



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE

Processo

(CUMPRIMENTO DE SENTENÇA)

2 VARA CIVEL DE PRAIA GRANDE. 1011258-92.2015.8.26.0477

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁRCIA DE

FÁTIMA, inscrito no CNPJ sob o nº. 06.954.617/0001-22, localizado na Rua Monteiro Lobato, nº 391, Cidade Ocian, Praia Grande – SP, CEP: 11704-150, que move contra **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK**, brasileiro, casado, empresário, RG nº. 3.125.952-5 SSP/PR e CPF/MF nº. 018.066.169-80, e **MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK**, brasileira, casada, RG nº. 3.516.943-1 SSP/PR e CPF/MF nº. 956.426.099-04, ambos residentes e domiciliados na Rua Monteiro Lobato, nº 391, Apto 0102, Cidade Ocian, Praia Grande – SP, CEP 11704-150 vem, mui respeitosamente, a presença de V.Exa., por seu advogado, informar que infelizmente a parte contrária não honrou com o acordo entabulado.

MM Juiz,

Como se pode verificar, o valor devidamente corrigido e atualizado, somado com as custas processuais e honorários advocatícios fixados na fase de conhecimento, devido pela parte executada equivale a **R\$ 12.216,91 (doze mil, duzentos e dezesseis reais e noventa e um centavos)**.

Assim sendo, requer seja dada normal tramitação ao feito, agora na forma digital como Cumprimento de Sentença, intimando-

Rua Dr. Roberto Shoji, 143 – Boqueirão – Praia Grande – SP – Telefones: 013 – 3034-2888 e 011 – 5581-7926

E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com

Skype: Live Marco Esteves



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

se o executado, na pessoa de seu advogado, a proceder o pagamento do valor acima, sob pena de ser acrescida a multa do Art. 523 do CPC e os honorários advocatícios da fase executiva da demanda fixados em 10%, conforme o parágrafo primeiro do mesmo artigo, determinando-se, em caso de não pagamento, o bloqueio de haveres nas contas e aplicações financeiras da parte executada

Indica, de antemão, à penhora os ativos e aplicações financeiras em nome da parte executada, através do convênio BACENJUD.

Na eventualidade de não pagamento do débito já apontado acima de forma espontânea pelo executado, e constante da planilha demonstrativa de débito anexa, de antemão, já apresenta a nova planilha, com a multa do Art. 475-J do CPC e com os honorários advocatícios da fase executiva em 10%, conforme expressa disposição legal no Art. 523, parágrafo primeiro, visando a realização da penhora já requerida, cujo valor equivalerá a **R\$ 13.438,60 (treze mil, quatrocentos e trinta e oito reais e sessenta centavos)**.

Eventualmente, não sendo garantido o D. Juízo com a penhora dos ativos financeiros, indica de antemão, à penhora por ato do cartório, o próprio imóvel que deu origem ao débito, conforme Certidão do Registro de Imóveis que já se encontra encartada aos autos.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 10 de agosto de 2016

MARCO ANTONIO ESTEVES
OAB/SP 151.046

LUCIANA ROCHA SILVA
OAB/SP 296.170

DEMONSTRATIVO DE DÉBITO: Márcia de Fátima x 0102
 Período acordo descumprido: 10 de 2012 a 12 de 2015

REFERÊNCIA	VENCIMENTC	VALOR PRINCIPAL	CORREÇÃO MONETÁRIA INICIAL	FINAL	VALOR CORRIGIDO	MULTA 2%	MESES DECORRIDOS	JUROS 1% AO MÊS S/VALOR CORRIGIDO	SUB TOTAL	MULTA CONTRATO 10%	TOTAL
Parcela 02/07	jun/16	R\$ 1.587,25	64,958680	65,263985	1594,71	31,89	2	31,89	R\$ 1.658,50	165,85	R\$ 1.824,35
Parcela 03/07	jul/16	R\$ 1.587,25	65,263985	65,263985	1587,25	31,75	1	15,87	R\$ 1.634,87	163,49	R\$ 1.798,35
Parcela 04/07	ago/16	R\$ 1.587,25	65,263985	65,263985	1587,25	31,75	0	0,00	R\$ 1.619,00	161,90	R\$ 1.780,89
Parcela 05/07	set/16	R\$ 1.587,25	65,263985	65,263985	1587,25	31,75	0	0,00	R\$ 1.619,00	161,90	R\$ 1.780,89
Parcela 06/07	out/16	R\$ 1.587,25	65,263985	65,263985	1587,25	31,75	0	0,00	R\$ 1.619,00	161,90	R\$ 1.780,89
Parcela 07/07	nov/16	R\$ 1.587,25	65,263985	65,263985	1587,25	31,75	0	0,00	R\$ 1.619,00	161,90	R\$ 1.780,89
		R\$ 9.523,50			9530,96	190,62		47,77	R\$ 9.769,35	976,93	R\$ 10.746,28
									CUSTAS -----		R\$ 360,00
									SUB TOTAL -----		R\$ 11.106,28
									HONORARIOS -----		R\$ 1.110,63
									TOTAL -----		R\$ 12.216,91

- Obs:
- 01 - Pendente a fixação dos honorários advocatícios da fase de execução
 - 02 - juros cobrados sobre o valor corrigido, sem incidir sobre multa
 - 03 - multa de 2% cobrada apenas sobre o valor corrigido, sem juros
 - 04 - índices de correção do Tribunal de Justiça do Est. de SP

Praia Grande, 10 de agosto de 2016

MARCO ANTONIO ESTEVES
 OAB/SP 151.046

DEMONSTRATIVO DE DÉBITO: Márcia de Fátima x 0102
Período acordo descumprido: 10 de 2012 a 12 de 2015

REFERÊNCIA	VENCIMENTC	VALOR PRINCIPAL	CORREÇÃO MONETÁRIA INICIAL	FINAL	VALOR CORRIGIDO	MULTA 2%	MESES DECORRIDOS	JUROS 1% AO MÊS S/VALOR CORRIGIDO	SUB TOTAL	MULTA CONTRATO 10%	TOTAL
Parcela 02/07	jun/16	R\$ 1.587,25	64,958680	65,263985	1594,71	31,89	2	31,89	R\$ 1.658,50	165,85	R\$ 1.824,35
Parcela 03/07	jul/16	R\$ 1.587,25	65,263985	65,263985	1587,25	31,75	1	15,87	R\$ 1.634,87	163,49	R\$ 1.798,35
Parcela 04/07	ago/16	R\$ 1.587,25	65,263985	65,263985	1587,25	31,75	0	0,00	R\$ 1.619,00	161,90	R\$ 1.780,89
Parcela 05/07	set/16	R\$ 1.587,25	65,263985	65,263985	1587,25	31,75	0	0,00	R\$ 1.619,00	161,90	R\$ 1.780,89
Parcela 06/07	out/16	R\$ 1.587,25	65,263985	65,263985	1587,25	31,75	0	0,00	R\$ 1.619,00	161,90	R\$ 1.780,89
Parcela 07/07	nov/16	R\$ 1.587,25	65,263985	65,263985	1587,25	31,75	0	0,00	R\$ 1.619,00	161,90	R\$ 1.780,89
		R\$ 9.523,50			9530,96	190,62		47,77	R\$ 9.769,35	976,93	R\$ 10.746,28
									CUSTAS -----		R\$ 360,00
									SUB TOTAL -----		R\$ 11.106,28
									MULTA EXECUÇÃO 10% -		R\$ 1.110,63
									SUB TOTAL -----		R\$ 12.216,91
									HONORÁRIOS-----		R\$ 1.221,69
									À PAGAR.....		R\$ 13.438,60

Obs:

- 01 - Pendente a fixação dos honorários advocatícios da fase de execução
- 02 - juros cobrados sobre o valor corrigido, sem incidir sobre multa
- 03 - multa de 2% cobrada apenas sobre o valor corrigido, sem juros
- 04 - índices de correção do Tribunal de Justiça do Est. de SP

Praia Grande, 10 de agosto de 2016

MARCO ANTONIO ESTEVES
OAB/SP 151.046



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREIRO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE – SP,

Processo 1011258-92.2015.8.26.0477

0102 JE

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARCIA DE FÁTIMA, por seu advogado, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move em face de **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK E MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK**, vem, mui respeitosamente, a presença de V.Exa., informar a conciliação:

Para por fim ao débito da **unidade 0102** integrante do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARCIA DE FÁTIMA** referente ao período cobrado nesta demanda e em aberto: **Meses:**

10/2012 01/10/2012 MENSAL 634,00 ; 04/2013 01/04/2013 MENSAL 634,00
05/2013 01/05/2013 MENSAL 634,00 ; 06/2013 01/06/2013 MENSAL 634,00
07/2013 01/07/2013 MENSAL 634,00 ; 08/2013 01/08/2013 MENSAL 634,00
09/2013 01/09/2013 MENSAL 634,00 ; 12/2013 01/12/2013 MENSAL 634,00
01/2014 01/01/2014 MENSAL 594,00 ; 02/2014 01/02/2014 MENSAL 594,00
02/2014 27/02/2014 MULTA 674,00 ; 03/2014 01/03/2014 MENSAL 594,00
04/2014 01/04/2014 MENSAL 594,00 ; 05/2014 01/05/2014 MENSAL 594,00
06/2014 01/06/2014 MENSAL 594,00 ; 07/2014 01/07/2014 MENSAL 594,00
08/2014 01/08/2014 MENSAL 594,00 ; 09/2014 01/09/2014 MENSAL 594,00
10/2014 07/10/2014 MENSAL 594,00 ; 01/2015 10/01/2015 MENSAL 594,00
02/2015 10/02/2015 MENSAL 594,00 ; 07/2015 10/07/2015 MENSAL 594,00
08/2015 10/08/2015 MENSAL 594,00; 12/2015 10/12/2015 MENSAL 594,00



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Acrescido dos juros de 1%, multa de 2%, correção monetária pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, custas processuais e honorários de sucumbência 10% **confessam deverem a importância de R\$ 24.523,50 (vinte e quatro mil, quinhentos e vinte e três reais e cinquenta centavos).**

O valor acima será pago da seguinte maneira:

Dos honorários advocatícios de sucumbência R\$ 2.229,41 (dois mil, duzentos e vinte e nove reais e quarenta e um centavos) a ser pago no ato da transação e assinatura, através de depósito bancário junto a conta do patrono do condomínio autor, Dr Marco Antonio Esteves CPF: 065.573.578-08 – Banco Itaú – Agência 6419 – Conta corrente 70861-2. A parte está ciente que, se realizar o depósito antes da data acima mencionada, devem imediatamente comunicar este patrono, via e.mail ou telefone, para facilitar na identificação junto a conta, bem como proceder a baixa.

Dos valores devidos ao condomínio autor R\$ 22.294,11 (vinte e dois mil, duzentos e noventa e quatro reais e onze centavos) a ser pago nos valores e datas abaixo, através de boletos bancários que serão encaminhados pela administradora ao email: thiagokozak@hotmail.com

Parcela 01/07 R\$ 12.770,59 Boleto vencimento 10.05.2016

Parcela 02/07 R\$ 1.587,25 Boleto vencimento 10.06.2016

Parcela 03/07 R\$ 1.587,25 Boleto vencimento 10.07.2016

Parcela 04/07 R\$ 1.587,25 Boleto vencimento 10.08.2016

Parcela 05/07 R\$ 1.587,25 Boleto vencimento 10.09.2016

Parcela 06/07 R\$ 1.587,25 Boleto vencimento 10.10.2016

Parcela 07/07 R\$ 1.587,25 Boleto vencimento 10.11.2016




ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J


O eventual inadimplemento acarretará no seguimento da ação como execução de sentença, bem como, aplicação da multa de 10%. O credor declaração não existir quaisquer outros débitos além dos referidos neste acordo.

Requerem pois, seja Homologado o presente acordo nos termos do artigo 487, III, B.

Termos em que,
P. e E. Deferimento.
Praia Grande, 11 de abril de 2016



MARCO ANTONIO ESTEVES
OAB/SP 151.046



DÉBORA CRISTINA ESTEVES ARRAIS
OAB/SP 316.116

THIAGO XAVIER KOZAK
OAB/PR 59.912
Patrono dos Requeridos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande-SP -
CEP 11705-090

CONCLUSÃO

Aos **28 de junho de 2016** faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito Titular da 2ª Vara Cível de Praia Grande, **Dr. Renato Zanela Pandin e Cruz Gandini**. Eu, _____, esc. subsc.

SENTENÇA

Processo nº: **1011258-92.2015.8.26.0477**
Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
Requerente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
Requerido: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Christiano Rodrigo Gomes De Freitas**

Vistos.

Fls. 68/74: HOMOLOGO o acordo celebrado entre as partes e JULGO EXTINTO o presente feito, com apreciação do mérito, nos termos do art. 487, inciso III, alínea 'b' do CPC.

Custas e honorários da forma ajustada entre as partes.

Tendo as partes submetido o acordo à homologação judicial e não se vislumbrando interesse na interposição de recurso, determino a certificação do trânsito em julgado.

Após, aguarde-se por trinta dias nos termos do Provimento CG nº 16/2016 e, nada mais sendo requerido, arquivem-se os autos, com as formalidades legais.

P. R. I. C.

Praia Grande, 28 de junho de 2016.

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

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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, , Vila Mirim - CEP

11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1011258-92.2015.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Requerido: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

CERTIDÃO - TRÂNSITO EM JULGADO

Certifico e dou fé que a r. sentença retro transitou em julgado na data de sua disponibilização no sistema SAJ. Nada Mais. Praia Grande, 01 de agosto de 2016. Eu, ____, Letícia Tombolato De Castilhos Pauli, Escrevente Técnico Judiciário.



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

fls. 10

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE,

Cumprimento de sentença (0012607-16.2016.8.26.0477)

Lrs

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move contra **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK E OUTRA**, vem, mui respeitosamente, a presença de V.Exa., por seu advogado, em atendimento ao r despacho de fls., requerer a juntada das custas de expropriação de ativos financeiros em desfavor dos executados, conforme documentos anexos.

Termos em que,
P. deferimento.

Praia Grande, 21 de outubro de 2016.

MARCO ANTONIO ESTEVES
OAB/SP 151.046

DÉBORA CRISTINA ESTEVES ARRAIS
OAB/SP 316.116

LUCIANA ROCHA SILVA
OAB/SP 296.170

Rua Dr. Roberto Shoji, 143 – Boqueirão – Praia Grande – SP – 11701-030
Telefones: PG (13) 3034-2888 e SP (11) 5581-7926
E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com
Skype live:marcoantonioesteves



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2016081112433603
 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
 Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Condomínio Márcia de Fátima			06.954.617/0001-22
Nº do processo	Unidade	CEP	
1011258-92.2015.8.26	2 VC Praia Grande		
Endereço	Código		
	434-1		
Histórico	Valor		
Apto 0102 - Cumprimento de sentença. Bloqueio e penhora das contas de LUIZ CARLOS BALDO KOZAK CPF/MF nº. 018.066.169-80. MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK CPF/MF nº. 956.426.099-04,			24,40
	Total		24,40

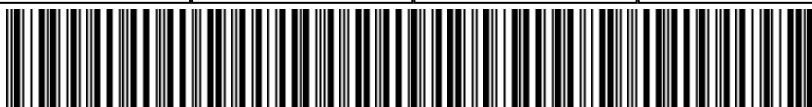
O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.

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

Mod. 0.70.731-4 - Mai/15 - SISBB 15147 - pvb

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

868200000004 244051174000 143410695467 170001226034



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2016081112433603
 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
 Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Condomínio Márcia de Fátima			06.954.617/0001-22
Nº do processo	Unidade	CEP	
1011258-92.2015.8.26	2 VC Praia Grande		
Endereço	Código		
	434-1		
Histórico	Valor		
Apto 0102 - Cumprimento de sentença. Bloqueio e penhora das contas de LUIZ CARLOS BALDO KOZAK CPF/MF nº. 018.066.169-80. MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK CPF/MF nº. 956.426.099-04,			24,40
	Total		24,40

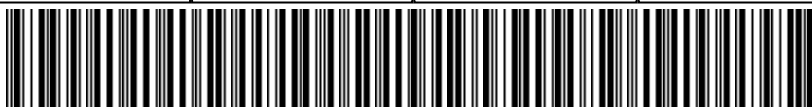
O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.

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

Mod. 0.70.731-4 - Mai/15 - SISBB 15147 - pvb

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

868200000004 244051174000 143410695467 170001226034



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2016081112433603
 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
 Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Condomínio Márcia de Fátima			06.954.617/0001-22
Nº do processo	Unidade	CEP	
1011258-92.2015.8.26	2 VC Praia Grande		
Endereço	Código		
	434-1		
Histórico	Valor		
Apto 0102 - Cumprimento de sentença. Bloqueio e penhora das contas de LUIZ CARLOS BALDO KOZAK CPF/MF nº. 018.066.169-80. MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK CPF/MF nº. 956.426.099-04,			24,40
	Total		24,40

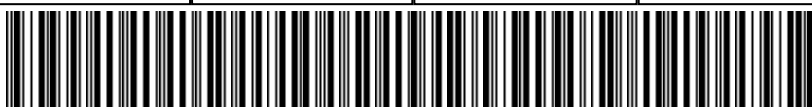
O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.

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

Mod. 0.70.731-4 - Mai/15 - SISBB 15147 - pvb

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

868200000004 244051174000 143410695467 170001226034



SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
 20/10/2016 - AUTO-ATENDIMENTO - 13.44.47
 696106961

COMPROVANTE DE PAGAMENTO
 TJ-SP - Fundo Especial de Despesa-FEDTJ

CLIENTE: MARCO ANTONIO ESTEVES *
 AGENCIA: 6961-2 CONTA: 11.134-1
 =====
 CNPJ 06954617/0001-22
 Receita 0434-1
 Número do Processo..... 1011258922015
 Número do Pedido 206081112433603
 Valor Total Arrecadado 24,40
 =====
 Data do pagamento: 20/10/2016
 Numero do Documento: 102.003
 Autenticacao SISBB: C.B20.737.D63.458.58D
 =====

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

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

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

Atendimento a deficientes auditivos ou de fala
 0800 729 0088
 Informacoes, reclamacoes, cancelamento de
 cartao, outros produtos e servicos de ouvidoria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA ROCHA SILVA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2016 às 12:52, sob o número WPGE16700956447
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012607-16.2016.8.26.0477 e código D8F179.

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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande-SP -
CEP 11705-090**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DESPACHO**

Processo Digital nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renato Zanela Pandin e Cruz Gandini**

Vistos,

Intimem-se os executados, através de seu advogado, pela imprensa oficial, a pagar voluntariamente a dívida (R\$ 12.216,91 - atualizado até agosto/2016), no prazo de quinze dias, sob as penas do art. 523, § 1º, do CPC.

Int.

Praia Grande, 08 de novembro de 2016.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0432/2016, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 10/11/2016. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.
14/11/2016 à 14/11/2016 - Emenda Provimento CSM 2317-2015 - Suspensão
15/11/2016 - Proclamação da República - Prorrogação

Advogado
Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)
Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)
Thiago Xavier Kozak (OAB 59912/PR)

Teor do ato: "Vistos, Intimem-se os executados, através de seu advogado, pela imprensa oficial, a pagar voluntariamente a dívida (R\$ 12.216,91 - atualizado até agosto/2016), no prazo de quinze dias, sob as penas do art. 523, § 1º, do CPC.Int."

Praia Grande, 11 de novembro de 2016.

Fabio Mouzinho da Silva
Escrevente Técnico Judiciário



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

fls. 16

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE,

Cumprimento de sentença (0012607-16.2016.8.26.0477)

Lrs

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move contra **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK E OUTRA**, vem, mui respeitosamente, a presença de V.Exa., por seu advogado, em atendimento ao r despacho de fls., reiterar a petição de fls. 10, uma vez que até a presente data, não houve manifestação dos executados, sendo que o prazo para pagamento de 15 dias expirou em 6 de dezembro de 2016.

Termos em que,
P. deferimento.

Praia Grande, 9 de dezembro de 2016.

MARCO ANTONIO ESTEVES
OAB/SP 151.046

DÉBORA CRISTINA ESTEVES ARRAIS
OAB/SP 316.116

LUCIANA ROCHA SILVA
OAB/SP 296.170

Rua Dr. Roberto Shoji, 143 – Boqueirão – Praia Grande – SP – 11701-030
Telefones: PG (13) 3034-2888 e SP (11) 5581-7926
E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com
Skype live:marcoantonioesteves

KOZAK ADVOGADOS

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREIRO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE – SP**

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA: 0012607-16.2016.8260477

**LUIZ CARLOS BALDO KOZAK E MÁRCIA
CRISTINA XAVIER KOZAK**, já qualificados nos autos, vêm respeitosamente
perante Vossa Excelência, por seu procurador subscrito, apresentar
impugnação ao cumprimento de sentença c.c pedido liminar, com fulcro no
art. 525, III, do CPC, nos termos a seguir:

Meritíssimo Juiz,

Considerações Iniciais:

Incipiente, pede-se o recebimento da presente
manifestação, mesmo que extemporânea, eis que o cumprimento da sentença
aforado pela Exeqüente é infundado, pois o título não é exigível porque a parte
não cumpriu com obrigação substancial que lhe cabia, exclusivamente, no
acordo, ferindo a norma constante no inciso III, do artigo 525, do diploma
adjetivo civil, conforme adiante se mostrará.

Das Obrigações Assumidas no Acordo:

KOZAK ADVOGADOS

Excelência, infere-se do acordo que as partes fizeram composição para quitação do débito, no qual os valores devidos ao condomínio era de R\$ 22.294,11 (vinte e dois mil, duzentos e noventa e quatro reais e onze centavos), que seria quitado com o pagamento da entrada de R\$ 12.770,59 (doze mil, setecentos e setenta reais e cinqüenta e nove centavos), além de mais 06 (seis) parcelas iguais no valor de R\$ 1.587,25 (um mil, quinhentos e oitenta e sete reais e vinte e cinco centavos), que seriam pagas mediante boleto bancário a ser enviado pela administradora do Condomínio no e-mail ali descrito, nos termos abaixo colacionado:

Dos valores devidos ao condomínio autor R\$ 22.294,11 (vinte e dois mil, duzentos e noventa e quatro reais e onze centavos) a ser pago nos valores e datas abaixo, através de boletos bancários que serão encaminhados pela administradora ao email: thiagokozak@hotmail.com

Parcela 01/07 R\$ 12.770,59 Boleto vencimento 10.05.2016

Parcela 02/07 R\$ 1.587,25 Boleto vencimento 10.06.2016

Parcela 03/07 R\$ 1.587,25 Boleto vencimento 10.07.2016

Parcela 04/07 R\$ 1.587,25 Boleto vencimento 10.08.2016

Parcela 05/07 R\$ 1.587,25 Boleto vencimento 10.09.2016

Parcela 06/07 R\$ 1.587,25 Boleto vencimento 10.10.2016

Parcela 07/07 R\$ 1.587,25 Boleto vencimento 10.11.2016

A Exeqüente impôs que o pagamento deveria ser realizado exclusivamente mediante boleto, o que pode se verificar nas cópias dos e-mails de comunicação entre o escritório do patrono da Exeqüente e o advogado da Executada, como segue:

“Em 11 de abril de 2016 11:04, Thiago Kozak <thiagokozak@hotmail.com> escreveu:

KOZAK ADVOGADOS

Bom dia!

Conforme contato com a senhora Andreia, disse que estava em viagem e que retornaria na data de hoje. Será juntada a procuração nos autos, podendo ser incluído meu nome no acordo.

Thiago Kozak, OAB/PR 59.912.

O Condomínio não possui conta para depósito/TED?

Aguardo.

Att.,

Thiago Kozak”

“Date: Mon, 11 Apr 2016 11:08:10 -0300

Subject: Re: MÁRCIA DE FÁTIMA X 0102 LUIZ CARLOS

From: marcoantonioesteves@gmail.com

To: thiagokozak@hotmail.com

Bom dia Dr Thiago

Peço a gentileza de incluir seu nome na minuta que eu havia lhe encaminhado (word).

O condomínio não aceita depósitos em sua conta. Honorários: Pagar via depósito Itaú.
Condomínio: Pagar via boletos.

Grata e no aguardo

Jacqueline

Marco Esteves

Advogado”

Contudo, a Exeqüente não cumpriu com sua obrigação no acordo e não encaminhou os boletos, mesmo após a cobrança e solicitação do Executado:

“Em 11 de abril de 2016 11:41, Thiago Kozak <thiagokozak@hotmail.com> escreveu:

Os boletos serão encaminhados quando? Eis que já iria hoje ao banco para fazer tudo em uma única vez.

KOZAK ADVOGADOS

Incluirei meu dados na petição e lhe reenvio.
Att.,”

Em 12 de abril de 2016 17:29, Thiago Kozak
<thiagokozak@hotmail.com> escreveu:

O Boleto ainda não veio. Por favor, veja se o email não retornou.

att.,
Thiago Kozak

Verifica-se, assim, que a Exeqüente não demonstrou que cumpriu com sua obrigação assumida no acordo, o que condicionava (condiciona) o pagamento das parcelas pela Executada, pois os boletos deveriam ter sido enviados para que o pagamento fosse realizado.

Data venia Excelência, entende-se que o cumprimento de sentença não pode continuar, eis porque a obrigação é inexigível (art. 525, §1º, III), por não ter a Exeqüente cumprido com sua parte no acordo, imposto pela própria Exequeute, ou seja, o pagamento das parcelas mediante boletos que eram de responsabilidade da Exequeute enviá-los.

DO EXCESSO DE EXECUÇÃO

O valor pleiteado pela Exeqüente é, por óbvio, além do valor realmente devido, porque os Executados não devem incidir nas penalidades do acordo, pois não deram causa ao descumprimento.

KOZAK ADVOGADOS

Logo, o valor devido é simplesmente das 06 (seis) parcelas atualizadas até 30/01/17, que atingem o montante de R\$ 9.856,83 (nove mil, oitocentos e cinqüenta e seis reais e oitenta e três centavos).

Conseqüentemente, impugna-se o valor cobrado em excesso, requerendo que o Juízo declare devido apenas o valor das parcelas, devidamente atualizado nos termos da memória do cálculo anexada.

Requerimento Liminar

Do exposto, visando evitar-se maior lesão ao patrimônio dos Executados, por fato não imputável a estes, requer-se a suspensão dos atos executórios até decisão final do incidente, pois nitidamente relevantes os fundamentos, bem como ainda, considerando que a expropriação de dinheiro das contas dos Executados dificilmente serão reparados após o levantamento pela Exequente.

Ressalta-se, a obrigação de encaminhar os boletos era exclusiva da Exeqüente, a qual foi instada a enviar os boletos, mas não deixou de cumprir a obrigação.

Requer-se ainda, a intimação da Exeqüente para demonstrar o cumprimento da obrigação que lhe cabia, qual seja, o envio dos boletos no e-mail indicado no acordo homologado.

Salienta-se Excelência, que deve ser comprovado o envio dos boletos referentes as 06 (seis) parcelas constantes no acordo, acima destacado, pois o único boleto recebido foi do valor da entrada.

KOZAK ADVOGADOS

REQUERIMENTO DE HABILITAÇÃO

Conforme o anexo substabelecimento, requer-se a habilitação nos autos, bem como que também seja incluído nas futuras intimações, o advogado Dr. Bernardo Kalman, inscrito na OAB/SP sob nº 119.335, com endereço na Rua Vasconcelos Drumond, 526, Vila Monumento, na Capital/SP, **sob pena de nulidade**.

PEDIDOS

Requer-se o recebimento da presente impugnação e a **suspensão** do cumprimento de sentença, até final decisão do mérito;

No mérito, requer-se a extinção do cumprimento de sentença, em virtude da inexigibilidade do título pela falta do cumprimento da obrigação de envio dos boletos, imputada exclusivamente à Exeqüente, bem como o excesso de execução na forma apresentada;

A condenação da Exeqüente às custas e honorários de sucumbência.

Pede deferimento.

São Paulo, 30/01/2017.

THIAGO KOZAK
OAB/PR 59.912

BERNARDO KALMAN
OAB/SP 119.335

MÁRCIA DE FÁTIMA X 0102 LUIZ CARLOS
Thiago Kozak
Boa tarde!

Sua informação não confere. Recebi apenas o boleto do valor da entrada, os demais boletos das parcelas vc me informou que a Administradora encaminharia em seguida, mas não ocorreu.

Em relação as demais cobranças, já não são mais de responsabilidade do Sr. Luiz Carlos, o apartamento foi vendido.

Att.,

Dr. Thiago Kozak

Marco Antonio Esteves
sex 27/01, 17:28
Olá

Não tenho o email mas tenho o arquivo com os boletos juntos, como pagou o boleto 01, recebeu os demais boletos....

Dos meses posteriores: É o Sr Luiz o responsável? Quer pagar a fim de evitar cobrança?

Jacqueline



ESTEVES E MAZILI

Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Endereço: Rua Dr. Roberto Shoji, nº 143, Boqueirão, Praia Grande – SP, CEP: 11701-030

Telefone PG: (13) 3034-2888 (Andréa e Luiz)

Telefone SP: (11) 5581-7926 (Jacqueline)

Thiago Kozak

Olá Jacline,

Está um pouco complicado entender. Primeiramente vc disse que não possuía o email e também não informou de qual e-mail teria encaminhado.

Realmente eu não encontrei essa mensagem, e considerando que ficou consignado no acordo que o pagamento seria mediante os boletos a ser encaminhado, até mesmo deveriam ser apresentados nos autos que foram encaminhados, mas enfim.

Já que vc insiste em não informar o email, tampouco encaminhar a cópia, vou ter que arriscar fazer uma impugnação mesmo que extemporânea, pela falta de exigibilidade, ou seja, por não encaminharem os boletos. Mais uma vez, faço a ressalva que lhe foi cobrado por duas vezes para que fossem enviados os boletos, conforme a cópia que lhe enviei. Lembrando que a obrigação de enviar os boletos está inserido no acordo, até mesmo o e-mail que deveria ser encaminhado. Lembro ainda, que solicitei fazer depósito bancário e vc me disse que o pagamento era exclusivamente mediante boleto.

Veja o que pode fazer a respeito para colocarmos fim no processo.

Att.,

Marco Antonio Esteves
sex 27/01, 16:26
Olá Dr Thiago

É encaminhado 3 parcelas por vez, pagando as 3 parcelas, é liberado mais 3 parcelas, até quitar.

Temos o arquivo com as 3 parcelas encaminhadas e, mesmo que houvesse extraviado os boletos, na época a parte devedora poderia fazer a solicitação que sem nenhum problema seria encaminhado.

O valor da dívida está no cumprimento de sentença, qual é sua proposta?
(descontos o condomínio não concede)

Aproveitando, estes posteriores é do Sr Luiz Carlos?

LUIZ CARLOS BALDO KOZAK
08/2016 10/08/2016 MENSAL 594,00 11,88 29,93 4,68 640,49 00154848
10/2016 10/10/2016 MENSAL 683,00 13,66 20,57 2,65 719,88 00164279
1.277,00 25,54 50,50 7,33 1.360,37

JACQUELINE



ESTEVES E MAZILI

Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Endereço: Rua Dr. Roberto Shoji, nº 143, Boqueirão, Praia Grande – SP, CEP:
11701-030

Telefone PG: (13) 3034-2888 (Andréa e Luiz)

Telefone SP: (11) 5581-7926 (Jacqueline)

Thiago Kozak

Boa tarde!

Jaciline, infelizmente esse e-mail que vc mencionou eu não recebi, somente o boleto da primeira parcela da entrada no valor de R\$12.770,59, conforme o acordo.

Posteriormente, não foi enviado os demais boletos, até porque não seriam 03 parcelas como disse no e-mail anterior, mas sim 06 parcelas.

Vc deseja tentar uma forma de resolver essa pendência a partir do valor original da dívida ou possui alguma proposta para liquidarmos?

Att.,

Dr. Thiago Kozak

Marco Antonio Esteves

sex 27/01, 09:43

Bom dia!!!

Infelizmente não vou saber informar mas, é certeza que no mesmo arquivo haviam 3 parcelas (só a 01 foi paga).

Jacqueline



ESTEVES E MAZILI

Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Endereço: Rua Dr. Roberto Shoji, nº 143, Boqueirão, Praia Grande – SP, CEP:
11701-030

Telefone PG: (13) 3034-2888 (Andréa e Luiz)

Telefone SP: (11) 5581-7926 (Jacqueline)

Thiago Kozak
Boa tarde!

Como informei anteriormente, não possuo o registro desses e-mails procurando a partir deste e-mail que me comunico contigo.
Você consegue me informar de qual e-mail foi enviado os boletos? Assim, poderei fazer uma busca mais detalhada. Obrigado.

Att.,
Dr. Thiago Kozak

Marco Antonio Esteves
qui 26/01, 10:36
Bom dia!!!

Não tenho como lhe enviar este email mas, o email foi encaminhado pela adm em abril/2016, um arquivo com 3 parcelas.

Jacqueline



ESTEVES E MAZILI

Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Endereço: Rua Dr. Roberto Shoji, nº 143, Boqueirão, Praia Grande – SP, CEP: 11701-030

Telefone PG: (13) 3034-2888 (Andréa e Luiz)

Telefone SP: (11) 5581-7926 (Jacqueline)

Thiago Kozak
Bom dia Jacline!

Poderia me encaminhar cópia desse e-mail com os boletos que a Sra. informa ter encaminhado em abril de 2016, por gentileza, pois o único boleto que recebi foi o da primeira parcela, o qual foi devidamente quitado na data apazada.

Posso estar equivocado, mas não tenho conhecimento do e-mail dos boletos, por isso estou lhe enviando essa solicitação antes.

Se possível, informar de qual e-mail (origem) a Sra. enviou.

Quanto ao seu comentário, sobre a solicitação, esta foi feita e possuo o e-mail que prova isso:

"Em 11 de abril de 2016 11:41, Thiago Kozak <thiagokozak@hotmail.com> escreveu:
Os boletos serão encaminhados quando? Eis que já iria hoje ao banco para fazer tudo em uma única vez. Incluirei meu dados na petição e lhe reenvio."

