuizar

**AGRAVO DE INSTRUMENTO**

nos termos do Art. 1.015, Parágrafo Único do CPC, em face de decisão que rejeitou a impugnação à penhora, opostos, dando continuidade à execução da penhora movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NICE**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 52.260.718/0001-10, estabelecido na Alameda Marechal Floriano Peixoto nº 467, Pitangueiras, Guarujá-SP, CEP 11.410-240.

**DA JUSTIÇA GRATUITA**

Atualmente o autor não dispõe de condições financeiras suficientes, razão pela qual não poderia arcar com as despesas processuais, encontra-se em casa de repouso e sendo esta custeada por ajuda de familiares.

**Rua Armando Baroni 197, Parque Savoy - São Paulo - SP 03571-060  
Fone: 11 971777215 sejafelizparasempre@gmail.com**

**REJANE DINIZ DE OLIVEIRA  
ADVOGADA**

Para tal benefício o autor demonstra a inviabilidade de pagamento das custas judiciais sem comprometer sua subsistência, conforme clara redação do Art. 99 Código de Processo Civil de 2015.

Art. 99. O pedido de gratuidade da justiça pode ser formulado na petição inicial, na contestação, na petição para ingresso de terceiro no processo ou em recurso.

§ 1º Se superveniente à primeira manifestação da parte na instância, o pedido poderá ser formulado por petição simples, nos autos do próprio processo, e não suspenderá seu curso.

§ 2º O juiz somente poderá indeferir o pedido se houver nos autos elementos que evidenciem a falta dos pressupostos legais para a concessão de gratuidade, devendo, antes de indeferir o pedido, determinar à parte a comprovação do preenchimento dos referidos pressupostos.

§ 3º **Presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural.**

Assim, por simples petição, sem outras provas exigíveis por lei, faz jus o AGRAVANTE ao benefício da gratuidade de justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - MANDADO DE SEGURANÇA - JUSTIÇA GRATUITA - Assistência Judiciária indeferida - **Inexistência de elementos nos autos a indicar que o impetrante tem condições de suportar o pagamento das custas e despesas processuais sem comprometer o sustento próprio e familiar, presumindo-se como verdadeira a afirmação de hipossuficiência formulada nos autos principais** - Decisão reformada - Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2083920-71.2019.8.26.0000; Relator (a): Maria Laura Tavares; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 6ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 23/05/2019; Data de Registro: 23/05/2019

**REJANE DINIZ DE OLIVEIRA  
ADVOGADA**

Cabe destacar que a lei não exige atestada miserabilidade do requerente, sendo suficiente a *"insuficiência de recursos para pagar as custas, despesas processuais e honorários advocatícios"*(Art. 98, CPC/15), conforme destaca a doutrina:

***"Não se exige miserabilidade, nem estado de necessidade, nem tampouco se fala em renda familiar ou faturamento máximos. É possível que uma pessoa natural, mesmo com boa renda mensal, seja merecedora do benefício, e que também o seja aquele sujeito que é proprietário de bens imóveis, mas não dispõe de liquidez. A gratuidade judiciária é um dos mecanismos de viabilização do acesso à justiça; não se pode exigir que, para ter acesso à justiça, o sujeito tenha que comprometer significativamente sua renda, ou tenha que se desfazer de seus bens, liquidando-os para angariar recursos e custear o processo."*** (DIDIER JR. Fredie. OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. Benefício da Justiça Gratuita. 6ª ed. Editora JusPodivm, 2016. p. 60)

***"Requisitos da Gratuidade da Justiça. Não é necessário que a parte seja pobre ou necessitada para que possa beneficiar-se da gratuidade da justiça. Basta que não tenha recursos suficientes para pagar as custas, as despesas e os honorários do processo. Mesmo que a pessoa tenha patrimônio suficiente, se estes bens não têm liquidez para adimplir com essas despesas, há direito à gratuidade."*** (MARINONI, Luiz Guilherme. ARENHART, Sérgio Cruz. MITIDIERO, Daniel. *Novo Código de Processo Civil comentado*. 3ª ed. Revista dos Tribunais, 2017. Vers. ebook. Art. 98)

Por tais razões, com fulcro no artigo 5º, LXXIV da Constituição Federal e pelo artigo 98 do CPC, requer seja deferida a gratuidade de justiça ao requerente.

A existência de patrimônio imobilizado, no qual vive a sua família não pode ser parâmetro ao indeferimento do pedido:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RECONHECIMENTO E/OU DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL OU CONCUBINATO. REVOGAÇÃO DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA. (...) Argumento da titularidade do Agravante sobre imóvel, que não autoriza o indeferimento do benefício da gratuidade de justiça, pois se trata de patrimônio imobilizado, não podendo ser indicativo de possibilidade e suficiência financeira para arcar com as despesas do processo,**

**REJANE DINIZ DE OLIVEIRA  
ADVOGADA**

sobretudo, quando refere-se a pessoa idosa a indicar os pressupostos à isenção do pagamento de custas nos termos do art. 17, inciso X da Lei n.º 3.350/1999. Direito à isenção para o pagamento das custas bem como a gratuidade de justiça no que se refere a taxa judiciária. Decisão merece reforma, restabelecendo-se a gratuidade de justiça ao réu agravante. CONHECIMENTO DO RECURSO E PROVIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO. (TJRJ, AGRAVO DE INSTRUMENTO 0059253-21.2017.8.19.0000, Relator(a): CONCEIÇÃO APARECIDA MOUSNIER TEIXEIRA DE GUIMARÃES PENA, VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL, Julgado em: 28/02/2018, Publicado em: 02/03/2018, #15634068)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO MONOCRÁTICA. AÇÃO DE USUCAPIÃO. BENEFÍCIO DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA. COMPROVAÇÃO DA NECESSIDADE. DEFERIMENTO DO BENEFÍCIO. - Defere-se o benefício da gratuidade da justiça sem outras perquirições, se o requerente, pessoa natural, comprovar renda mensal bruta abaixo de Cinco Salários Mínimos Nacionais, conforme novo entendimento firmado pelo Centro de Estudos do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, que passo a adotar (enunciado nº 49). - **A condição do agravante possuir estabelecimento comercial não impossibilita que seja agraciado com a gratuidade de justiça, especialmente diante da demonstração da baixa movimentação financeira da microempresa de sua propriedade.** AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. (Agravo de Instrumento Nº 70076365923, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Julgado em 10/01/2018).

## **DA GRATUIDADE DOS EMOLUMENTOS**

O artigo 5º, incs. XXXIV e XXXV da Constituição Federal assegura a todos o **direito de acesso à justiça em defesa de seus direitos, independente do pagamento de taxas**, e prevê expressamente ainda que a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito.

Ao regulamentar tal dispositivo constitucional, o Código de Processo Civil prevê:

**Rua Armando Baroni 197, Parque Savoy - São Paulo - SP 03571-060  
Fone: 11 971777215 sejafeizparasempre@gmail.com**

**REJANE DINIZ DE OLIVEIRA  
ADVOGADA**

Art. 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.

**§ 1º A gratuidade da justiça compreende:**

(...)

**IX - os emolumentos devidos a notários ou registradores em decorrência da prática de registro, averbação ou qualquer outro ato notarial** necessário à efetivação de decisão judicial ou à continuidade de processo judicial no qual o benefício tenha sido concedido.

Portanto, devida a gratuidade em relação aos emolumentos extrajudiciais exigidos pelo Cartório. Nesse sentido são os precedentes sobre o tema:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. BENEFICIÁRIO DA AJG. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. REMESSA À CONTADORIA JUDICIAL PARA CONFEÇÃO DE CÁLCULOS. DIREITO DO BENEFICIÁRIO INDEPENDENTEMENTE DA COMPLEXIDADE. 1. Esta Corte consolidou jurisprudência no sentido de que o beneficiário da assistência judiciária gratuita tem direito à elaboração de cálculos pela Contadoria Judicial, independentemente de sua complexidade. Precedentes. 2. Recurso especial a que se dá provimento. (STJ - REsp 1725731/RS, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 05/11/2019, DJe 07/11/2019, #25634068)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. JUSTIÇA GRATUITA. EMOLUMENTOS DE CARTÓRIO EXTRAJUDICIAL. ABRANGÊNCIA. Ação de usucapião. Decisão que indeferiu o pedido de isenção dos emolumentos, taxas e impostos devidos para concretização da transferência de propriedade do imóvel objeto da ação à autora, que é beneficiária da gratuidade da justiça. **Benefício que se estende aos emolumentos devidos em razão de registro ou averbação de ato notarial necessário à efetivação de decisão judicial (art. 98, § 1º, IX, do CPC).** (...). Decisão reformada em parte. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2037762-55.2019.8.26.0000; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de

**REJANE DINIZ DE OLIVEIRA  
ADVOGADA**

Santos - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/08/2014; Data de Registro: 22/03/2019)

Assim, por simples petição, uma vez que inexistente prova da condição econômica do Requerente, requer o deferimento da gratuidade dos emolumentos necessários para o deslinde do processo.