"

Em 12 de abril de 2016 17:29, Thiago Kozak <thiagokozak@hotmail.com> escreveu:
O Boleto ainda não veio. Por favor, veja se o email não retornou.

att.,
Thiago Kozak

Date: Tue, 12 Apr 2016 15:03:42 -0300
Subject: Re: MÁRCIA DE FÁTIMA X 0102 LUIZ CARLOS
From: marcoantonioesteves@gmail.com
To: thiagokozak@hotmail.com

Olá Dr Thiago

Segue o acordo protocolado.

Do boleto: A Premium logo encaminhará.

Abraços

Jacqueline Esteves

**Marco Esteves
Advogado**

Att.,"

Att.,

Dr. Thiago Kozak

Marco Antonio Esteves
ter 24/01, 15:19
Olá

Foram encaminhados os boletos das parcelas, em abril/2016, via email.

Na ocasião, caso não tivesse recebido, naquela época, deveria ter feito a solicitação.

Jacqueline



ESTEVES E MAZILI

Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Endereço: Rua Dr. Roberto Shoji, nº 143, Boqueirão, Praia Grande – SP, CEP: 11701-030

Telefone PG: (13) 3034-2888 (Andréa e Luiz)

Telefone SP: (11) 5581-7926 (Jacqueline)

Thiago Kozak

Prezados Senhores!

Em relação ao processo 1011258-92.2015.8.26.0477, no qual o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARCIA DE FÁTIMA**, moveu em face de **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK E MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK**, houve a composição entre as partes, em acordo devidamente homologado em Juízo. Em resumo, do valor total devido (R\$ 24.523,50), houve o pagamento de **R\$ 2.229,41 (dois mil, duzentos e vinte e nove reais e quarenta e um centavos)** a título de honorários advocatícios, além do pagamento do valor de **R\$ 12.770,59 (doze mil, setecentos e setenta reais e cinquenta e nove centavos)**, na data de 10.05.16, mediante boleto bancário, sendo que o saldo remanescente foi dividido em 06 (seis) parcelas iguais de **R\$ 1.587,25** com primeiro vencimento para 10.06.2016 e última em 10.11.2016, mediante boletos bancários (a exemplo da primeira parcela), que deveriam ser encaminhados no e-mail

combinado (thiagokozak@hotmail.com), conforme consta no acordo.

Todavia, os boletos não foram encaminhados. Por isso, peço a gentileza de analisar o caso para nova composição.

Obs.: cópia do acordo poderá ser retirada do processo.

**Att.,
Dr. Thiago Kozak
OAB/PR 59.912**

Thiago Kozak

O Boleto ainda não veio. Por favor, veja se o email não retornou.

att.,

Thiago Kozak

Date: Tue, 12 Apr 2016 15:03:42 -0300
Subject: Re: MÁRCIA DE FÁTIMA X 0102 LUIZ CARLOS
From: marcoantonioesteves@gmail.com
To: thiagokozak@hotmail.com
Marco Antonio Esteves
ter 12/04/2016, 15:03Você
Olá Dr Thiago

Segue o acordo protocolado.

Do boleto: A Premium logo encaminhará.

Abraços

Jacqueline Esteves

**Marco Esteves
Advogado**



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Rua: Dr. Roberto Shoji, 143 - Boqueirão - Praia Grande - SP - 11701-030

Telefone PG: **(13) 3034-2888 (NUMERO NOVO)**
Telefone SP: (11) 5581-7926
E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com
Skype: live:marcoantonioesteves

Em 11 de abril de 2016 17:26, Marco Antonio Esteves
<marcoantonioesteves@gmail.com> escreveu:
Olá

Muito obrigada!

Amanhã receberá o boleto.

Abraços

Jacqueline

Marco Esteves
Advogado



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Rua: Dr. Roberto Shoji, 143 – Boqueirão – Praia Grande – SP – 11701-030

Telefone PG: **(13) 3034-2888 (NUMERO NOVO)**
Telefone SP: (11) 5581-7926
E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com
Skype: live:marcoantonioesteves

Em 11 de abril de 2016 17:04, Thiago Kozak <thiagokozak@hotmail.com> escreveu:
Desculpa pela demora, pois o fornecimento do sinal de internet estava interrompido desde às 14h aqui, retornando somente agora.

From: thiagokozak@hotmail.com
To: marcoantonioesteves@gmail.com
Subject: RE: MÁRCIA DE FÁTIMA X 0102 LUIZ CARLOS
Date: Mon, 11 Apr 2016 17:02:40 -0300

Segue minuta assinada. aguardo o boleto da primeira parcela para ir ao banco e efetuar o depósito e o pagamento.

Att.,
Thiago Kozak

Date: Mon, 11 Apr 2016 13:55:18 -0300
Subject: Re: MÁRCIA DE FÁTIMA X 0102 LUIZ CARLOS
From: marcoantonioesteves@gmail.com
To: thiagokozak@hotmail.com; brabu30@yahoo.com.br

Olá

A Sra Andrea (sub sindica) autoriza tirar a claudula.

Abraços

Jacqueline

Marco Esteves
Advogado



ESTEVES E MAZILI

Sociedade de Advogados

OAB/SP 13.716-J

Rua: Dr. Roberto Shoji, 143 - Boqueirão - Praia Grande - SP - 11701-030

Telefone PG: **(13) 3034-2888 (NUMERO NOVO)**

Telefone SP: (11) 5581-7926

E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com

Skype: live:marcoantonioesteves

Em 11 de abril de 2016 11:45, Marco Antonio Esteves

<marcoantonioesteves@gmail.com> escreveu:

Dr Thiago

O senhor mandando o termo assinado, eu já libero o boleto.

Jacqueline

Marco Esteves
Advogado



ESTEVES E MAZILI

Sociedade de Advogados

OAB/SP 13.716-J

Rua: Dr. Roberto Shoji, 143 – Boqueirão – Praia Grande – SP – 11701-030
Telefone PG: **(13) 3034-2888 (NUMERO NOVO)**
Telefone SP: (11) 5581-7926
E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com
Skype: live:marcoantonioesteves

Em 11 de abril de 2016 11:41, Thiago Kozak <thiagokozak@hotmail.com> escreveu:
Os boletos serão encaminhados quando? Eis que já iria hoje ao banco para fazer tudo em uma única vez. Incluirei meu dados na petição e lhe reenvio.

Att.,

Date: Mon, 11 Apr 2016 11:08:10 -0300

Subject: Re: MÁRCIA DE FÁTIMA X 0102 LUIZ CARLOS
From: marcoantonioesteves@gmail.com
To: thiagokozak@hotmail.com

Bom dia Dr Thiago

Peço a gentileza de incluir seu nome na minuta que eu havia lhe encaminhado (word).

O condomínio não aceita depósitos em sua conta. Honorários: Pagar via depósito Itaú. **Condomínio: Pagar via boletos.** (DESTAQUEI).

Grata e no aguardo

Jacqueline

Marco Esteves
Advogado



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Rua: Dr. Roberto Shoji, 143 – Boqueirão – Praia Grande – SP – 11701-030
Telefone PG: **(13) 3034-2888 (NUMERO NOVO)**
Telefone SP: (11) 5581-7926
E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com
Skype: live:marcoantonioesteves

Em 11 de abril de 2016 11:04, Thiago Kozak <thiagokozak@hotmail.com> escreveu:
Bom dia!

Conforme contato com a senhora Andreia, disse que estava em viagem e que retornaria

na data de hoje. Será juntada a procuração nos autos, podendo ser incluído meu nome no acordo.

Thiago Kozak, OAB/PR 59.912.

O Condomínio não possui conta para depósito/TED? (DESTAQUEI).

Aguardo.

Att.,
Thiago Kozak

Date: Fri, 8 Apr 2016 09:48:12 -0300
Subject: Re: MÁRCIA DE FÁTIMA X 0102 LUIZ CARLOS
From: marcoantonioesteves@gmail.com
To: thiagokozak@hotmail.com; brabu30@yahoo.com.br

Bom dia!!!

Até agora não tive confirmação do recebimento do email e do anexo ... Vamos dar seguimento ao acordo?

No aguardo

Jacqueline

Marco Esteves
Advogado



ESTEVES E MAZILI

Sociedade de Advogados

OAB/SP 13.716-J

Rua: Dr. Roberto Shoji, 143 - Boqueirão - Praia Grande - SP - 11701-030

Telefone PG: **(13) 3034-2888 (NUMERO NOVO)**

Telefone SP: (11) 5581-7926

E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com

Skype: live:marcoantonioesteves

Em 6 de abril de 2016 15:15, Marco Antonio Esteves

<marcoantonioesteves@gmail.com> escreveu:

Boa tarde!!!

Segue a minuta do acordo. Por gentileza:

- 1: Imprimir
- 2: Rubricar
- 3: Assinar
- 4: Reconhecer firma das assinaturas
- 5: Devolver uma via pelo sedex.

P.S. O Dr Marco autorizou receber 10% mas o pagamento deve ser até 08.04.2016.
Se o senhor juntar procuração nos autos, altero o termo para seu nome

Grata e no aguardo

Jacqueline

Marco Esteves
Advogado



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Rua: Dr. Roberto Shoji, 143 – Boqueirão – Praia Grande – SP – 11701-030

Telefone PG: **(13) 3034-2888 (NUMERO NOVO)**

Telefone SP: (11) 5581-7926

E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com

Skype: live:marcoantonioesteves

Em 6 de abril de 2016 14:49, Marco Antonio Esteves

<marcoantonioesteves@gmail.com> escreveu:

Boa tarde!!!

Dr Marcou autorizou receber 10%. Vou fazer a minuta do acordo, da forma combinada com a subsíndica Andrea e logo encaminho-lhe.

Att

Jacqueline

Marco Esteves
Advogado



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Rua: Dr. Roberto Shoji, 143 – Boqueirão – Praia Grande – SP – 11701-030
Telefone PG: **(13) 3034-2888 (NUMERO NOVO)**
Telefone SP: (11) 5581-7926
E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com
Skype: live:marcoantonioesteves

Em 18 de março de 2016 16:20, Thiago Kozak <thiagokozak@hotmail.com> escreveu:
Boa tarde!

Inicialmente, as tratativas são para tentativa de acordo, e também ninguém mencionou que o condomínio é obrigado a alguma coisa, exceto a preservação da área de sua responsabilidade, no caso específico, da laje da cobertura o que ocasionou a infiltração e destruição da laje do apartamento e até agora sem nenhuma satisfação do condomínio.

Outra questão, é que os honorários dificilmente serão arbitrados em 20% no caso de peticionamento nos atos com a proposta de acordo. Então, conforme dito, é somente uma tentativa de acordo, caso vcs entendam não ser possível, não há problema.

Att.,
Thiago Kozak
OAB/PR 59.912

Date: Thu, 17 Mar 2016 17:50:50 -0300

Subject: Re: MÁRCIA DE FÁTIMA X 0102 LUIZ CARLOS
From: marcoantonioesteves@gmail.com
To: thiagokozak@hotmail.com

Olá Dr Thiago

Preciso confirmar com o condomínio mas, pode ser que seja a correção TJ SP, pode ser que seja 50% da correção TJ SP ou do juros 1%. Me diga se te interessa assim eu peço autorização. Lembrando que o condomínio não é obrigado a subtrair nada, é somente uma exceção para recebimento em parcela unica.

Também pode conceder R\$ 18.000,00 de entrada e parcelar o remanescente.

Jacqueline

Marco Esteves
Advogado



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Rua: Dr. Roberto Shoji, 143 – Boqueirão – Praia Grande – SP – 11701-030

Telefone PG: **(13) 3034-2888 (NUMERO NOVO)**
Telefone SP: (11) 5581-7926
E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com
Skype: live:marcoantonioesteves

Em 17 de março de 2016 17:15, Thiago Kozak <thiagokozak@hotmail.com> escreveu:
Prezada Jacqueline,
Em números, qual seria o valor.
Att.,
Thiago Kozak
OAB/PR 59.912

Date: Thu, 17 Mar 2016 16:32:31 -0300
Subject: Re: MÁRCIA DE FÁTIMA X 0102 LUIZ CARLOS

From: marcoantonioesteves@gmail.com
To: thiagokozak@hotmail.com

Olá Sr Thiago

R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) pagaria somente o original + honorários. O condomínio não aceita receber somente o original.

O condomínio pode analisar de conceder subtração na correção monetária ou 50% do juros 1% mas, receber só o original não aceita, mesmo porque, quando não havia ação, o condomínio tentou receber amigavelmente, parcelando os valores e a parte devedora ficou inerte.

Att

Jacqueline

Marco Esteves
Advogado



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Rua: Dr. Roberto Shoji, 143 – Boqueirão – Praia Grande – SP – 11701-030
Telefone PG: **(13) 3034-2888 (NUMERO NOVO)**
Telefone SP: (11) 5581-7926
E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com
Skype: live:marcoantonioesteves

Em 17 de março de 2016 16:19, Thiago Kozak <thiagokozak@hotmail.com> escreveu:

Boa tarde!

Tenho uma contraproposta de 18 mil reais a vista.

Att.,
 Thiago Kozak
 OAB/PR 59.912

Date: Thu, 10 Mar 2016 17:40:45 -0300
 Subject: MÁRCIA DE FÁTIMA X 0102 LUIZ CARLOS
 From: marcoantonioesteves@gmail.com
 To: thiagokozak@hotmail.com

Boa tarde Sr Thiago 45 3324.3660

Conforme conversamos pelo telefone, segue o débito.

10.03.2016 MÁRCIA DE FÁTIMA X 0102 LUIZ CARLOS BALDO KOZAK
 10/2012 01/10/2012 MENSAL 634,00
 04/2013 01/04/2013 MENSAL 634,00
 05/2013 01/05/2013 MENSAL 634,00
 06/2013 01/06/2013 MENSAL 634,00
 07/2013 01/07/2013 MENSAL 634,00
 08/2013 01/08/2013 MENSAL 634,00
 09/2013 01/09/2013 MENSAL 634,00
 12/2013 01/12/2013 MENSAL 634,00
 01/2014 01/01/2014 MENSAL 594,00
 02/2014 01/02/2014 MENSAL 594,00
 02/2014 27/02/2014 MULTA 674,00
 03/2014 01/03/2014 MENSAL 594,00
 04/2014 01/04/2014 MENSAL 594,00
 05/2014 01/05/2014 MENSAL 594,00
 06/2014 01/06/2014 MENSAL 594,00
 07/2014 01/07/2014 MENSAL 594,00
 08/2014 01/08/2014 MENSAL 594,00
 09/2014 01/09/2014 MENSAL 594,00
 10/2014 07/10/2014 MENSAL 594,00
 01/2015 10/01/2015 MENSAL 594,00
 02/2015 10/02/2015 MENSAL 594,00
 07/2015 10/07/2015 MENSAL 594,00
 08/2015 10/08/2015 MENSAL 594,00
 12/2015 10/12/2015 MENSAL 594,00
 03/2016 10/03/2016 MENSAL 594,00

Original-----	15.250,00
Multa 2%-----	293,12
Juros 1%-----	3.997,19
Correção TJ SP-----	2.340,62
Corrigido.....	21.880,93
Custas -----	343,73
Ao condomínio.....	22.224,66 (=)
Honorários-----	4.444,93
À pagar.....	26.669,59 (=)

P.S. Antes de ingressar com ação, mandei alguns emails à Sra Vera, bem como, conversei com ela pelo telefone e WhatsApp mas, ficou inerte quanto a concretização do acordo que eu havia formalizado.

Atenciosamente

Jacqueline Esteves
11 5581 7926

Dr Marco Antonio Esteves
Skype: Live:marcoantonioesteves

Marco Esteves
Advogado



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Rua: Dr. Roberto Shoji, 143 – Boqueirão – Praia Grande – SP – 11701-030

Telefone PG: **(13) 3034-2888 (NUMERO NOVO)**

Telefone SP: (11) 5581-7926

E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com

Skype: live:marcoantonioesteves

TK

Thiago Kozak

seg 11/04/2016, 11:41

Os boletos serão encaminhados quando? Eis que já iria hoje ao banco para fazer tudo em uma única vez. Incluirei meu dados na petição e lhe reenvio. Att., Date: Mon, 11 Apr 2016 11:08:10 -0300 Subject: Re: MÁRCIA DE FÁTIMA X 0102 LUIZ CARLOS From: marcoantonioesteves@gmail.com

Marco Antonio Esteves

seg 11/04/2016, 11:08

Bom dia Dr Thiago

Peço a gentileza de incluir seu nome na minuta que eu havia lhe encaminhado (word).

O condomínio não aceita depósitos em sua conta. Honorários: Pagar via depósito Itaú. Condomínio: Pagar via boletos.

Grata e no aguardo

Jacqueline

Marco Esteves
Advogado



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Rua: Dr. Roberto Shoji, 143 – Boqueirão – Praia Grande – SP – 11701-030

Telefone PG: **(13) 3034-2888 (NUMERO NOVO)**

Telefone SP: (11) 5581-7926

E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com

Skype: live:marcoantonioesteves

Em 11 de abril de 2016 11:04, Thiago Kozak <thiagokozak@hotmail.com> escreveu:
Bom dia!

Conforme contato com a senhora Andreia, disse que estava em viagem e que retornaria na data de hoje. Será juntada a procuração nos autos, podendo ser incluído meu nome no acordo.

Thiago Kozak, OAB/PR 59.912.

O Condomínio não possui conta para depósito/TED?

Aguardo.

Att.,
Thiago Kozak

Date: Fri, 8 Apr 2016 09:48:12 -0300
Subject: Re: MÁRCIA DE FÁTIMA X 0102 LUIZ CARLOS
From: marcoantonioesteves@gmail.com
To: thiagokozak@hotmail.com; brabu30@yahoo.com.br

Bom dia!!!

Até agora não tive confirmação do recebimento do email e do anexo ... Vamos dar seguimento ao acordo?

No aguardo

Jacqueline

Marco Esteves
Advogado



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Rua: Dr. Roberto Shoji, 143 - Boqueirão - Praia Grande - SP - 11701-030

Telefone PG: **(13) 3034-2888 (NUMERO NOVO)**

Telefone SP: (11) 5581-7926

E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com

Skype: live:marcoantonioesteves

Em 6 de abril de 2016 15:15, Marco Antonio Esteves

<marcoantonioesteves@gmail.com> escreveu:

Boa tarde!!!

Segue a minuta do acordo. Por gentileza:

- 1: Imprimir
- 2: Rubricar
- 3: Assinar
- 4: Reconhecer firma das assinaturas
- 5: Devolver uma via pelo sedex.

P.S. O Dr Marco autorizou receber 10% mas o pagamento deve ser até 08.04.2016.
Se o senhor juntar procuração nos autos, altero o termo para seu nome

Grata e no aguardo

Jacqueline

Marco Esteves
Advogado



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Rua: Dr. Roberto Shoji, 143 - Boqueirão - Praia Grande - SP - 11701-030

Telefone PG: **(13) 3034-2888 (NUMERO NOVO)**

Telefone SP: (11) 5581-7926

E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com

Skype: live:marcoantonioesteves

Em 6 de abril de 2016 14:49, Marco Antonio Esteves
<marcoantonioesteves@gmail.com> escreveu:
Boa tarde!!!

Dr Marcou autorizou receber 10%. Vou fazer a minuta do acordo, da forma combinada com a subsíndica Andrea e logo encaminho-lhe.

Att

Jacqueline

Marco Esteves
Advogado



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Rua: Dr. Roberto Shoji, 143 - Boqueirão - Praia Grande - SP - 11701-030

Telefone PG: **(13) 3034-2888 (NUMERO NOVO)**

Telefone SP: (11) 5581-7926

E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com

Skype: live:marcoantonioesteves

Em 18 de março de 2016 16:20, Thiago Kozak <thiagokozak@hotmail.com> escreveu:
Boa tarde!

Inicialmente, as tratativas são para tentativa de acordo, e também ninguém mencionou que o condomínio é obrigado a alguma coisa, exceto a preservação da área de sua responsabilidade, no caso específico, da laje da cobertura o que ocasionou a infiltração e destruição da laje do apartamento e até agora sem nenhuma satisfação do condomínio.

Outra questão, é que os honorários dificilmente serão arbitrados em 20% no caso de peticionamento nos atos com a proposta de acordo. Então, conforme dito, é somente uma tentativa de acordo, caso vcs entendam não ser possível, não há problema.

Att.,
Thiago Kozak
OAB/PR 59.912

Date: Thu, 17 Mar 2016 17:50:50 -0300

Subject: Re: MÁRCIA DE FÁTIMA X 0102 LUIZ CARLOS

From: marcoantonioesteves@gmail.com

To: thiagokozak@hotmail.com

Olá Dr Thiago

Preciso confirmar com o condomínio mas, pode ser que seja a correção TJ SP, pode ser que seja 50% da correção TJ SP ou do juros 1%. Me diga se te interessa assim eu peço autorização. Lembrando que o condomínio não é obrigado a subtrair nada, é somente uma exceção para recebimento em parcela unica.

Também pode conceder R\$ 18.000,00 de entrada e parcelar o remanescente.

Jacqueline

Marco Esteves
Advogado



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Rua: Dr. Roberto Shoji, 143 – Boqueirão – Praia Grande – SP – 11701-030

Telefone PG: **(13) 3034-2888 (NUMERO NOVO)**

Telefone SP: (11) 5581-7926

E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com

Skype: live:marcoantonioesteves

Em 17 de março de 2016 17:15, Thiago Kozak <thiagokozak@hotmail.com> escreveu:

Prezada Jacqueline,

Em números, qual seria o valor.

Att.,

Thiago Kozak

OAB/PR 59.912

Date: Thu, 17 Mar 2016 16:32:31 -0300

Subject: Re: MÁRCIA DE FÁTIMA X 0102 LUIZ CARLOS

From: marcoantonioesteves@gmail.com

To: thiagokozak@hotmail.com

Olá Sr Thiago

R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) pagaria somente o original + honorários. O condomínio não aceita receber somente o original.

O condomínio pode analisar de conceder subtração na correção monetária ou 50% do juros 1% mas, receber só o original não aceita, mesmo porque, quando não havia ação, o condomínio tentou receber amigavelmente, parcelando os valores e a parte devedora ficou inerte.

Att

Jacqueline

Marco Esteves
Advogado



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Rua: Dr. Roberto Shoji, 143 - Boqueirão - Praia Grande - SP - 11701-030

Telefone PG: **(13) 3034-2888 (NUMERO NOVO)**

Telefone SP: (11) 5581-7926

E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com

Skype: live:marcoantonioesteves

Em 17 de março de 2016 16:19, Thiago Kozak <thiagokozak@hotmail.com> escreveu:

Boa tarde!

Tenho uma contraproposta de 18 mil reais a vista.

Att.,

Thiago Kozak
OAB/PR 59.912

Date: Thu, 10 Mar 2016 17:40:45 -0300

Subject: MÁRCIA DE FÁTIMA X 0102 LUIZ CARLOS

From: marcoantonioesteves@gmail.com

To: thiagokozak@hotmail.com

Boa tarde Sr Thiago 45 3324.3660

Conforme conversamos pelo telefone, segue o débito.

10.03.2016 MÁRCIA DE FÁTIMA X 0102 LUIZ CARLOS BALDO KOZAK
10/2012 01/10/2012 MENSAL 634,00
04/2013 01/04/2013 MENSAL 634,00
05/2013 01/05/2013 MENSAL 634,00
06/2013 01/06/2013 MENSAL 634,00
07/2013 01/07/2013 MENSAL 634,00
08/2013 01/08/2013 MENSAL 634,00
09/2013 01/09/2013 MENSAL 634,00
12/2013 01/12/2013 MENSAL 634,00
01/2014 01/01/2014 MENSAL 594,00
02/2014 01/02/2014 MENSAL 594,00
02/2014 27/02/2014 MULTA 674,00
03/2014 01/03/2014 MENSAL 594,00

04/2014 01/04/2014 MENSAL 594,00
 05/2014 01/05/2014 MENSAL 594,00
 06/2014 01/06/2014 MENSAL 594,00
 07/2014 01/07/2014 MENSAL 594,00
 08/2014 01/08/2014 MENSAL 594,00
 09/2014 01/09/2014 MENSAL 594,00
 10/2014 07/10/2014 MENSAL 594,00
 01/2015 10/01/2015 MENSAL 594,00
 02/2015 10/02/2015 MENSAL 594,00
 07/2015 10/07/2015 MENSAL 594,00
 08/2015 10/08/2015 MENSAL 594,00
 12/2015 10/12/2015 MENSAL 594,00
 03/2016 10/03/2016 MENSAL 594,00

Original----- 15.250,00
 Multa 2%----- 293,12
 Juros 1%----- 3.997,19
 Correção TJ SP----- 2.340,62
 Corrigido..... 21.880,93
 Custas ----- 343,73
 Ao condomínio..... 22.224,66 (=)
 Honorários----- 4.444,93
 À pagar..... 26.669,59 (=)

P.S. Antes de ingressar com ação, mandei alguns emails à Sra Vera, bem como, conversei com ela pelo telefone e WhatsApp mas, ficou inerte quanto a concretização do acordo que eu havia formalizado.

Atenciosamente

Jacqueline Esteves
 11 5581 7926

Dr Marco Antonio Esteves
 Skype: Live:marcoantonioesteves

Marco Esteves
 Advogado



ESTEVES E MAZILI
 Sociedade de Advogados
 OAB/SP 13.716-J

Rua: Dr. Roberto Shoji, 143 – Boqueirão – Praia Grande – SP – 11701-030

Telefone PG: **(13) 3034-2888 (NUMERO NOVO)**

Telefone SP: (11) 5581-7926

E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com

Skype: live:marcoantonioesteves

KOZAK ADVOGADOS

SUBSTABELECIMENTO COM RESERVA

Substabeleço, com reservas, ao advogado, Dr. Bernardo Kalman, inscrito na OAB/SP 119.335, cadastrado no CPF/MF sob nº 022.591.668-14 com endereço na Rua Vasconcelos Drumond, 526, Vila Monumento, Capital/SP, os poderes conferidos por Luiz Carlos Baldo Kozak e Márcia Cristina Xavier Kozak, o qual passará a atuar em forma conjunta com o advogado subscrito.

Cascavel, 30/01/2017.



THIAGO KOZAK
OAB/PR 59.912

KOZAK ADVOGADOS

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREIRO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE – SP**

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA: 0012607-16.2016.8260477

**LUIZ CARLOS BALDO KOZAK E MÁRCIA
CRISTINA XAVIER KOZAK**, já qualificados nos autos, vêm respeitosamente
perante Vossa Excelência, requerer a juntada da memória do cálculo, referente
ao excesso de execução alegado na impugnação ao cumprimento de sentença
de fls.17/22, o qual não foi incluído.

Pede deferimento.

São Paulo, 30/01/2017.

THIAGO KOZAK
OAB/PR 59.912

KOZAK ADVOGADOS

MEMÓRIA DO CÁLCULO ATUALIZAÇÃO FINANCEIRA

Aplicação de juros simples de 1,000% ao mês, não considerar, entre 10-Junho-2016 e 30-Janeiro-2017 sobre o valor de R\$1.587,25

Valor original: R\$1.587,25

Valor com juros: R\$1.682,49

Memória do Cálculo

Juros

Juros percentuais (JP) = 6,00000 %

Valor dos juros (VJ) = VA * JP = 95,2350

Valor total com juros = VA + VJ = R\$1.682,49

Observações sobre os juros:

Fórmula dos juros simples: Juros = (taxa / 100) * períodos

períodos = 6 (de Julho-2016 a Dezembro-2016)

Juros = (1,00000 / 100) * 6 = 6,00000 %

Aplicação de juros simples de 1,000% ao mês, não considerar, entre 10-Julho-2016 e 30-Janeiro-2017 sobre o valor de R\$1.587,25

Valor original: R\$1.587,25

Valor com juros: R\$1.666,61

Memória do Cálculo

Juros

Juros percentuais (JP) = 5,00000 %

Valor dos juros (VJ) = VA * JP = 79,3625

Valor total com juros = VA + VJ = R\$1.666,61

Observações sobre os juros:

Fórmula dos juros simples: Juros = (taxa / 100) * períodos

KOZAK ADVOGADOS

períodos = 5 (de Agosto-2016 a Dezembro-2016)

Juros = $(1,00000 / 100) * 5 = 5,00000 \%$

Aplicação de juros simples de 1,000% ao mês, não considerar, entre 10-Agosto-2016 e 30-Janeiro-2017 sobre o valor de R\$1.587,25

Valor original: R\$1.587,25

Valor com juros: R\$1.650,74

Memória do Cálculo

Juros

Juros percentuais (JP) = 4,00000 %

Valor dos juros (VJ) = $VA * JP = 63,4900$

Valor total com juros = $VA + VJ = R\$1.650,74$

Observações sobre os juros:

Fórmula dos juros simples: $Juros = (taxa / 100) * períodos$

períodos = 4 (de Setembro-2016 a Dezembro-2016)

Juros = $(1,00000 / 100) * 4 = 4,00000 \%$

Aplicação de juros simples de 1,000% ao mês, não considerar, entre 10-Setembro-2016 e 30-Janeiro-2017 sobre o valor de R\$1.587,25

Valor original: R\$1.587,25

Valor com juros: R\$1.634,87

Memória do Cálculo

Juros

Juros percentuais (JP) = 3,00000 %

Valor dos juros (VJ) = $VA * JP = 47,6175$

Valor total com juros = $VA + VJ = R\$1.634,87$

Observações sobre os juros:

Fórmula dos juros simples: $Juros = (taxa / 100) * períodos$

KOZAK ADVOGADOS

períodos = 3 (de Outubro-2016 a Dezembro-2016)

Juros = $(1,00000 / 100) * 3 = 3,00000 \%$

Aplicação de juros simples de 1,000% ao mês, não considerar, entre 10-Outubro-2016 e 30-Janeiro-2017 sobre o valor de R\$1.587,25

Valor original: R\$1.587,25

Valor com juros: R\$1.619,00

Memória do Cálculo

Juros

Juros percentuais (JP) = 2,00000 %

Valor dos juros (VJ) = $VA * JP = 31,7450$

Valor total com juros = $VA + VJ = R\$1.619,00$

Observações sobre os juros:

Fórmula dos juros simples: $Juros = (taxa / 100) * períodos$

períodos = 2 (de Novembro-2016 a Dezembro-2016)

Juros = $(1,00000 / 100) * 2 = 2,00000 \%$

Aplicação de juros simples de 1,000% ao mês, não considerar, entre 10-Novembro-2016 e 30-Janeiro-2017 sobre o valor de R\$1.587,25

Valor original: R\$1.587,25

Valor com juros: R\$1.603,12

Memória do Cálculo

Juros

Juros percentuais (JP) = 1,00000 %

Valor dos juros (VJ) = $VA * JP = 15,8725$

Valor total com juros = $VA + VJ = R\$1.603,12$

KOZAK ADVOGADOS

Observações sobre os juros:

Fórmula dos juros simples: $Juros = (taxa / 100) * períodos$

períodos = 1 (Dezembro-2016)

$Juros = (1,00000 / 100) * 1 = 1,00000 \%$

TOTAL ATUALIZADO: R\$ 9.856,83 REAIS.

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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande-SP -
CEP 11705-090**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DESPACHO**

Processo Digital nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renato Zanela Pandin e Cruz Gandini**

Vistos.

Fls. 16: A princípio, manifeste-se o exequente sobre a impugnação e documentos de fls. 17/46, bem como sobre a petição e documentos de fls. 47/51, no prazo legal.

Int.

Praia Grande, 12 de abril de 2017.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0126/2017, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 17/04/2017. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Bernardo Kalman (OAB 119335/SP)
Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)
Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)
Thiago Xavier Kozak (OAB 59912/PR)

Teor do ato: "Vistos.Fls. 16: A princípio, manifeste-se o exequente sobre a impugnação e documentos de fls. 17/46, bem como sobre a petição e documentos de fls. 47/51, no prazo legal.Int."

Praia Grande, 20 de abril de 2017.

Fabio Mouzinho da Silva
Escrevente Técnico Judiciário

KOZAK ADVOGADOS**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREIRO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE – SP**

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA: 0012607-16.2016.8260477

LUIZ CARLOS BALDO KOZAK E MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK, já qualificados nos autos, vêm respeitosamente perante Vossa Excelência requerer o acolhimento da impugnação ao cumprimento sentença apresentado de fls. 17/51, eis que, devidamente intimada a se manifestar no despacho de fl.52, a Exeqüente permaneceu inerte.

Registra-se Excelência, que a impugnação é totalmente coerente e traz em seu bojo o que de fato ocorreu, pois se infere do termo de acordo e das cópias dos e-mails de comunicação entre os advogados das partes, que a Exeqüente **impôs** que os depósitos das parcelas deveriam ocorrer mediante boleto bancário, exclusivamente, mesmo a parte Executada ter feito a solicitação para fazer TED ou depósito em conta.

Vislumbra-se dos contatos ocorrido no dia 11 de abril de 2016, conforme consta na petição de impugnação e nas cópias dos e-mails, que foi solicitado pelo Executado conta para depósito em nome do Exeqüente, porém, no mesmo dia, a Exeqüente respondeu que não aceitava depósito em conta, por isso, os boletos eram necessários para que o Executado cumprisse sua obrigação. Veja que, novamente, no dia seguinte

KOZAK ADVOGADOS

(12/04/2016), houve mais uma cobrança dos boletos a serem enviados, mas a solicitação não foi atendida.

Verifica-se Excelência, na cláusula (Dos valores devidos) do acordo juntado em fls. 05/07, a qual é clara ao descrever que o saldo remanescente da dívida seria pago mediante boletos bancários que seriam encaminhados pela Exeqüente.

Logo, deixando a Exeqüente de encaminhar os boletos bancários, descumpriu com sua obrigação contratual assumida, o que caracteriza fato impeditivo do cumprimento de sentença, devendo este ser extinto, com resolução de mérito e com a condenação da Exeqüente em custas e honorários de sucumbência.

Pede deferimento.

São Paulo, 17/05/2017.

THIAGO KOZAK
OAB/PR 59.912

BERNARDO KALMAN
OAB/SP 119.335

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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP

11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exeqüente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, decorreu o prazo concedido no r. despacho de fls. 52, sem que houvesse manifestação do exequente sobre a impugnação de fls. 17/46 e documentos de fls. 47/51. Nada Mais. Praia Grande, 01 de agosto de 2017. Eu, ____, Manoel Henrique Rodrigues, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP -
CEP 11705-090

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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe - Assunto **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exeqüente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Christiano Rodrigo Gomes De Freitas**

Vistos.

Fls. 117/46: a impugnação não merece acolhida.

Com efeito, pueril a alegação dos impugnantes acerca da inexigibilidade do título, até porque, não obtendo os boletos para pagamento das parcelas do acordo, deveriam ter efetuado o depósito judicial dos valores, em até cinco dias a contar dos respectivos vencimentos (CPC, art. 541), a fim de se livrarem dos efeitos da mora.

Contudo, não houve consignação de valores tempestiva, sendo certo que a impugnação também veio desacompanhada do depósito do valor incontroverso do débito.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** a impugnação ao cumprimento de título judicial apresentada por **Luiz Carlos Baldo Kozak e Márcia Cristina Xavier Kozak contra Condomínio Edifício Márcia de Fátima**.

Manifeste-se o exequente, no prazo de cinco dias, quanto ao prosseguimento do feito.

No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo.

P.R.I.C.

Praia Grande, 02 de agosto de 2017.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0274/2017, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 09/08/2017. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Bernardo Kalman (OAB 119335/SP)
Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)
Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)
Thiago Xavier Kozak (OAB 59912/PR)

Teor do ato: "Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE a impugnação ao cumprimento de título judicial apresentada por Luiz Carlos Baldo Kozak e Márcia Cristina Xavier Kozak contra Condomínio Edifício Márcia de Fátima. Manifeste-se o exequente, no prazo de cinco dias, quanto ao prosseguimento do feito. No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo. P.R.I.C."

Praia Grande, 9 de agosto de 2017.

Manoel Henrique Rodrigues
Escrevente Técnico Judiciário



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

fls. 59

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE**

Processo 0012607-16.2016.8.26.0477

Cumprimento de Sentença

mae

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move contra **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK E OUTRA**, vem, mui respeitosamente, a presença de V.Exa., por seu advogado, em atendimento ao r despacho de fls., reiterar a petição anterior no sentido de proceder-se a penhora do imóvel que deu origem ao débito, por ato do cartório, podendo os emolumentos serem enviados ao e-mail marcoantonioesteves@gmail.com.

Também com vistas ao normal seguimento do feito, requer-se autorização para apresentar nos autos avaliações do imóvel por corretores da região e anúncios de imóveis similares, visando sua avaliação.

Termos em que,
P. deferimento.

Praia Grande, 9 de novembro de 2017

MARCO ANTONIO ESTEVES
OAB/SP 151.046

Rua Dr. Roberto Shoji, 143 – Boqueirão – Praia Grande – SP – 11701-030
Telefones: PG (13) 3034-2888 e SP (11) 5581-7926
E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com
Skype live:marcoantonioesteves



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

fls. 60

DÉBORA CRISTINA ESTEVES ARRAIS
OAB/SP 316.116

LUCIANA ROCHA SILVA
OAB/SP 296.170

Rua Dr. Roberto Shoji, 143 – Boqueirão – Praia Grande – SP – 11701-030
Telefones: PG (13) 3034-2888 e SP (11) 5581-7926
E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com
Skype live:marcoantonioesteves

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA ROCHA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2017 às 22:05, sob o número WPGE17701474099. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012607-16.2016.8.26.0477 e código 1A8BD8B.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL
 Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, . - Vila Mirim
 CEP: 11705-090 - Praia Grande - SP
 Telefone: (13) 3471-1200 - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exeqüente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

CONCLUSÃO

Em 05 de março de 2018 faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP. Eu, _____, Fábio Mouzinho da Silva, escrevente subscrevi.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renato Zanela Pandin e Cruz Gandini**

Vistos.

Fls. 59/60: Traga o exequente, no prazo de cinco dias, matrícula atualizada do imóvel indicado à penhora.

Int.

Praia Grande, 05 de março de 2018.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0084/2018, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 08/03/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Bernardo Kalman (OAB 119335/SP)
Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)
Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)
Thiago Xavier Kozak (OAB 59912/PR)

Teor do ato: "Vistos.Fls. 59/60: Traga o exequente, no prazo de cinco dias, matrícula atualizada do imóvel indicado à penhora.Int."

Praia Grande, 8 de março de 2018.

Fabio Mouzinho da Silva
Escrevente Técnico Judiciário



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

fls. 63

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE**

Processo 0012607-16.2016.8.26.0477

Cumprimento de Sentença

mae

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move contra **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK E OUTRA**, vem, mui respeitosamente, a presença de V.Exa., por seu advogado, em atendimento ao r despacho de fls., informar que infelizmente a construtora do condomínio desatendeu ao que preceitua a lei de incorporação imobiliária, deixando de depositar perante o cartório os documentos de especificação, incorporação e convenção de condomínio, o que inclusive é objeto de ação civil pública perante este mesmo fórum.

Nada obstante, o imóvel indicado à penhora é gerar dos débitos, bem como tem valor de mercado na medida em que é utilizado, seja para moradia, seja para locação, inclusive de temporada.

Os nossos Tribunais já pacificaram o entendimento de que é cabível a penhora de imóveis, ainda que

Rua Dr. Roberto Shoji, 143 – Boqueirão – Praia Grande – SP – 11701-030
Telefones: PG (13) 3034-2888 e SP (11) 5581-7926
E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com
Skype live:marcoantonioesteves



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

fls. 64

desprovidos da Certidão de Registro Imobiliário, como é o caso dos autos.

Posto isto, requer-se o normal seguimento do feito, com a penhora dos direitos dos executados sobre o imóvel que deu origem ao débito.

Termos em que,
P. deferimento.

Praia Grande, 08 de março de 2018

MARCO ANTONIO ESTEVES
OAB/SP 151.046

DÉBORA CRISTINA ESTEVES ARRAIS
OAB/SP 316.116

LUCIANA ROCHA SILVA
OAB/SP 296.170



LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA
90.906

FICHA
01

Em 19 de março de 1.999.

IMÓVEL: Área de terras nesta cidade, com as seguinte medidas e confrontações: partindo de um ponto situado na Avenida Presidente Castelo Branco, a presente descrição inicia exatamente a 306,70 metros do marco que divide, do lado direito de quem do terreno olha para o mar, com terras de propriedade de Carmen Itália Scigliano (loteamento da Vila Alice, devidamente aprovado), desse ponto segue em direção à esquerda, em linha reta, medindo 38,00 metros; confrontando em toda extensão com terrenos de propriedade de Dino Marsili, desse ponto dobra à esquerda em ângulo de 90 graus, medindo em linha reta 100,00 metros, confrontando em toda extensão com a Rua Principal do Balneário Bopeva, hoje denominada Rua Monteiro Lobato; desse ponto dobra à esquerda em ângulo de 90 graus, medindo em linha reta 38,00 metros e confronta em toda extensão com terrenos de propriedade de Dino Marsili; daí dobra em ângulo de 90 graus, medindo em linha reta 100,00 metros, confrontando em toda extensão com terrenos de propriedade de Carmen Itália Scigliano (Vila Alice), fechando a quadra, formando uma área aproximada de 3.800,00 m2.

CONTRIBUINTE: 1 05 37 003 101 0000-5
1 05 37 003 201 0000-3

PROPRIETÁRIOS: SALVADOR DE CICCONE NETO, brasileiro, engenheiro, e sua mulher, LAURACY FERRAZ DE CICCONE, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Presidente Kennedy, 968, Vila Caiçara.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição número 39.927, de 30 de maio de 1.972, do Registro de Imóveis de São Vicente-SP.

O Oficial Substituto:
(José Rodrigues de Lima)

AV.01/90.906 - Praia Grande, 19 de março de 1.999.

Nos termos da escritura pública lavrada em 12 de fevereiro de 1.999, no Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Solemar, desta Comarca, livro 386, fls. 331, é "continua no verso"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEBORA CRISTINA ESTEVES ARRAIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/03/2018 às 19:04, sob o número WPGE18700321877. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.sp.br/portal/abrir-conteudo>, processo 0012607-16.2016.8.26.0477 e código 1E775FF. Comarca de Praia Grande - SP



MATRÍCULA

90.906

FICHA

01

VERSO

feita a presente averbação para consignar que o proprietário **SALVADOR DE CICCONE** é portador do RG 1 796.299-SSP-SP, e do CIC 024.863.778-91, conforme xerox autenticadas dos respectivos documentos apresentados.

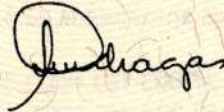
A Esc. Autorizada:
(Suzana Maria Antunes Chagas)



AV.02/90.906 - Praia Grande, 19 de março de 1.999.

Nos termos da escritura pública referida na Av.01, e da xerox autenticada da cédula de identidade apresentada, é feita a presente averbação para consignar que o nome correto da proprietária é **LOURACY FERRAZ DE CICCONE**, e que a mesma é brasileira, do lar, portadora do RG 2.060.669-SSP-SP.

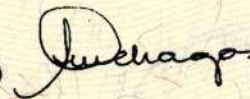
A Esc. Autorizada:
(Suzana Maria Antunes Chagas)



R.03/90.906 - Praia Grande, 19 de março de 1.999.

Pela escritura pública referida na Av.01, **SALVADOR DE CICCONE**, e sua mulher, **LOURACY FERRAZ DE CICCONE**, já qualificados, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula a **ESTRUTURAL PIRAMIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta cidade, na Avenida Presidente Kennedy, 4030, sobre loja, Vila Antártica, inscrita no CGC 02.932.379/0001-01, pelo valor de R\$ 520.452,53.

A Esc. Autorizada:
(Suzana Maria Antunes Chagas)



R.04/90.906 - Praia Grande, 28 de dezembro de 2.001.

Nos termos do r. mandado expedido em 29 de agosto de 2.001, pelo MM. Juiz de "continua na ficha 02"

Guimaraes
Escrever



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEBORA CRISTINA ESTEVES ARRAIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/03/2018 às 19:04, sob o número WPGE18700321877. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pas/assinatura?pp=Abri/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012607-16.2016.8.26.0477 e código 1E775FF.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRICULA 90.906

FICHA 02

Em 28 de dezembro de 2001. *MA*

Direito da Primeira Vara do Trabalho desta Comarca, Exmo. Sr. Dr. Ricardo Verta Ludovice, nos autos da Ação Trabalhista - Processo número 1.708/1998, movida por JOÃO SOUZA NOVAIS contra PIRÂMIDE CONSTRUTORA DE PRAIA GRANDE, com sede nesta cidade, na Avenida Presidente Kennedy, 4030, Vila Antártica, inscrita no CGC/MF sob número 01.043.632/0001-74, na pessoa de ESTRUTURAL PIRÂMIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, no valor de R\$ 7.696,32, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado naqueles autos figurando como depositário Douglas Reis Laranjeira.

A Esc. Autorizada: (Suzana Maria Antunes Chagas)

Suzana Maria Antunes Chagas

AV.05/90.906 - Praia Grande, 05 de junho de 2002.

FICA CANCELADA a penhora objeto do R.04, por determinação contida no ofício expedido em 16 de maio de 2002, pelo Exmo. Sr. Dr. Pérsio Luis Teixeira de Carvalho, MM. Juiz de Direito da Primeira Vara do Trabalho desta Comarca, nos autos número 1.708/1998, de Ação Trabalhista, movida por João Souza Novais contra Pirâmide Construtora de Praia Grande, na pessoa de Estrutural Pirâmide Empreendimentos Imobiliários Ltda. A Escrevente: *Grass* (Mafalda Pereira Sales).

O Oficial Substituto: (José Rodrigues de Lima)

José Rodrigues de Lima

R.06/90.906 - Praia Grande, 18 de dezembro de 2002.

Nos termos do auto de penhora de 28 de maio de 2002, lavrado nos autos de Execução Fiscal - Processo 7101/92, e apensos, que a FAZENDA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE move contra ESTRUTURAL PIRÂMIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já "continua no verso"

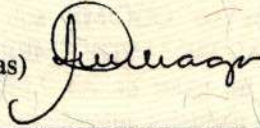
Suzana Lemos
Esc. Autorizada



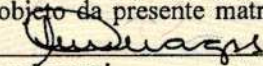
MATRÍCULA	FICHA
90.906	02 VÉRSO

qualificada, no valor de Cr\$ 26.534.353,93, da contrafé e do r. despacho da MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, Exmo. Sr. Dr. Carlos Aleksander R. B. Goldman, imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado naqueles autos, figurando como depositário Marcio C. Lamas.

A Esc. Autorizada:
(Suzana Maria Antunes Chagas)



R.07/90.906 - Praia Grande, 30 de maio de 2.007.

Nos termos do r. mandado expedido aos 06 de dezembro de 2006, pelo MM. Juiz de Direito da Segunda Vara Cível desta Comarca, Exmo. Sr. Dr. Renato Zanela Pandin e Cruz Gandini, extraído dos autos da Ação de Medida Cautelar Incidental - Processo número 962/2004, requerida por APARECIDO PEREIRA NOBRE, brasileiro, solteiro, cromoterapeuta, RG 20.910.051-5, CPF 164.818.978-40, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Marques de Itu, 295, apto. 44, em face de ESTRUTURAL PYRAMIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Presidente Kennedy, 4030, inscrita no CNPJ sob número 02.932.379/0001-01, o imóvel objeto da presente matrícula foi hipotecado judicialmente. Valor: R\$ 17.025,55. Eu,  (Suzana Maria Antunes Chagas), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:

AV.08/90.906 - Praia Grande, 30 de janeiro de 2.009.

Nos termos do ofício s/n.º, expedido aos 12 de janeiro de 2009, prenotado sob n.º 283.181, é feita a presente averbação para consignar que por decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara e Ofício Cível desta Comarca, nos autos da Ação Civil Pública, Processo n.º 477.01.2008.022442-8/000000-000, Ordem n.º 20/2009, movida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, foi decretada a indisponibilidade dos bens de Estrutural Pirâmide Empreendimentos Imobiliários Ltda. Ato Isento de Selos e Emolumentos.

Oficial:

“continua na ficha 03”

Escritório
6



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA
90.906

FICHA
03

Em 20 de fevereiro de 2.009.

AV.09/90.906 - Praia Grande, 20 de fevereiro de 2.009.

Nos termos do ofício s/n.º, expedido aos 02 de fevereiro de 2009, prenotado sob n.º 284.142, é feita a presente averbação para consignar que por decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, nos autos da Ação Civil Pública, Processo n.º 477.01.2009.000296-2/000001-000, Ordem n.º 130/2009, movida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, foi decretada a indisponibilidade dos bens de Estrutural Pirâmide Empreendimentos Imobiliários Ltda. Ato Isento de Selos e Emolumentos.

Oficial:

AV.10/90.906 - Praia Grande, 26 de junho de 2.009.

Nos termos do ofício s/n.º, expedido aos 20 de maio de 2009, prenotado sob n.º 290.999, é feita a presente averbação para consignar que por decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, nos autos da Ação Civil Pública, Processo n.º 477.01.2009.000296-2/000001-000, Ordem n.º 130/2009, movida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, foi determinada a liberação dos bens de Estrutural Pirâmide Empreendimentos Imobiliários Ltda, somente com referência ao processo acima mencionado. Ato Isento de Selos e Emolumentos.

O Oficial:

AV.11/90.906 - Praia Grande, 07 de julho de 2.009.

Nos termos do ofício s/n.º, expedido aos 22 de junho de 2009, prenotado sob n.º 291.754, é feita a presente averbação para consignar que por decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, nos autos da Ação Civil Pública, Processo n.º 477.01.2008.022442-8/000000-000, Ordem n.º 20/09, movida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, foi determinada a baixa da anotação de indisponibilidade dos bens de Estrutural Pirâmide Empreendimentos Imobiliários Ltda. Ato Isento de Selos e Emolumentos.

O Oficial:

“continua no verso”

as Lemos
Autorizada



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEBORA CRISTINA ESTEVES ARRAIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/03/2018 às 19:04, sob o número WPGE18700321877. Para conferir o original, acesse o site <http://pje.jus.br/pje/fsp/fsp.htm> ou abra <http://www.tjsp.br/arquivos> o processo 0012607-16.2016.8.26.0477 e código 1E775FF. Comarca de Praia Grande - SP

MATRICULA
90.906

FICHA
03
VERSO

AV.12/90.906 - Praia Grande, 25 de julho de 2.014.

Nos termos do ofício expedido aos 10 de julho de 2014, pelo Exmo. Sr. Dr. Cândido Alexandre Munhóz Pérez, MM. Juiz de Direito da Terceira Vara Cível desta Comarca, é feita a presente averbação para consignar que, nos termos da Ação Civil Pública – Processo número 0022442-09.2008.8.26.0477, foi decretada a indisponibilidade do imóvel objeto da presente matrícula. Ato isento de selos e emolumentos.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo n.º 404054 de 21/07/2.014

AV.13/90.906 - Praia Grande, 08 de maio de 2.015.

FICA CANCELADA a penhora referida no R.06, em cumprimento ao r. mandado expedido aos 12 de setembro de 2013, pelo MM. Juiz da Vara da Fazenda Pública desta Comarca, Processo n.º 0001429-13.1992.8.26.0477, ordem n.º 7101/92, movida por Fazenda Municipal de Praia Grande contra Estrutural Piramide Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo n.º 420176 de 23/04/2015.

AV.14/90.906 - Praia Grande, 08 de maio de 2.015.

FICA CANCELADA a hipoteca referida no R.07, em cumprimento ao r. mandado expedido aos 20 de fevereiro de 2015, pelo MM. Juiz da Segunda Vara Cível desta Comarca, Processo n.º 022652-94.2007.8.26.0477, anitgo n.º 962/2004, movida por Aparecido Ferreira Nobre contra Estrutural Piramide Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo n.º 420179 de 23/04/2015.

Guicimara Dias Lemos
Escrivente Autorizada

EMBRANCO

CERTIDÃO

CERTIFICO, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 6.216/75, que a presente cópia impressa da matrícula nº 90906, está conforme o original arquivado.

Ônus, alienações ou citações, se houver, encontram-se nela inseridos. Dou fé.
Para alienações: validade de 30 dias (Item 12-D NSCGJ).
Praia Grande, 8 de maio de 2017

Pedido nº 545903

Oficial:	29,93
Estado:	8,51
IPESP:	5,82
Reg.Civil:	1,58
T.Juizça:	2,05
M.Público:	1,44
Município:	0,92
Total:	50,25
Recolhimentos feitos por guia	

Guicimara Dias Lemos
Escrivente Autorizada

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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP 11705-090

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

Processo Digital nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK**, Brasileiro, Casada, RG 3.516.943-1, CPF 956.426.099-04, Monteiro Lobato, 391, apto 102, Vila Assuncao, CEP 11704-150, Praia Grande - SP
LUIZ CARLOS BALDO KOZAK, Brasileiro, Casado, Empresário, RG 3.125.952-5, CPF 018.066.169-80, Monteiro Lobato, 391, APTO. 102, Ocian, CEP 11704-150, Praia Grande - SP

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renato Zanela Pandin e Cruz Gandini**

Vistos.

Fls. 63/70: Defiro a penhora sobre os direitos de aquisição sobre o imóvel. Lavre-se o termo.

Deixo de determinar a averbação da penhora, ante a impossibilidade de registro junto ao CRI.

Para avaliação dos bem penhorado, nomeio o (a) Sr (a). Dirceu Assunção Lopes Júnior.

Arbitro os honorários provisórios em R\$ 1.000,00. Depósito pelo exequente, no prazo de 10 (dez) dias.

Após intime-se o Sr. Perito nomeado a dar início à perícia.

Laudo em 30 (trinta) dias.

Int.

Praia Grande, 24 de maio de 2018.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0234/2018, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 29/05/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.
31/05/2018 - Corpus Christi - Prorrogação
01/06/2018 à 01/06/2018 - Emenda (Prov. CSM 2457/2017) - Suspensão

Advogado
Bernardo Kalman (OAB 119335/SP)
Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)
Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)
Thiago Xavier Kozak (OAB 59912/PR)

Teor do ato: "Vistos.Fls. 63/70: Defiro a penhora sobre os direitos de aquisição sobre o imóvel. Lavre-se o termo. Deixo de determinar a averbação da penhora, ante a impossibilidade de registro junto ao CRI.Para avaliação dos bem penhorado, nomeio o (a) Sr (a). Dirceu Assunção Lopes Júnior. Arbitro os honorários provisórios em R\$ 1.000,00. Depósito pelo exequente, no prazo de 10 (dez) dias. Após intime-se o Sr. Perito nomeado a dar início à perícia. Laudo em 30 (trinta) dias.Int."

Praia Grande, 29 de maio de 2018.

Sérgio Antonio dos Santos Júnior
Escrevente Técnico Judiciário



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

fls. 73

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE

Processo 0012607-16.2016.8.26.0477
Cumprimento de Sentença
0102 JE

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move contra **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK E OUTRA**, vem, mui respeitosamente, a presença de V.Exa., por seu advogado, em atendimento ao r despacho de fls., requerer a juntada aos autos, da guia referente ao pagamento dos honorários provisórios do senhor perito avaliador.

Termos em que,
P. deferimento.
Praia Grande, 05 de junho de 2018

MARCO ANTONIO ESTEVES
OAB/SP 151.046

DÉBORA CRISTINA ESTEVES ARRAIS
OAB/SP 316.116

LUCIANA ROCHA SILVA
OAB/SP 296.170

Rua Dr. Roberto Shoji, 143 – Boqueirão – Praia Grande – SP – 11701-030
Telefones: PG (13) 3034-2888 e SP (11) 5581-7926
E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com
Skype live:marcoantonioesteves

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

Autor: Condominio Edificio Marcia de

Réu: LUIZ CARLOS BALDO KOZAK e outr

Praia Grande Foro De Praia Gra - Cartório Da 2ª. Vara Cível

Processo: 00126071620168260477 - ID 081020000071133298

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

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

Texto de Responsabilidade do Depositante: HONORÁRIOS PROVISÓ
RIOS DO PERITO (DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JUNIOR)

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL	001-9	00190.00009 02836.585006 69660.091179 1 76010000100000		
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço CONDOMINIO RESIDENCIAL MARCIA TRIBUNAL DE JUSTICA.SP - PROCESSO: 00126071620168260477, Praia Grande Foro De Praia Gra - Cartório Da 2ª. Vara Cível 2ª Vara Cível		CNPJ: 06.954.617/0001-22		
Sacador/Avalista				
Noosso-Número 28365850069660091	Nr. Documento 81020000071133298	Data de Vencimento 30/07/2018	Valor do Documento 1.000,00	(=) Valor Pago 1.000,00
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço BANCO DO BRASIL S/A				
Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X		Autenticação Mecânica		

BANCO DO BRASIL	001-9	00190.00009 02836.585006 69660.091179 1 76010000100000		
Local de Pagamento PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO		Data de Vencimento 30/07/2018		
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ BANCO DO BRASIL S/A		Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X		
Data do Documento 30/05/2018	Nr. Documento 81020000071133298	Espécie DOC ND	Aceite N	Data do Processamento 30/05/2018
Uso do Banco 81020000071133298	Carteira 17	Espécie R\$	Quantidade xValor	Nosso-Número 28365850069660091
Informações de Responsabilidade do Beneficiário GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000071133298 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep		(-) Desconto/Abatimento		
		(+ Juros/Multa		
		(-) Valor Cobrado 1.000,00		

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço CONDOMINIO RESIDENCIAL MARCIA TRIBUNAL DE JUSTICA.SP - PROCESSO: 00126071620168260477, Praia Grande Foro De Praia Gra - Cartório Da 2ª. Vara Cível 2ª Vara Cível		CNPJ: 06.954.617/0001-22		
Sacador/Avalista		Código de Baixa Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA ROCHA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/06/2018 às 14:41, sob o número WPGE18700813230 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012607-16.2016.8.26.0477 e código 2240AFO.

**Comprovante de Transação Bancária**

Boletos de Cobrança

Data da operação: 05/06/2018 - 10h58

Nº de controle: 430.611.004.750.811.515 | Documento: 0000197

Conta de débito: **Agência: 6059 | Conta: 0003935-7 | Tipo: Conta-Corrente**Empresa: **CONDOMINIO RESIDENCIAL MARCIA DE FATIMA | CNPJ: 006.954.617/0001-22**Código de barras: **00190 00009 02836 585006 69660 091179 1 76010000100000**Banco destinatário: **001 - BANCO DO BRASIL S.A.**Razao Social **BANCO DO BRASIL S.A. . SETOR PUBLICO RJ**

Beneficiário:

Nome Fantasia **BANCO DO BRASIL S.A. . SETOR PUBLICO RJ**

Beneficiário:

CPF/CNPJ Beneficiário: **000.000.000/4906-95**Nome do Pagador: **SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA**CPF/CNPJ do pagador: **051.174.001/0001-93**Razao Social Sacador **Não informado**

Avalista:

CPF/CNPJ Sacador **Não informado**

Avalista:

Instituição Recebedora: **237 - BANCO BRADESCO S.A.**Data de débito: **05/06/2018**Data de vencimento: **30/07/2018**Valor: **R\$ 1.000,00**Desconto: **R\$ 0,00**Abatimento: **R\$ 0,00**Bonificação: **R\$ 0,00**Multa: **R\$ 0,00**Juros: **R\$ 0,00**Valor total: **R\$ 1.000,00**Descrição: **CUSTA AP.102**

A transação acima foi realizada por meio do Bradesco Net Empresa.

Autenticação

Pv7Vc4YP n@WzcdW6 ykYKveq? BWDUvvvBe *mIJL4KS wihFwxLG b*4RvnEB Kqccbm4t
 M7BmqJXI F#*uni*k K8yo*W@z rPbbHeiP 7dLE3wW8 fR*3fsvT LV@Qu5uh 66VRJQbJ
 LfIimhu7 BbkX8cCE N@nceKcZ 6d#*Lz5j 15hjYzXQ OV?SBwCg 05710108 01090000

SAC - Serviço de Apoio ao ClienteAlô Bradesco
0800 704 8383Deficiente Auditivo ou de Fala
0800 722 0099Cancelamentos, Reclamações e Informações.
Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.Demais telefones
consulte o site
Fale Conosco.**Ouvidoria**

0800 727 9933

Atendimento de segunda a sexta-feira, das 8h às 18h, exceto feriados.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP

11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital n°: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exeqüente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que lavrei termo e intimei perito, conforme segue. Nada Mais. Praia Grande, 20 de junho de 2018. Eu, ____, Sidnei Dalla Marta Fernandes, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP

11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital n°: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

Em Praia Grande, aos 20 de junho de 2018, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro de Praia Grande, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): **Área de terras nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: partindo de um ponto situado na Avenida Presidente Castelo Branco, a presente descrição inicia exatamente a 306,70 m do marco que divide, do lado direito de quem do terreno olha para o mar, com terras de propriedade de Carmen Itália Scigliano (loteamento denominado Vila Alice, devidamente aprovado), desse ponto segue em direção à esquerda, em linha reta, medindo 38,00 m; confrontando em toda extensão com terrenos de propriedade de Dino Marsili, desse ponto dobra à esquerda em ângulo de 90°, medindo em linha 100,00 m, confrontando em toda extensão com a Rua Principal do Balneário Bopeva, hoje denominada Rua Monteiro Lobato; desse ponto dobra à esquerda em ângulo de 90° medindo em linha reta 38,00 m e confronta em toda extensão com terrenos de propriedade de Dino Marsili; daí dobra em ângulo de 90°, medindo em linha reta 100,00 m, confrontando em toda extensão com terrenos de propriedade de Carmen Itália Scigliano (Vila Alice), fechando a quadra, formando uma área aproximada de 3.800,00 m², objeto da matrícula nº 90.906 do Registro de Imóveis de Praia Grande/SP, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Luiz Carlos Baldo Kozak, CPF nº 018.066.169-80, RG nº 3.125.952-5. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.**

Renato Zanela Pandin e Cruz Gandini

Juiz de Direito



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP
11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:
praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

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



Tribunal de Justiça de São Paulo Poder Judiciário

Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça

Olá, SIDNEI DALLA MARTA FERNANDES | Sair

Dados e Documentos dos Auxiliares da Justiça

(/AuxiliaresJustica/AuxiliaresJustica/ConteudoArquivos/ManualAuxiliaresJustica-Administrativo.pdf)

- Perfil
(/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/Perfil/Index/874)
- Intercorrências / Punições
(/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/Ocorrencias/Index/874)
- Funções
(/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/Funcoes/Index/874)

Auxiliar (/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/Perfil/Index/874)
Funções (/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/Funcoes/Index/874)
Perito

Áreas de Atuação Locais de Atuação Nomeações 1ª Instância
Nomeações 2ª Instância

00126071620168260477 Pesquisar Exibir nomeações excluídas

Nomear

Setor	Nº do Processo	Data da Nomeação	Nome do Juiz	Honorários (R\$)	Status
2ª Vara Cível Fórum Praia Grande - (Dr. Guilherme Penteador Campos)	00126071620168260477	24/05/2018	Renato Zanela Pandin e Cruz Gandini	1000	Nomeado

Nomeações 1 até 1 de 1

Desenvolvido pela Secretaria de Tecnologia da Informação do TJSP - 33



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP

11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que até a presente data, não houve a entrega do laudo pericial. Nada Mais. Praia Grande, 27 de setembro de 2018. Eu, ____, Sidnei Dalla Marta Fernandes, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL
 Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, . - Vila Mirim
 CEP: 11705-090 - Praia Grande - SP
 Telefone: (13) 3471-1200 - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em **27/09/2018** faço estes autos conclusos ao Exmo. Sr. Dr. RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande. Eu, _____, escrevente, subscrevi.

DESPACHO

Processo nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI**

Vistos.

Reitere-se a intimação do perito, para apresentação do laudo em 10 (dez) dias, sob pena de destituição.

Int.

Praia Grande, 27 de setembro de 2018.

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

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de
Praia Grande / SP

Processo Digital Nº: 0012607-16.2016.8.26.0477
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais
Exeçüente: Condomínio Edifício Márcia de Fátima
Executado: Luiz Carlos Baldo Kozak e outro

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR,
Corretor de Imóveis, **CRECI nº 142.644**, perito judicial nomeado e
compromissado nos Autos da Ação em epígrafe, tendo procedido às
diligências e após profundos exames, pesquisas, coleta de dados e estudos
diversos, vem apresentar o resultado do seu trabalho, consubstanciado no
presente.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644


CNAI - 015.968

1. NOMEAÇÃO.

O R. Despacho de fls.71, houve por bem nomear o signatário como avaliador, mister que este perito judicial honrosamente, ora desempenha.

2. OBJETIVO.

Este trabalho pericial tem por finalidade determinar o valor comercial de mercado atual de venda/compra do seguinte imóvel:

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL		Registro de Imóveis de Praia Grande - SP
MATRÍCULA 90.906	FICHA 01	Em 19 de março de 1.999. 
IMÓVEL: Área de terras nesta cidade, com as seguinte medidas e confrontações: partindo de um ponto situado na Avenida Presidente Castelo Branco, a presente descrição inicia exatamente a 306,70 metros do marco que divide, do lado direito de quem do terreno olha para o mar, com terras de propriedade de Carmen Itália Scigliano (loteamento da Vila Alice, devidamente aprovado), desse ponto segue em direção à esquerda, em linha reta, medindo 38,00 metros; confrontando em toda extensão com terrenos de propriedade de Dino Marsili, desse ponto dobra à esquerda em ângulo de 90 graus, medindo em linha reta 100,00 metros, confrontando em toda extensão com a Rua Principal do Balneário Bopeva, hoje denominada Rua Monteiro Lobato; desse ponto dobra à esquerda em ângulo de 90 graus, medindo em linha reta 38,00 metros e confronta em toda extensão com terrenos de propriedade de Dino Marsili; daí dobra em ângulo de 90 graus, medindo em linha reta 100,00 metros, confrontando em toda extensão com terrenos de propriedade de Carmen Itália Scigliano (Vila Alice), fechando a quadra, formando uma área aproximada de 3.800,00 m2.		
CONTRIBUINTE: 1 05 37 003 101 0000-5 1 05 37 003 201 0000-3		

Matricula registrada sob o nº 90.906 do *Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande (SP)*.

Imóvel avaliando inscrito no cadastro de contribuintes municipais sob os nº 1 05 37 003 101 0000 - 5 e 1 05 37 003 201 0000 - 3;

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

3. VISTORIA.

Devidamente nomeado por V. Exa. e cientificado pelo cartório desse honroso “*munus*”, executou a visita de vistoria do imóvel no dia 10/09/2018 às 15:00 h.

4. LOCALIZAÇÃO.

O imóvel (terreno) inicia-se na Rua Monteiro Lobato nº 351 até o nº 431, Bairro: Ocian e CEP 11704-150 (conforme o site dos CORREIOS: www.buscacep.com.br), na quadra completada pela Rua Olavo Bilac, Rua Guimarães Rosa e Rua Gonçalves Dias.

Está localizado a 2 (duas) quadras da Av. Presidente Castelo Branco, que ladeia toda faixa de praia, tendo como maior característica, tráfego intenso, pois trata-se da principal via de acesso residencial, comercial e turístico de Praia Grande, assim como, a 2 quadras, do referido imóvel, está uma das principais vias de ligação da Praia Grande, a Av. Presidente Kennedy, que abrange 12 bairros, com características essencialmente comerciais e trânsito muito intenso.

4.1 INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS URBANAS.

Trata-se de local dotado de todos os serviços públicos usuais, tais como:

- a) Vias urbanas pavimentadas;
- b) Passeio;
- c) Guias e sarjetas;
- d) Redes de água tratada e esgoto;

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- e) Distribuição de energia elétrica;
- f) Iluminação pública;
- g) Coleta de lixo;
- h) Transportes públicos;
- i) Entrega postal.