Por tais razões, com fulcro no artigo 5º, LXXIV da Constituição Federal, pelo artigo 98 do CPC e 790 §4º da CLT requer seja deferida a AJG ao requerente.

Ou seja, o autor não dispõe de condições financeiras para arcar com as custas processuais sem prejuízo da saúde financeira já abalada como bem demonstrado no processo principal, conforme inúmeras dívidas apresentadas.

A possibilidade da gratuidade de justiça já foi sumulado pelo STJ, nos seguintes termos:

**Súmula 481 -Faz jus ao benefício da justiça gratuita a pessoa jurídica com ou sem fins lucrativos que demonstrar sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais. (Súmula 481, CORTE ESPECIAL)**

No mesmo sentido é o entendimento firmado em inúmeros precedentes:

**JUSTIÇA GRATUITA - PESSOA JURÍDICA - COMPROVAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA - DEFERIMENTO. - Para a concessão da gratuidade de justiça para pessoa jurídica, faz-se necessária a apresentação de documentação que comprove a condição de hipossuficiência da empresa - **Demonstrada a impossibilidade financeira de arcar com as despesas do processo, deve ser deferido o benefício para a pessoa jurídica.** (TJ-MG - AI: 10000190283739001 MG, Relator: Pedro Aleixo, Data de Julgamento: 17/07/2019, Data de Publicação: 18/07/2019, #65634068)**

**NEGÓCIOS JURÍDICOS BANCÁRIOS. JUSTIÇA GRATUITA. PESSOA JURÍDICA. Tratando-se de pessoa jurídica e havendo comprovação de escassez de recursos para arcar com o custo processual, merece ser concedido o benefício da justiça gratuita, a qual pode oportunamente ser revogada, provando a parte contrária a inexistência ou o desaparecimento dos requisitos essenciais à concessão. Precedentes**

**REJANE DINIZ DE OLIVEIRA  
ADVOGADA**

jurisprudenciais. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. (Agravo de Instrumento Nº 70081091589, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ana Beatriz Iser, Julgado em 29/05/2019).

Ao disciplinar sobre o tema, grandes doutrinadores corroboram com este entendimento:

*"Pessoa Jurídica e Assistência Judiciária Gratuita. A pessoa jurídica que não puder fazer frente às despesas do processo sem prejuízo de seu funcionamento também pode beneficiar-se das isenções de que trata a gratuidade da justiça. "Faz jus ao benefício da justiça gratuita a pessoa jurídica com ou sem fins lucrativos que demonstrar sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais" (Súmula 481, STJ)." (MARINONI, Luiz Guilherme. ARENHART, Sérgio Cruz. MITIDIERO, Daniel. Novo Código de Processo Civil comentado. 3ª ed. Revista dos Tribunais, 2017. Vers. ebook. Art. 98)*

Por tais razões, com fulcro no artigo 5º, LXXIV da Constituição Federal e pelo artigo 98 do CPC, requer seja deferida a gratuidade de justiça ao autor .

## **BREVE SÍNTESE E DA DECISÃO AGRAVADA**

Trata-se de decisão que rejeitou a impugnação à penhora, dando seguimento à fase executiva.

O que não deve prosperar, pelos motivos de fato e direito que passa a expor.

### **DO DIREITO**

#### **DO EXCESSO DE EXECUÇÃO**

O Excesso de Execução ocorre sempre ocorre que houver extrapolação dos limites do título executivo, ou seja, quando é executado valor maior que o devido, nos termos do Art. 917 do Novo CPC:

**Art. 917. (...) § 2º** Há excesso de execução quando:

- I- o exequente pleiteia quantia superior à do título;
- II- ela recai sobre coisa diversa daquela declarada no título;
- III- ela se processa de modo diferente do que foi determinado no título;

**REJANE DINIZ DE OLIVEIRA  
ADVOGADA**

**IV-** o exequente, sem cumprir a prestação que lhe corresponde, exige o adimplemento da prestação do executado;

**V-** o exequente não prova que a condição se realizou.

No presente caso há inequívoco excesso de execução ao se evidenciar que o valor executado é muito inferior ao valor do bem penhorado, sem qualquer fundamento legal que o ampare.

Conforme apresentado em petição inicial, o valor de R\$ 39.338,33 ( trinta e nove mil trezentos e trinta e oito reais e trinta e três centavos), havendo nenhum outro valor apresentado, nem planilha atualizada, exceto a menção na Manifestação de folhas 246 informando que ultrapassa os R\$ 100.000,00 (cem mil reais) porém nenhuma planilha foi juntada aos autos.

Quanto à avaliação do imóvel foi feita pela perita nomeada, em que avaliou o imóvel no **valor de R\$695.000,00 (seiscentos e noventa e cinco mil reais)**, muito acima da dívida apresentada pelo Agravado.

Assim, evidenciado o excesso de execução, deve ser provida a presente impugnação com o prosseguimento da execução somente sobre o valor devido, conforme precedentes sobre o tema:

EMBARGOS À EXECUÇÃO - TÍTULO EXTRAJUDICIAL - INTEMPESTIVIDADE - INOCORRÊNCIA - EXCESSO DE RIGOR E FORMALISMO - EXCESSO DE EXECUÇÃO 1 - Embargos à execução rejeitados por intempestividade em razão de terem sido protocolados nos mesmos autos da ação principal, quando deveria ter sido objeto de distribuição por dependência. Excesso de formalismo e rigor, mormente porque a defesa foi apresentada dentro do prazo. Embargos que podem ser conhecidos; 2 - Tese de excesso de execução acolhida em parte, diante dos comprovantes de pagamento trazidos. Partes que não colaboram na solução da controvérsia, deixando de apontar qual queria o valor correto da execução, qual quantia efetivamente foi paga e qual o objeto do pagamento (de aluguel, se multa, se IPTU). Dever de colaboração que deveria ter sido observado. Acolhimento, em parte, da tese de excesso, mas com a remessa dos autos à contadoria da Vara de origem. RECURSO PROVIDO EM PARTE. (TJSP; Apelação Cível 1003629-29.2018.8.26.0100; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 19ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/02/2019; Data de Registro: 14/02/2019)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE REJEITOU EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. DECISÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA. NULIDADE. IMPOSSIBILIDADE. O próprio exequente reconhece nos autos principais que equivocadamente apresentou na inicial cobrança referente a 5% (cinco por cento) quando

**REJANE DINIZ DE OLIVEIRA  
ADVOGADA**

deveria ter indicado 2,5 % (dois e meio por cento), tendo em vista que o contrato realizado envolveu dois corretores. Por sua vez, após a analisar o contrato inserido nos autos principais, verifica-se que não constou qualquer cláusula que tratasse sobre valor de serviço de despachante, valor de elaboração do contrato de compra e venda e honorários advocatícios. Nesse passo, para apuração de tais rubricas, deve o exequente buscar a via própria. Finalmente, deve-se acolher o pedido subsidiário para reconhecer o excesso de execução, devendo a execução prosseguir tão somente quanto a 2,5% (dois e meio por cento) do montante pago a título de sinal, em conformidade com o contrato sinal e princípio de pagamento objeto da execução originária. Recurso parcialmente provido. (TJRJ, AGRAVO DE INSTRUMENTO 0069226-97.2017.8.19.0000, Relator(a): CARLOS EDUARDO MOREIRA DA SILVA, VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, Julgado em: 20/03/2018, Publicado em: 21/03/2018)

**Motivos suficientes a embasar o presente pedido, declarando desde já o valor que entende devido está muito abaixo do valor do imóvel, ademais tem uma proposta de compra de um outro imóvel do agravante, em São Paulo - SP no jardim Paulistano, aguardando apenas a finalização dos documentos junto ao 16º Cartório de Registro de Imóveis que suprirá a dívida aqui apresentada, pois a intenção do agravante é quitar o débito.**

Tais circunstâncias conferem o direito ao agravante em ter a suspensão da penhora, conforme precedentes sobre o tema:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. HIPÓTESE. IMPENHORABILIDADE. valores inferiores a 40 salários mínimos. - **No artigo 917, II do novo CPC está expressamente prevista a hipótese de embargos à execução em caso de penhora incorreta ou avaliação errônea.** - O artigo 649, do CPC, em seu inciso X, prevê a impenhorabilidade absoluta dos valores inferiores a quarenta salários mínimos encontrados em caderneta de poupança. (TRF-4 - AC: 50123082520154047108 RS 5012308-25.2015.404.7108, Relator: RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA, Data de Julgamento: 11/10/2016, TERCEIRA TURMA, #15634068)

Portanto, cabível o presente pedido, para que seja liberada a constrição sobre o bem penhorado.

## **DA SUCUMBÊNCIA - PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE**

Na imputação dos ônus sucumbenciais, deve-se levar em consideração o princípio da causalidade, segundo o qual responde por tais verbas aquele que deu causa ao processo.

**REJANE DINIZ DE OLIVEIRA  
ADVOGADA**

No presente caso, o simples inadimplemento voluntário do título executivo motivou a necessidade da presente via executiva, exigindo seja fixado honorários de sucumbência exclusiva ;para esta fase, conforme expressa previsão do CPC/15:

**Art. 85. (...) § 1º São devidos honorários advocatícios na reconvenção, no cumprimento de sentença, provisório ou definitivo, na execução, resistida ou não, e nos recursos interpostos, cumulativamente.**

Assim, considerando que a agravante não deu causa à presente demanda, não podendo ser responsabilizado pelo ônus sucumbenciais, conforme precedentes sobre o tema:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. (...). CONDENAÇÃO DA FAZENDA PÚBLICA EM HONORÁRIOS. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. (...). Logo, com a extinção do feito, sem resolução do mérito, em razão do cumprimento da obrigação, devem os ônus de sucumbência ser fixados com base no princípio da causalidade. In casu, não se ignora que quando da propositura da ação, em 19/01/2016, o exequente detinha legítimo interesse processual na execução do julgado ocorrido em 06/10/2015. Nessa senda, diante da resistência do réu quanto à pretensão autoral, entende-se que o ente público deu causa à demanda, razão pela qual deve responder pelos ônus decorrentes da demanda levada em juízo, em decorrência da aplicação do princípio da causalidade".2. **Nos termos da jurisprudência do STJ, a condenação em honorários advocatícios pauta-se pelo princípio da causalidade, de modo que somente aquele que deu causa à demanda ou ao incidente processual é quem deve arcar com as despesas deles decorrentes.** 3. (...). Recurso Especial não conhecido. (STJ, REsp 1778973/MG, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 06/12/2018, DJe 19/12/2018)

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ANULATÓRIA DE DÉBITO FISCAL - ADESÃO A PROGRAMA DE PARCELAMENTO - SUCUMBÊNCIA - PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. Na imputação dos ônus sucumbenciais, deve-se levar em consideração o princípio da causalidade, segundo o qual responde por tais verbas aquele que deu causa ao processo. (TJMS. Apelação n. 0801638-25.2015.8.12.0026, Bataguassu, 4ª Câmara Cível, Relator (a): Des. Odemilson Roberto Castro Fassa, j: 18/10/2017, p: 20/10/2017)

Nesse sentido leciona a doutrina especializada sobre o tema:

*"Princípio da causalidade. A condenação pelas custas, despesas processuais e honorários advocatícios deve recair sobre quem deu causa à ação. Se o réu deu causa à propositura da ação, mesmo que o autor saia vencido, pode o réu ter de responder pelas verbas de sucumbência. Aplica-se o princípio da causalidade para repartir as*

**REJANE DINIZ DE OLIVEIRA  
ADVOGADA**

*despesas e custas do processo entre as partes. O processo não pode causar dano àquele que tinha razão para o instaurar. Nesta matéria, o princípio da razoabilidade reza que tanto é vencido em parte quem não ganhou parte do que pediu, quanto é vencedor em parte quem não foi condenado no todo pedido." (NERY JUNIOR, Nelson. NERY, Rosa Maria de Andrade. Código de Processo Civil Comentado. 17ª ed. Editora RT, 2018. Versão ebook, Art. 85)*

*"Em princípio, os honorários devem ser pagos pela parte vencida. Essa regra, no entanto, não é absoluta, pois nem sempre a parte sucumbente no processo é a que deu causa ao surgimento da lide. Este critério (princípio da causalidade) prepondera sobre aquele (princípio da sucumbência). (...) Assim, 'no processo civil, para se aferir qual das partes litigantes arcará com o pagamento dos honorários advocatícios e das custas processuais, deve-se atentar não somente à sucumbência, mas também ao princípio da causalidade, segundo o qual a parte que deu causa à instauração do processo deve suportar as despesas dele decorrentes' (STJ, REsp 1.160.483/RS, rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4.ª T., j. 10.06.2014)." (MEDINA, José Miguel Garcia. Novo Código de Processo Civil Comentado. 5ª ed. Ed. Revista dos tribunais, 2017. Versão ebook, Art. 85, #05634068)*

Motivos pelos quais requer a condenação do agravado ao pagamento da sucumbência, cumulado com honorários advocatícios 20% do valor da causa, nos parâmetros previstos no art. 85, §2º do CPC.

#### **REQUISITOS FORMAIS DO AGRAVO DE INSTRUMENTO - Art. 1.017 do CPC**

**ADVOGADO DO AGRAVANTE: REJANE DINIZ DE OLIVEIRA**, inscrito na OAB/ SP 413.530, com endereço profissional em indicar endereço, conforme cópia da procuração que junta nas folhas 102, da Execução de título extra judicial.

**ADVOGADO DO AGRAVADO: Pablo Carvalho Moreno**, inscrito na OAB/ SP 162.948 , com endereço profissional em indicar endereço, conforme cópia da procuração nas folhas 05, da Execução de título extra judicial.

Deixo de formalizar o instrumento ao agravo pela dispensa prevista no Art. 1.017, §5º do CPC/15, por se tratar de processo eletrônico.

**CUSTAS JUDICIAIS:** R\$39.338,33 ( trinta e nove mil trezentos e trinta e oito reais e trinta e três centavos).

**REJANE DINIZ DE OLIVEIRA  
ADVOGADA**

**5. REQUERIMENTOS**

Por estas razões **REQUER**:

- a) O recebimento do presente agravo nos seus efeitos ativo e suspensivo, nos termos do parágrafo único do Art. 995 do Novo CPC, para fins de suspender a penhora sobre o bem imóvel apresentado. ;
- b) A intimação do agravado para se manifestar querendo;
- c) **A revisão da decisão agravada**, com o acolhimento do pedido **para fins de** dar provimento ao presente recurso.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 15 de julho de 2024.

Rejane Diniz de Oliveira

OAB/SP 413530



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Mantenho a decisão agravada pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.  
Aguarde-se a comunicação de eventual efeito suspensivo.

**Anote-se.**

Int.

Guaruja, 17 de julho de 2024.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0560/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Mantenho a decisão agravada pelos seus próprios e jurídicos fundamentos. Aguarde-se a comunicação de eventual efeito suspensivo. Anote-se. Int."

Guarujá, 17 de julho de 2024.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARUJÁ****FORO DE GUARUJÁ****3ª VARA CÍVEL**

Rua: Silvio Daige, 280, ., Jd. Teжереba - CEP 11440-550, Fone: (13)

3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que procedi a anotação de fls. 266 no SAJ. Nada Mais.  
Guarujá, 17 de julho de 2024. Eu, \_\_\_\_, Rosana Fontes De Oliveira Custódio,  
Escrevente Técnico Judiciário.

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0560/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 18/07/2024. Considera-se a data de publicação em 19/07/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)  
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)

Teor do ato: "Vistos. Mantenho a decisão agravada pelos seus próprios e jurídicos fundamentos. Aguarde-se a comunicação de eventual efeito suspensivo. Anote-se. Int."

Guarujá, 17 de julho de 2024.



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de GUARUJA

CONDOMINIO EDIFÍCIO NICE,  
nos autos da ação de EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS  
(Proc. nº 1011446-61.2021.8.26.0223) que promove contra VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO, cujo feito se processa por esse Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, vem informar que não foi atribuído efeito suspensivo ao agravo de instrumento interposto pelo executado.

Desta forma, pugna-se pelo seguimento da execução, requerendo-se seja realizado o praxeamento dos direitos do executado sob o imóvel, indicando para realização dos leilões a LANCE JUDICIAL.

No mais, requer-se a concessão de prazo para juntada da memória discriminada do débito atualizada.



**Pablo Moreno**  
consultoria e assessoria jurídica

Termos em que,

Pede deferimento.

Guarujá, 14 de agosto de 2024.

Pablo Carvalho Moreno

OAB/SP n° 162.948



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

**DESPACHO**

**Agravo de Instrumento**      Processo nº 2206434-50.2024.8.26.0000

**Comarca: Guarujá – 3ª Vara Cível**

**Agravante: Vicente de Paulo Borges Bicudo**

**Agravado: Condomínio Edifício Nice**

**Relator(a): ALMEIDA SAMPAIO**

**Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado**

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto contra decisão que rejeitou a impugnação apresentada pelo recorrente e penhorou o imóvel avaliado em R\$ 695.000,00, nos autos da ação de execução de título extrajudicial.