O local apresenta características residenciais, notam-se muitas casas, sobrados e edifícios residenciais.

Este trecho tem como maior característica o tráfego tranquilo.

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.**5.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

- Tipo: Terreno;
- Utilização: Há sobre o terreno, o denominado: Residencial Prâmide, com 5 edifícios;
- Zoneamento: Zona Urbana;
- Endereço: Rua Monteiro Lobato nº 351 até o nº 431, Bairro: Ocian e CEP 11704-150– Praia Grande (SP);
- Metragem: Frente: 100,00m; Fundos: 38,00m;
- Área Total (Matrícula nº 90.906 – CRI/PG): 3.800,00 m².

5.2– CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno que em suas delimitações está situado o chamado: Residencial Pirâmide, com 5 edifícios pertencentes. São eles:

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- I. Edifício Isabela – Rua Monteiro Lobato nº 351;
- II. Edifício Otília – Rua Monteiro Lobato nº 371;
- III. Edifício Márcia – Rua Monteiro Lobato nº 391;
- IV. Edifício J. Cardoso – Rua Monteiro Lobato nº 411;
- V. Edifício Delva – Rua Monteiro Lobato nº 431.

6. AVALIAÇÃO.**6.1 METODOLOGIA.**

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº1.066/2007.

Será feita esta avaliação utilizando-se o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, mediante levantamento e pesquisas no mercado imobiliário da região, para a determinação do valor de mercado.

Para obter-se o resultado desta análise, o mais fiel possível à oscilação do mercado imobiliário, serão utilizados elementos comparativos (amostras coletadas) que respeitarão os seguintes quesitos:

- a) Preferencialmente utilizaremos o mesmo bairro do imóvel avaliando, caso seja necessário, serão utilizados elementos comparativos de outros bairros, que obedeçam as mesmas características urbanas do imóvel;
- b) Serão utilizados como elementos comparativos, onde sejam expressos o valor para venda do imóvel;

Sendo assim, determinaremos, para cada uma das amostras coletadas, o valor de mercado do imóvel por unidade de metro quadrado (tendo como base de cálculo a metragem quadrada total). Obtidos estes valores, um para cada uma das amostras, faremos a

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

somatória dos valores e dividiremos pelo número de amostras, estipulando o valor médio de mercado por unidade de metro quadrado.

Finalmente, multiplicaremos o valor da área total (3.800,00 m²), pelo valor médio de mercado por unidade de metro quadrado, obtendo então valor médio de mercado para o imóvel em questão.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.**7.1- VISITA *IN LOCO*.**

A vistoria “*in loco*” tem como finalidade principal avaliar e mensurar o real estado em que os imóveis se encontram e tudo o que, direta ou indiretamente, possa interessar a presente medida judicial.

7.2 - PESQUISAS

Todas as pesquisas realizadas, dos imóveis que serviram como elementos comparativos para esta avaliação, foram realizadas entre os dias 10 de Setembro de 2018 e 04 de Outubro de 2018.

7.3 - ELEMENTOS DE COMPARAÇÃO

Neste trabalho utilizamos apenas elementos de comparação de imóveis ofertados à venda no mercado imobiliário da região. Para utilizarmos elementos de comparação de imóveis vendidos, necessitamos da colaboração de imobiliárias ou corretores de imóveis, que tenham realizado negócios nos últimos 60 dias. Entramos em contato com vários corretores e imobiliárias, mas nenhum dos que foram contactados puderam contribuir, pois, como o mercado de

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

imóveis apresenta retração e a realização de negócios está cada vez mais esporádica, estes não tinham efetuado vendas nos últimos 60 dias, não tendo contribuir com este perito com dados de imóveis vendidos. A falta de elementos de comparação de imóveis vendidos não desmerece em nada este ou qualquer outro trabalho avaliativo, mas, elementos de comparação de imóveis vendidos, sempre são tidos como informações refinadas de posição mercadológica, que enriquecem qualquer trabalho avaliativo. Sendo assim, utilizaremos como elementos de comparação, como já dito, de imóveis ofertados à venda na região e, utilizaremos concomitantemente, deságio de 20% (vinte por cento), para cada elemento de comparação tido à venda, como fator de comercialização.

7.4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME OBSERVADO NA MATRÍCULA

Devido à confusa descrição do imóvel avaliando (terreno) conforme sua matrícula, onde não se tem a localização do imóvel de maneira simples, direta, objetiva e pontual, foram necessárias algumas diligências ao Cartório de Registro de Imóveis e à Prefeitura Municipal de Praia Grande, para elucidação do local exato deste imóvel.

Após feitas as diligências e consultado os arquivos da Prefeitura de Praia Grande e do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, pode-se garantir que o imóvel Matriculado no Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande (SP) sob o nº 90.906, e inscrito no cadastro de contribuinte do Município da Estância Balneária de Praia Grande sob os Números 1 05 37 003 101 0000 - 5 e 1 05 37 003 201 0000 – 3, faz parte do chamado Residencial Pirâmide, onde existem 5 edifícios, iniciando o terreno na esquina da Rua Monteiro Lobato nº 351 com

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Rua Gonçalves Dias e acabando na esquina da Rua Monteiro Lobato nº 411 com Rua Olavo Bilac.

7.5 – SOBRE A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Como exposto no item acima, o imóvel avaliando é um terreno, onde em suas delimitações há 5 (cinco) prédios construídos e com moradores. Como na Decisão fls.71 pede para que se avalie o bem penhorado, então faremos a avaliação somente do terreno, conforme (fls. 77) - Termo de Penhora e Depósito, como se não houvessem as edificações construídas sobre ele.

8. PERSPECTIVAS DO MERCADO.

As condições atuais do mercado imobiliário são de instabilidade e retração, como notoriamente vem sendo divulgado pelas mídias televisivas, eletrônicas, impressas, digitais e sociais.

Importante observar o cenário atual:

“Com alta do dólar, BC indica que cenário para inflação piorou e que pode subir os juros no futuro.

BC projeta inflação acima da meta de 4,25% para 2019 se juro básico permanecer em 6,5% ao ano, e câmbio em R\$ 4,15. Instituição indicou que pode ser necessário subir a taxa de juros.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Por Alexandre Martello, G1 — Brasília

25/09/2018 08h16 Atualizado há 1 semana

O Banco Central avaliou que o cenário piorou nos últimos meses e indicou que pode ser necessário subir a taxa básica de juros da economia, atualmente em 6,5% ao ano, nos próximos meses para atingir a meta de inflação fixada para o ano de 2019.

A informação consta na ata da última reunião do Comitê de Política Monetária (Copom), da semana passada, **quando a taxa Selic foi mantida estável** no menor nível da história pela quarta vez consecutiva. O documento foi divulgado nesta terça-feira (25).

A piora no cenário para a inflação está ligada, entre outros fatores, à disparada do dólar – que tem potencial para gerar pressões inflacionárias no Brasil. Isso porque os produtos, insumos e serviços importados ficam mais caros na medida em que o dólar se valoriza.

Além da moeda norte-americana, a cotação do petróleo também subiu nos últimos meses, pressionando os preços dos combustíveis.

"Os membros do Comitê pontuaram que nos últimos meses as diversas medidas de inflação subjacente se elevaram a partir de níveis julgados baixos, atingindo níveis apropriados – ou seja, de modo geral consistentes com as metas para a inflação", informou o BC.

E acrescentou: "Entretanto, os membros do Comitê reforçaram a importância de acompanhar a evolução da trajetória prospectiva da inflação [previsões] no médio e longo prazos, além da ancoragem das expectativas de inflação, visando avaliar o possível impacto mais perene de choques sobre a inflação [efeitos da alta do dólar sobre os preços]".

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Como as decisões são tomadas

A definição da taxa de juros pelo BC tem como foco o cumprimento da meta de inflação, fixada todos os anos pelo Conselho Monetário Nacional (CMN). Para 2018, a **meta central de inflação é de 4,5%** e, para 2019, é de 4,25%.

Quando as estimativas para a inflação estão em linha com as metas, o BC reduz os juros; quando estão acima da trajetória esperada, a taxa Selic é elevada.

As decisões do Copom demoram cerca de seis meses para terem impacto pleno na economia.

Estimativas do BC para a inflação

Considerando as previsões do mercado para câmbio e juros nos próximos anos (dólar em R\$ 3,83 no fim deste ano e em R\$ 3,75 no fechamento de 2019, e aumento dos juros para 8% ao ano no fim do próximo ano), o BC avaliou que não haveria problemas para atingir as metas de inflação. A expectativa do BC para o IPCA, nesse cenário, é de 4,1% para 2018 e de 4% para 2019.

Porém, em um cenário sem aumento de juros, e com câmbio fixo em R\$ 4,15 (que vigorou na semana anterior à última reunião do Copom), o Banco Central estimou que a inflação ficaria "em torno de 4,4% para 2018 e 4,5% para 2019".

A projeção do BC mostra que, sem aumento na taxa de juros e com o dólar alto, a inflação ficaria acima da meta central de 4,25% fixada para o ano que vem. Os modelos de inflação do BC sugerem, portanto, que, caso o dólar não recue, poderá ser necessário subir os juros básicos da economia para atingir a meta central de inflação no ano de 2019.

Repasso do dólar para os preços

Entretanto, os integrantes do Copom, colegiado que define o juro básico da economia, também avaliaram que, com exceção de alguns

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

preços administrados (tarifas), o "nível de repasse" da alta do dólar para a inflação tem se mostrado "contido".

"Ponderaram, entretanto, que a intensidade do repasse de movimentos no câmbio para a inflação depende de vários fatores, como, por exemplo, do nível de ociosidade da economia e da ancoragem das expectativas de inflação" informou.

O Copom acrescentou ainda, em sua ata que foi divulgada nesta terça-feira, que "continuará acompanhando diferentes medidas de repasse cambial, inclusive para medidas de inflação subjacente".

BC não informou próximos passos

Apesar de ter avaliado que o cenário de inflação piorou do início de agosto para meados de setembro, entre as duas últimas reuniões do Copom, e ter indicado que pode eventualmente começar a subir os juros, o Banco Central não informou claramente quais serão os próximos passos na definição da taxa Selic.

Essa decisão, portanto, será debatida e tomada somente no próximo encontro do Copom, nos dias 30 e 31 de outubro, ou seja, depois do segundo turno das eleições presidenciais - marcado para 28 de outubro. **Em 2014, o BC subiu os juros somente depois das eleições.**

Segundo o BC, os integrantes do Copom "voltaram a ressaltar que os próximos passos na condução da política monetária [definição dos juros para atingir as metas de inflação predeterminadas] continuarão dependendo da evolução da atividade econômica, do balanço de riscos e das projeções e expectativas de inflação".

Por fim, o Copom avaliou que "deve pautar sua atuação com foco na evolução das projeções e expectativas de inflação, do seu balanço de riscos e da atividade econômica".

"Choques que produzam ajustes de preços relativos [como a alta do dólar] devem ser combatidos apenas no impacto secundário que

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

poderão ter na inflação prospectiva (na propagação a preços da economia não diretamente afetados pelo choque)", concluiu o BC, na ata do Copom."

Com cortes de nas taxas juros iniciado em outubro/2016 (de 14,25% para 14,00%) e manutenção da taxa na última reunião (20/09/2018) do *Copom*, em 6,50%, ainda não é notada recuperação no setor imobiliário. Investidores sejam eles de grande, médio ou pequeno portes estão represando seus recursos, em meio à crise política, econômica e a sucessão presidencial, aguardando um cenário favorável para injetar recursos no setor.

Mesmo com a queda das taxas de juros, propiciando também a baixa dos juros para o financiamento imobiliário, há ainda desequilíbrio entre oferta e procura. Muitos novos imóveis são ofertados todos os dias, sendo notada a queda dos preços dos imóveis para venda e, mesmo assim, com o cenário tecnicamente mais favorável para compra, o mercado continua desaquecido.

9. CONCLUSÃO

Fica avaliado este imóvel, por: **R\$ 5.147.518,00 (CINCO MILHÕES, CENTO E QUARENTA E SETE MIL, QUINHENTOS E DEZOITO REAIS)**, neste dia 04 de Outubro de 2.018.

10. TERMO DE ENCERRAMENTO

Contém o presente laudo 13 (treze) páginas, todas conferidas.

Acompanham 5 (cinco) anexos, com 13 (treze) páginas, sendo todas conferidas, totalizando 26 (vinte e seis) páginas.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

11. ANEXOS**ANEXO I** – DETERMINAÇÃO DO VALOR MÉDIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.**ANEXO II** – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.**ANEXO III** – FOTOS DE CARCTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.**ANEXO IV** – FOTOS DO TERRENO.**ANEXO V** – FOTOS DOCUMENTOS SEURB PARA CONFIRMAÇÃO EXATA DO ENDEREÇO DO IMÓVEL.

Santos, 04 de Outubro de 2.018.

Dirceu Assunção Lopes Júnior

Corretor de Imóveis – CRECI/SP 142.644

Cons. Nac. dos Avaliadores de Imóveis / CNAI nº 015.968

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de
Praia Grande / SP.

**ANEXOS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL REFERENTES AO
PROCESSO DIGITAL Nº 0012607-16.2016.8.26.0477**

ANEXO I - DETERMINAÇÃO DO VALOR MÉDIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

AMOSTRA 1

Fonte: SM Imóveis na Praia

Código do Imóvel: TE0007- Ofertado para VENDA

Endereço: Rua João Ramalho nº 648 – Aviação.

Características do Imóvel:

➤ **Terreno**

- Área Total: 3.250,00 m² (AT)
- Valor ofertado: R\$ 4.500.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Total (AT)**

$$V1 = 4.500.000,00 / 3.250,00$$

$$V1 = R\$ 1.384,61 / m^2$$

AMOSTRA 2

Fonte: Spinola Consultoria Imobiliária

Código do Imóvel: TE3235 – Ofertado para VENDA

Endereço: Rua Kikusaburo Tanaka s/n – Bairro: Ocian.

Características do Imóvel:

➤ **Terreno**

- Área Total: 1.710,00 m² (AT)
- Valor ofertado: R\$ 3.000.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Total (AT)**

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI – 015.968
Engenheiro – CREA 5061469470

$V2 = 3.000.000,00 / 1.710,00$

$V2 = R\$ 1.754,38 / m^2$

AMOSTRA 3

Fonte: Terral Imóveis

Código do Imóvel: TE0120 – Ofertado para VENDA

Endereço: Rua 23 de Maio nº346 – Bairro: Mirim.

Características do Imóvel:**➤ Terreno**

- Área Total: 2.467,00 m² (AT)
- Valor ofertado: R\$ 5.000.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Total (AT)**

$V3 = 5.000.000,00 / 2.467,00$

$V3 = R\$ 2.026,75 / m^2$

AMOSTRA 4

Fonte: Imobiliária Nova Kennedy

Código do Imóvel: 14747103 – Ofertado para VENDA.

Endereço: Rua Daniela Chechia Faures, esquina com Rua João Ramalho – Bairro: Aviação.

Características do Imóvel:**➤ Terreno**

- Área Total: 1.200,00 m² (AT)
- Valor ofertado: R\$ 2.000.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Total (AT)**

$V4 = 2.000.000,00 / 1.200,00$

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
 CNAI – 015.968
 Engenheiro – CREA 5061469470

V4 = R\$ 1.666,66 / m²

AMOSTRA 5

Fonte: Pettra Const. E Empreend. Imobiliários

Código do Imóvel: TE0019 – Ofertado para Venda.

Endereço: Rua Kkusaburo Tanaka, esquina com Av. Roberto da Almeida Vinhas – Bairro: Ocian.

Características do Imóvel:➤ **Terreno**

- Área Total: 4.814,00 m² (AT)
- Valor ofertado: R\$ 7.866.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Total (AT)**

$$V5 = 7.866.000,00 / 4.814,00$$

V5 = R\$ 1.633,98 / m²

SOMATÓRIA DAS AMOSTRAS: (S) = V1 + V2 + V3 + V4 + V5

- ✓ **Consideramos deságio de 20% (fator de comercialização) para as amostras 1, 2, 3, 4 e 5; para locação no mercado imobiliário da região.**

$$S = (1.384,61 \times 0,80) + (1.754,38 \times 0,80) + (2.026,75 \times 0,80) + (1.666,66 \times 0,80) + (1.633,98 \times 0,80)$$

$$S = 1.107,68 + 1.403,50 + 1.621,40 + 1.333,32 + 1.307,18$$

$$S = \text{R\$ } 6.773,08$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO POR UNIDADE DE METRO QUADRADO (VMM)

VMM = SOMATÓRIA DAS AMOSTRAS / NÚMEROS DE AMOSTRAS

$$VMM = 6.773,08 / 5$$

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Engenheiro – CREA 5061469470

VMM = R\$ 1.354,61 / m²**DETERMINAÇÃO DO VALOR MÉDIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO (VMA)****VMA = VALOR MÉDIO DE MERCADO POR UNIDADE DE METRO QUADRADO (VMM) X
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO (AT)****VMA = VMM x AT****VMA = 1.354,61 x 3.800,00****VMA = R\$ 5.147.518,00**

Portanto,

VMA = R\$ 5.147.518,00

Arredondando:

**R\$ 5.147.518,00 (CINCO MILHÕES, CENTO E QUARENTA E SETE MIL,
QUINHENTOS E DEZOITO REAIS)**

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

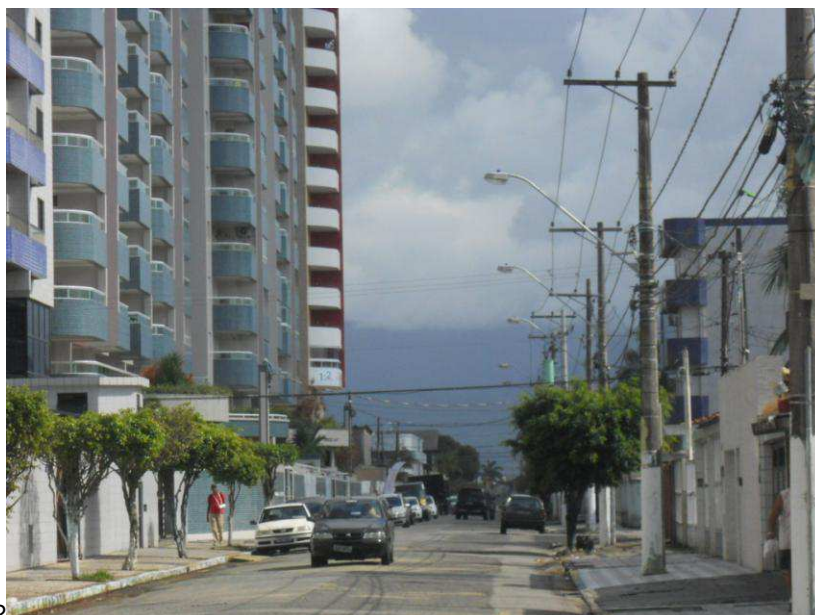
CNAI – 015.968

Engenheiro – CREA 5061469470

ANEXO III – FOTOS DE CARCTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.



1



2

FOTOS 1 e 2 (ANEXO III) - Retratam vizinhança essencialmente residencial, tráfego tranqüilo de veículos em local dotado dos recursos básicos e melhoramentos urbanos como pavimentação, guia, sarjetas, iluminação pública, redes de distribuição de energia elétrica e água potável entre outros.

Rua Floriano Peixoto, nº 235 – 28 / Pompéia – Santos (SP) – CEP 11060-303
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Engenheiro – CREA 5061469470

ANEXO IV – FOTOS DO TERRENO.



1

FOTO 1 (Anexo IV) – Foto do Edifício Isabela, esquina das Ruas Monteiro Lobato e Gonçalves Dias



2

FOTO 2 (Anexo IV) – Foto da Rua Monteiro Lobato, Relatando os edifícios que compõem o Conjunto Residencial (visão ao fundo da Serra do Mar).

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Engenheiro – CREA 5061469470



3



4



5



6



7

FOTOS 3, 4, 5, 6 e 7 (Anexo IV) – Fotos do nome dos edifícios que compõe o Conjunto Residencial.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Engenheiro – CREA 5061469470



FOTO 8 (Anexo IV) – Foto da Rua Monteiro Lobato, Relatando os edifícios que compõe o Conjunto Residencial (seguido em frente, ao final desta rua teremos o Praia)



9



10

FOTO 9 (Anexo IV) – Foto da lateral do Edifício Isabela, Rua Gonçalves Dias

FOTO 10 (Anexo IV) – Foto da lateral do Edifício Delva, Rua Olavo Bilac

Rua Floriano Peixoto, nº 235 – 28 / Pompéia – Santos (SP) – CEP 11060-303
 Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
 e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
 CNAI - 015.968
 Engenheiro - CREA 5061469470

ANEXO V – FOTOS DOCUMENTOS SEURB PARA CONFIRMAÇÃO EXATA DO ENDEREÇO DO IMÓVEL.

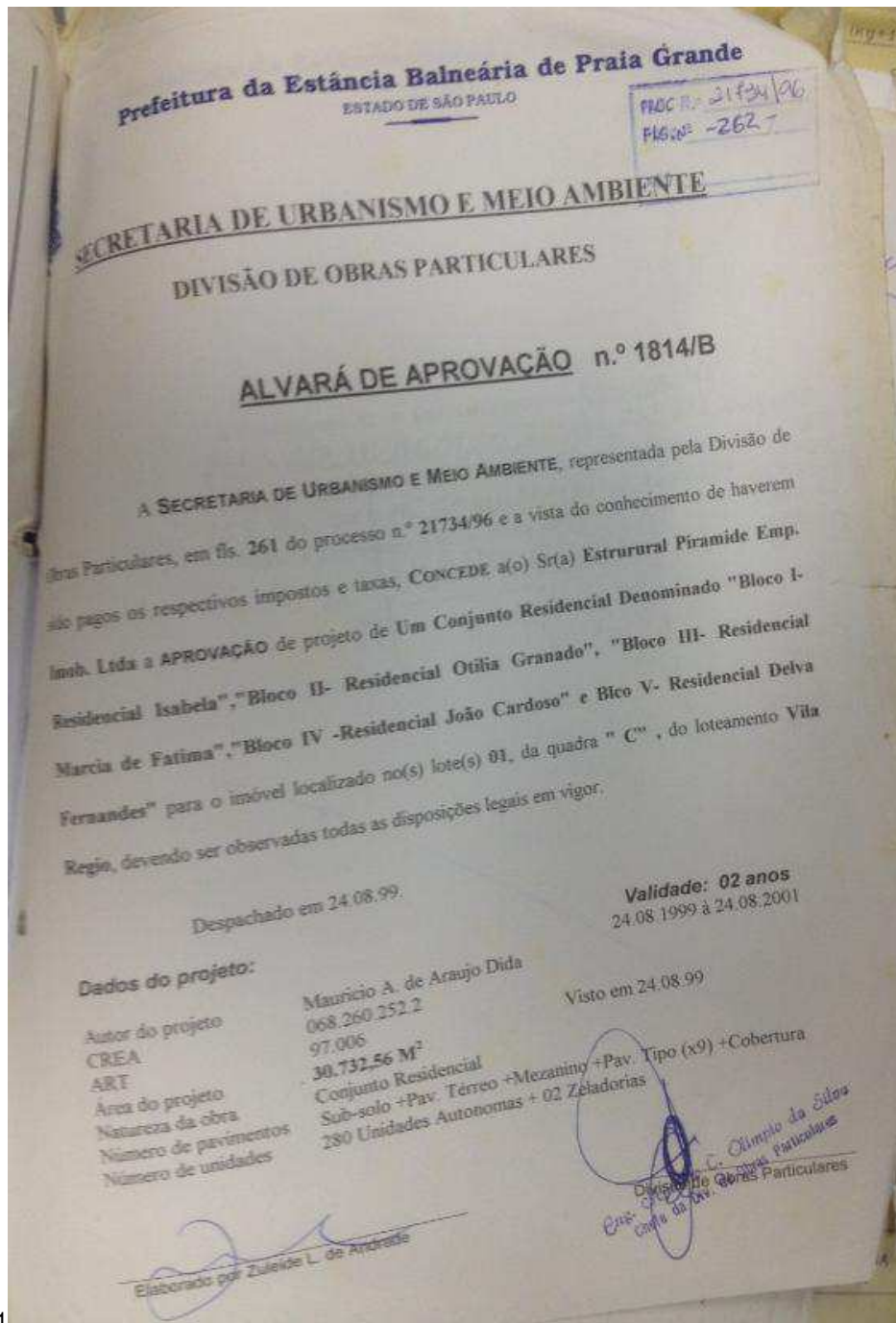
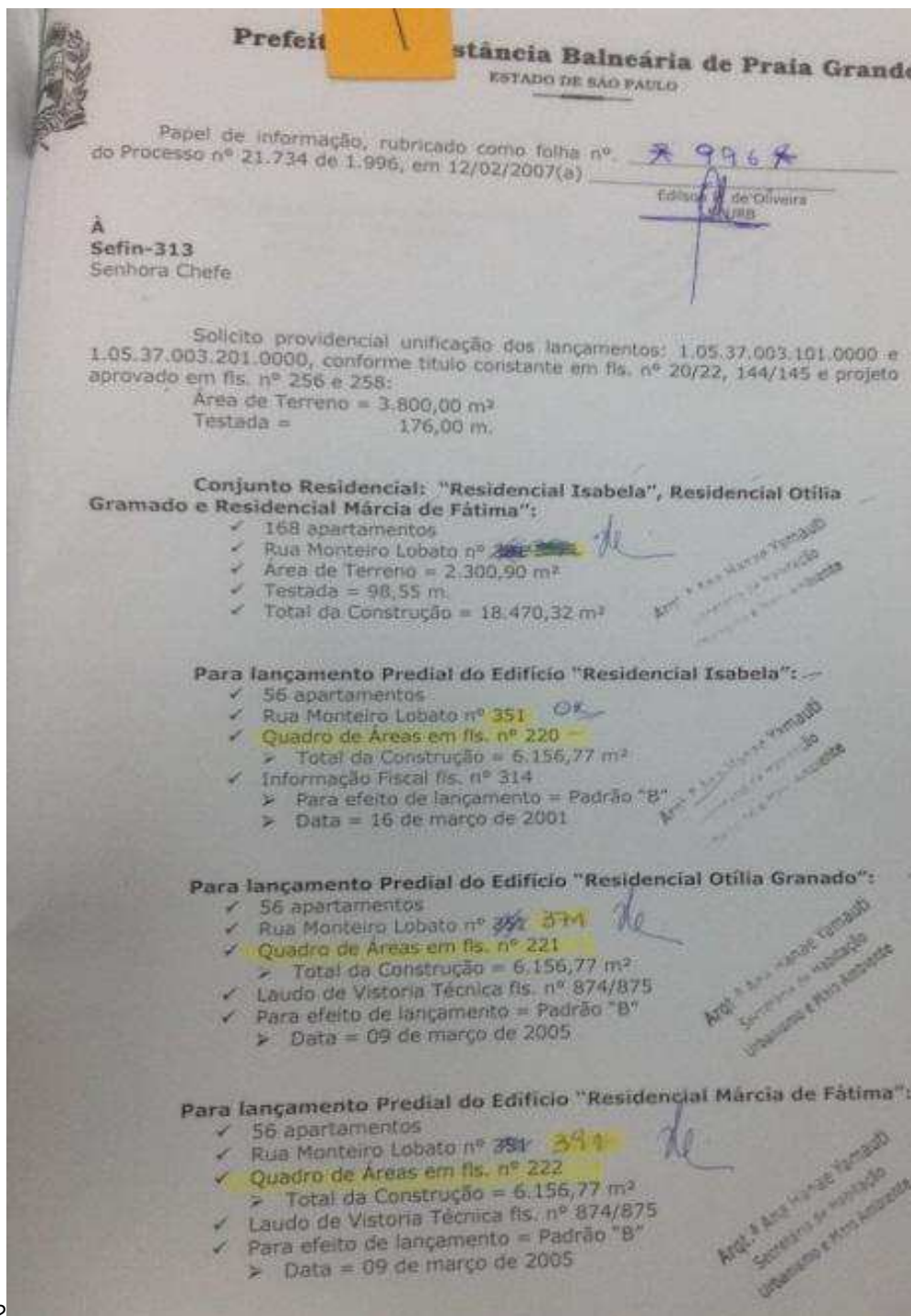


FOTO 1 (Anexo V) – Alvará de Aprovação de Projeto.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
 CNAI – 015.968
 Engenheiro – CREA 5061469470



2

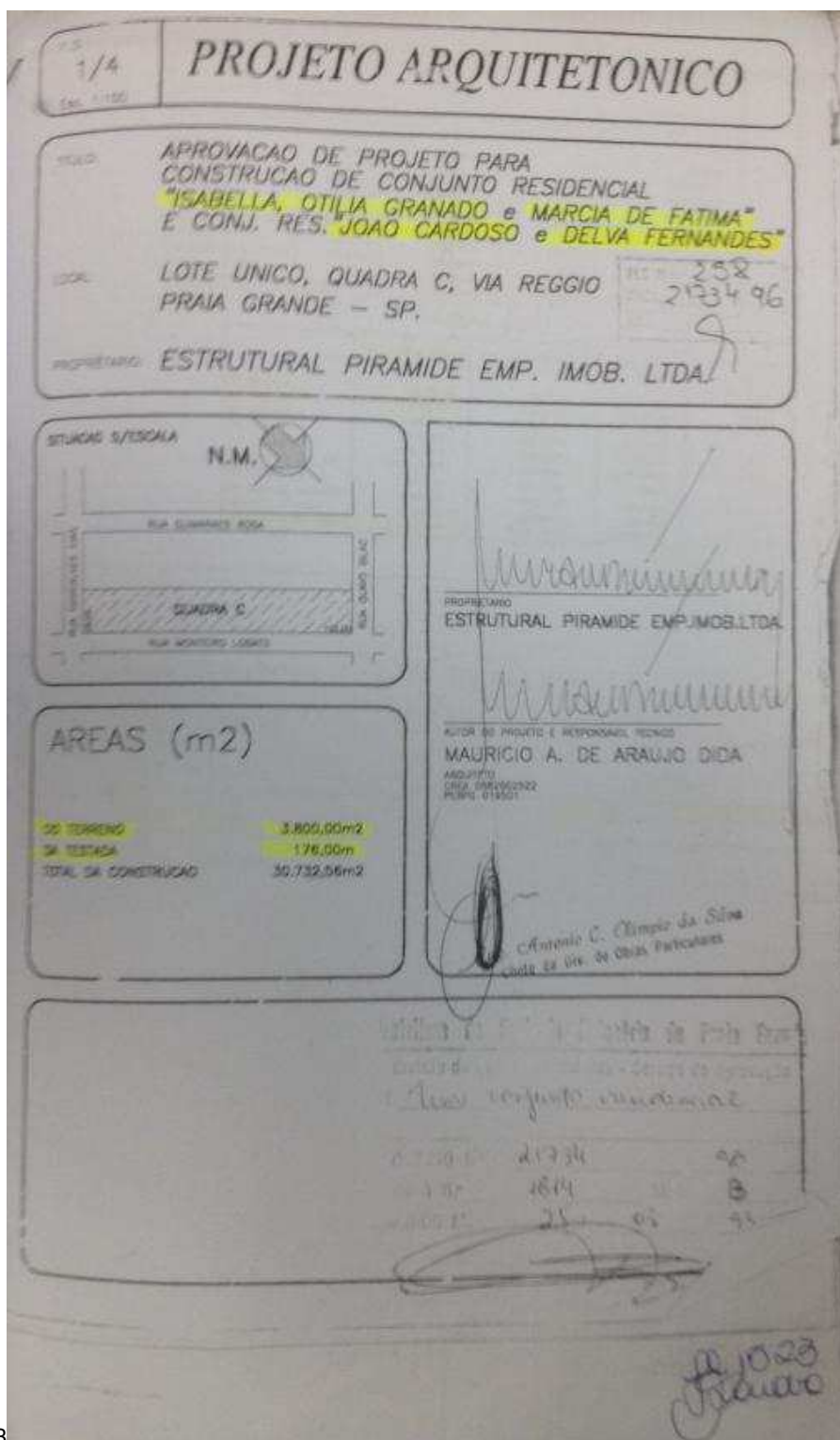
FOTO 2 (Anexo V) – Pedido de unificação das inscrições municipais.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968

Engenheiro - CREA 5061469470



3

FOTO 3 (Anexo V) – Foto da Planta de Aprovação de Projeto para a Construção do Conjunto Residencial, onde se discriminam os conjuntos residenciais .

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Engenheiro – CREA 5061469470



FOTO 4 (Anexo V) – Foto da Planta de Aprovação de Projeto para a Construção do Conjunto Residencial, onde se confirma a localização do imóvel avaliando.

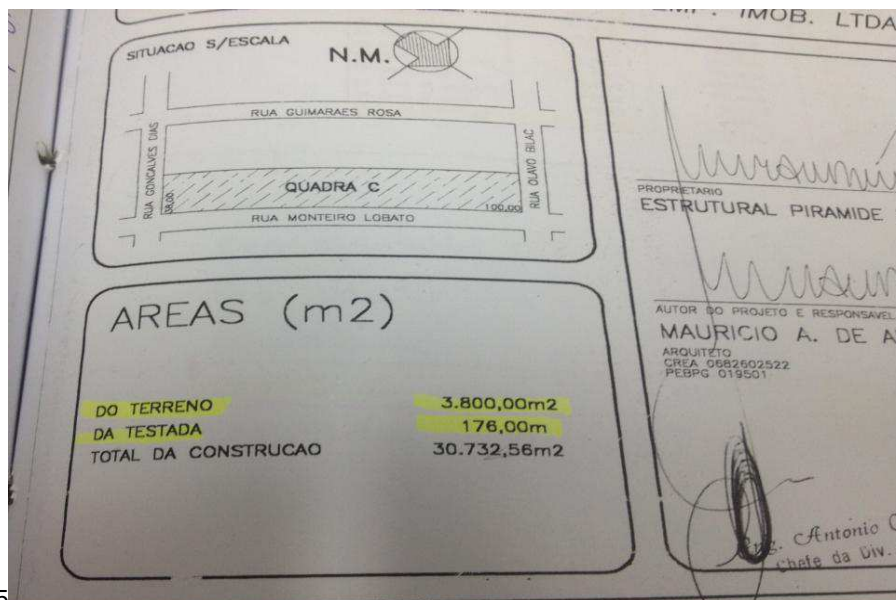


FOTO 5 (Anexo V) – Foto da Planta de Aprovação de Projeto para a Construção do Conjunto Residencial, onde se confirmam a metragem (conforme a Matrícula do Imóvel) e sua testada.