Inconformado, o agravante afirma que a r. decisão é carente de fundamentação e acham-se ausentes os requisitos legais. Sustenta excesso de execução, eis que o valor do imóvel penhorado supera o valor da dívida e destaca que há proposta de compra de outro imóvel do recorrente que suprirá a dívida apresentada.

Assim, requer a concessão de efeito suspensivo ativo ao recurso para suspender a penhora sobre o imóvel apresentado e, no mérito, o seu provimento e a reforma da r. decisão. Pugna, também, pelos benefícios da justiça gratuita.

**INDEFIRO** o pedido de efeito suspensivo ativo ao recurso. A decisão agravada não se mostra despropositada. A despeito da veemente argumentação do Agravante, os elementos presentes nos autos não permitem, à primeira vista, concluir por sua alegação.



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

De todo modo, a Turma Julgadora oportunamente dirá a melhor palavra.

Quanto ao pedido de justiça gratuita, a fim de viabilizar uma melhor compreensão da situação fática, intime-se o recorrente para que, em 05 dias, providencie cópias das três últimas declarações de imposto de renda, extratos bancários atualizados, e outros documentos que achar necessários para comprovar a hipossuficiência alegada, sob pena de indeferimento do pedido.

Manifeste-se o agravado nos termos da lei.

Por fim, certifique a serventia se houve a oposição prevista no art. 1º, § 2º, da Res. 772/2017.

Int.

São Paulo, 18 de julho de 2024.

**ALMEIDA SAMPAIO**  
**Relator**



**Pablo Moreno**

consultoria e assessoria jurídica

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de GUARUJÁ/SP

CONDOMINIO EDIFÍCIO NICE,

nos autos da ação de EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS (Proc. nº 1011446-61.2021.8.26.0223) que promove contra VICENTE DE PAULO BORGES BICUDO, cujo feito se processa por esse Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, requer a juntada da planilha de débitos atualizada.

Termos em que,

Pede deferimento.

Guarujá, 15 de agosto de 2024.



**Pablo Moreno**

consultoria e assessoria jurídica

Pablo Carvalho Moreno

OAB/SP n° 162.948

**Inadimplência com composição**

Valores atualizados até 14/08/2024; Unidade: 132 ; Tipo da Cobrança: todos; Com sacado; Status Jurídico: Todos; Apenas não garantidas

132 - VICENTE PAULO B. BICUDO				Jurídico	
Venc.	Comp.	Cód.	Descrição	Valor	Saldo
01/04/19	04/2019	3238024	Cota condominial	1.163,72	1.163,72
			13 Salários	101,77	1.265,49
			Fundo de Reserva	58,19	1.323,68
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	1.357,50
			Juros 0,033 ref. a (1962 dias em atraso)	1.177,20	2.534,70
			Multa (2,00%)	36,56	2.571,26
			Atualização monetária do índice 71, 04995 para o índice 95,66374	470,28	3.041,54
01/05/19	05/2019	3238025	Cota condominial	1.163,72	4.205,26
			13 Salários	101,77	4.307,03
			Fundo de Reserva	58,19	4.365,22
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	4.399,04
			Juros 0,033 ref. a (1932 dias em atraso)	1.159,20	5.558,24
			Multa (2,00%)	36,34	5.594,58
			Atualização monetária do índice 71, 47625 para o índice 95,66374	459,38	6.053,96
01/08/19	08/2019	3238026	Cota condominial	1.163,72	7.217,68
			13 Salários	101,77	7.319,45
			Fundo de Reserva	58,19	7.377,64
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	7.411,46
			Juros 0,033 ref. a (1840 dias em atraso)	1.104,00	8.515,46
			Multa (2,00%)	36,24	8.551,70
			Atualização monetária do índice 71, 66221 para o índice 95,66374	454,66	9.006,36
01/10/19	10/2019	3238027	Cota condominial	1.163,72	10.170,08
			13 Salários	101,77	10.271,85
			Fundo de Reserva	58,19	10.330,04
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	10.363,86
			Juros 0,033 ref. a (1779 dias em atraso)	1.067,40	11.431,26
			Multa (2,00%)	36,22	11.467,48
			Atualização monetária do índice 71, 71233 para o índice 95,66374	453,40	11.920,88
01/11/19	11/2019	3238028	Cota condominial	1.163,72	13.084,60
			13 Salários	101,77	13.186,37
			Fundo de Reserva	58,19	13.244,56
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	13.278,38
			Juros 0,033 ref. a (1748 dias em atraso)	1.048,80	14.327,18
			Multa (2,00%)	36,20	14.363,38
			Atualização monetária do índice 71, 74102 para o índice 95,66374	452,67	14.816,05
01/01/20	01/2020	3238029	Cota condominial	1.163,72	15.979,77
			13 Salários	101,77	16.081,54
			Fundo de Reserva	58,19	16.139,73
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	16.173,55
			Juros 0,033 ref. a (1687 dias em atraso)	995,33	17.168,88
			Multa (2,00%)	35,58	17.204,46
			Atualização monetária do índice 73, 00838 para o índice 95,66374	421,25	17.625,71
01/02/20	02/2020	3238030	Cota condominial	1.163,72	18.789,43
			13 Salários	101,77	18.891,20
			Fundo de Reserva	58,19	18.949,39

			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	fls. 127,38
			Juros 0,033 ref. a (1656 dias em atraso)	977,04	19.960,22
			Multa (2,00%)	35,51	19.995,73
			Atualização monetária do índice 73, 1471 para o índice 95,66374	417,87	20.413,60
01/03/20	03/2020	3238031	Cota condominial	1.163,72	21.577,33
			13 Salários	101,77	21.679,10
			Fundo de Reserva	58,19	21.737,29
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	21.771,11
			Juros 0,033 ref. a (1627 dias em atraso)	943,66	22.714,77
			Multa (2,00%)	35,45	22.750,22
			Atualização monetária do índice 73, 27145 para o índice 95,66374	414,86	23.165,08
01/04/20	04/2020	3238032	Cota condominial	1.163,72	24.328,80
			13 Salários	101,77	24.430,57
			Fundo de Reserva	58,19	24.488,76
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	24.522,58
			Juros 0,033 ref. a (1596 dias em atraso)	925,68	25.448,26
			Multa (2,00%)	35,38	25.483,64
			Atualização monetária do índice 73, 40334 para o índice 95,66374	411,68	25.895,32
01/05/20	05/2020	3238033	Cota condominial	1.163,72	27.059,04
			13 Salários	101,77	27.160,81
			Fundo de Reserva	58,19	27.219,00
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	27.252,82
			Juros 0,033 ref. a (1566 dias em atraso)	923,94	28.176,76
			Multa (2,00%)	35,47	28.212,23
			Atualização monetária do índice 73, 23451 para o índice 95,66374	415,76	28.628,00
01/06/20	06/2020	3238034	Cota condominial	1.163,72	29.791,72
			13 Salários	101,77	29.893,49
			Fundo de Reserva	58,19	29.951,68
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	29.985,50
			Juros 0,033 ref. a (1535 dias em atraso)	905,65	30.891,15
			Multa (2,00%)	35,55	30.926,70
			Atualização monetária do índice 73, 05142 para o índice 95,66374	420,20	31.346,90
01/07/20	07/2020	3238035	Cota condominial	1.163,72	32.510,62
			13 Salários	101,77	32.612,39
			Fundo de Reserva	58,19	32.670,58
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	32.704,40
			Juros 0,033 ref. a (1505 dias em atraso)	872,90	33.577,30
			Multa (2,00%)	35,45	33.612,75
			Atualização monetária do índice 73, 27058 para o índice 95,66374	414,88	34.027,63
01/08/20	08/2020	3238036	Cota condominial	1.163,72	35.191,35
			13 Salários	101,77	35.293,12
			Fundo de Reserva	58,19	35.351,31
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	35.385,13
			Juros 0,033 ref. a (1474 dias em atraso)	854,92	36.240,05
			Multa (2,00%)	35,29	36.275,34
			Atualização monetária do índice 73, 59297 para o índice 95,66374	407,12	36.682,46
01/09/20	09/2020	3238037	Cota condominial	1.163,72	37.846,18
			13 Salários	101,77	37.947,95
			Fundo de Reserva	58,19	38.006,14
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	38.039,96
			Juros 0,033 ref. a (1443 dias em	836,94	38.876,90

			atraso)		fls. 278
			Multa (2,00%)	35,17	38.912,00
			Atualização monetária do índice 73, 8579 para o índice 95,66374	400,79	39.312,80
01/10/20	10/2020	3238038	Cota condominial	1.163,72	40.476,55
			13 Salários	101,77	40.578,33
			Fundo de Reserva	58,19	40.636,52
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	40.670,34
			Juros 0,033 ref. a (1413 dias em atraso)	819,54	41.489,90
			Multa (2,00%)	34,86	41.524,76
			Atualização monetária do índice 74, 50046 para o índice 95,66374	385,62	41.910,38
01/11/20	11/2020	3238039	Cota condominial	1.163,72	43.074,11
			13 Salários	101,77	43.175,88
			Fundo de Reserva	58,19	43.234,07
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	43.267,89
			Juros 0,033 ref. a (1382 dias em atraso)	787,74	44.055,63
			Multa (2,00%)	34,56	44.090,19
			Atualização monetária do índice 75, 16352 para o índice 95,66374	370,25	44.460,44
01/12/20	12/2020	3238040	Cota condominial	1.163,72	45.624,16
			13 Salários	101,77	45.725,93
			Fundo de Reserva	58,19	45.784,12
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	45.817,94
			Juros 0,033 ref. a (1352 dias em atraso)	757,12	46.575,06
			Multa (2,00%)	34,23	46.609,29
			Atualização monetária do índice 75, 87757 para o índice 95,66374	353,99	46.963,28
01/01/21	01/2021	3238041	Cota condominial	1.163,72	48.127,00
			13 Salários	101,77	48.228,77
			Fundo de Reserva	58,19	48.286,96
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	48.320,78
			Juros 0,033 ref. a (1321 dias em atraso)	739,76	49.060,54
			Multa (2,00%)	33,74	49.094,28
			Atualização monetária do índice 76, 98538 para o índice 95,66374	329,36	49.423,64
01/02/21	02/2021	3238042	Cota condominial	1.163,72	50.587,36
			13 Salários	101,77	50.689,13
			Fundo de Reserva	58,19	50.747,33
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	50.781,15
			Juros 0,033 ref. a (1290 dias em atraso)	722,40	51.503,55
			Multa (2,00%)	33,65	51.537,20
			Atualização monetária do índice 77, 19324 para o índice 95,66374	324,82	51.862,02
01/03/21	03/2021	3238043	Cota condominial	1.163,72	53.025,74
			13 Salários	101,77	53.127,51
			Fundo de Reserva	58,19	53.185,70
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	53.219,52
			Juros 0,033 ref. a (1262 dias em atraso)	694,10	53.913,62
			Multa (2,00%)	33,37	53.946,99
			Atualização monetária do índice 77, 82623 para o índice 95,66374	311,13	54.258,12
01/04/21	04/2021	3238044	Cota condominial	1.163,72	55.421,84
			13 Salários	101,77	55.523,61
			Fundo de Reserva	58,19	55.581,80
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	55.615,62
			Juros 0,033 ref. a (1231 dias em atraso)	677,05	56.292,67
			Multa (2,00%)	33,09	56.325,76

			Atualização monetária do índice 78, 49553 para o índice 95,66374	296,91	57.792,68
01/05/21	05/2021	3238045	Cota condominial	1.163,72	57.786,30
			13 Salários	101,77	57.888,10
			Fundo de Reserva	58,19	57.946,30
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	57.980,10
			Juros 0,033 ref. a (1201 dias em atraso)	648,54	58.628,70
			Multa (2,00%)	32,96	58.661,60
			Atualização monetária do índice 78, 79381 para o índice 95,66374	290,64	58.952,30
01/06/21	06/2021	3238046	Cota condominial	1.163,72	60.116,00
			13 Salários	101,77	60.217,70
			Fundo de Reserva	58,19	60.275,90
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	60.309,80
			Juros 0,033 ref. a (1170 dias em atraso)	631,80	60.941,60
			Multa (2,00%)	32,65	60.974,20
			Atualização monetária do índice 79, 55023 para o índice 95,66374	274,97	61.249,20
01/07/21	07/2021	3238047	Cota condominial	1.163,72	62.412,90
			13 Salários	101,77	62.514,70
			Fundo de Reserva	58,19	62.572,90
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	62.606,70
			Juros 0,033 ref. a (1140 dias em atraso)	615,60	63.222,30
			Multa (2,00%)	32,45	63.254,70
			Atualização monetária do índice 80, 02754 para o índice 95,66374	265,24	63.520,00
01/08/21	08/2021	3238048	Cota condominial	1.163,72	64.683,70
			13 Salários	101,77	64.785,50
			Fundo de Reserva	58,19	64.843,60
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	64.877,50
			Juros 0,033 ref. a (1109 dias em atraso)	587,77	65.465,20
			Multa (2,00%)	32,13	65.497,40
			Atualização monetária do índice 80, 84382 para o índice 95,66374	248,85	65.746,20
01/09/21	09/2021	3238049	Cota condominial	1.163,72	66.909,90
			13 Salários	101,77	67.011,70
			Fundo de Reserva	58,19	67.069,90
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	67.103,70
			Juros 0,033 ref. a (1078 dias em atraso)	571,34	67.675,10
			Multa (2,00%)	31,85	67.706,90
			Atualização monetária do índice 81, 55524 para o índice 95,66374	234,84	67.941,70
01/10/21	10/2021	3238050	Cota condominial	1.163,72	69.105,50
			13 Salários	101,77	69.207,20
			Fundo de Reserva	58,19	69.265,40
			Fundo para Fins Rescisórios	33,82	69.299,20
			Juros 0,033 ref. a (1048 dias em atraso)	544,96	69.844,20
			Multa (2,00%)	31,47	69.875,70
			Atualização monetária do índice 82, 5339 para o índice 95,66374	215,96	70.091,60
25/10/21	10/2021	3238140	13 Salários Pc 1/2	353,57	70.445,20
			Juros 0,033 ref. a (1024 dias em atraso)	143,36	70.588,60
			Multa (2,00%)	8,20	70.596,80
			Atualização monetária do índice 82, 5339 para o índice 95,66374	56,25	70.653,00
01/11/21	11/2021	3238142	Cota condominial	1.530,68	72.183,70
			13 Salários	103,67	72.287,40
			Fundo de Reserva	76,53	72.363,90

			Juros 0,033 ref. a (1017 dias em atraso)	661,05	72802,98
			Multa (2,00%)	39,21	73.064,29
			Atualização monetária do índice 83, 4913 para o índice 95,66374	249,43	73.313,66
25/11/21	11/2021	3238141	13 Salários	353,57	73.667,23
			Juros 0,033 ref. a (993 dias em atraso)	129,09	73.796,29
			Multa (2,00%)	8,10	73.804,39
			Atualização monetária do índice 83, 4913 para o índice 95,66374	51,55	73.855,94
01/12/21	12/2021	3238143	Cota condominial	1.530,68	75.386,62
			13 Salários	103,67	75.490,29
			Fundo de Reserva	76,53	75.566,82
			Juros 0,033 ref. a (987 dias em atraso)	631,68	76.198,50
			Multa (2,00%)	38,88	76.237,38
			Atualização monetária do índice 84, 19262 para o índice 95,66374	233,10	76.470,48
01/01/22	01/2022	3238144	Cota condominial	1.530,68	78.001,16
			13 Salários	103,67	78.104,83
			Fundo de Reserva	76,53	78.181,39
			Juros 0,033 ref. a (956 dias em atraso)	611,84	78.793,23
			Multa (2,00%)	38,60	78.831,83
			Atualização monetária do índice 84, 80723 para o índice 95,66374	219,02	79.050,85
01/02/22	02/2022	3238145	Cota condominial	1.530,68	80.581,53
			13 Salários	103,67	80.685,20
			Fundo de Reserva	76,53	80.761,73
			Juros 0,033 ref. a (925 dias em atraso)	582,75	81.344,48
			Multa (2,00%)	38,34	81.382,79
			Atualização monetária do índice 85, 37544 para o índice 95,66374	206,17	81.588,96
01/03/22	03/2022	3238146	Cota condominial	1.530,68	83.119,64
			13 Salários	103,67	83.223,31
			Fundo de Reserva	76,53	83.299,84
			Juros 0,033 ref. a (897 dias em atraso)	565,11	83.864,95
			Multa (2,00%)	37,96	83.902,91
			Atualização monetária do índice 86, 22919 para o índice 95,66374	187,19	84.090,10
01/04/22	04/2022	3238147	Cota condominial	1.530,68	85.620,78
			13 Salários	103,67	85.724,45
			Fundo de Reserva	76,53	85.800,98
			Juros 0,033 ref. a (866 dias em atraso)	536,92	86.337,90
			Multa (2,00%)	37,32	86.375,22
			Atualização monetária do índice 87, 70371 para o índice 95,66374	155,28	86.530,50
01/05/22	05/2022	3238148	Cota condominial	1.530,68	88.061,18
			13 Salários	103,67	88.164,85
			Fundo de Reserva	76,53	88.241,38
			Juros 0,033 ref. a (836 dias em atraso)	509,96	88.751,34
			Multa (2,00%)	36,94	88.788,28
			Atualização monetária do índice 88, 61583 para o índice 95,66374	136,07	88.924,35
01/06/22	06/2022	3238149	Cota condominial	1.530,68	90.455,03
			13 Salários	103,67	90.558,70
			Fundo de Reserva	76,53	90.635,23
			Juros 0,033 ref. a (805 dias em atraso)	491,05	91.126,28
			Multa (2,00%)	36,77	91.163,05
			Atualização monetária do índice 89, 0146 para o índice 95,66374	127,80	91.290,85
01/07/22	07/2022	3238150	Cota condominial	1.530,68	92.821,53
			13 Salários	103,67	92.925,20
			Fundo de Reserva	76,53	93.001,73
			Juros 0,033 ref. a (775 dias em atraso)	465,00	93.466,73
			Multa (2,00%)	36,55	93.503,28
			Atualização monetária do índice 89,	116,47	93.619,75