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de
Praia Grande (SP).

Processo Digital Nº: 0012607-16.2016.8.26.0477
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais
Exeqüente: Condomínio Edifício Márcia de Fátima
Executado: Luiz Carlos Baldo Kozak e outro

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR, perito nomeado por este juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência, o Laudo Pericial de Avaliação e Anexo. Requer a liberação de seus honorários provisórios. Isto posto, requer a expedição de mandado de pagamento em favor do ora Requerente. Requeiro, ainda, a fixação dos honorários definitivos em R\$1.500,00 (Um Mil e Quinhentos Reais), diante da complexidade do trabalho. Isto posto, requer a expedição de mandado de pagamento em favor do ora requerente, quando oportuno nos termos da respeitável decisão.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Santos, 04 de Outubro de 2018.

Dirceu Assunção Lopes Júnior.
CRECI 142.644
CNAI 015.968

Foro de Praia Grande
Certidão - Processo 0012607-16.2016.8.26.0477

Emitido em: 05/10/20
Página: 1

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0435/2018, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 04/10/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)
Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)
Thiago Xavier Kozak (OAB 59912/PR)
Bernardo Kalman (OAB 119335/SP)

Teor do ato: "Vistos. Reitere-se a intimação do perito, para apresentação do laudo em 10 (dez) dias, sob pena de destituição. Int."

Praia Grande, 5 de outubro de 2018.

Claudia Dos Santos Rezende
Escrevente Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL
 Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, . - Vila Mirim
 CEP: 11705-090 - Praia Grande - SP
 Telefone: (13) 3471-1200 - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI**

Vistos.

Fls.108: Ficam arbitrados os honorários definitivos do Sr. Perito em R\$ 1.600,00, descontando-se os já arbitrados e depositados (fls. 74/75), providencie o autor o depósito da diferença em 10 (dez) dias.

Defiro o levantamento dos honorários provisórios em favor do perito.

Providencie a serventia o necessário.

Manifestem-se as partes quanto ao laudo pericial carreado às fls. 82/107 no prazo de 15 (quinze) dias.

Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais.

Int.

Praia Grande, 15 de outubro de 2018.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0458/2018, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 18/10/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)
Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)
Thiago Xavier Kozak (OAB 59912/PR)
Bernardo Kalman (OAB 119335/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls.108: Ficam arbitrados os honorários definitivos do Sr. Perito em R\$ 1.600,00, descontando-se os já arbitrados e depositados (fls. 74/75), providencie o autor o depósito da diferença em 10 (dez) dias. Defiro o levantamento dos honorários provisórios em favor do perito. Providencie a serventia o necessário. Manifestem-se as partes quanto ao laudo pericial carreado às fls. 82/107 no prazo de 15 (quinze) dias. Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais. Int."

Praia Grande, 18 de outubro de 2018.

Sérgio Antonio dos Santos Júnior
Escrevente Técnico Judiciário



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE

Processo 0012607-16.2016.8.26.0477
Cumprimento de Sentença
0102
mae

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move contra **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK E OUTRA**, vem, mui respeitosamente, a presença de V.Exa., por seu advogado, informar que não concorda com o laudo de avaliação pericial encartado aos autos.

É que, como já informado nos autos, a construtora que empreendeu o condomínio infelizmente não o fez registrar perante o serviço de registro imobiliário, de forma que a certidão do registro imobiliário só aponta a existência do terreno.

A avaliação, levando em consideração a aludida Certidão, se deu em relação ao terreno em que foram erigidos os condomínios que fazem parte do conjunto residencial Pirâmide, do qual o autor é um dos integrante.

Todavia, a avaliação deve se dar tão-somente em relação ao apartamento que deu origem ao débito, de propriedade dos executados, motivo pelo qual requer-se ao D. Juízo seja determinada urgência ao ilustre “expert” no que tange a avaliação do bem dos executados, que deu origem ao débito.



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Termos em que,
P. deferimento.
Praia Grande, 18 de outubro de 2018

MARCO ANTONIO ESTEVES
OAB/SP 151.046

DÉBORA CRISTINA ESTEVES ARRAIS
OAB/SP 316.116

LUCIANA ROCHA SILVA
OAB/SP 296.170

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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP

11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que expedi mandado de levantamento nº 1063/18, referente ao depósito de fls. 74/75, em favor do perito (Dirceu). Nada Mais. Praia Grande, 05 de novembro de 2018. Eu, ____, Sidnei Dalla Marta Fernandes, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, Vila Mirim - CEP 11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que expedi mandado de levantamento nº 1063/18, referente ao depósito de fls. 74/75, em favor do perito (Dirceu). Nada Mais. Praia Grande, 05 de novembro de 2018. Eu, ____, Sidnei Dalla Marta Fernandes, Escrevente Técnico Judiciário.

RECEBIDO em: 14/11/2018

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SIDNEI DALLA MARTA FERNANDES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0012607-16.2016.8.26.0477 e código 32AE328. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS ALARCON RALHADO, liberado nos autos em 14/11/2018 às 13:30. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012607-16.2016.8.26.0477 e código 32AE328.

Comprovante de Resgate Justiça Estadual

 Numero de Protocolo : 0000000039189486
 Processo : 00126071620168260477
 Numero do Alvará : 1063/2018
 Data do Alvará : 14/11/2018
 Data do Levantamento : 14/11/2018
 Beneficiário : DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUN
 CPF/CNPJ : 246.168.868-06
 Agência do Resgate : 6961 AV.BRASIL-P.GRANDE

Juntada e
 andamento conf.
 Port. 01/08

P.G. 21 / 11 / 2018

DADOS DO RESGATE
 Valor do Capital : R\$ 1.000,00
 Valor dos Rendimentos: R\$ 19,84
 Valor Bruto Resgate : R\$ 1.019,84
 Valor do IR : R\$ 0,00
 Valor Líquido Resgate: R\$ 1.019,84

DADOS DO CRÉDITO
 Finalidade : Crédito em C/C BB
 Banco : Banco do Brasil S.A.
 Agência : 3145
 Conta : 0022181-3
 Titular da Conta : DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUN
 CPF/CNPJ : 246.168.868-06
 Valor Líq. Pagamento : R\$ 1.019,84
 Data do Pagamento : 14/11/2018

INFORMAÇÕES ADICIONAIS
 Conta Resgatada : 4600107130195
 =====

Autenticação Eletrônica: 3ACC0E3E2E2A3F05
 Acesse seus comprovantes diretamente no site
 www.bb.com.br, no menu Judiciário > Serviços
 Exclusivos > Depósito Judicial > Comprovantes.
 Clientes BB também podem acessar no Autoatendi-
 mento Pessoa Física e Gerenciador Financeiro.

PRAZO DE VALIDADE : 30 DIAS DA DATA DE EXPEDIÇÃO

 PODER JUDICIÁRIO MANDADO DE LEVANTAMENTO JUDICIAL			
Número de Cartório: 1063/2018			
Comarca	Fórum	Data de Emissão	Data de Expedição
Comarca de Praia Grande -X-	Fórum da Comarca de Praia Grande -X-	05/11/2018 -X-	14 NOV 2018
Vara	Ofício	Processo/Ano	
2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande -X-	2º Ofício Cível da Comarca de Praia Grande -X-	0012607-16.2016 -X-	
Ao		Agência	
Banco do Brasil S.A. -X-		6961-2 -X-	
Conta Número	Guia de Recolhimento Número	Data do Depósito	
4600107130195 -X-	1 -X-	05/06/2018 -X-	
Nome da Pessoa Autorizada a Retirar		Documento de Identificação	CPF/CNPJ
Dirceu Assunção Lopes Júnior -X-		25.004.878-4 -X-	246.168.868-06 -X-
Nome do Procurador	Nº OAB	Procuração (fls. dos autos)	Valor de Direito a Retirar
-X-	-X-	-X-	1.000,00 -X-
Conta em Nome de / Partes			Valor Total Retirado
Cond. Edif. Márcia de Fátima x Luiz C.B. Kozak e ou -X-			
Saldo consultado antecipadamente conforme ofício resposta Banco do Brasil S.A. N° -X-			
Observações			
Dita quantia, referente a honorários periciais, deverá ser acrescida de juros e correção, se houver. -X-			
Levantamento Pretendido		Data	Assinatura
<input type="checkbox"/> Imediato <input type="checkbox"/> No dia da conta Judicial		14/11/2018	
O(A) Juiz(a) de Direito	O (A) Escrivão(ã) Diretor(a)	Recebi o valor do presente	
 Nome: Renato Zanella Pandini e Cruz Gandini -X- Matrícula: 81.819-0 -X-	 Nome: Araci Garcia Ernandes -X- Matrícula: 81.819-0 -X-	 Nome: Renato Zanella Pandini e Cruz Gandini -X- Matrícula: 81.819-0 -X-	
Assinatura		Identidade:	
		BANCO DO BRASIL S/A Pab - Fórum Projeção - BINC - SP Av. Dr. Roberto A. Villela nº 21 Vila Militar - 05000-000	

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDAIR PUPO FERREIRA, liberado nos autos em 27/11/2018 às 11:09. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012607-16.2016.8.26.0477 e código 33470B8. 477 FPGC-18.000-46157-9 201119 1238 40



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL
 Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, . - Vila Mirim
 CEP: 11705-090 - Praia Grande - SP
 Telefone: (13) 3471-1200 - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI**

Vistos.

Fls. 112/113: assiste razão.

Contudo, observo que os documentos acostados aos autos não permitem sequer concluir qual a fração correspondente à unidade geradora das despesas. Assim, traga o exequente prova idônea que comprove qual a fração do imóvel corresponde à unidade devedora. após será determinada a retificação do termo e aditamento do laudo pericial.

Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais.

Int.

Praia Grande, 11 de janeiro de 2019.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0005/2019, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 18/01/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)
Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)
Thiago Xavier Kozak (OAB 59912/PR)
Bernardo Kalman (OAB 119335/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 112/113: assiste razão. Contudo, observo que os documentos acostados aos autos não permitem sequer concluir qual a fração correspondente à unidade geradora das despesas. Assim, traga o exequente prova idônea que comprove qual a fração do imóvel corresponde à unidade devedora. após será determinada a retificação do termo e aditamento do laudo pericial. Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais. Int."

Praia Grande, 18 de janeiro de 2019.

Sérgio Antonio dos Santos Júnior
Escrevente Técnico Judiciário



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

fls. 119

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE

Processo 0012607-16.2016.8.26.0477

Cumprimento de Sentença

0102 lrs

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move contra **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK E OUTRA**, vem, mui respeitosamente, a presença de V.Exa., por seu advogado, em atendimento ao r despacho de fls., requerer a juntada do contrato de venda da unidade aos executados, onde há a discriminação da área, para elucidar o D. Juízo e permitir que o perito avalie especificamente.

CLÁUSULA PRIMEIRA - objeto descrição do Imóvel objeto desta proposta: um apartamento 102, do tipo cobertura, localizado na rua MONTEIRO LOBATO Nº 391, do bairro OCEAN na cidade de PRAIA GRANDE – SP, cujo prédio denomina-se edifício Márcia de Fátima, apartamento nº 102, localizado no 10º andar, com área total construída de 218,51 m², área útil 147,27 m², e área comum de 71,24m², e 02 (duas) vagas coletivas de garagem e 01 (um depósito) exclusivo no mezanino. Objeto da matrícula nº.90.906 do registro de imóvel no catório de Caiçara desta Comarca – Praia Grande/SP. TERMO DE QUITAÇÃO: Conforme contrato de compra e venda da EMPRESA ESTRUTURAL PIRÂMIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em anexo.

Termos em que,

P. deferimento.

Praia Grande, 10 de fevereiro de 2019

MARCO ANTONIO ESTEVES

OAB/SP 151.046

DÉBORA CRISTINA ESTEVES ARRAIS

OAB/SP 316.116

LUCIANA ROCHA SILVA

OAB/SP 296.170

Rua Dr. Roberto Shoji, 143 – Boqueirão – Praia Grande – SP – 11701-030

Telefones: PG (13) 3034-2888 e SP (11) 5581-7926

E-mail: marcoantonioesteves@gmail.com

Skype live:marcoantonioesteves

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO
DE COMPRA E VENDA**

Fl. 012

Pelo presente instrumento, as partes justas e contratadas, de um lado:

PROMITENTE (S) VENDEDOR(ES), JORGE JOSÉ FERREIRA, brasileiro, Empresário, portador da cédula de identidade RG: 8.006.469, devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº. 696.641.378-04, Casado com regime de comunhão de bens com a **CHISATO FERREIRA**, empresária, portadora da cédula de identidade RG: W076829N devidamente inscrito no CPF\MF sob o nº. 012.374.878-03, ambos domiciliados na rua MAFALDA, 710, VILA FORMOSA na cidade de SÃO PAULO – SP. Legítimo(s) proprietário(s) e titular (es) dos direitos existentes sobre o imóvel acima descrito.

PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES) LUIZ CARLOS BALDO KOZAK, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG: 3.125.952-5 SSP/PR e CPF\MF sob o nº. 018.066.169-80 Casado com regime de comunhão de bens com, **MARCIA CRISTINA XAVIER KOZAK**, portadora da cédula de identidade RG: 3.516.943-1 SSP-PR devidamente inscrito no CPF\MF sob o nº. 956.426.099-04 Residentes e domiciliados à Av. Sarmiento, 150 - Vila Tupy – Praia Grande / SP.

CLÁUSULA PRIMEIRA - objeto descrição do Imóvel objeto desta proposta: um apartamento 102, do tipo cobertura, localizado na rua MONTEIRO LOBATO Nº 391, do bairro OCEAN na cidade de PRAIA GRANDE – SP, cujo prédio denomina-se edifício Márcia de Fátima, apartamento nº 102, localizado no 10º andar, com área total construída de 218,51 m², área útil 147,27 m², e área comum de 71,24m², e 02 (duas) vagas coletivas de garagem e 01 (um depósito) exclusivo no mezanino. Objeto da matrícula nº.90.906 do registro de imóvel no cartório de Caiçara desta Comarca – Praia Grande/SP. **TERMO DE QUITAÇÃO:** Conforme contrato de compra e venda da EMPRESA ESTRUTURAL PIRÂMIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em anexo.

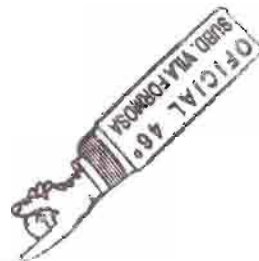
Tem entre si, certo e ajustado o presente compromisso de compra e venda transferência do Imovel acima descrito, regerá pelas cláusulas e condições que seguem:

CLÁUSULA SEGUNDA – Do Preço e da Forma de pagamento:

O (A,S) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A), na qualidade de legítimo proprietário do imóvel supra citado, vende pelo preço justo e acertado de **RS 400.000,00** (Quatrocentos Mil Reais), que deverá ser pago da seguinte forma:

Abi-Oficial
NG. 1849

PRAIA GRANDE, 14 DE MAIO DE 2011.



Fl. 15

Jorge José Ferreira
JORGE JOSÉ FERREIRA
Promitente Vendedor

Chisato Ferreira
CHISATO FERREIRA
Conjuge

Luiz Carlos Baldo Kozak
LUIZ CARLOS BALDO KOZAK
Promissário Comprador

Marcia Cristina Xavier Kozak
MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK
Conjuge

TESTEMUNHAS:

[Handwritten Signature]

Nome: Lisicles F. Mattos
RG: 4.099.042.9 SSP/PA
CPF\MF: 567.055.739-53

Nome: _____
RG: _____
CPF\MF: _____



Cleber Gonçalves
ESCREVENTE AUTORIZADO
CUSTAS CONTRIB. PI VERBA - R\$ 2,50



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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP 11705-090

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

Processo Digital nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK**, Brasileiro, Casada, RG 3.516.943-1, CPF 956.426.099-04, com endereço à Monteiro Lobato, 391, apto 102, Vila Assuncao, CEP 11704-150, Praia Grande - SP
LUIZ CARLOS BALDO KOZAK, Brasileiro, Casado, Empresário, RG 3.125.952-5, CPF 018.066.169-80, com endereço à Monteiro Lobato, 391, APTO. 102, Ocian, CEP 11704-150, Praia Grande - SP

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI**

Vistos.

Fls. 119/123: ciente. Retifique-se o termo para que conste que a penhora recaiu sobre os direitos dos devedores quanto à unidade 102, Rua Monteiro Lobato, 391, nesta cidade e comarca, observando-se a descrição apresentada.

Após intime-se o Sr. Perito a retificar o laudo, devendo constar a avaliação da unidade e não do terreno.

Laudo em 30 (trinta) dias.

Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais.

Int.

Praia Grande, 05 de abril de 2019.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0127/2019, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 10/04/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)
Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)
Thiago Xavier Kozak (OAB 59912/PR)
Bernardo Kalman (OAB 119335/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 119/123: ciente. Retifique-se o termo para que conste que a penhora recaiu sobre os direitos dos devedores quanto à unidade 102, Rua Monteiro Lobato, 391, nesta cidade e comarca, observando-se a descrição apresentada. Após intime-se o Sr. Perito a retificar o laudo, devendo constar a avaliação da unidade e não do terreno. Laudo em 30 (trinta) dias. Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais. Int."

Praia Grande, 10 de abril de 2019.

Sérgio Antonio dos Santos Júnior
Escrevente Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP

11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital n°: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

Em Praia Grande, aos 30 de maio de 2019, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro de Praia Grande, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente **TERMO DE PENHORA SOBRE OS DIREITOS DOS DEVEDORES** do(s) seguinte(s) bem(ns): **IMÓVEL APARTAMENTO UNIDADE 102** do tipo cobertura localizado na Rua Monteiro Lobato, 391, bairro Ocian nesta cidade denominado- se **EDIFÍCIO MARCIA DE FÁTIMA** localizado no 10º andar, com área total construída de 218,51m², área útil 147,27m², área comum de 71,24m² e (2) duas vagas na garagem e 01(um depósito exclusivo no mezanino, objeto da matrícula n° 90.906 do Registro de Imóveis de Praia Grande/SP, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Luiz Carlos Baldo Kozak, CPF n° 018.066.169-80, RG n° 3.125.952-5. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. **NADA MAIS.** Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI

Juiz de Direito

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

Responder a todos ✕ Excluir Lixo Eletrônico Bloquear ...

Intimação para retificar o laudo ref autos 0012607-16.2016.08.26.0477



MARCIO MACEDO FROME

Qui, 30/05/2019 16:39

dirceu.assuncao@hotmail.com ✕



Senha do Processo [0012607-...]
83 KB

Fica a vossa senhoria intimada a retificar o laudo dos autos supra teor do despacho : Vistos. Fls. 119/123: ciente. Retifique-se o termo para que conste que a penhora recaiu sobre os direitos dos devedores quanto à unidade 102, Rua Monteiro Lobato, 391, nesta cidade e comarca, observando-se a descrição apresentada. Após intime-se o Sr. Perito a retificar o laudo, devendo constar a avaliação da unidade e não do terreno. Laudo em 30 (trinta) dias.

OBS : processos digitais, a resposta e eventuais documentos deverão ser encaminhados ao correio eletrônico institucional do Ofício de Justiça (praiagde2cv@tjsp.jus.br), em arquivo no formato PDF e sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo "assunto" o número do processo.

MARCIO MACEDO FROME

Escrevente Técnico Judiciário- Tribunal de Justiça de São Paulo

2º Ofício Cível / Forum da Comarca de Praia Grande

Av. Dr Roberto de Almeida Vinhas, nº 9.101 – Vila Mirim - Praia Grande

CEP 11705-900/SP - Telefone (13) 3471-1200 – ramal 217/220

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de
Praia Grande (SP).**

Processo Digital Nº: 0012607-16.2016.8.26.0477
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais
Exeqüente: Condomínio Edifício Márcia de Fátima
Executado: LUIZ CARLOS BALDO KOZAK

Conforme **Decisão fls. 124, DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR**, perito nomeado por este juízo, vem pela presente informar que comparecerá ao imóvel: **Unidade residencial tipo cobertura nº 102 – Rua Monteiro Lobato nº 391** – Edifício Márcia de Fátima / Bairro: Ocian - Praia Grande (SP) – CEP 11704-150 - (conforme Termo de Penhora e Depósito fls. 126), para vistoria no dia **18/06/2019** (terça-feira) às **12:00 horas** (meio dia), devendo as partes interessadas providenciarem o acesso deste perito ao interior do imóvel.

Requer, assim, sejam as partes cientificadas da vista.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Santos, 03 de Junho de 2019.

Dirceu Assunção Lopes Júnior.
CRECI 142.644
CNAI 015.968



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande-SP -
CEP 11705-090

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

DESPACHO

Processo Digital nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI**

Vistos.

Fls. 128: Ciência às partes quanto ao agendamento dos trabalhos periciais (dia 18/06/2019 às 12:00 horas).

Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais.

Int.

Praia Grande, 12 de junho de 2019.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0245/2019, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 26/06/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)
Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)
Thiago Xavier Kozak (OAB 59912/PR)
Bernardo Kalman (OAB 119335/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 128: Ciência às partes quanto ao agendamento dos trabalhos periciais (dia 18/06/2019 às 12:00 horas). Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais. Int."

Praia Grande, 3 de julho de 2019.

Sérgio Antonio dos Santos Júnior
Escrevente Técnico Judiciário

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de
Praia Grande / SP

Processo Digital Nº: 0012607-16.2016.8.26.0477
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais
Exeqüente: Condomínio Edifício Márcia de Fátima
Executado: LUIZ CARLOS BALDO KOZAK

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR,
Corretor de Imóveis, **CRECI nº 142.644**, perito judicial nomeado e
compromissado nos Autos da Ação em epígrafe, tendo procedido às
diligências e após profundos exames, pesquisas, coleta de dados e estudos
diversos, vem apresentar o resultado do seu trabalho, consubstanciado no
presente.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

1. NOMEAÇÃO.

O R. Despacho de fls. 71, houve por bem nomear o signatário como avaliador, mister que este perito judicial honrosamente, ora desempenha.

2. OBJETIVO.

Este trabalho pericial tem por finalidade e determinação do valor de mercado atual para venda/compra do seguinte imóvel:

“IMÓVEL APARTAMENTO UNIDADE 102 do tipo cobertura localizado na Rua Monteiro Lobato, 391, bairro Ocian nesta cidade denominado- se EDIFÍCIO MARCIA DE FÁTIMA localizado no 10º andar, com área total construída de 218,51m², área útil 147,27m², área comum de 71,24m² e (2) duas vagas na garagem e 01 (um) depósito exclusivo no mezanino, objeto da matrícula nº 90.906 do Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.”

Matrícula do Imóvel conforme Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande (SP) sob o nº 90.906. (extraído da fls. 126 – TERMO DE DEPENDÊNCIA E DEPÓSITO)

Inscrito no cadastro de contribuintes municipais sob o nº: não consta.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

3. VISTORIA.

Devidamente nomeado por V. Exa. e cientificado pelo cartório desse honroso “*munus*”, executou a visita de vistoria do imóvel no dia 18/06/2019 às 12:00 h.

Dirigiu-se este perito judicial ao referido imóvel, onde gentilmente o Sr. zelador do condomínio, baixo caracterizado, em posse das chaves do imóvel avaliando, permitiu e acompanhou que este perito adentrasse no imóvel para a visita de vistoria, possibilitando e contribuindo para a farta coleta de dados essenciais, tanto do interior do imóvel, quanto das dependências do condomínio:

- Sr. Cristiano Lins Valério – Doc. de Identidade (RG) nº 33.672.813 - X SSP/SP;

4. LOCALIZAÇÃO.

O imóvel situa-se no município de Praia Grande (SP), Unidade residencial tipo cobertura nº 102 – Rua Monteiro Lobato nº 391 – Edifício Márcia de Fátima / Bairro: Ocian - Praia Grande (SP) – CEP 11704-150 (conforme o site dos CORREIOS: www.buscacep.com.br), na quadra completada pela Rua Gonçalves Dias, Rua Guimarães Rosa e Rua Olavo Bilac.

4.1 INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS URBANAS.

Trata-se de local dotado de todos os serviços públicos usuais, tais como:

- a) Vias urbanas pavimentadas;
- b) Passeio;
- c) Guias e sarjetas;

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- d) Redes de água tratada e esgoto;
- e) Distribuição de energia elétrica;
- f) Iluminação pública;
- g) Coleta de lixo;
- h) Transportes públicos;
- i) Entrega postal.

O local apresenta características residenciais.

Neste trecho do logradouro, o tráfego tem como característica: tranquilo.

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.**5.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO – UNIDADE RESIDENCIAL Nº 102.**

- Tipo: **Cobertura**;
- Posição referente ao logradouro: Fundos;
- Zoneamento: Zona Urbana;
- Endereço: Rua Monteiro Lobato nº 391 – Edifício Márcia de Fátima / Bairro: Ocian - Praia Grande (SP) – CEP 11704-150;
- Endereço da entrada principal (pessoas): Rua Monteiro Lobato nº 391;
- Endereço da entrada secundária (carros de passeio): Rua Monteiro Lobato nº 391;

Rua Floriano Peixoto, nº 235 – 28 / Pompéia – Santos (SP) – CEP 11060-303

Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760

e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- Área Útil: 147,27 m²;
- Área Comum: 71,24 m²;
- Área Total Construída: 218,51 m²;
- Distribuição Interna do imóvel avaliando:
 - 3 Dormitórios sendo 3 suítes;
 - 1 Lavabo;
 - 1 Sala com sacada que comporta 2 ambientes;
 - 1 Cozinha com copa;
 - 1 Área de serviço;
 - 1 Dormitório de Empregada / Despensa;
 - 1 Banheiro de serviço;
 - Garagem: direito de uso de 2 (duas) vagas de garagem do prédio, para guarda de veículo de passeio. Não é mencionado no Termo de Penhora e Depósito (fls. 126), se as vagas de garagem são coletivas ou demarcadas;
 - Trasteiro: depósito de uso exclusivo desta unidade, localizado no mezanino, para guarda de objetos diversos.
- Classificação do Estado de Conservação conforme Critério Heideck: “Intermediário”;

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

5.2 - PADRÃO DE ACABAMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO

- a) Pisos (todos os cômodos):** Cerâmico, padrão comercial, vários modelos, revestindo todos os cômodos do imóvel. Desgaste natural devido ao tempo, alguns exemplares quebrados no acesso da piscina.
- b) Paredes (sala, dormitórios, hall de distribuição):** Parte revestida com massa corrida e tinta látex, outra parte revestida com textura (grafiato). Notou-se principalmente nos dormitórios, além do desgaste natural devido ao tempo, paredes manchas e muito sujas. Necessitam limpeza e mão de obra especializada para recuperação do revestimento.
- c) Paredes (banheiros, lavabo, cozinha, área de serviço e sacada):** Azulejo cerâmico, padrão comercial, até o teto. Aparentemente em bom estado de uso e conservação;
- d) Teto (dormitórios, cozinha e hall de distribuição):** Laje com acabamento em massa corrida e tinta látex em todos nos dormitórios, cozinha e hall de distribuição. Há muitas manchas de infiltração e umidade na cozinha e dormitórios. Necessitam repados com mão de obra especializada.
- e) Teto (banheiros, lavabo):** Teto é em forro de gesso. No lavabo e nos banheiro existem manchas de umidade e inflataçrão. Necessitam repados com mão de obra especializada.
- f) Teto (sacada):** Em madeira, envernizada. Nota-se desgaste, com presença de manchas de infiltrações, rachaduras, fissuras e perfurações no material.
- g) Janelas e Esquadrias:** Alumínio anodizado fumê, em todo imóvel. Bom estado de uso e conservação.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

- h) Portas e Batentes:** Em madeira, envernizada, em todos os cômodos, exceto, nas suítes, onde há portas sanfonadas de plástico para separação dos ambientes com o dormitório.. Desgaste natural devido ao tempo.
- i) Instalações Elétricas:** Embutidas na maioria do imóvel. Necessita verificação das condições da instalação na sala.
- j) Instalações Hidráulicas:** Embutidas. Bom estado de uso e manutenção.
- k) Equipamentos:** A grande maioria dos equipamentos os acessórios, como: pia, ralos, torneiras, louça sanitária, interruptores de luz, pia de banheiros e pia da cozinha; antigos, desgastados devido ao tempo, mas todos aparentemente não perderam sua funcionalidade.

5.3- CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA.

- Subsolo (1º Pavimento): Garagem;
- Térreo (2º Pavimento): Entrada principal, garagem e piscinas;
- Mezanino (3º Pavimento): Salão de festas, salão de jogos e trasteiro;
- 1º Andar (4º Pavimento) ao 9º Andar (12º Pavimento): andares tipo com 6 apartamentos por andar;
- 10º Andar (13º Pavimento): 2 coberturas neste andar;

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Outras características:

- Acesso aos apartamentos: 2 elevadores (1 social e 1 serviço);
- Itens de segurança: Guarita, interfone, circuito de monitoramento, alarme de incêndio, portão eletrônico, zelador e porteiro;
- Itens de lazer: piscina, salão de festas e salão de jogos.

O estado de conservação do condomínio é: **bom**.

6. AVALIAÇÃO.**6.1 METODOLOGIA.**

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº1.066/2007.

Será feita esta avaliação utilizando-se a **NORMALIZAÇÃO PELA ABNT 14653-2 (AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS)**, pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, mediante levantamento e pesquisas no mercado imobiliário da região, para a determinação do valor de mercado.

Para obter-se o resultado desta análise, o mais fiel possível à oscilação do mercado imobiliário, serão utilizados elementos comparativos (amostras coletadas) que respeitarão os seguintes quesitos:

- a) Preferencialmente utilizaremos o mesmo bairro do imóvel avaliando, caso seja necessário, serão utilizados elementos comparativos de bairros que obedeçam as mesmas características urbanas do imóvel avaliando;
- b) Serão utilizados como elementos comparativos, ou seja, imóveis usados que estejam em boas condições de uso, manutenção e

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

habitabilidade e de acabamento semelhante ao imóvel avaliando. Caso seja necessário, posteriormente, serão feitas homogeneizações por fatores, para equiparação dos elementos de comparação em relação ao imóvel analisando.

- c) No mínimo, a mesma configuração relativa aos cômodos do imóvel avaliando, disponibilidade de vagas de garagem e áreas de lazer privativas do imóvel avaliando.

Sendo assim, determinaremos, para cada uma das amostras coletadas, o valor de mercado do imóvel por unidade de metro quadrado (tendo como base de cálculo a metragem quadrada construída). Obtidos estes valores, um para cada uma das amostras, faremos a somatória dos valores e dividiremos pelo número de amostras, estipulando o valor médio de mercado por unidade de metro quadrado.

Finalmente, multiplicaremos o valor da área útil (**147,27 m²**), pelo valor médio de mercado por unidade de metro quadrado, obtendo então valor médio de mercado para o imóvel em questão.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.**7.1- VISITA *IN LOCO*.**

A vistoria "*in loco*" tem como finalidade principal avaliar e mensurar o real estado em que os imóveis se encontram e tudo o que, direta ou indiretamente, possa interessar a presente medida judicial.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

7.2 - PESQUISAS

Todas as pesquisas realizadas, dos imóveis que serviram como elementos comparativos para esta avaliação, foram realizados entre os dias 18 de Junho e 22 de Julho de 2019.

7.3- ELEMENTOS DE COMPARAÇÃO

Neste trabalho utilizamos apenas elementos de comparação de imóveis ofertados à venda no mercado imobiliário da região. Para utilizarmos elementos de comparação de imóveis vendidos, necessitamos que estes tenham sido fruto de negócios realizados nos últimos 60 dias. Para elementos de comparação de imóveis ofertados à venda, utilizaremos deságio de **3%**, como fator de comercialização.

8. PERSPECTIVAS DO MERCADO.

As condições atuais do mercado imobiliário são de uma ligeira estabilidade, com possível viés de crescimento, dependendo muito do desenvolvimento do novo cenário político do país.

Passamos o período pós-eleitoral e posse do presidente eleito, governadores, deputados (federias e estaduais) e senadores.

Hoje caminhamos para possíveis ajustes e reformas previdenciárias, fiscais e de segurança pública. Legislativo, executivo e judiciário passam por um momento instável e de estranhamento.

Oscilamos entre em altas recordes da Bolsa de Valores de São Paulo, com quedas abruptas. O dólar americano que em 31/01/2019 foi cotado a R\$3,70 (com significativa baixa), em 20/05/2019 foi cotado a R\$4,12. Estas altas e baixas no cenário econômico, evidenciam o

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

estranhamento e a falta de diálogo político, prejudicam principalmente a votação de Medidas Provisórias, a Reforma Previdenciária e o Pacote Anticorrupção.

Em meio a esta instabilidade do cenário político e econômico, o ramo imobiliário tenta buscar um ponto de equilíbrio diante esta turbulência inicial do novo Governo.

Importante observar as diferentes perspectivas de mercado, em um curto espaço temporal, e confrontar com o cenário atual:

“PRODUÇÃO INDUSTRIAL NO BRASIL CRESCE EM DEZEMBRO, MAS PERDE FORÇA EM 2018”.