					fls. 281
01/08/22	08/2022	3231083	56649 para o índice 95,66374		
			Cota condominial	1.530,68	95.150,42
			Fundo 13 Salário - Férias	103,67	95.254,10
			Fundo de Reserva	76,53	95.330,63
			Juros 0,033 ref. a (744 dias em atraso)	453,84	95.784,47
			Multa (2,00%)	36,77	95.821,24
			Atualização monetária do índice 89,	127,50	95.948,74
01/09/22	09/2022	3240958	02909 para o índice 95,66374		
			Cota condominial	1.530,68	97.479,42
			Fundo 13 Salário - Férias	103,67	97.583,09
			Fundo de Reserva	76,53	97.659,62
			Juros 0,033 ref. a (713 dias em atraso)	434,93	98.094,55
			Multa (2,00%)	36,88	98.131,43
			Atualização monetária do índice 88,	133,22	98.264,65
01/10/22	10/2022	3242463	7531 para o índice 95,66374		
			Cota condominial	1.530,68	99.795,33
			Fundo 13 Salário - Férias	103,67	99.899,00
			Fundo de Reserva	76,53	99.975,53
			Juros 0,033 ref. a (683 dias em atraso)	416,63	100.392,16
			Multa (2,00%)	37,00	100.429,16
			Atualização monetária do índice 88,	139,14	100.568,30
25/10/22	10/2022	3249813	46909 para o índice 95,66374		
			Fundo 13 Salário - Férias - Parc. 1/2	368,94	100.937,24
			Juros 0,033 ref. a (659 dias em atraso)	85,67	101.022,91
			Multa (2,00%)	7,98	101.030,89
			Atualização monetária do índice 88,	30,00	101.060,89
01/11/22	11/2022	3252181	46909 para o índice 95,66374		
			Cota condominial	1.530,68	102.591,57
			Fundo 13 Salário - Férias	103,67	102.695,24
			Fundo de Reserva	76,53	102.771,77
			Juros 0,033 ref. a (652 dias em atraso)	397,72	103.169,49
			Multa (2,00%)	36,83	103.206,32
			Atualização monetária do índice 88,	130,48	103.336,80
25/11/22	11/2022	3249846	88489 para o índice 95,66374		
			Fundo 13 Salário - Férias - Parc. 2/2	368,94	103.705,74
			Juros 0,033 ref. a (628 dias em atraso)	81,64	103.787,38
			Multa (2,00%)	7,94	103.795,32
			Atualização monetária do índice 88,	28,14	103.823,46
01/12/22	12/2022	3256922	88489 para o índice 95,66374		
			Cota condominial	1.530,68	105.354,14
			Fundo 13 Salário - Férias	103,67	105.457,81
			Fundo de Reserva	76,53	105.534,34
			Juros 0,033 ref. a (622 dias em atraso)	379,42	105.913,76
			Multa (2,00%)	36,69	105.950,45
			Atualização monetária do índice 89,	123,51	106.073,96
01/01/23	01/2023	3264714	22265 para o índice 95,66374		
			Cota condominial	1.672,30	107.746,26
			13 Salários	104,53	107.850,79
			Fundo de Reserva	83,61	107.934,40
			Juros 0,033 ref. a (591 dias em atraso)	384,15	108.318,55
			Multa (2,00%)	39,62	108.358,17
			Atualização monetária do índice 89,	120,64	108.478,81
01/02/23	02/2023	3264747	83829 para o índice 95,66374		
			Cota condominial	1.672,30	110.151,11
			13 Salários	104,53	110.255,64
			Fundo de Reserva	83,61	110.339,25
			Juros 0,033 ref. a (560 dias em atraso)	364,00	110.703,25
			Multa (2,00%)	39,44	110.742,69
			Atualização monetária do índice 90,	111,57	110.854,26
01/03/23	03/2023	3264780	25155 para o índice 95,66374		
			Cota condominial	1.672,30	112.526,56
			13 Salários	104,53	112.631,09
			Fundo de Reserva	83,61	112.714,70
			Juros 0,033 ref. a (532 dias em atraso)	345,80	113.060,50
			Multa (2,00%)	39,14	113.099,64

			Atualização monetária do índice 90, 94648 para o índice 95,66374	96,50	114.882,14
01/04/23	04/2023	3264813	Cota condominial	1.672,30	114.868,44
			13 Salários	104,53	114.972,97
			Fundo de Reserva	83,61	115.056,58
			Juros 0,033 ref. a (501 dias em atraso)	320,64	115.377,22
			Multa (2,00%)	38,89	115.416,11
			Atualização monetária do índice 91, 52854 para o índice 95,66374	84,05	115.500,16
01/05/23	05/2023	3264846	Cota condominial	1.672,30	117.172,46
			13 Salários	104,53	117.276,99
			Fundo de Reserva	83,61	117.360,60
			Juros 0,033 ref. a (471 dias em atraso)	301,44	117.662,04
			Multa (2,00%)	38,68	117.700,72
			Atualização monetária do índice 92, 01364 para o índice 95,66374	73,80	117.774,52
01/06/23	06/2023	3264879	Cota condominial	1.672,30	119.446,82
			13 Salários	104,53	119.551,35
			Fundo de Reserva	83,61	119.634,96
			Juros 0,033 ref. a (440 dias em atraso)	281,60	119.916,56
			Multa (2,00%)	38,55	119.955,11
			Atualização monetária do índice 92, 34489 para o índice 95,66374	66,86	120.021,97
01/07/23	07/2023	3264912	Cota condominial	1.672,30	121.694,27
			13 Salários	104,53	121.798,80
			Fundo de Reserva	83,61	121.882,41
			Juros 0,033 ref. a (410 dias em atraso)	262,40	122.144,81
			Multa (2,00%)	38,58	122.183,39
			Atualização monetária do índice 92, 25254 para o índice 95,66374	68,79	122.252,18
01/08/23	08/2023	3264945	Cota condominial	1.672,30	123.924,48
			13 Salários	104,53	124.029,01
			Fundo de Reserva	83,61	124.112,62
			Juros 0,033 ref. a (379 dias em atraso)	242,56	124.355,18
			Multa (2,00%)	38,62	124.393,80
			Atualização monetária do índice 92, 16952 para o índice 95,66374	70,53	124.464,33
01/09/23	09/2023	3264978	Cota condominial	1.672,30	126.136,63
			13 Salários	104,53	126.241,16
			Fundo de Reserva	83,61	126.324,77
			Juros 0,033 ref. a (348 dias em atraso)	222,72	126.547,49
			Multa (2,00%)	38,54	126.586,03
			Atualização monetária do índice 92, 35385 para o índice 95,66374	66,68	126.652,71
01/10/23	10/2023	3265011	Cota condominial	1.672,30	128.325,01
			13 Salários	104,53	128.429,54
			Fundo de Reserva	83,61	128.513,15
			Juros 0,033 ref. a (318 dias em atraso)	203,52	128.716,67
			Multa (2,00%)	38,50	128.755,17
			Atualização monetária do índice 92, 45544 para o índice 95,66374	64,56	128.819,73
01/11/23	11/2023	3265044	Cota condominial	1.672,30	130.492,03
			13 Salários	104,53	130.596,56
			Fundo de Reserva	83,61	130.680,17
			Juros 0,033 ref. a (287 dias em atraso)	180,81	130.860,98
			Multa (2,00%)	38,45	130.899,43
			Atualização monetária do índice 92, 56639 para o índice 95,66374	62,25	130.961,68
01/12/23	12/2023	3265077	Cota condominial	1.672,30	132.633,98
			13 Salários	104,53	132.738,51
			Fundo de Reserva	83,61	132.822,12
			Juros 0,033 ref. a (257 dias em atraso)	161,91	132.984,03
			Multa (2,00%)	38,42	133.022,45
			Atualização monetária do índice 92, 65896 para o índice 95,66374	60,33	133.082,78

01/01/24	01/2024	3312531	Cota condominial	1.672,30	134.859,66
			13 Salários	104,53	134.943,22
			Fundo de Reserva	83,61	135.085,66
			Juros 0,033 ref. a (226 dias em atraso)	142,38	135.123,88
			Multa (2,00%)	38,21	135.173,66
			Atualização monetária do índice 93, 16858 para o índice 95,66374	49,82	
01/02/24	02/2024	3312564	Cota condominial	1.672,30	136.950,40
			13 Salários	104,53	137.034,00
			Fundo de Reserva	83,61	137.156,99
			Juros 0,033 ref. a (195 dias em atraso)	122,85	137.194,99
			Multa (2,00%)	37,99	137.233,99
			Atualização monetária do índice 93, 69964 para o índice 95,66374	39,00	
01/03/24	03/2024	3322350	Cota condominial	1.672,30	139.010,74
			13 Salários	104,53	139.094,30
			Fundo de Reserva	83,61	139.197,27
			Juros 0,033 ref. a (166 dias em atraso)	102,92	139.234,99
			Multa (2,00%)	37,68	139.258,66
			Atualização monetária do índice 94, 45861 para o índice 95,66374	23,74	
01/04/24	04/2024	3330241	Cota condominial	1.672,30	141.035,50
			13 Salários	104,53	141.119,10
			Fundo de Reserva	83,61	141.202,83
			Juros 0,033 ref. a (135 dias em atraso)	83,70	141.240,40
			Multa (2,00%)	37,61	141.260,66
			Atualização monetária do índice 94, 63808 para o índice 95,66374	20,16	
01/05/24	05/2024	3332736	Cota condominial	1.762,61	143.115,30
			Fundo de Reserva	92,13	143.195,40
			13 Salários	80,06	143.262,66
			Juros 0,033 ref. a (105 dias em atraso)	67,20	143.301,50
			Multa (2,00%)	38,97	143.315,30
			Atualização monetária do índice 94, 98824 para o índice 95,66374	13,76	
01/06/24	06/2024	3337066	Cota condominial	1.762,61	145.170,00
			Fundo de Reserva	92,13	145.250,10
			13 Salários	80,06	145.297,40
			Juros 0,033 ref. a (74 dias em atraso)	47,36	145.336,20
			Multa (2,00%)	38,79	145.341,10
			Atualização monetária do índice 95, 42518 para o índice 95,66374	4,84	
01/07/24	07/2024	3339507	Cota condominial	1.762,61	147.195,80
			Fundo de Reserva	92,13	147.275,90
			13 Salários	80,06	147.304,00
			Juros 0,033 ref. a (44 dias em atraso)	28,16	147.342,70
			Multa (2,00%)	38,70	
01/08/24	08/2024	3341848	Cota condominial	1.762,61	149.197,50
			Fundo de Reserva	92,13	149.277,50
			13 Salários	80,06	149.285,90
			Juros 0,033 ref. a (13 dias em atraso)	8,32	149.324,60
			Multa (2,00%)	38,70	
<b>1 unidade inadimplente (3,03%)</b>					<b>149.324,60</b>



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
 CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
 Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1011446-61.2021.8.26.0223**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Edificio Nice**  
 Executado: **Vicente de Paulo Borges Bicudo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos,

**1)** Não tendo havido interesse do(a) credor(a) na adjudicação do(s) bem(ns) penhorado(s), determino a realização das praças por meio de leilão judicial eletrônico, autorizado pelo art. 689-A do CPC e regulamento pelo Provimento CSM nº 1625/2009, cujo instrumento, considerando o interesse público na solução mais rápida dos processos judiciais, emerge como medida mais eficaz e econômica em relação à hasta pública convencional, realizada no átrio do Fórum. Isto porque, invocando as próprias justificativas do referido Provimento, através do uso da rede mundial de computadores é possível atingir um número muito maior de interessados, os quais, mediante procedimento singelo e sem a necessidade de comparecimento pessoal no local da venda pública, poderão oferecer lances, que serão imediatamente apresentados aos demais participantes, em tempo real, possibilitando maior transparência e democracia em todo o processo da alienação judicial, de tal forma a ser mais benéfico até para o executado, além do que a agilidade na conclusão da venda e na maior possibilidade de êxito nas arrematações, a alienação judicial eletrônica promoverá a redução das custas processuais, pois a divulgação das hastas públicas no meio eletrônico e em jornais de grande circulação, os custos referentes à alienação judicial eletrônica como verificação do bem oferecido à venda, eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos, seu estado de conservação, material fotográfico, movimentação de todo sistema de acessibilidade e de segurança do site, correrão e serão praticados por conta e responsabilidade exclusiva do gestor, a seguir nomeado.

**2)** Nomeio para realização da hasta pública o gestor de sistemas de alienação judicial eletrônica “Lance Judicial”, representado pelo leiloeiro Adriano Piovezan Fonte, inscrito na JUCESP sob nº 1325, devidamente homologado junto ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo nos termos do referido provimento, para realizar a alienação eletrônica do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos em epígrafe, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do portal da rede mundial de computadores (internet), intimando-se o gestor credenciado via e-mail.

**3)** Até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá ao exequente apresentar diretamente ao gestor, bem como nos autos, o cálculo atualizado do débito, que será considerado para todos os fins de direito, notadamente para os fins ligados às hastas públicas (leilão eletrônico). A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em 5% do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009).

**4)** Desde já, fica consignado que o arrematante terá o prazo de 24 horas para



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Rua: Silvio Daige, 280, . - Jd. Tejereba  
CEP: 11440-550 - Guarujá - SP  
Telefone: (13) 3386-2950 - E-mail: guaruja3cv@tjsp.jus.br

realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico, após a aceitação do lance (artigos 18 e 19 do aludido Provimento). Para apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, deverá o Sistema abaixo nomeado trazer o respectivo auto, acompanhado dos cumprimentos e de todos os requisitos elencados na presente. Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação (art. 685-A do CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, depositando o valor eventualmente excedente no mesmo prazo.

5) Valendo este despacho como ofício, autorizo o gestor Lecape Leilões, através de seus funcionários devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, via internet ou telefone, dos interessados em vistoriar o(s) bem(ns) penhorado(s), cabendo ao(s) responsável(is) pela guarda autorizar o ingresso dos interessados. Em caso de resistência poderá ser solicitado inclusive apoio policial, designando-se datas para as visitas. Autorizo, ainda, o Gestor nomeado, a extrair cópia dos autos, bem como fotografias do(s) bem(ns), para inserção no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do(s) bem(ns), que será(ao) vendido(s) no estado em que se encontra(m). Em caso de bem(ns) imóvel(is), poderá(ão) ser afixada(s) faixas, placas ou outdoor no local para dar ampla divulgação sobre a venda do(s) bem(ns) em leilão judicial.

Int.