- Com isso, o setor terminou 2018 com ganho de 1,1 por cento, mostrando desaceleração em relação ao ano anterior -

Reuters**Publicado em: 1 fev 2019, 09h08.**

Exame / Abril

<https://exame.abril.com.br/economia/producao-industrial-no-brasil-sobe-02-em-dezembro-diz-ibge/>

São Paulo – A produção industrial brasileira frustrou as expectativas de perdas e cresceu em dezembro, terminando 2018 com ganhos, porém em ritmo mais fraco do que no ano anterior.

Em dezembro, a indústria registrou avanço de 0,2 por cento na produção, de acordo com os dados divulgados nesta sexta-feira pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Este resultado compensa o recuo de 0,1 por cento de novembro e foi melhor do que a expectativa apontada em pesquisa da Reuters de recuo de 0,2 por cento.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Na comparação com dezembro de 2017, a produção apresentou queda de 3,6 por cento, contra projeção de contração de 4,2 por cento

Com isso, o setor terminou 2018 com ganho de 1,1 por cento, mostrando desaceleração em relação ao ano anterior, quando houve um avanço de 2,5 por cento que interrompeu três anos seguidos de queda da produção industrial.

No quarto trimestre, a produção industrial teve recuo de 1,1 por cento sobre o mesmo período de 2017, mostrando que a atividade perdeu força ao longo do ano após aumentos de 2,8 por cento no primeiro trimestre, 1,8 por cento no segundo e 1,2 por cento no terceiro, na mesma base de comparação. Foi o resultado mais fraco desde o quarto trimestre de 2016.

“Atividades como alimentos, metalurgia e bebidas, que mostraram comportamento positivo no início do ano, perderam intensidade ao longo dos meses”, disse o gerente da pesquisa no IBGE, André Macedo.

Os dados do IBGE mostraram que, entre as categorias econômicas, a que mais cresceu no ano foi a de Bens de Consumo Duráveis, com alta de 7,6 por cento, impulsionada por automóveis e eletrodomésticos da linha marrom.

Bens de Capital, uma medida de investimento, teve aumento no ano passado de 7,4 por cento, devido principalmente aos bens de capital para equipamentos de transporte e para construção.

Por outro lado, a produção de Bens de Consumo Semiduráveis e não Duráveis teve contração de 0,3 por cento.

Entre os ramos pesquisados, 13 dos 26 apresentaram resultados positivos. A produção de veículos automotores, reboques e carrocerias exerceu a maior influência positiva, com aumento de 12,6 por cento.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

“Embora tenha perdido intensidade nos últimos meses do ano, o setor automobilístico, em 2018, foi especialmente favorecido pela maior demanda do mercado argentino”, completou Macedo.

Em dezembro sobre o mês anterior, entretanto, a fabricação de Bens de Capital recuou 5,7 por cento, enquanto Bens Intermediários cresceram 0,7 por cento.

2018 foi marcado pela greve dos caminhoneiros, um mercado de trabalho fraco, crise na Argentina e instabilidade no período eleitoral, fatores que afetaram a indústria brasileira ao longo do ano.

A mais recente pesquisa Focus do Banco Central mostra que os economistas esperam em 2019 uma expansão da indústria de 3,04 por cento, indo a 3 por cento em 2020.

“PREÇO DE IMÓVEIS FICA QUASE ESTÁVEL EM DEZ CAPITALIS”**IBRAFI – Instituto Brasileiro de Estudos Financeiros e Imobiliários****Publicado em: 25/03/2019.**

Mercado Imobiliário - Economia

<https://www.ibrafi.org.br/noticia/preco-de-imoveis-fica-quase-estavel-em-dez-capitais>

Após ficar praticamente estável em janeiro de 2019 (variando 0,01%), o IGMI-R (Índice Geral do Mercado Imobiliário Residencial) teve uma ligeira aceleração em fevereiro, registrando aumento de 0,04%. Com isso, a tendência medida pela variação acumulada em 12 meses também mostrou uma pequena aceleração (passando de 0,62% em janeiro para 0,68% em fevereiro).

Os cálculos são da **Abecip (Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança)**.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Apesar de pequena, esta variação interrompeu a sequência de desaceleração observada a partir de dezembro de 2018. Com relação às dez capitais pesquisadas, apenas o Rio de Janeiro e Recife continuam com quedas nas variações de 12 meses no preço dos imóveis residenciais.

No entanto, mesmo com a redução de -0,05% observada em fevereiro, o ritmo de queda na variação acumulada em 12 meses continuou desacelerando para o Rio de Janeiro, passando dos -1,07% de janeiro para -0,88% em fevereiro.

Cidades - De forma geral, os resultados de fevereiro ficaram bem próximos da estabilidade para as dez capitais, com apenas São Paulo e Porto Alegre apresentando variações positivas na primeira casa decimal.

Esta tendência de estabilidade no resultado do mês foi reproduzida na perspectiva das taxas acumuladas em 12 meses para praticamente todas as capitais, podendo-se caracterizar as variações em fevereiro como pequenas oscilações em torno de um patamar baixo de variações nominais, ainda inferior ao da variação dos índices de preços ao consumidor no período.

Varição - Olhando para a variação acumulada no primeiro bimestre do ano contra o último bimestre do ano anterior nos três últimos anos, percebe-se que a recuperação nos preços nominais dos imóveis residenciais neste início de 2019 não manteve o ritmo observado em 2018.

No caso do Brasil, enquanto os preços nominais cresceram 0,15% no primeiro bimestre de 2018 contra o último bimestre do ano anterior, no primeiro bimestre de 2019 este aumento foi de 0,08% contra o último bimestre de 2018.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Este resultado, no entanto, não foi o mesmo no caso das dez capitais: Brasília e Salvador, nesta mesma base de comparação, saíram de variações negativas em 2018 para positivas em 2019, e nos casos do Rio de Janeiro e Recife, apesar destas variações serem negativas nos dois últimos anos, o ritmo de queda neste início de 2019 foi inferior ao de 2018. Os destaques positivos ficaram com Fortaleza e Curitiba, que apresentaram aceleração nesta comparação bimestral em 2019.

Dentro do contexto geral de frustração em relação ao ritmo da retomada do nível de atividades neste início de 2019, o comportamento dos preços dos imóveis residenciais segue refletindo um mercado cuja recuperação é normalmente defasada com relação à da economia em geral, junto com o dos investimentos em ativos reais como um todo.

“Mercado imobiliário deve crescer de 10% a 15% em 2019”**- Para Câmara Brasileira da Indústria da Construção, crescimento depende das reformas econômicas -**REVISTA EXAMEPublicado em: **27 de Maio de 2019 – 18h47**Por: **Estadão / Conteúdo**<https://exame.abril.com.br/economia/mercado-imobiliario-deve-crescer-de-10-a-15-em-2019/>

São Paulo — As vendas e os lançamentos de imóveis residenciais no país devem crescer em torno de 10% a 15% em 2019, de acordo com estimativa da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). A

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

perspectiva é que o crescimento seja puxado pelo segmento de imóveis de médio e alto padrão, em que as moradias são financiadas por linhas bancárias que utilizam recursos da poupança.

Já os negócios envolvendo as unidades dentro do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), que contam com financiamento por meio de recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), devem permanecer estáveis, considerando que o orçamento do fundo ficou estagnado do ano passado para cá.

“Quem vai puxar o crescimento é a habitação de mercado (médio e alto padrão)”, projetou o presidente da Comissão Imobiliária da CBIC, Celso Petrucci, citando as limitações de recursos do FGTS.

Petrucci disse que os lançamentos e as vendas continuam saudáveis no segundo trimestre, a despeito do ritmo mais lento de recuperação da economia brasileira. Ele citou como exemplo que os lançamentos na cidade de São Paulo no mês de abril foram o dobro do registrado no mesmo mês do ano anterior. “É uma reação que, guardadas as proporções de cada mercado, acreditamos que também vem acontecendo em outros Estados”, observou.

Ele ponderou, entretanto, que a perspectiva de crescimento do mercado imobiliário leva em consideração a necessidade de encaminhamento das reformas estruturais do País, sendo a mais importante delas a reforma da Previdência. Caso haja deterioração da economia nacional e um noticiário negativo sobre a concretização da reforma, muitas pessoas podem adiar a decisão de compra de um imóvel, avaliou.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Guedes e Maia

O presidente da CBIC, José Carlos Martins, disse não ver distanciamento entre Executivo e Congresso nas discussões em torno da reforma da Previdência, e destacou, nominalmente, a dedicação do ministro da Economia, Paulo Guedes, e do presidente da Câmara, Rodrigo Maia, para o encaminhamento do tema. “Se a reforma da Previdência acontecer, é porque houve dedicação de Guedes e Maia”, afirmou em coletiva de imprensa.

Martins também ressaltou que a aprovação da reforma é essencial para garantir maior confiança de agentes econômicos, retomada dos investimentos e um crescimento mais robusto da economia brasileira. “A reforma da Previdência é tão necessária que acreditamos que não há como não acontecer. O seu tamanho e o jeito é que ainda serão decididos”, afirmou, acrescentando que vê o Congresso “bastante motivado” para dar andamento às discussões.

Futuro do Minha Casa Minha Vida

Embora o governo federal tenha começado discussões sobre mudanças no Minha Casa Minha Vida sem a participação de empresários do setor, nada será feito de forma precipitada, garantiu o ministro do Desenvolvimento Regional, Gustavo Canuto, de acordo com informação compartilhada pelo presidente da CBIC.

Em entrevista à imprensa, Martins disse que cobrou Canuto sobre declarações públicas de membros do governo a respeito de alterações no programa habitacional sem que as associações do setor de construção tivessem sido consultadas anteriormente, o que pegou empresários e investidores de surpresa. “O ministro pediu para que não tirássemos conclusões precipitadas. Um programa de mais de 10 anos não se muda de forma açodada, e sem a participação do setor”, afirmou, repetindo mensagem que enviada por Canuto a ele via Whatsapp.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

Conforme já informado pelo Broadcast (sistema de notícias em tempo real do Grupo Estado), entre os itens em discussão no governo, está a ideia de doar terrenos públicos nas regiões metropolitanas para as construtoras e financiar as obras por meio de recursos do FGTS. A construtora ainda ficaria responsável por administrar o condomínio, depois de pronto, durante um período em torno de 20 a 30 anos. Por sua vez, o beneficiário pagaria um aluguel pelo uso da moradia, podendo converter os valores na propriedade do imóvel no fim desse período caso se mantenha adimplente.

Martins disse que as propostas devem ser complementares às faixas existentes, e não substitutivas. “As faixas 1,5; 2 e 3 estão consolidadas”, afirmou. Já a faixa 1 está travada devido à carência de recursos públicos para subsidiar os imóveis.

O presidente da CBIC ainda acrescentou que concorda que o programa busque soluções complementares para a moradia, além da aquisição de imóveis. Um exemplo seria a locação.”Temos que ir efetivamente para aquilo que era a forma original do MCMV, a moradia. Há várias formas para isso. Precisamos agregar uma série de outros produtos para que seja um programa social de moradia”, defendeu.

No dia 4 de junho, uma comissão da CBIC vai se reunir com membros do Ministério do Desenvolvimento Regional para discutir potenciais mudanças no MCMV.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

9. CONCLUSÃO

Fica avaliado este imóvel em **R\$ 527.563,27 (QUINHENTOS E VINTE E SETE MIL, QUINHENTOS E SESSENTA E TRÊS REAIS E VINTE E SETE CENTAVOS)**, neste dia 22 de Julho de 2.019.

10.ATENÇÃO

Conforme a Decisão fls. 124, este perito avaliou o bem penhorado, onde no ítem acima expõe o valor médio de mercado para esta data. Lembro que, conforme fls. 126 do Termo de Penhora e Depósito foram penhorados os direitos de aquisição sobre o imóvel em questão.

11.TERMO DE ENCERRAMENTO

Contém o presente laudo 20 (vinte) páginas, todas conferidas.

Acompanham 6 (seis) anexos, com 26 (vinte e seis) páginas, sendo todas conferidas, totalizando 46 (quarenta e seis) páginas.

12. ANEXOS

ANEXO I – DETERMINAÇÃO DO VALOR MÉDIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.

ANEXO II – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

ANEXO III – FOTOS DO INTERIOR DO IMÓVEL AVALIANDO.

ANEXO IV – FOTOS DA ESTRUTURA E DAS CONDIÇÕES DO CONDOMÍNIO.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

ANEXO V – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.

ANEXO VI – MÉTODO DE HEIDECK .

Santos, 22 de Julho de 2.019.

Dirceu Assunção Lopes Júnior

Corretor de Imóveis – CRECI/SP 142.644

Cons. Nac. dos Avaliadores de Imóveis / CNAI nº 015.968

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de
Praia Grande / SP.

**ANEXOS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL REFERENTES AO
PROCESSO DIGITAL Nº 0012607-16.2016.8.26.0477**

ANEXO I - DETERMINAÇÃO DO VALOR MÉDIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

AMOSTRA 1



Fonte: Agência da Praia Imóveis

Status: Imóvel Usado ofertado À VENDA

Código do Imóvel: CO0030

Endereço: Rua Emílio de Menezes nº 162 – Ocian / Praia Grande

Edifício / Condomínio: Gasparina Bastos

Características do Imóvel:

➤ **Cobertura**

- 3 Dormitórios – 3 Suítes – 2 Vagas de Garagem.
- Área útil: 140,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 5700.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V1 = 570.000,00 / 140,00$$

$$V1 = \text{R\$ } 4.071,42 / \text{m}^2$$

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

AMOSTRA 2**Fonte:** Sarkis Imóveis**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA**Código do Imóvel:** 1150**Endereço:** Rua Monteiro Lobato nº 391 – Ocian / Praia Grande**Edifício / Condomínio:** Márcia de Fátima**Características do Imóvel:****➤ Cobertura**

- 3 Dormitórios – 3 Suítes – 2 Vagas de Garagem.
- Área útil: 160,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 750.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V2 = 750.000,00 / 160,00$$

$$V2 = R\$ 4.687,50 / m^2$$

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

AMOSTRA 3**Fonte:** ABS Imóveis Litoral**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA**Código do Imóvel:** 1485**Endereço:** Rua Carlos Gomes nº 297 – Ocian / Praia Grande**Edifício / Condomínio:** Isadora**Características do Imóvel:****➤ Cobertura**

- 3 Dormitórios – 2 Suítes e 1 Banheiro Social – 2 Vagas de Garagem.
- Área útil: 176,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 580.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V3 = 580.000,00 / 176,00$$

$$V3 = \text{R\$ } 3.295,45 / \text{m}^2$$

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

AMOSTRA 4**Fonte:** R9 Imóveis**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA**Código do Imóvel:** CO462019**Endereço:** Rua Carlos Gomes nº 81 – Ocian / Praia Grande**Edifício / Condomínio:** Rio D'Ouro VIII**Características do Imóvel:****➤ Cobertura**

- 3 Dormitórios – 3 Suítes – 2 Vagas de Garagem.
- Área útil: 206,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 850.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V4 = 850.000,00 / 206,00$$

$$V4 = \text{R\$ } 4.126,21 / \text{m}^2$$

Rua Floriano Peixoto, nº 235 – 28 / Pompéia – Santos (SP) – CEP 11060-303

Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760

e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

AMOSTRA 5**Fonte:** Imoplanos Negócios Imobiliários**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA**Código do Imóvel:** CO0023**Endereço:** Rua Monteiro Lobato nº 351 – Ocian / Praia Grande**Edifício / Condomínio:** Isabella**Características do Imóvel:****➤ Cobertura**

- 3 Dormitórios – 3 Suítes – 2 Vagas de Garagem.
- Área útil: 140,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 500.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V5 = 500.000,00 / 140,00$$

$$V5 = R\$ 3.571,42 / m^2$$

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

AMOSTRA 6**Fonte:** Plaza Imóveis**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA**Código do Imóvel:** CO 0279**Endereço:** Av. Pres. Sarmiento nº 179 – Tupi / Praia Grande**Edifício / Condomínio:** Radimar III**Características do Imóvel:****➤ Cobertura**

- 3 Dormitórios – 2 Suítes e 1 Banheiro Social – 2 Vagas de Garagem.
- Área útil: 160,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 700.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V6 = 700.000,00 / 160,00$$

$$V6 = \text{R\$ } 4.375,00 / \text{m}^2$$

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

AMOSTRA 7**Fonte:** Lopes One**Status:** Imóvel Usado ofertado À VENDA**Código do Imóvel:** 169 – IM 174145**Endereço:** Av. Pres. Sarmiento nº 111 – Tupi / Praia Grande**Edifício / Condomínio:** Radimar V**Características do Imóvel:****➤ Cobertura**

- 3 Dormitórios – 2 Suítes e 1 Banheiro Social – 2 Vagas de Garagem.
- Área útil: 180,00 m² (AU)
- Valor ofertado: R\$ 720.000,00 (R\$)
- **Valor De Mercado do Imóvel por Unidade de Metro Quadrado (V) = Valor Ofertado (R\$) / Área Útil (AU)**

$$V7 = 720.000,00 / 180,00$$

$$V7 = \text{R\$ } 4.000,00 / \text{m}^2$$

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI – 015.968

CÁLCULOS PARA A OBTENÇÃO DO VALOR MÉDIO DE MERCADO DO IMÓVEL
AVALIANDO

- Obtenção do Fator de Depreciação Física do imóvel avaliando, segundo Método de Heidecke:

D	<p>ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. ➤ Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais. ➤ Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna. 	I ----- Intermediário	8,09%
----------	--	-----------------------	-------

Conforme visita de vistoria, notou-se que, as condições físicas do imóvel avaliando, conforme o Método/Critério de Heidecke:

- **Estado de Conservação do imóvel analisando: “D”**
- **Condições Físicas do Imóvel analisando: “Entre Regular e Reparos Simples”**
- **Classificação: “Intermediário”**
- **Coeficiente de Depreciação (%E): 8,09%**

❖ **Fator Depreciação Física = $1 - [(\%E) / 100]$**

Fator Depreciação Física = $1 - [(8,09) / 100]$

Fator de Depreciação Física = 0,9191

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968

Parâmetros Utilizados:

- **Nº amostras: 7**
- **Fator de comercialização: 0,97**
- **Fator de depreciação / Heidecke: 0,9191**
- **Intervalo de confiança (%): 80**
- **Nível de confiança (%): 20**

AMOSTRA S	VALOR OFERTADO	ÁREA DO IMÓVEL	VALOR	Fator Comercialização	Fator de Depreciação Física (Kd)	Preço Homogeneizado	(xi- \bar{X}) ²
	(R\$)	(m ²)	(R\$ / m ²)				
1	R\$ 570.000,00	140,00	4071,43	0,97	0,919100	3629,79	2256,48
2	R\$ 750.000,00	160,00	4687,50	0,97	0,919100	4179,03	356106,68
3	R\$ 580.000,00	176,00	3295,45	0,97	0,919100	2937,99	415121,67
4	R\$ 850.000,00	206,00	4126,21	0,97	0,919100	3678,63	9282,31
5	R\$ 500.000,00	140,00	3571,43	0,97	0,919100	3184,03	158611,88
6	R\$ 700.000,00	160,00	4375,00	0,97	0,919100	3900,43	101215,96
7	R\$ 720.000,00	180,00	4000,00	0,97	0,919100	3566,11	261,73
MÉDIA (\bar{X})						3582,29	148979,53
Desvio Padrão (S)							385,98
Coefficiente de Variância							0,11
CV%							11%
Nº amostras coletadas							7
Grau de Liberdade (Nº dados - 1)							6
Intervalo de confiança (80%)							0,80
Nível de confiança - Erro (20%)							0,20
Distribuição "t" de Student							1,44
				t*S / Raiz (n-1)	226,87	Valores (R\$)	
$LS = \bar{X} + [t * S / \sqrt{(n-1)}]$				Limite Superior	3809,16	594.385,47	
* Área Imóvel Avaliando (m²): 147,27				Média	3582,29	527.563,27	
$LI = \bar{X} - [t * S / \sqrt{(n-1)}]$				Limite Inferior	3355,42	460.741,07	

Portanto,

O valor médio de mercado do imóvel avaliando, para esta data, é:

- R\$ 527.563,27 (QUINHENTOS E VINTE E SETE MIL, QUINHENTOS E SESENTA E TRÊS REAIS E VINTE E SETE CENTAVOS).

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
 Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
 CNAI - 015.968

ANEXO III - FOTOS DO INTERIOR DO IMÓVEL AVALIANDO



DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968



7



8



9



10



11



12

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968



13



14



15



16



17



18

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968



19



20



21



22



23



24

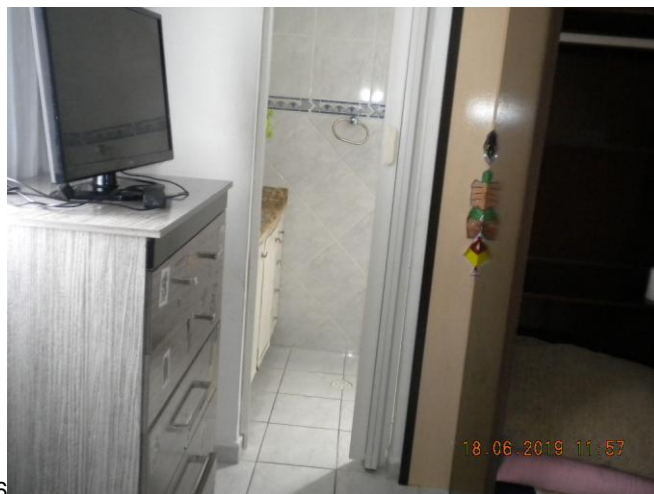
DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968



25



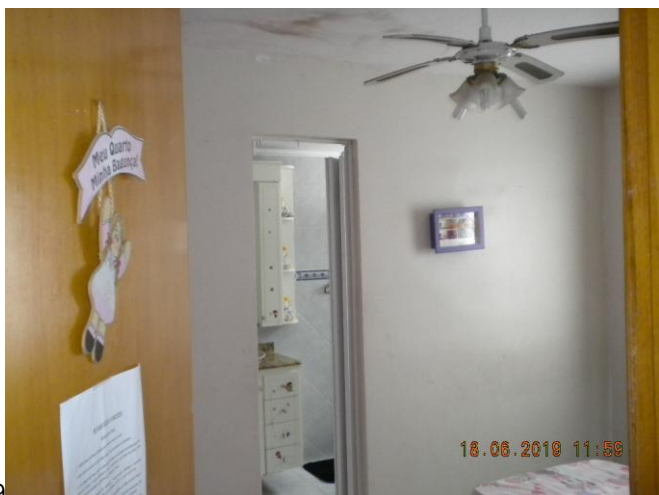
26



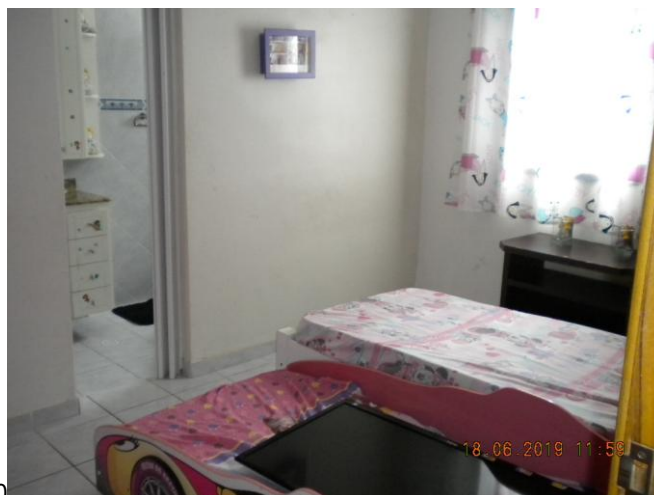
27



28



29

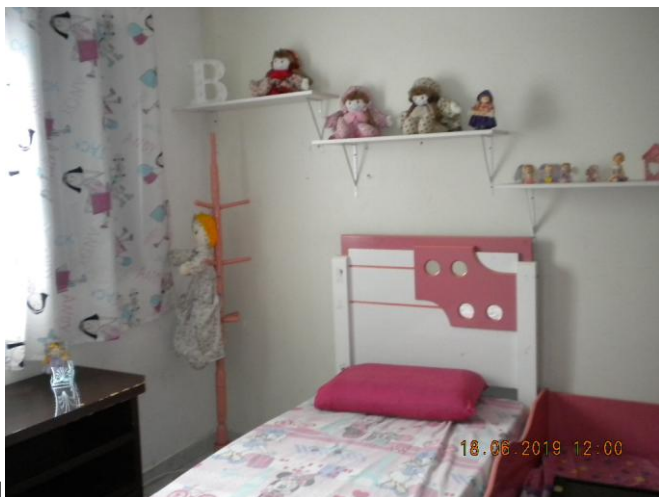


30

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968



31



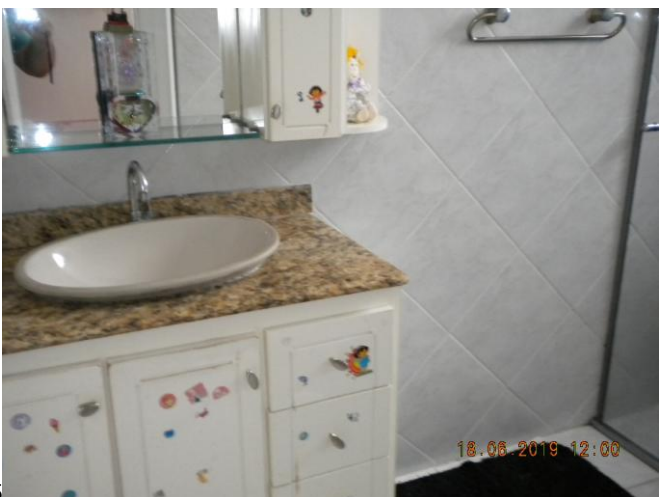
32



33



34



35



36

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968



37



38



39



40



41

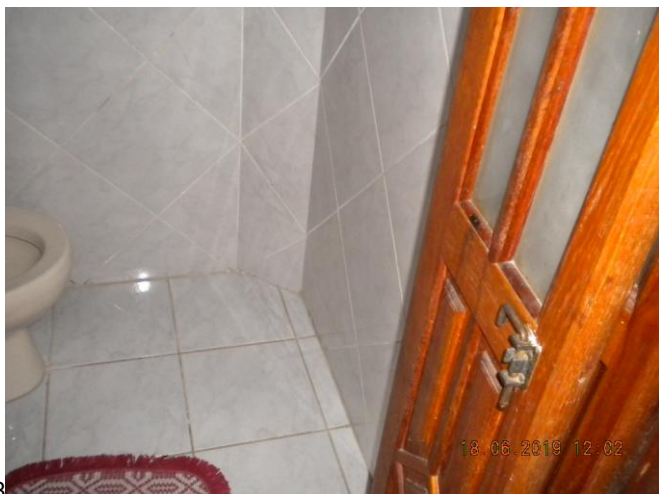


42

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI - 015.968



43



44



45



46



47



48

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968



49



50



51



52



53



54

FOTOS 1 À 54 (ANEXO III) – Retratam as dependências do imóvel avaliando.

Rua Floriano Peixoto, nº 235 – 28 / Pompéia – Santos (SP) – CEP 11060-303
 Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
 e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2019 às 17:55, sob o número WPGE19701385225. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012607-16.2016.8.26.0477 e código 40416E-1.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI - 015.968

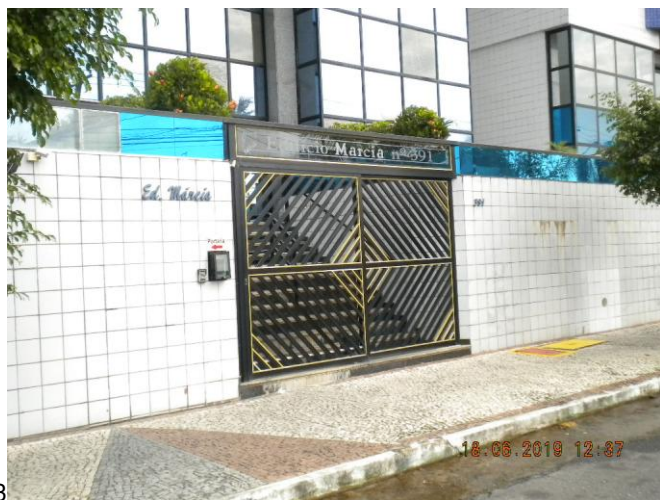
ANEXO IV - FOTOS DA ESTRUTURA E DAS CONDIÇÕES DO CONDOMÍNIO.



1



2



3



4



5



6

Rua Floriano Peixoto, nº 235 - 28 / Pompéia - Santos (SP) - CEP 11060-303
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2019 às 17:55, sob o número WPGE19701385225. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012607-16.2016.8.26.0477 e código 40416E-1.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968



7



8



9



10



11



12

FOTOS 1 à 12 (ANEXO IV) – Retratam as dependências e estrutura do condomínio.

Rua Floriano Peixoto, nº 235 – 28 / Pompéia – Santos (SP) – CEP 11060-303
 Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
 e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2019 às 17:55, sob o número WPGE19701385225. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012607-16.2016.8.26.0477 e código 40416E1.

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR
Corretor de Imóveis - CRECI 142.644
CNAI – 015.968

ANEXO V – FOTOS DE CARACTERIZAÇÃO DAS IMEDIAÇÕES.



FOTOS 1 à 3 (ANEXO VI) – Retratam a vizinhança.

Rua Floriano Peixoto, nº 235 – 28 / Pompéia – Santos (SP) – CEP 11060-303
Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760
e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

ANEXO VI – MÉTODO DE HEIDECK .

Critério de Heideck			
Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K			
Estado de Conservação	Condições Físicas	Classificação	Coefficiente E%
A	NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Com até seis meses de uso e sem danos. ➤ Não sofreu nem necessita de reparos. ➤ Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa. 	O ----- Ótimo	0,00%
B	ENTRE NOVO E REGULAR <ul style="list-style-type: none"> ➤ Apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. ➤ Não recebeu e nem necessita de reparos. ➤ Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência. 	MB ----- Muito bom	0,32%
C	REGULAR <ul style="list-style-type: none"> ➤ Requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo; ➤ Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência. ➤ Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna. 	B ----- Bom	2,52%
D	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa 	I ----- Intermediário	8,09%

Rua Floriano Peixoto, nº 235 – 28 / Pompéia – Santos (SP) – CEP 11060-303

Tel. Fixo: (13) 3225-8650 - Tel. Celular: (13) 9 9644-2760

e-mail: dirceu.assuncao@hotmail.com.br

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

	<p>aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais. ➤ Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna. 		
E	<p>REPAROS SIMPLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. ➤ Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade. ➤ Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. 	R ----- Regular	18,10%
F	<p>ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. ➤ Implica restauração ou recuperação com remoção/substituição/adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. ➤ Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada 	D ----- Deficiente	33,20%

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

	<p>do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.</p>		
<p>G</p>	<p>REPAROS IMPORTANTES</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. ➤ Implica restauração ou recuperação com remoção/substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. ➤ Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado. 	<p>M ----- Mau</p>	<p>52,60%</p>
<p>H</p>	<p>ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. ➤ Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação. ➤ Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e 	<p>MM ----- Muito mau</p>	<p>75,20%</p>

DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

Corretor de Imóveis - CRECI 142.644

CNAI – 015.968

	elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.		
I	<p>SEM VALOR</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Valor de demolição residual; ➤ Máquina/equipamento em estado de demolição; ➤ Sem condição de operação ou uso. 	DM ----- Demolição	100,00%

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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande-SP -
CEP 11705-090**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DESPACHO**

Processo Digital nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI**

Vistos.

Laudo retro: Manifestem-se as partes sobre o laudo pericial, no prazo de quinze dias.

Int.

Praia Grande, 25 de setembro de 2019.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0389/2019, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 30/09/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)
Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)
Thiago Xavier Kozak (OAB 59912/PR)
Bernardo Kalman (OAB 119335/SP)

Teor do ato: "Vistos. Laudo retro: Manifestem-se as partes sobre o laudo pericial, no prazo de quinze dias. Int."

Praia Grande, 1 de outubro de 2019.

Sérgio Antonio dos Santos Júnior
Escrevente Técnico Judiciário



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

fls. 179

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE

Cumprimento de Sentença 0012607-16.2016.8.26.0477
Processo 1011258-92.2015.8.26.0477
0102 JE

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move contra **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK** vem, mui respeitosamente, a presença de V.Exa., por seu advogado, em atendimento ao r despacho de fls., informar que está ciente da avaliação e concorda com o valor. Informa ainda, que pretende a realização do leilão eletrônico.

Com vistas ao leilão e na conformidade do artigo 706 do Código de Processo Civil, vem indicar a leiloeira oficial **FARAH CATARINA VASCONCELOS DE SANTI**, JUCESP número 949, devidamente habilitada perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

A Leiloeira em questão possui sistema de arrematação eletrônico (www.anhangueraleiloes.com.br), homologado pela Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça de São Paulo conforme consta no Caderno Administrativo do dia 15 de novembro de 2014, e, atende a todos os requisitos técnicos exigidos pelo TJSP.

Os demais dados da leiloeira oficial são:

**AV. RITA CÂNDIDA NOGUEIRA Nº 233,
CRAVINHOS/SP, CEP 14.140-000.
TELEFONE: (16) 2122-9400 - (16) 98192-1424
SKYPE: 4042-0306
E-MAIL:
JURIDICO@ANHANGUERALEILOES.COM.BR.**



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Informa, ainda, que cópia da presente, está sendo encaminhada à leiloeira, visando a apresentação da competente minuta do Edital nos autos, tão logo, este D. Juízo acolher a indicação da leiloeira.