Guarujá, 16 de agosto de 2024.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0657/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)	D.J.E
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos, 1) Não tendo havido interesse do(a) credor(a) na adjudicação do(s) bem(ns) penhorado(s), determino a realização das praças por meio de leilão judicial eletrônico, autorizado pelo art. 689-A do CPC e regulamento pelo Provimento CSM nº 1625/2009, cujo instrumento, considerando o interesse público na solução mais rápida dos processos judiciais, emerge como medida mais eficaz e econômica em relação à hasta pública convencional, realizada no átrio do Fórum. Isto porque, invocando as próprias justificativas do referido Provimento, através do uso da rede mundial de computadores é possível atingir um número muito maior de interessados, os quais, mediante procedimento singelo e sem a necessidade de comparecimento pessoal no local da venda pública, poderão oferecer lances, que serão imediatamente apresentados aos demais participantes, em tempo real, possibilitando maior transparência e democracia em todo o processo da alienação judicial, de tal forma a ser mais benéfico até para o executado, além do que a agilidade na conclusão da venda e na maior possibilidade de êxito nas arrematações, a alienação judicial eletrônica promoverá a redução das custas processuais, pois a divulgação das hastas públicas no meio eletrônico e em jornais de grande circulação, os custos referentes à alienação judicial eletrônica como verificação do bem oferecido à venda, eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos, seu estado de conservação, material fotográfico, movimentação de todo sistema de acessibilidade e de segurança do site, correrão e serão praticados por conta e responsabilidade exclusiva do gestor, a seguir nomeado. 2) Nomeio para realização da hasta pública o gestor de sistemas de alienação judicial eletrônica Lance Judicial, representado pelo leiloeiro Adriano Piovezan Fonte, inscrito na JUCESP sob nº 1325, devidamente homologado junto ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo nos termos do referido provimento, para realizar a alienação eletrônica do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos em epígrafe, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do portal da rede mundial de computadores (internet), intimando-se o gestor credenciado via e-mail. 3) Até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá ao exequente apresentar diretamente ao gestor, bem como nos autos, o cálculo atualizado do débito, que será considerado para todos os fins de direito, notadamente para os fins ligados às hastas públicas (leilão eletrônico). A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em 5% do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009). 4) Desde já, fica consignado que o arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico, após a aceitação do lance (artigos 18 e 19 do aludido Provimento). Para apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, deverá o Sistema abaixo nomeado trazer o respectivo auto, acompanhado dos cumprimentos e de todos os requisitos elencados na presente. Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação (art. 685-A do CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, depositando o valor eventualmente excedente no mesmo prazo. 5) Valendo este despacho como ofício, autorizo o gestor Lecape Leilões, através de seus funcionários devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, via internet ou telefone, dos interessados em vistoriar o(s) bem(ns) penhorado(s), cabendo ao(s) responsável(is) pela guarda autorizar o ingresso dos interessados. Em caso de resistência poderá ser solicitado inclusive apoio policial, designando-se datas para as visitas. Autorizo, ainda, o Gestor nomeado, a extrair cópia dos autos, bem como fotografias do(s) bem(ns), para inserção no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do(s) bem(ns), que será(o) vendido(s) no estado em que se encontra(m). Em caso de bem(ns) imóvel(is), poderá(ão) ser afixada(s) faixas, placas ou outdoor no local para dar ampla divulgação sobre a venda do(s) bem(ns) em leilão judicial. Int."

Guarujá, 16 de agosto de 2024.



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0657/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 19/08/2024. Considera-se a data de publicação em 20/08/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Pablo Carvalho Moreno (OAB 162948/SP)  
Rejane Diniz de Oliveira (OAB 413530/SP)

Teor do ato: "Vistos, 1) Não tendo havido interesse do(a) credor(a) na adjudicação do(s) bem(ns) penhorado(s), determino a realização das praças por meio de leilão judicial eletrônico, autorizado pelo art. 689-A do CPC e regulamento pelo Provimento CSM nº 1625/2009, cujo instrumento, considerando o interesse público na solução mais rápida dos processos judiciais, emerge como medida mais eficaz e econômica em relação à hasta pública convencional, realizada no átrio do Fórum. Isto porque, invocando as próprias justificativas do referido Provimento, através do uso da rede mundial de computadores é possível atingir um número muito maior de interessados, os quais, mediante procedimento singelo e sem a necessidade de comparecimento pessoal no local da venda pública, poderão oferecer lances, que serão imediatamente apresentados aos demais participantes, em tempo real, possibilitando maior transparência e democracia em todo o processo da alienação judicial, de tal forma a ser mais benéfico até para o executado, além do que a agilidade na conclusão da venda e na maior possibilidade de êxito nas arrematações, a alienação judicial eletrônica promoverá a redução das custas processuais, pois a divulgação das hastas públicas no meio eletrônico e em jornais de grande circulação, os custos referentes à alienação judicial eletrônica como verificação do bem oferecido à venda, eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos, seu estado de conservação, material fotográfico, movimentação de todo sistema de acessibilidade e de segurança do site, correrão e serão praticados por conta e responsabilidade exclusiva do gestor, a seguir nomeado. 2) Nomeio para realização da hasta pública o gestor de sistemas de alienação judicial eletrônica Lance Judicial, representado pelo leiloeiro Adriano Piovezan Fonte, inscrito na JUCESP sob nº 1325, devidamente homologado junto ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo nos termos do referido provimento, para realizar a alienação eletrônica do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos em epígrafe, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do portal da rede mundial de computadores (internet), intimando-se o gestor credenciado via e-mail. 3) Até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá ao exequente apresentar diretamente ao gestor, bem como nos autos, o cálculo atualizado do débito, que será considerado para todos os fins de direito, notadamente para os fins ligados às hastas públicas (leilão eletrônico). A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em 5% do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009). 4) Desde já, fica consignado que o arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico, após a aceitação do lance (artigos 18 e 19 do aludido Provimento). Para apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, deverá o Sistema abaixo nomeado trazer o respectivo auto, acompanhado dos cumprimentos e de todos os requisitos elencados na presente. Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação (art. 685-A do CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, depositando o valor eventualmente excedente no mesmo prazo. 5) Valendo este despacho como ofício, autorizo o gestor Lecape Leilões, através de seus funcionários devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, via internet ou telefone, dos interessados em vistoriar o(s) bem(ns) penhorado(s), cabendo ao(s) responsável(is) pela guarda autorizar o ingresso dos interessados. Em caso de resistência poderá ser solicitado inclusive apoio policial, designando-se datas para as visitas. Autorizo, ainda, o Gestor nomeado, a extrair cópia dos autos, bem como fotografias do(s) bem(ns), para inserção no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do(s) bem(ns), que será(o) vendido(s) no estado em que se encontra(m). Em caso de bem(ns) imóvel(is), poderá(ão) ser afixada(s) faixas, placas ou outdoor no local para dar ampla divulgação sobre a venda do(s) bem(ns) em leilão judicial. Int."

Guarujá, 16 de agosto de 2024.



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA(O) 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ - SP**

Processo nº:1011446-61.2021.8.26.0223

**DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado por este E. Tribunal através do link [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), por intermédio de seu advogado infra assinado, **DR. ADRIANO PIOVEZAN FONTE, OAB SP 306.683**, nos autos em epígrafe, vem, permissão máxima vênia, a presença de Vossa Excelência, por meio desta petição informar e requerer o que segue:

1. Prefacialmente, diante do comunicado, cumpre informar que apesar de o leiloeiro **Adriano Piovezan Fonte estar devidamente inscrito na JUCESP sob o nº 1325**, ainda não está apto para atuar no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, tendo em vista que a sua posse de deu em **11/10/2022**, portanto, ainda não completou os 03 (três) anos de atividade, podendo ser nomeado apenas a partir do dia **12/10/2025**, por esse motivo, requer a substituição da nomeação, bem como, que as futuras nomeações sejam em nome deste peticionante, Sr. **Daniel Melo Cruz, JUCESP Nº 1125**.

2. Não obstante, em caso de substituição para este distinto profissional e sua devida habilitação no processo, requer ainda, apresentar as datas para realização de leilão no processo.

3. Datas do **primeiro leilão**:

	Início do 1º Leilão:	01/10/2024 às 00:00
	Encerramento do 1º Leilão:	04/10/2024 às 13:21

4. Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á sem interrupção ao **segundo leilão**, que se estenderá em aberto e se encerrará na data e horário marcado.

	Início do 2º Leilão:	04/10/2024 às 13:21
	Encerramento do 2º Leilão:	24/10/2024 às 13:21



5. Informa que providenciará a juntada do edital de leilão e cientificações previstas no artigo 889 do Código De Processo Civil.

**Diante disso requer:**

1. Requer a aprovação das datas e intimação das partes;
2. Requer, que as futuras intimações relativas ao presente processo, sejam enviadas na pessoa do leiloeiro ou através do e-mail: [contato@grupolance.com.br](mailto:contato@grupolance.com.br).

**GRUPO LANCE: SEU LEILÃO DO COMEÇO AO FIM**



Termos em que, pede deferimento.



**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**

OAB/SP 306.68





## PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA

OUTORGANTE: **Daniel Melo Cruz**, de nacionalidade brasileira, titular do **RG nº 561404094 SSP/SP**, inscrito sob o **CPF 027.601.055-80**;

OUTORGADO: **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, de nacionalidade brasileira, casado, portador da cédula de identidade **RG nº 32.152.427-5 SSP/SP** e inscrito no CPF/MF sob nº. 373.755.258-46, residente a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, 790, apto 81, CEP 11410-221, Guarujá-SP.

PODERES: Pelo presente instrumento o outorgante confere ao outorgado amplos poderes para o foro em geral, com cláusula “Ad Judicia” em qualquer juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito, as ações competentes e defende-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda, desistir, transigir, substituir leiloeiros e firmar compromissos ou acordo, receber e dar quitação, podendo agir em Juízo ou fora dele, assim como substabelecer está a outrem, com reservas de iguais poderes, para agir em conjunto ou separadamente com o substabelecido.

São Paulo, quarta- feira, 17 de abril de 2024.

**Daniel Melo Cruz**  
**LEILOEIRO OFICIAL**  
**JUCESP nº 1125**