**Termos em que,
P. deferimento.
Praia Grande, 04 de outubro de 2019**

**MARCO ANTONIO ESTEVES
OAB/SP 151.046**

**DÉBORA CRISTINA ESTEVES ARRAIS
OAB/SP 316.116**

**LUCIANA ROCHA SILVA
OAB/SP 296.170**

Editais de Notificação
Setor de Recursos – Protocolo nº 1068673/13-8; 1096447/13-7

A **Junta Comercial do Estado de São Paulo** notifica o representante da sociedade MWA Locações Navais Ltda., Sr. Wilson Alves de Melo, em atenção ao requerimento protocolado sob nº 1068673/13-8, de que a Junta Comercial procedeu com as devidas atualizações dos assentamentos da sociedade, transferido o registro nº 155.681/96-5, sessão de 24/09/1996 para a Ficha Cadastral da sociedade Nitrex do Brasil Confeções Ltda. Notifica ainda a sociedade Nitrex do Brasil Confeções Ltda. para informar que foi constatado, através do requerimento nº 1068673/13-8, subscrito por Wilson Alves de Melo, que o instrumento de alteração contratual registrado sob nº 155.681/96-5 da sociedade Nitrex do Brasil Confeções Ltda. foi preenchido com os dados incorretos, haja vista que no cadastro web e no preâmbulo do instrumento foi informado o NIRE 35210945698, pertencente à sociedade MWA Locações Navais Ltda. Considerando a irregularidade acima citada, foi instaurado o Boletim Administrativo nº 1050849/13-9. Desta forma, solicitamos que apresente perante a JUCESP, instrumento de re-ratificação do aludido ato, informando NIRE correspondente à sociedade Nitrex do Brasil Confeções Ltda. Ainda, considerando que a sociedade não trouxe o arquivamento nenhuma alteração no período superior a 10 (dez) dias, solicitamos que traga a registro "Comunicação de Funcionamento" ou competente alteração contratual. Os documentos deverão ser apresentados no Protocolo de Entrada da JUCESP, Escritórios ou Postos Regionais, mediante preenchimento de cadastro web e recolhimento dos emolumentos devidos ao Estado, no prazo de 30 (trinta) dias.

Editais de Notificação

Setor de Recursos – Protocolo nº 1142042/13-3
A **Junta Comercial do Estado de São Paulo** comunica o interesse da sociedade Sisals Indústria e Comércio Ltda., de cancelar a autenticação do Livro Diário nº 12, efetuada em 22/10/2012, sob nº 89.643, pois foi autenticado fora da ordem sequencial. Desta forma, nos termos do art. 58, inciso IV, da Lei 10.177/98, fica concedido o prazo de 15 dias, a partir da publicação deste, para eventuais manifestações quanto ao cancelamento supra.

Editais de Notificação

Setor de Recursos – Protocolo nº 1.117.819/12-7; 1003830/13-4

A **Junta Comercial do Estado de São Paulo** notifica a sociedade Luchezi Construtora Ltda. e o Sr. Givanildo Nunes Magalhães, acerca da decisão do Sr. Presidente da JUCESP, pela sua SUSPENSÃO dos efeitos do ato constitutivo, sob NIRE 35226424013, e do enquadramento em microempresa registrado sob nº 726.183/12-0, ambos de 11/04/2012, da sociedade "Luchezi Construtora Ltda. – ME", até que resolvido o incidente de falsidade documental perante o Poder Judiciário. Tem os notificados o prazo de 10 (dez) dias úteis para apresentar manifestação acerca da r. decisão suspensiva. A manifestação deverá ser protocolada no Setor de Recursos da JUCESP de segunda a sexta feira, das 9h às 16h ou nos postos e escritórios regionais.

Editais de Notificação

Setor de Recursos – Processo nº 997058/13-4

A **Junta Comercial do Estado de São Paulo** notifica a sociedade Colt Transporte Aéreo S.A., Karla Pâmela Correa Matias e Alexandre Joseph Lima Eckmann para ciência da decisão do sr. Presidente em exercício desta Casa que, considerando as razões fáticas e de direito explanadas nos autos da revisão administrativa "ex officio" 997058/13-4, notadamente no Parecer C/JUCESP n.º 1360/2013, decidiu pela convalidação do ato constitutivo da sociedade Colt Transporte Aéreo S.A. (NIRE 35300449550), mediante o arquivamento da documentação acostada nos autos em fls. 84/85 e 106/108, nos assentamentos desta empresa

Editais de Notificação

Setor de Recursos – Processo nº 997027/14-9

A **Junta Comercial do Estado de São Paulo** notifica Juvenal Lucas D' Oliveira Velazco, consoante decisão do Sr. Vice-Presidente em Exercício desta Casa, para que tragam a registro nesta Juceps, juntamente com requerimento endereçado ao presidente desta Autarquia e mediante preenchimento do cadastro web com o ato de "arquivamento de documento de interesse", os seguintes documentos: a) Certidões de regularidade fiscal perante a Secretaria da Receita Federal (SRF), Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e Caixa Econômica Federal (CEF) – Instrução Normativa 115, de 30/09/2011, expedida pelo então Departamento Nacional de Registro do Comércio; b) Procurações outorgadas pelas sócias estrangeiras CIELOS DEL PERI S.A. para Juvenal Lucas D' Oliveira Velazco e TRANSPORTES Y REPRESENTACIONES AEROLOG S.A. para Elisabeth Aparecida Furian Benante, válidas ao tempo do arquivamento 101.837/10-0, sessão de 25/03/2010; c) Inteiro Teor do Estatuto Social da sócia Transportes Y Representaciones Aerolog S.A. para comprovar a existência legal da sócia estrangeira; d) As respectivas traduções, efetuadas por tradutor juramentado, dos documentos citados nos itens b e c, ou apresentarem defesa no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data de recebimento da presente notificação, nos autos da revisão administrativa interposta em face do arquivamento n.º 101.837/10-0, sessão de 25/03/2010, pertencente à sociedade Aerofull Serviços Auxiliares de Transportes Aéreos Ltda. A manifestação deverá ser entregue no Setor de Recursos desta Junta Comercial, ou nos Escritórios Regionais e Postos de Serviços. O processo ficará disponível, durante o prazo para entrega da defesa, para vistas e extração de cópias, sendo que somente terão acesso aos autos os sócios e procuradores munidos com instrumento de mandato original ou cópia autenticada.

Editais de Notificação

Setor de Recursos - Protocolo n.º 1117450/13-2

A **Junta Comercial do Estado de São Paulo** notifica a sociedade Granla Irmãos Urano Ltda. – ME e seus representantes Armando Isao Urano e Takao Urano, acerca da decisão do Sr. Presidente desta Casa, que considerando as razões fáticas e de direito explanadas, determinou o cancelamento da alteração contratual registrada sob nº 53.933/00-0, de 23/03/2000, pertencente à sociedade Granja Irmãos Urano Ltda. – ME (NIRE 35203372114).

SECRETARIA GERAL

Diretoria de Serviços Auxiliares do Comércio
A **Junta Comercial do Estado de São Paulo** torna público que o Vice – Presidente no exercício da Presidência, em 07/02/2014, deferiu o pedido de exoneração do Leiloeiro Oficial Luiz Eduardo Fernandes, matriculado na JUCESP sob o n.º 544, portador da cédula de Identidade RG nº 8.914.608, e convida os interessados e eventuais credores a apresentarem suas reclamações dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da primeira publicação deste edital, nos termos do artigo 7º § 1º do Decreto Federal nº 21.981/32. Protocolo/JUCESP n.º 1000844/13-4.

A **Junta Comercial do Estado de São Paulo** torna público que o Vice – Presidente no exercício da Presidência, em 13/02/2014, deferiu o pedido de exoneração do Leiloeiro Oficial Pedro Francisco de Araujo, matriculado na JUCESP sob o n.º 848, portador da cédula de Identidade RG nº 2.817.905, e convida os interessados e eventuais credores a apresentarem suas reclamações dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da primeira publicação deste edital, nos termos do artigo 7º § 1º do Decreto Federal nº 21.981/32. Protocolo/JUCESP n.º 1016597/14-9.

A **Junta Comercial do Estado de São Paulo** torna público que o Vice – Presidente no exercício da Presidência, em 13/02/2014, deferiu o pedido de exoneração da Leiloeira Oficial Claudia Aparecida Camillo Rodrigues Giannakopoulos, matriculada na JUCESP sob o n.º 558, portadora da cédula de Identidade

RG nº 16.777.239, e convida os interessados e eventuais credores a apresentarem suas reclamações dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da primeira publicação deste edital, nos termos do artigo 7º § 1º do Decreto Federal nº 21.981/32. Protocolo/JUCESP n.º 1016608/14-7.

A **Junta Comercial do Estado de São Paulo** torna público que o Vice – Presidente no exercício da Presidência, em 17/03/2014, deferiu o pedido de exoneração do Leiloeiro Oficial José Carlos Trahtenberg, matriculado na JUCESP sob o n.º 918, portador da cédula de Identidade RG nº 14.866.536-6, e convida os interessados e eventuais credores a apresentarem suas reclamações dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da primeira publicação deste edital, nos termos do artigo 7º § 1º do Decreto Federal nº 21.981/32. Protocolo/JUCESP n.º 1044307/14-6.

A **Junta Comercial do Estado de São Paulo** torna público que o Vice – Presidente no exercício da Presidência, em 14/03/2014, tomou ciência do falecimento da Leiloeira Oficial Dirce Florestano Felice Lang, matriculada nesta Junta Comercial sob n.º 319, ocorrido aos 24/08/2008, e convida os interessados e eventuais credores a apresentarem suas reclamações dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da primeira publicação deste edital, nos termos do artigo 7º, § 1º do Decreto Federal nº 21.981/32. Protocolo/JUCESP n.º 1030860/13-0

A **Junta Comercial do Estado de São Paulo** torna público que o Vice Presidente no exercício da Presidência em 29/05/2014 deferiu o pedido de nomeação como tradutora "ad hoc" para o idioma Búlgaro formulado pela Sra. Milena Mitkova Regregi, portadora da cédula de identidade R.G. n.º 57.349.396-0, do documento constante as fls. 05 do Protocolo/JUCESP n.º 1068688/14-2.

A **Junta Comercial do Estado de São Paulo** torna público que o Vice Presidente no exercício da Presidência em 29/05/2014 deferiu o pedido de nomeação como tradutora "ad hoc" para o idioma Búlgaro formulado pela Sra. Milena Mitkova Regregi, portadora da cédula de identidade R.G. n.º 57.349.396-0, do documento constante as fls. 05 do Protocolo/JUCESP n.º 1066751/14-6.

A **Junta Comercial do Estado de São Paulo** torna público que o Vice Presidente no exercício da Presidência em 29/05/2014 deferiu o pedido de nomeação como tradutora "ad hoc" para o idioma Búlgaro formulado pela Sra. Milena Mitkova Regregi, portadora da cédula de identidade R.G. n.º 57.349.396-0, do documento constante as fls. 05 do Protocolo/JUCESP n.º 1068687/14-9.

A **Junta Comercial do Estado de São Paulo** torna público que o Vice Presidente no exercício da Presidência em 21/05/2014 deferiu o pedido de nomeação como tradutor "ad hoc" para o idioma indonêsio formulado pelo Sr. Isaac Hattu, portador da cédula de identidade R.G. n.º 24.656.652-8, do documento constante as fls. 08 a 10 do Protocolo/JUCESP n.º 1053356/14-6.

A **Junta Comercial do Estado de São Paulo** torna público que o Vice - Presidente no exercício da Presidência, em 26/05/2014, deferiu o pedido de férias no período de 12/05/2014 a 26/05/2014, formulado pela Tradutora Pública e Intérprete Comercial Sra. Barbara Stocker, matriculada na JUCESP sob n.º 663, portador da cédula de identidade RG n.º 11.725.685-7. Protocolo/JUCESP n.º 1068661/14-8.

A **Junta Comercial do Estado de São Paulo** torna público que o Vice – Presidente no exercício da Presidência, em 26/05/2014, nomeou Farah Catarina Vasconcelos de Santi, portadora da cédula de identidade R.G. n.º 30.921.660-6, Leiloeira Oficial, matriculada nesta Junta Comercial sob n.º 949. Protocolo/JUCESP n.º 1138899/13-6.

A **Junta Comercial do Estado de São Paulo** torna público que o Vice – Presidente no exercício da Presidência, em 22/05/2014, nomeou Guilherme de Oliveira Rossi, portador da cédula de identidade R.G. n.º 44.295.177-2, Leiloeiro Oficial, matriculado nesta Junta Comercial sob n.º 947. Protocolo/JUCESP n.º 1019644/14-0.

A **Junta Comercial do Estado de São Paulo** torna público que o Vice – Presidente no exercício da Presidência, em 05/06/2014, nomeou Flavia Cardoso Soares, portadora da cédula de identidade R.G. n.º 143.021.617-3, Leiloeira Oficial, matriculada nesta Junta Comercial sob n.º 948. Protocolo/JUCESP n.º 1046811/14-9.

A **Junta Comercial do Estado de São Paulo** torna público que o Vice – Presidente no exercício da Presidência, em 30/05/2014, indeferiu o pedido de levantamento da caução funcional formulado pelo Sr. José Roberto Marchioro herdeiro da Leiloeira Oficial Marlene Machioro, matriculada na JUCESP sob o n.º 631. Protocolos/JUCESP n.º 1131059/13-0 e n.º 1018621/14-3.

Alterações Empresários

- ALTERAÇÃO: 30/05/2014
NIRE - 35101174933 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.208.263/14-7 - ADELIA ALVES BARROSO - Registro de Comunicação de Funcionamento, datado de 20/05/2014
- NIRE - 35101392418 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.203.647/14-2 - MA-NOEL DE JESUS FESCINA - Cancelamento desta, conforme documento datado de: 09/05/2014.
- NIRE - 35101420527 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.170.196/14-8 - PEDRO SERGIO DOMINGUES - Endereço da sede alterado.
- NIRE - 35101420527 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.170.196/14-8 - PEDRO SERGIO DOMINGUES - Alteração da atividade econômica / objeto social da sede para Colocação de elementos de decoração diversos em gesso em paredes, fachadas, tetos, colnas e vigas..
- NIRE - 35101684826 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.201.347/14-3 - JOAO ROBERTO DE PROENCA - Encerramento da Filial NIRE 3590076610-6
- NIRE - 35101684826 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.201.348/14-7 - JOAO ROBERTO DE PROENCA - Transformação desta para NIRE 3522840866-0.
- NIRE - 35102380839 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.178.006/14-2 - NOHAD MASRI - Endereço da Filial NIRE 3590461880-2, CNPJ 53.398.780/0003-06 .
- NIRE - 35102592381 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.169.378/14-7 - IVANILDO GOMES BARBOSA - Alteração da atividade econômica / objeto social da sede para Bar, lanchonete e serviço de locação de mesas e cadeiras.
- NIRE - 35103398103 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.169.376/14-0 - José Roberto Ferreira Santos Lanchonete - Alteração da atividade econômica / objeto social da sede para RESTAURANTE E LANCHONETE.
- NIRE - 35104617151 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.178.415/14-5 - BRUNO JOSE SOARES PEDAO - Alteração do Nome Empresarial para BRUNO JOSE SOARES PEDAO.
- NIRE - 35104617151 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.178.415/14-5 - BRUNO JOSE SOARES PEDAO - Alteração da atividade econômica / objeto social da sede para FABRICAÇÃO DE TIJOLOS COMUNS E EXTRAÇÃO DE AREIA E ARGILA..
- NIRE - 35104617151 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.178.415/14-5 - BRUNO JOSE SOARES PEDAO - Capital da sede alterado para \$ 20.000,00 (VINTE MIL REAIS).
- NIRE - 35104617151 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.178.415/14-5 - BRUNO JOSE SOARES PEDAO - Correção de Inscrição Estadual Nº 628.000.739.112.
- NIRE - 35106736395 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.174.360/14-9 - JOSE RODRIGUES DE ALMEIDA - Cancelamento desta, conforme documento datado de: 14/04/2014. Fica a guarda de livros e documentos sob a responsabilidade de: MARIA FERREIRA DE ALMEIDA, nacionalidade Brasileira, profissão Do Lar , CPF 096.055.328-24, RG 12123069 - SP , com endereço à: Avenida

- Jacinto Ferreira de Sá, 678, CASA, Vila Christoni, Ourinhos - SP, CEP 19911-720.
- NIRE - 35109390988 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.176.337/14-3 - MARIANGELA SALVADOR VIEIRA - Adequação da Empresa/Empresário ao Novo Código Civil
- NIRE - 35109390988 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.176.337/14-3 - MARIANGELA SALVADOR VIEIRA - Alteração dos dados cadastrais de MARIANGELA SALVADOR VIEIRA.
- NIRE - 35109573969 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.208.220/14-8 - APARECIDA DA SILVA SOUZA - Cancelamento desta, conforme documento datado de: 02/05/2014.
- NIRE - 35109660951 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.172.285/14-8 - DAVID RODRIGUES FRANCA - Cancelamento desta, conforme documento datado de: 27/05/2014.
- NIRE - 35110272489 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.816.862/14-0 - DULCE LEIA SIQUEIRA - Registro da Declaração de Enquadramento de Empresa de Pequeno Porte – (EPP).
- NIRE - 35110789813 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.169.358/14-8 - RENATA LUCIA DOS SANTOS IRIA - Cancelamento desta, conforme documento datado de: 21/05/2014.
- NIRE - 35110823345 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.169.375/14-6 - MA-NOEL FLORIANO DA SILVA ARARAQUARA - Capital da sede alterado para \$ 100.000,00 (CEM MIL REAIS).
- NIRE - 35110825046 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.208.232/14-0 - JOSE CARLOS DA SILVA NETO - Endereço da sede alterado.
- NIRE - 35110828967 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.203.059/14-1 - JOAQUIM AFFONSO ESPINDOLA - Cancelamento desta, conforme documento datado de: 31/12/2013.
- NIRE - 35110944258 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.200.206/14-0 - NEIDE F. DE CARVALHO - Adequação da Empresa/Empresário ao Novo Código Civil
- NIRE - 35110944258 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.200.206/14-0 - NEIDE F. DE CARVALHO - Alteração da atividade econômica / objeto social da sede para REPRESENTAÇÕES COMERCIAIS E AGENTES DO COMERCIO DE RACAO E OUTROS PRODUTOS ALIMENTICIOS PARA ANIMAIS, ARTIGOS, ACESSORIOS E ROUPAS PARA ANIMAIS..
- NIRE - 35111299046 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.208.235/14-0 - MARCIA DE FATIMA FARIA DOS SANTOS - Endereço da sede alterado.
- NIRE - 35111299046 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.208.235/14-0 - MARCIA DE FATIMA FARIA DOS SANTOS - Alteração do Nome Empresarial para MARCIA DE FATIMA FARIA DOS SANTOS.
- NIRE - 35111299046 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.208.235/14-0 - MARCIA DE FATIMA FARIA DOS SANTOS - Alteração dos dados cadastrais de MARCIA DE FATIMA FARIA DOS SANTOS.
- NIRE - 35111407183 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.210.721/14-5 - CONCEICAO APARECIDA PIVA - Endereço da sede alterado.
- NIRE - 35111436981 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.201.381/14-0 - IVAN ROCHA ITAPETINGINGA - Alteração da atividade econômica / objeto social da sede para BORRACHARIA, COMERCIO VAREJISTA DE LUBRIFICANTES, ALINHAMENTO, BALANCEAMENTO, SUSPENSÃO EM GERAL E TROCA DE OLEO..
- NIRE - 35111436981 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.201.381/14-0 - IVAN ROCHA ITAPETINGINGA - Alteração dos dados cadastrais de IVAN ROCHA.
- NIRE - 35111504014 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.176.571/14-0 - NOEMIA ROSA DE OLIVEIRA HORII - Adequação da Empresa/Empresário ao Novo Código Civil
- NIRE - 35111504014 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.176.571/14-0 - NOEMIA ROSA DE OLIVEIRA HORII - Alteração do Nome Empresarial para NOEMIA ROSA DE OLIVEIRA HORII.
- NIRE - 35111504014 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.176.571/14-0 - NOEMIA ROSA DE OLIVEIRA HORII - Capital da sede alterado para \$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS).
- NIRE - 35111675030 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.201.404/14-0 - WILSON ROBERTO GONCALVES SOROCABA - Transformação desta para NIRE 3522840887-2.
- NIRE - 35111854546 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.172.287/14-5 - JUVERCINO DE BENEDITO - Cancelamento desta, conforme documento datado de: 15/10/1999.
- NIRE - 35112039391 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.210.027/14-9 - MARIA ALICE BARBIZAN SCOBOZA - Cancelamento desta, conforme documento datado de: 21/05/2014.
- NIRE - 35112127257 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.748.693/14-2 - G.D.TONIOLO - Registro da Declaração de Reenquadramento de Empresa de Pequeno Porte - (EPP) para Microempresa - (ME).
- NIRE - 35112513394 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.208.255/14-0 - FAUSTINO PRAIS - Cancelamento desta, conforme documento datado de: 16/05/2014.
- NIRE - 35112574067 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.163.899/14-9 - MOACIR GABRIEL PERIN - Alteração da atividade econômica / objeto social da sede para RESTAURANTES E SIMILARES.
- NIRE - 35112574067 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.163.899/14-9 - MOACIR GABRIEL PERIN - Capital da sede alterado para \$ 15.000,00 (QUINZE MIL REAIS).
- NIRE - 35112574067 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.163.899/14-9 - MOACIR GABRIEL PERIN - Alteração dos dados cadastrais de MOACIR GABRIEL PERIN.
- NIRE - 35112574067 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.163.899/14-9 - MOACIR GABRIEL PERIN - Inclusão de Inscrição Estadual Nº 260.060.828.117.
- NIRE - 35112614808 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.210.002/14-1 - APARECIDO BONIFACIO TRANSPORTADORA - Adequação da Empresa/Empresário ao Novo Código Civil
- NIRE - 35112614808 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.210.002/14-1 - APARECIDO BONIFACIO TRANSPORTADORA - Endereço da sede alterado.
- NIRE - 35112614808 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.210.002/14-1 - APARECIDO BONIFACIO TRANSPORTADORA - Alteração do Nome Empresarial para APARECIDO BONIFACIO TRANSPORTADORA.
- NIRE - 35112614808 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.210.002/14-1 - APARECIDO BONIFACIO TRANSPORTADORA - Alteração da atividade econômica / objeto social da sede para Agencias de viagens , transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças , intermunicipal, interestadual , e internacional e transporte rodoviário de mudanças .
- NIRE - 35112614808 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.210.002/14-1 - APARECIDO BONIFACIO TRANSPORTADORA - Capital da sede alterado para \$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS).
- NIRE - 35112921557 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.163.457/14-1 - OS-MAR CARDOSO DE OLIVEIRA MOGI - Transformação desta para NIRE 3522837356-4.
- NIRE - 35113629264 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.179.583/14-1 - J BENTO SJCAMPOS - Cancelamento desta, conforme documento datado de: 15/05/2014.
- NIRE - 35113725557 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.203.046/14-6 - ALOISIO PORFIRIO DE MELO - Endereço da sede alterado.
- NIRE - 35113756347 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.176.561/14-6 - ELVIRA ESTEVAM GONCALVES - Adequação da Empresa/Empresário ao Novo Código Civil
- NIRE - 35113756347 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.176.561/14-6 - ELVIRA ESTEVAM GONCALVES - Cancelamento desta, conforme documento datado de: 30/04/2014.
- NIRE - 35113765885 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.168.965/14-8 - ELZA MARIA S R PEREIRA - Cancelamento desta, conforme documento datado de: 22/05/2014.
- NIRE - 35113773772 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.180.418/14-2 - LUCIMAR STRALHOTO - Endereço da sede alterado.
- NIRE - 35113773772 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.180.418/14-2 - LUCIMAR STRALHOTO - Alteração da atividade econômica / objeto social da sede para RESTAURAÇÃO E COLOCAÇÃO DE QUADROS E MOLDURAS.
- NIRE - 35113773772 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.180.418/14-2 - LUCIMAR STRALHOTO - Alteração dos dados cadastrais de LUCIMAR STRALHOTO.
- NIRE - 35113878906 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.200.150/14-5 - MARIA EDILA GONCALVES - Cancelamento desta, conforme documento datado de: 30/03/2014.

- NIRE - 35113927346 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.170.172/14-4 - FLO-RIZA JOSE PEREIRA DE AMORIM BAURU - Endereço da sede alterado.
- NIRE - 35113927346 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.170.172/14-4 - FLO-RIZA JOSE PEREIRA DE AMORIM BAURU - Alteração da atividade econômica / objeto social da sede para COMÉRCIO VAREJISTA DE ARTIGOS DO VESTUÁRIO E ACESSÓRIOS..
- NIRE - 35113949846 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.179.399/14-7 - VANDERLEY BATISTA FERREIRA - Cancelamento desta, conforme documento datado de: 27/05/2014.
- NIRE - 35114004853 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.204.377/14-6 - MARIA APARECIDA DA SILVA GIGLIO CARAPICUIBA - Cancelamento desta, conforme documento datado de: 26/05/2014.
- NIRE - 35114415101 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.208.233/14-3 - LUIS AUGUSTO PUTZOLU MARCENARIA - Endereço da sede alterado.
- NIRE - 35114489351 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.179.581/14-4 - MARIO TAMAKOSHI - Adequação da Empresa/Empresário ao Novo Código Civil
- NIRE - 35114489351 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.179.581/14-4 - MARIO TAMAKOSHI - Endereço da sede alterado.
- NIRE - 35114489351 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.179.581/14-4 - MARIO TAMAKOSHI - Alteração da atividade econômica / objeto social da sede para Atividades paisagísticas tais como o plantio, tratamento e manutenção de jardins e gramados de: prédios residenciais, prédios públicos e semipúblicos como escolas, hospitais, igrejas; Parques municipais, cemitérios, áreas verdes; Prédios industriais e comerciais; Quadras de esportes, playgrounds e parques recreacionais; Piscinas, lagos, canais; O plantio, tratamento e manutenção de plantas para: O interior de residências e empresas; Proteção contra barulho, vento, erosão, visibilidade; Outras atividades paisagísticas voltadas à manutenção do solo não-agrícola e não-florestal, tais como: criação de zonas de retenção, melhoria de terreno, prevenção de inundações..
- NIRE - 35114489351 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.179.581/14-4 - MARIO TAMAKOSHI - Alteração dos dados cadastrais de Mario Tamakoshi.
- NIRE - 35114494923 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.175.636/14-0 - EDUARDO PARREIRA - JARDINOPOLIS - Adequação da Empresa/Empresário ao Novo Código Civil
- NIRE - 35114494923 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.175.636/14-0 - EDUARDO PARREIRA - JARDINOPOLIS - Endereço da sede alterado.
- NIRE - 35114494923 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.175.636/14-0 - EDUARDO PARREIRA - JARDINOPOLIS - Alteração da atividade econômica / objeto social da sede para LANCHONETE.
- NIRE - 35114494923 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.175.636/14-0 - EDUARDO PARREIRA - JARDINOPOLIS - Capital da sede alterado para \$ 8.000,00 (OITO MIL REAIS).
- NIRE - 35114494923 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.175.636/14-0 - EDUARDO PARREIRA - JARDINOPOLIS - Alteração dos dados cadastrais de EDUARDO PARREIRA.
- NIRE - 35114498601 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.202.175/14-5 - M R FERREIRA COMUNIQUE-SE ONLINE - Endereço da sede alterado.
- NIRE - 35114498601 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.202.175/14-5 - M R FERREIRA COMUNIQUE-SE ONLINE - Alteração do Nome Empresarial para M R FERREIRA COMUNIQUE-SE ONLINE.
- NIRE - 35114498601 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.202.175/14-5 - M R FERREIRA COMUNIQUE-SE ONLINE - Alteração da atividade econômica / objeto social da sede para SERVIÇOS COMBINADOS DE ESCRITORIO E APOIO ADMINISTRATIVO, ASSESSORIA ONLINE NO ATENDIMENTO A COMUNIQUE-SE..
- NIRE - 35114498601 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.202.175/14-5 - M R FERREIRA COMUNIQUE-SE ONLINE - Capital da sede alterado para \$ 15.000,00 (QUINZE MIL REAIS).
- NIRE - 35114498601 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.202.175/14-5 - M R FERREIRA COMUNIQUE-SE ONLINE - Alteração dos dados cadastrais de MARIA REGINA FERREIRA.
- NIRE - 35114664969 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.175.644/14-7 - NIVALDO APARECIDO ALVES - Cancelamento desta, conforme documento datado de: 11/04/2014.
- NIRE - 35114703662 - OTTMAR LUCIANO DE SOUZA LUCAS SOROCABA - ANOTACAO DE 30/05/2014, PROTOCOLO N. 1055637/14-0, PROCESSO N. 0054724-11.2011.8.26.0602. TRATA-SE DE OFICIO EXPEDIDO PELO MM. JUIZ DE DIREITO DA 3 VARA DE FAMILIA E SUCESSESOS DO FORO E COMARCA DE SOROCABA/SP, NOS AUTOS DA ACAO DE ARROLAMENTO COMUM, ONDE FIGURA COMO REQUERENTE: FERNANDA MIGUEL DE OLIVEIRA E SILVA E COMO REQUERIDO: OTTMAR LUCIANO DE SOUZA LUCCA, POR MEIO DO QUAL O MM. JUIZ SOLICITOU AS PROVIDENCIAS NECESSARIAS NO SENTIDO DE PROCEDER AO DESBLOQUEIO DA TRANSFERENCIA DESTA EMPRESA.
- NIRE - 35114895987 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.200.154/14-0 - MARCOS JOSE INOCENTI PECAS - Alteração da atividade econômica / objeto social da sede para COMÉRCIO A VAREJO DE PEÇAS E ACESSÓRIOS USADOS PARA VEÍCULOS AUTOMOTORES.
- NIRE - 35114895987 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.200.154/14-0 - MARCOS JOSE INOCENTI PECAS - Capital da sede alterado para \$ 20.000,00 (VINTE MIL REAIS).
- NIRE - 35114954517 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.203.074/14-2 - JOB LUCIANO GONCALVES MOREIRA GUARATINGUETA - Endereço da sede alterado.
- NIRE - 35115040420 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.210.695/14-6 - C S MIRANDA - Alteração da atividade econômica / objeto social da sede para COMÉRCIO VAREJISTA DE ARTIGOS DE PAPELARIA, EQUIPAMENTOS E SUPRIMENTOS DE INFORMÁTICA, SERVIÇOS DE FOTOCOPIAS E RECEBIMENTO DE CONTAS DE TELEFONE, GÁS, LUZ, ÁGUA E ESGOTO E DE OUTROS TÍTULOS DE VALORES , POSTOS TELEFÔNICOS E PROMOÇÃO DE VENDAS..
- NIRE - 35115040420 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.210.695/14-6 - C S MIRANDA - Alteração dos dados cadastrais de CLENESIO SILVA MIRANDA.
- NIRE - 35115308678 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.204.378/14-0 - ARLETE SALDANHA - Encerramento da Filial NIRE 3590214296-7
- NIRE - 35115308678 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.204.379/14-3 - ARLETE SALDANHA - Encerramento da Filial NIRE 3590216245-3
- NIRE - 35115308678 - N. DA ALTERAÇÃO: 0.204.380/14-5 - ARLETE SALDANHA - Encerramento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande-SP -
CEP 11705-090

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

DESPACHO

Processo Digital nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI**

Vistos.

Petição retro: Homologo o laudo pericial às fls. 131/176.

Recolha o exequente, no prazo de cinco dias, a complementação dos honorários periciais arbitrados às fls. 110.

No mais, DEFIRO, nos termos dos arts. 881 e 882 do CPC e do Provimento CSM 1625/09.

Ficará a empresa Farah Catarina Vasconcelos de Santi (Anhanguera Leilões) (www.anhangueraleiloes.com.br), cadastrada nos termos do Prov. CSM 1625/2009 encarregada da alienação do bem constricto por via eletrônica.

Arbitro a comissão devida ao gestor, a ser paga a vista pelo arrematante, no equivalente a 5% do valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance.

Prossiga o gestor na forma do Provimento CSM 1625/2009, salientando-se que em segunda praça não serão aceitos lances inferiores a 60% do valor atualizado da avaliação.

Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais.

Int.

Praia Grande, 25 de outubro de 2019.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0431/2019, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 30/10/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)
Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)
Thiago Xavier Kozak (OAB 59912/PR)
Bernardo Kalman (OAB 119335/SP)

Teor do ato: "Vistos. Petição retro: Homologo o laudo pericial às fls. 131/176. Recolha o exequente, no prazo de cinco dias, a complementação dos honorários periciais arbitrados às fls. 110. No mais, DEFIRO, nos termos dos arts. 881 e 882 do CPC e do Provimento CSM 1625/09. Ficará a empresa Farah Catarina Vasconcelos de Santi (Anhanguera Leilões) (www.anhangueraleiloes.com.br), cadastrada nos termos do Prov. CSM 1625/2009 encarregada da alienação do bem constrito por via eletrônica. Arbitro a comissão devida ao gestor, a ser paga a vista pelo arrematante, no equivalente a 5% do valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance. Prossiga o gestor na forma do Provimento CSM 1625/2009, salientando-se que em segunda praça não serão aceitos lances inferiores a 60% do valor atualizado da avaliação. Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, consequentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais. Int."

Praia Grande, 31 de outubro de 2019.

Sérgio Antonio dos Santos Júnior
Escrevente Técnico Judiciário

Anhanguera Leilões

EXMO. DR. SR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE / SP.

ANHANGUERA LEILÕES, representada por FARAH CATARINA VASCONCELOS DE SANTI, brasileira, leiloeira oficial matriculada na Jucesp sob nº 949, portadora do RG nº 30.921.660-6-SSP/SP, e CPF/MF nº 368.751.728-44, nomeada por vossa excelência para atuar nos autos de **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA** contra **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK, e, MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK – Processo digital: 0012607-16.2016.8.26.0477**, informa que, compulsando os autos para elaboração do edital de hasta pública, constatou que não foi providenciada a intimação sobre a penhora (dos direitos do executado sobre o bem) ao proprietário formal do mesmo, sendo este; Estrutural Pirâmide Construtora Ltda, cujo endereço, conforme a própria certidão do imóvel é: Rua Itaipu nº 187, sala 03, Bairro Mirandópolis, São Paulo/SP - CEP: 04052-010, inscrita no CNPJ sob número 02.932..379/0001-01.

Adicionalmente, conforme verificado no contrato de compra e venda anexado às fls. 120-123, os promitentes vendedores do imóvel, são terceiros (Sr. Jorge José Ferreira e Sra. Chisato Ferreira) que não figuram como proprietários formais, eis que não consta averbação em matrícula referente à transferência de propriedade.

Diante do exposto, solicita a regularização destas intimações de penhora ao proprietário, e aos promitentes vendedores, a fim de evitar nulidades durante e após o procedimento de hasta pública.

P. deferimento,

Cravinhos, 20 de novembro de 2019



Farah C. Vasconcelos de Santi
Leiloeira Oficial - Jucesp nº 949
Anhanguera Leilões



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande-SP -
CEP 11705-090

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

DESPACHO

Processo Digital nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI**

Vistos.

Fls. 184: manifeste-se o exequente, no prazo de cinco dias, quanto à petição do leiloeiro.

Sem prejuízo, comprove o credor a complementação dos honorários, em cinco dias.

No silêncio, expeça-se certidão em favor do perito judicial.

Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais.

Int.

Praia Grande, 03 de dezembro de 2019.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0491/2019, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 10/12/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)
Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)
Thiago Xavier Kozak (OAB 59912/PR)
Bernardo Kalman (OAB 119335/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 184: manifeste-se o exequente, no prazo de cinco dias, quanto à petição do leiloeiro. Sem prejuízo, comprove o credor a complementação dos honorários, em cinco dias. No silêncio, expeça-se certidão em favor do perito judicial. Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais. Int."

Praia Grande, 10 de dezembro de 2019.

Sérgio Antonio dos Santos Júnior
Escrevente Técnico Judiciário



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

fls. 187

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE

Cumprimento de Sentença 0012607-16.2016.8.26.0477
Processo 1011258-92.2015.8.26.0477
0102 Irs

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move contra **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK** vem, mui respeitosamente, a presença de V.Exa., por seu advogado, em atendimento ao r despacho de fls., requerer a juntada da complementação dos honorários do perito, bem como, requerer a juntada das custas postais para intimação da titular do domínio e dos executados, conforme mencionado pela Leiloeira.

Termos em que,
P. deferimento.
Praia Grande, 13 de janeiro de 2020

MARCO ANTONIO ESTEVES
OAB/SP 151.046

DÉBORA CRISTINA ESTEVES ARRAIS
OAB/SP 316.116

LUCIANA ROCHA SILVA
OAB/SP 296.170



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020011315593607
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
CONDOMINIO EDIFICIO MÁRCIA DE FÁTIMA			06.954.617/0001-22
Nº do processo	Unidade	CEP	
-	-	11704-150	
Endereço	Código		
RUA MONTEIRO LOBATO, Nº 391, CIDADE OCIAN, PRAIA GRANDE - SP	120-1		
Histórico	Valor		
GUIA DE CITAÇÃO POSTAL - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM FACE DE LUIZ CARLOS BALDO KOZAK E OUTROS (AP. 102) - PROC.: 0012607-16.2016.8.26.0477 - 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP			82,35
	Total		82,35

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

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

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

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

868100000002 | 823551174005 | 112010695460 | 170001226077



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020011315593607
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
CONDOMINIO EDIFICIO MÁRCIA DE FÁTIMA			06.954.617/0001-22
Nº do processo	Unidade	CEP	
-	-	11704-150	
Endereço	Código		
RUA MONTEIRO LOBATO, Nº 391, CIDADE OCIAN, PRAIA GRANDE - SP	120-1		
Histórico	Valor		
GUIA DE CITAÇÃO POSTAL - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM FACE DE LUIZ CARLOS BALDO KOZAK E OUTROS (AP. 102) - PROC.: 0012607-16.2016.8.26.0477 - 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP			82,35
	Total		82,35

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

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

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

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

868100000002 | 823551174005 | 112010695460 | 170001226077



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020011315593607
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
CONDOMINIO EDIFICIO MÁRCIA DE FÁTIMA			06.954.617/0001-22
Nº do processo	Unidade	CEP	
-	-	11704-150	
Endereço	Código		
RUA MONTEIRO LOBATO, Nº 391, CIDADE OCIAN, PRAIA GRANDE - SP	120-1		
Histórico	Valor		
GUIA DE CITAÇÃO POSTAL - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM FACE DE LUIZ CARLOS BALDO KOZAK E OUTROS (AP. 102) - PROC.: 0012607-16.2016.8.26.0477 - 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP			82,35
	Total		82,35

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

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

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

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

868100000002 | 823551174005 | 112010695460 | 170001226077



01/27101

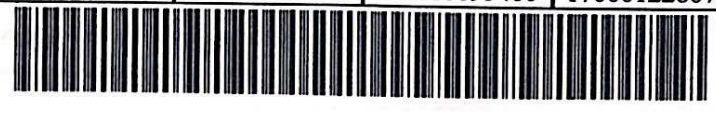


Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020011315593607
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	CONDOMINIO EDIFICIO MÁRCIA DE FÁTIMA	RG	CPF	CNPJ	06.954.617/0001-22	
Nº do processo	-	Unidade	-	CEP	11704-150	
Endereço	RUA MONTEIRO LOBATO, Nº 391, CIDADE OCIAN, PRAIA GRANDE - SP				Código	120-1
Histórico	GUIA DE CITAÇÃO POSTAL - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM FACE DE LUIZ CARLOS BALDO KOZAK E OUTROS (AP. 102) - PROC.: 0012607-16.2016.8.26.0477 - 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP				Valor	82,35
					Total	82,35

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

868100000002 | 823551174005 | 112010695460 | 170001226077



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020011315593607
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	CONDOMINIO EDIFICIO MÁRCIA DE FÁTIMA	RG	CPF	CNPJ	06.954.617/0001-22	
Nº do processo	-	Unidade	-	CEP	11704-150	
Endereço	RUA MONTEIRO LOBATO, Nº 391, CIDADE OCIAN, PRAIA GRANDE - SP				Código	120-1
Histórico	GUIA DE CITAÇÃO POSTAL - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM FACE DE LUIZ CARLOS BALDO KOZAK E OUTROS (AP. 102) - PROC.: 0012607-16.2016.8.26.0477 - 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP				Valor	82,35
					Total	82,35

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

868100000002 | 823551174005 | 112010695460 | 170001226077



28/01/2020 - BANCO DO BRASIL - 13:30:23
 838411452 0238

COMPROVANTE DE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

 Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ
 Código de Barras 868100000002-2 82355117400-5
 11201069546-0 17000122607-7
 Data do pagamento 28/01/2020
 Valor Total 82,35

NR. AUTENTICACAO E.C2B.DA5.AD6.508.6BF

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA ROCHA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/01/2020 às 19:51, sob o número WPGCE20700152601. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012607-16.2016.8.26.0477 e código 4BA9958.

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

Autor: Condomínio Edifício Márcia de

Réu: LUIZ CARLOS BALDO KOZAK e outr

Praia Grande Foro De Praia Gra - Cartório Da 2ª. Vara Cível

Processo: 00126071620168260477 - ID 081020000091517733

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

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

Texto de Responsabilidade do Depositante: DIFERENÇA DAS CUST

AS DO PERITO

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 80765.012176 2 81330000060000

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: CONDOMINIO RESIDENCIAL MARCIA CNPJ: 06.954.617/0001-22
 TRIBUNAL DE JUSTICA.SP - PROCESSO: 00126071620168260477, Praia Grande Foro De Praia Gra - Cartório Da 2ª. Vara Cível 2ª Vara Cível

Sacador/Avalista

Nosso-Número	Nr. Documento	Data de Vencimento	Valor do Documento	(=) Valor Pago
28365850080765012	81020000091517733	13/01/2020	600,00	600,00

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

Agência/Código do Beneficiário: 2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 80765.012176 2 81330000060000

Local de Pagamento: **PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO** Data de Vencimento: 13/01/2020

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

Data do Documento	Nr. Documento	Espécie DOC	Aceite	Data do Processamento	Nosso-Número
14/11/2019	81020000091517733	ND	N	14/11/2019	28365850080765012

Uso do Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	xValor	(=) Valor do Documento
81020000091517733	17	R\$			600,00

Informações de Responsabilidade do Beneficiário: GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000091517733 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

600,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: CONDOMINIO RESIDENCIAL MARCIA CNPJ: 06.954.617/0001-22
 TRIBUNAL DE JUSTICA.SP - PROCESSO: 00126071620168260477, Praia Grande Foro De Praia Gra - Cartório Da 2ª. Vara Cível 2ª Vara Cível

Sacador/Avalista

Código de Baixa

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação



[bb.com.br] - Boleto gerado pelo sistema: 14/11/2019 16:04:37

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

Autor: Condomínio Edifício Márcia de
Réu: LUIZ CARLOS BALDO KOZAK e outr
Praia Grande Foro De Praia Gra - Cartório Da 2ª. Vara Cível
Processo: 00126071620168260477 - ID 081020000091517733
GUIA C/ NUM. CONTA JUDICIAL DISPONIVEL NO DIA SEGUINTE AO
PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIARIO>GUIA DEP.JUDICIAL
Texto de Responsabilidade do Depositante: DIFERENÇA DAS CUST
AS DO PERITO

BANCO DO BRASIL		001-9	00190.00009 02836.585006 80765.012176 2 81330000060000		Recibo do Pagador
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço CONDOMINIO RESIDENCIAL MARCIA CNPJ: 08.954.617/0001-22 TRIBUNAL DE JUSTICA.SP - PROCESSO: 00126071620168260477. Praia Grande Foro De Praia Gra - Cartório Da 2ª. Vara Cível 2ª Vara Cível					
Banco/Avulso					
Nosso Número 28365850080765012	Nº Documento 81020000091517733	Data de Vencimento 13/01/2020	Valor do Documento 600,00	(*) Valor Pago 600,00	
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço BANCO DO BRASIL S/A					
Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X			Autenticação Mecânica		

03/01/2020 - BANCO DO BRASIL - 11:34:26
838411252 8148

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

BANCO DO BRASIL S.A.

0019000090283658500680765012176281330000060000

BENEFICIÁRIO:
BANCO B S - SETOR PUBLICO RJ
NOME FANTASIA:
SISTEMA DJD - DEPOSITO JUDICIAL
CNPJ: 08.954.617/0001-22
PAGADOR:
SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA
CNPJ: 51.174.001/0001-93

NOSSO NUMERO 28365850080765012
CONVENIO 02836585
DATA DE VENCIMENTO 13/01/2020
DATA DO PAGAMENTO 03/01/2020
VALOR DO DOCUMENTO 600,00
VALOR COBRADO 600,00

Nº AUTENTICAÇÃO 5.784.1A2.584.E22.F97
LEIA NO VERSO COMO CONSERVAR ESTE DOCUMENTO,
ENTRE OUTRAS INFORMACOES.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA ROCHA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2020 às 19:51, sob o número WPGCE20700152601. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012607-16.2016.8.26.0477 e código 4BA995D.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL
 Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, . - Vila Mirim
 CEP: 11705-090 - Praia Grande - SP
 Telefone: (13) 3471-1200 - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Thais Cristina Monteiro Costa Namba**

Vistos.

Fls. 187/191: Intime-se o perito para apresentar formulário MLE. Atendida a determinação supra, expeça-se mandado de levantamento dos honorários periciais.

Expeça-se carta de intimação do proprietário do bem penhorado sobre a constrição realizada.

Anote-se que os executados constituíram procuradores, sendo desnecessária sua intimação pessoal.

Por fim, deverá o exequente comunicar a leiloeira indicada a apresentar minuta de edital de leilão no prazo de dez dias.

Int.

Praia Grande, 22 de abril de 2020.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0302/2020, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 24/04/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)
Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)
Thiago Xavier Kozak (OAB 59912/PR)
Bernardo Kalman (OAB 119335/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 187/191: Intime-se o perito para apresentar formulário MLE. Atendida a determinação supra, expeça-se mandado de levantamento dos honorários periciais. Expeça-se carta de intimação do proprietário do bem penhorado sobre a constrição realizada. Anote-se que os executados constituíram procuradores, sendo desnecessária sua intimação pessoal. Por fim, deverá o exequente comunicar a leiloeira indicada a apresentar minuta de edital de leilão no prazo de dez dias. Int."

Praia Grande, 24 de abril de 2020.

José Valdomiro Pereira da Silva
Escrevente Técnico Judiciário



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

fls. 194

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE

Cumprimento de Sentença 0012607-16.2016.8.26.0477

Processo 1011258-92.2015.8.26.0477

0102 Irs

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move contra **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK**, vem, mui respeitosamente, à presença de V.Exa., por seu advogado, em atendimento ao r despacho de fls., manifestar-se sobre a indicação da leiloeira, e com vistas ao leilão e na conformidade do artigo 706 do Código de Processo Civil, vem indicar a leiloeira oficial **FARAH CATARINA VASCONCELOS DE SANTI**, JUCESP número 949, devidamente habilitada perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

A Leiloeira em questão possui sistema de arrematação eletrônico (www.angangueraleiloes.com.br), homologado pela Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça de São Paulo conforme consta no Caderno Administrativo do dia 15 de novembro de 2014, e, atende a todos os requisitos técnicos exigidos pelo TJSP.

Os demais dados da leiloeira oficial são: **AV. RITA CÂNDIDA NOGUEIRA Nº 233, CRAVINHOS/SP, CEP 14.140-000. TELEFONE: (16) 2122-9400 - (16) 98192-1424 - SKYPE: 4042-0306 E-MAIL: JURIDICO@ANHANGUERALEILOES.COM.BR**



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Informa, ainda, que cópia da presente, está sendo encaminhada à leiloeira, visando a apresentação da competente minuta do Edital nos autos, tão logo, este D. Juízo acolher a indicação da leiloeira.

Termos em que,
P. deferimento.
Praia Grande, 24 de abril de 2020

MARCO ANTONIO ESTEVES
OAB/SP 151.046

DÉBORA CRISTINA ESTEVES ARRAIS
OAB/SP 316.116

LUCIANA ROCHA SILVA
OAB/SP 296.170

EXMO(A). SR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL – COMARCA DE PRAIA GRANDE / SP

Processo nº 0012607-16.2016.8.26.0477

FARAH CATARINA VASCONCELOS DE SANTI, leiloeira oficial, matriculada na JUCESP sob nº 949, nomeada por Vossa Excelência para atuar nos autos de Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais, ajuizada por Condomínio Edifício Márcia de Fátima contra Luiz Carlos Baldo Kozak e Márcia Cristina Xavier Kozak, junta aos autos o edital de leilão, débito exequendo atualizado, matrícula atualizada do imóvel e débitos do imóvel perante a Prefeitura de Praia Grande/SP, para análise e aprovação deste juízo.

Aguarda aprovação do edital para prosseguir com os demais atos deste leilão.

Informa que, foi nomeado o portal da Anhanguera Leilões para gerir o leilão deste processo. Ocorre que, para melhor atender aos nossos clientes e ao Tribunal, aperfeiçoamos o sistema e alteramos o nome da gestora para **de Santi Leilões**, o qual já está **cadastrado no portal dos auxiliares da justiça do TJSP**, conforme anexo.

Sendo assim, solicita:

1) Que seja cadastrado neste ofício, o e-mail atual da leiloeira **farah@desantileiloes.com.br**, para futuros envios de nomeações, excluindo o e-mail anterior: farah@anhangueraleiloes.com.br;

2) A possibilidade de despachar, posteriormente, quando da aprovação do edital, decisão que conste o nome do portal: de Santi Leilões, para que eventual interessado não fique com dúvida sobre a idoneidade do leilão a ser realizado pela de Santi Leilões.

Cordialmente,

Farah C. V. de Santi

Cravinhos, 07 de maio de 2020



Tribunal de Justiça de São Paulo Poder Judiciário

Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça

Olá, Farah Catarina Vasconcelos de Santi | Sair

Dados e Documentos dos Auxiliares da Justiça



Auxiliar (/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/Perfil) / Funções (/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/Funcoes)
/ Leiloeiro

Sites	Locais de Atuação	Nomeações 1ª Instância	Nomeações 2ª Instância
<input checked="" type="checkbox"/> Leiloeiro Eletrônico			
Endereço Eletrônico do site de Leilão			
<input type="text" value="www.anhangueraleiloes.com.br"/>			Remove
<input type="text" value="www.desantileiloes.com.br"/>			Remove
<input type="button" value="➕ Adicionar"/>			
			<input type="button" value="Salvar"/>

Desenvolvido pela Secretaria de Tecnologia da Informação do TJSP - 33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FARAH CATARINA VASCONCELOS DE SANTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/05/2020 às 18:11, sob o número WPGE20700733841. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012607-16.2016.8.26.0477 e código 51BDBAA.

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/ SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA

DRA. THAIS CRISTINA MONTEIRO COSTA NAMBA, MMª Juíza de Direito, da 2ª Vara Cível do Foro de Praia Grande/ SP, na forma da lei, faz saber, aos que o presente edital virem, conhecimento tiverem ou que possam se interessar, que, por este Juízo, se processam os autos de **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**, ajuizada por **Condomínio Edifício Márcia de Fátima (CNPJ: 06.954.617/0001-22)** contra **Luiz Carlos Baldo Kozak (CPF: 018.066.169-80)**, seu cônjuge **Márcia Cristina Xavier Kozak (CPF: 956.426.099-04)**, promitentes vendedores Jorge José Ferreira (CPF: 696.641.378-04), seu cônjuge Chisato Ferreira (CPF: 012.374.878-03), **Estrutural Pirâmide Construtora Ltda. (CNPJ 02.932.379/0001-01)** e, Prefeitura Municipal de Praia Grande/ SP – **Processo digital 0012607-16.2016.8.26.0477**, sendo designada a alienação judicial do(s) bem (ns) imóvel (eis) descrito(s) abaixo, de acordo com as seguintes regras:

1. DO BEM OBJETO DE HASTA PÚBLICA

“**DIREITOS** dos devedores sobre o imóvel, parte do objeto da matrícula nº 90.906 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande/SP, a saber: **APARTAMENTO 102 DO TIPO COBERTURA – EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA**, no 10º andar, com área total construída de 218,51m², área útil 147,27m², área comum de 71,24m², (2) duas vagas na garagem e 01(um depósito exclusivo no mezanino), localizado na **Rua Monteiro Lobato, 391, Ocian - Praia Grande/SP**, conforme termo de penhora e depósito – fls. 126. Impende destacar não ser possível averbação da penhora por se tratar de penhora de direitos.

DIREITOS dos devedores sobre o imóvel Matrícula: 207.839 – 1º Cartório do Registro de Imóveis Praia Grande/ SP: IMÓVEL: APARTAMENTO nº 102, localizado no pavimento de cobertura, do **EDIFÍCIO RESIDENCIAL MÁRCIA DE FÁTIMA – BLOCO III**, situado na Rua Monteiro Lobato, 391, integrante de um conjunto residencial composto por 03 blocos, nesta cidade, possui a área útil de 151,2318 m², área de garagem de 25,000 m², área comum de 48,3636m², área total de 224,5954m², correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 1,2160% do todo, confrontando pela frente por onde tem sua porta de entrada, em linhas quebradas, com o corredor de circulação, os elevadores, duto, hall de escadarias, as escadarias, área de recuo que divisa com o Residencial Otília Granada – Bloco II e o apartamento cobertura número 101, do lado direito, em linhas quebradas, com vista aérea para a área de recuo que divisa com o remanescente do mesmo lote, do lado esquerdo, com vista aérea para a área de recuo que divisa com o Residencial Otília Granada – Bloco II e, nos fundos, em linhas quebradas, com vista aérea para a área de recuo dos fundos do prédio. Sendo de seu uso exclusivo uma área de depósito, localizada no mezanino, medindo 1,86 metro de frente para a sua porta de entrada com o corredor de circulação, igual medida nos fundos, onde tem vista aérea para a área de recuo que divisa com o remanescente do mesmo lote, por 5,915 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da sua porta de entrada olha para a mesma, do lado direito, com o depósito do prédio e com o espaço vazio que divisa com o remanescente do mesmo lote e do lado esquerdo, com o depósito de uso exclusivo do apto. cobertura número 101 do Residencial Márcia de Fátima – Bloco III, encerrando a área total de 11,00 m²; e será também de seu uso exclusivo as vagas de garagem números 50 e 51, localizadas no pavimento térreo, assim descritas: vaga exclusiva número 50: medindo 2, 50 metros de frente para a área de circulação dos autos, igual medida nos fundos, que confronta com o corredor de circulação, por 5,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da área de circulação de autos olha para a mesma, do lado direito, com a vaga coletiva de número 49 e, do lado esquerdo, com o elevador, a vaga exclusiva de número 51, e a área de circulação de autos; e a vaga exclusiva de número 51: medindo 5,00 metros de frente para a área de circulação de autos, igual medida nos fundos, que confronta com os elevadores e vão livre, por 2,50 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da área de circulação de autos olha para a mesma, do lado direito, com a vaga exclusiva de número 50, e do lado esquerdo, com a vaga exclusiva de número 52. As vagas já se encontram computadas na área do apartamento.

PROPRIETÁRIA: ESTRUTURAL PIRÂMIDE CONSTRUTORA LTDA, com sede em São Paulo, na rua dos Itaipu, 187 – Sala 03, Bairro Mirandópolis, CEP: 04052-010, inscrita no CNPJ sob nº 02.932.379/0001-01.

CONTRIBUINTE: 2.05.37.003.101.3102, conforme informado pela Prefeitura Municipal de Praia Grande/ SP.

OBS 1: imóvel **DESOCUPADO**;

OBS 2: sobre o imóvel (apto. 102 – Edifício Márcia de Fátima), objeto deste leilão, consta instrumento particular de compromisso de compra e venda (fls. 120/123) entre Jorge José Ferreira (CPF: 696.641.378-04), sua esposa Chisato Ferreira (CPF: 012.374.878-03) e, Luiz Carlos Baldo Kozak (CPF:018.066.169-80), e Márcia Cristina Xavier Kozak (CPF: 956.426.099-04);

OBS 3: imóvel composto por: 03 dormitórios, sendo 03 suítes, 01 lavabo, 01 sala para 02 ambientes, 01 cozinha com copa, 01 área de serviço, 01 dormitório empregada/ despensa, 01 banheiro de serviço, 02 vagas de garagem, 01 depósito de uso exclusivo, conforme fls. 135 do processo.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: conforme laudo de avaliação, às fls. 120/170, o imóvel foi avaliado em (julho/2019) por: R\$527.563,27 (quinhentos e vinte e sete mil, quinhentos e sessenta e três reais e vinte e sete centavos). **O valor será atualizado à época da realização das praças, conforme tabela de atualização monetária aplicada pelo TJSP.**

2. ÔNUS ATRIBUÍVEIS AO IMÓVEL

2.1 PREFEITURA: Contribuinte nº 2.05.37.003.101.3102.

De acordo com o extrato de IPTU obtido através do site da Prefeitura de Praia Grande em 29 de abril de 2020, constam débitos no valor total de R\$91.080,41 (noventa e um mil, oitenta reais e quarenta e um centavos), inscritos na dívida ativa.

O valor será atualizado à época de realização das praças.

2.2 DÉBITOS CONDOMINIAIS:

Conforme extrato emitido pela empresa Premium Administradora de Condomínio Ltda. EPP, em abril/2020, o valor total da dívida condominial é de R\$73.794,63 (setenta e três mil, setecentos e noventa e quatro reais e sessenta e três centavos), dos quais:

R\$25.250,21 (vinte e cinco mil, duzentos e cinquenta reais e vinte e um centavos) correspondem ao processo 1011258-92.2015.8.26.0477, processo principal desse cumprimento de sentença e;

R\$48.544,42 (quarenta e oito mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e quarenta e dois centavos) correspondem ao processo 1003791-57.2018.8.26.0477, pendente honorários advocatícios.

O valor será atualizado à época de realização das praças.

OBSERVAÇÕES:

Eventuais débitos de IPTU ficarão sub-rogados no crédito e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do executado até a data em que o arrematante for imitido na posse do imóvel.

De acordo com pesquisa realizada no sistema do TJSP em 05 de maio de 2020, não há incidentes, ações incidentais, recursos ou execuções de sentenças vinculados a este cumprimento de sentença.

3. DA VISITAÇÃO

As visitas, deverão ser agendadas através do e-mail contato@desantileiloes.com.br. Constitui ônus dos interessados não examinar o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s).

É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 14, inciso V, do CPC. Qualquer entrave neste sentido, deverá ser comunicado ao *Ex.mo Juiz*.

O Arrematante adquire o imóvel como este se apresenta, como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras dimensões, sejam elas quais forem, não podendo exigir complemento de área, reclamar por eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, ocupação por terceiros, averbações de benfeitorias e quaisquer outras irregularidades que porventura possam existir com relação aos imóveis arrematados. O interessado em alienar o imóvel deverá verificar as exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos municipal, estadual e federal, no que se refere à preservação ambiental, saneamento, uso do solo e zoneamento, isentando o executado de qualquer responsabilidade de eventual dano ou contaminação do solo.

Os imóveis que apresentarem irregularidades, tais como: ocupação e invasão de terceiros, construção ou demolição não averbada e construção averbada a menor, a regularização, bem como a desocupação (exceto para os imóveis que possuam torre de transmissão); bem como as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, são de responsabilidade do arrematante.

Nomeado fiel depositário o sr. Luiz Carlos Baldo Kozak, conforme auto de penhora e depósito às fls. 126.

4. DO LEILÃO JUDICIAL/HASTA PÚBLICA: O leilão ou hasta pública, será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal www.desantileiloes.com.br e observará o disposto no Provimento CSM nº 1625/2009.

O 1º pregão de venda e arrematação terá **início dia 01/07/2020, às 15:00hs** (horário de Brasília), encerrando-se em 03(três) dias úteis a contar desta data, dia **06/07/2020 às 15:00hs**, § 3º, art. 686 do CPC, entregando o bem a quem oferecer valor igual ou superior ao da avaliação.

Caso, no 1º pregão, os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação judicial, o leilão seguirá sem interrupção até as **15:00 horas do dia 27/07/2020 (2º pregão)**, ocasião onde não serão aceitos lances realizados por preço vil (inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação, conforme art. 13 do Provimento 1625/2009).

Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, visando manifestação de outros eventuais licitantes.

DO LEILOEIRO: O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Farah Catarina Vasconcelos de Santi, matriculada na JUCESP sob nº 949.

DOS LANCES: Os lances poderão ser efetuados exclusivamente pelo portal www.desantileiloes.com.br. Uma vez autorizado pelo Juízo, o recebimento de propostas para arrematação a prazo, estas deverão ser enviadas ao e-mail: contato@desantileiloes.com.br, ou por escrito diretamente no ofício judicial.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO

Deverá ser realizado através de guia de depósito judicial em favor do juízo responsável, em até 24hs (vinte e quatro horas) do encerramento do leilão, sob pena de ser desfeita a arrematação. O arrematante deverá realizar o pagamento do preço do bem arrematado, deduzido o valor da caução prestada, se for o caso.

Conforme Art. 895 da lei 13.105 (CPC). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, mediante apreciação do MM. Juiz por escrito: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, (inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação, conforme art. 13 do Provimento 1625/2009).

§ 1º A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

§ 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

§ 4º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

§ 5º O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

§ 6º A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão.

§ 7º A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

§ 8º Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado:

I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor;

II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

§ 9º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

Art. 897. Se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

Art. 898. O fiador do arrematante que pagar o valor do lance e a multa poderá requerer que a arrematação lhe seja transferida.

Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o **auto de arrematação** somente será assinado pelo Juiz de Direito após a *efetiva comprovação* do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. *Em caso de não pagamento*, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

A comissão do leiloeiro estabelecida pelo art. 24, do Decreto 21.981, de 1932, corresponde a **5% (cinco por cento) do valor de arrematação do bem, devendo ser paga pelo arrematante**. A comissão não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em hipótese alguma, salvo, se a arrematação for desfeita judicialmente, por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas. De acordo com art. 267, das Normas de Corregedoria Geral da Justiça, estado de São Paulo, com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. Parágrafo único. A comissão do gestor será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, devendo ser realizado em até 24 horas a contar do encerramento do pregão ou da ciência da aprovação do lance condicional.

DA PARTICIPAÇÃO DO EXEQUENTE COMO LICITANTE NO CERTAME:

O exequente poderá participar das hastas públicas e pregões, na forma da lei em igualdade de condições com os demais interessados, Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente. Deverá, caso vencedor do certame, depositar o valor excedente, no mesmo prazo, e pagará o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual - para fins de ressarcimento pelo executado.

LEGISLAÇÃO E JURISPRUDÊNCIA PERTINENTES À ELABORAÇÃO DESTA EDITAL: Código Processual Civil Lei 13.105/2015; Decretos 21.981/32 e 22.427/33, que regulamentam a profissão de leiloeiro oficial; Provimento CSM nº 1.625/09; Código Penal, Art 335.

CONTATOS DO GESTOR DE LEILÕES: em caso de dúvidas, a equipe do Escritório de Santi Leilões estará à disposição dos interessados, através dos telefones (16)2122-9400/ (16)99722-1541/ (16)99770-3216 ou, e-mail contato@desantileiloes.com.br.

A descrição dos lotes é uma cópia fiel das informações fornecidas pelos cartórios, comitente ou outro órgão responsável. A de Santi Leilões reserva-se o direito de corrigir possíveis erros de digitação. A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos, sendo este documento publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: www.desantileiloes.com.br.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALMATRÍCULA
207.839FICHA
01**Registro de Imóveis de Praia Grande - SP**

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

Em 21 de março de 2.019.



IMÓVEL: Apartamento número 102, localizado no pavimento de cobertura, do **EDIFÍCIO RESIDENCIAL MÁRCIA DE FÁTIMA – BLOCO III**, situado na Rua Monteiro Lobato, número 391, integrante de um conjunto residencial composto por 03 blocos, nesta cidade, possui a área útil de 151,2318 m², área de garagem de 25,0000 m², área comum de 48,3636 m², área total de 224,5954 m², correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 1,2160% do todo, confrontando pela frente por onde tem sua porta de entrada, em linhas quebradas, com o corredor de circulação, os elevadores, duto, hall de escadarias, as escadarias, área de recuo que divisa com o Residencial Otília Granado – Bloco II e o apartamento cobertura número 101, do lado direito, em linhas quebradas, com vista aérea para a área de recuo que divisa com o remanescente do mesmo lote, do lado esquerdo, com vista aérea para a área de recuo que divisa com o Residencial Otília Granado – Bloco II e, nos fundos, em linhas quebradas, com vista aérea para a área de recuo dos fundos do prédio. Sendo de seu uso exclusivo uma área de depósito, localizada no mezanino, medindo 1,86 metro de frente para a sua porta de entrada com o corredor de circulação, igual medida nos fundos, onde tem vista aérea para a área de recuo que divisa com o remanescente do mesmo lote, por 5,915 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da sua porta de entrada olha para a mesma, do lado direito, com o depósito do prédio e com o espaço vazio que divisa com o remanescente do mesmo lote e do lado esquerdo, com o depósito de uso exclusivo do apartamento cobertura número 101 do Residencial Márcia de Fátima – Bloco III, encerrando a área total de 11,00 m²; e será também de seu uso exclusivo as vagas de garagem números 50 e 51, localizadas no pavimento térreo, assim descritas: vaga exclusiva número 50: medindo 2,50 metros de frente para a área de circulação de autos, igual medida nos fundos, que confronta com o corredor de circulação, por 5,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da área de circulação de autos olha para a mesma, do lado direito, com a vaga coletiva de número 49 e, do lado esquerdo, com o elevador, a vaga exclusiva de número 51 e a área de circulação de autos; e a vaga exclusiva número 51: medindo 5,00 metros de frente para a área de circulação de autos, igual medida nos fundos, que confronta com os elevadores e o vão livre, por 2,50 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da área de circulação de autos olha para a mesma, do lado direito, com a vaga exclusiva de número 50, e do lado esquerdo, com a vaga exclusiva de número 52. As vagas já se encontram computadas na área do apartamento.

CONTRIBUINTE: Não consta.**“continua no verso”**

MATRÍCULA

207.839

FICHA

01

VERSO

PROPRIETÁRIA: ESTRUTURAL PIRÂMIDE CONSTRUTORA LTDA com sede em São Paulo-SP, na Rua Dos Itaipu, nº 187, Sala 03, Bairro Mirandópolis, CEP 04052-010, inscrita no CNPJ sob número 02.932.379/0001-01.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/90.906, de 19 de março de 1999, e instituição de condomínio registrada sob número 19/90.906, ambos deste Registro.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 509910 de 08/03/2019

Selo digital nº 1197683110000000088024191



Município da Estância Balneária de Praia Grande

Portal Cidadão
Extrato de Débito

Tipo Imobiliário
Proprietário ESTRUTURAL PIRAMIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOSLTDA
CPF/CNPJ Proprietário 02.932.379/0001-01
Código 0141163
Inscrição 205370031013102
Endereço RUA monteiro lobato, 391, ., PRAIA GRANDE/SP
Endereço de Entrega RUA MONTEIRO LOBATO, 391, APTO 102, 11704-150, VL ASSUNCAO, PRAIA GRANDE/SP
Operador ativo conam

Dívidas não parceladas

Table with columns: C.D.A., Composição, Situação, Execução, Vara, Ofício, Cod. Expandido, Principal, P. Atual, Correção, Multa, Juros, Honorários, Custas, Proc, Total. Contains multiple rows of debt entries.

Summary table with 2 rows:
Número Total de Dívidas: 10
Valor Total das Dívidas: 91.080,41
Totais: 45.024,62 45.024,74 13.254,88 5.827,84 19.352,60 7.620,35 0,00

Dívidas Parceladas

Table with columns: C.D.A., Composição, Situação, Execução, Vara, Ofício, Cod. Expandido, Número/Ano, Saldo da Dívida.
Summary row:
Número Total de Dívidas: 0
Saldo da Dívida: 0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FÁBIA CATARINA VASCONCELOS DE SAH e Tabelião de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/05/2020 às 18:11, sob o número WBOE20070733841. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012607-16.2016.8.26.0477 e código 51BDBB1.



Município da Estância Balneária de Praia Grande

Portal Cidadão
Extrato de Débito

fls. 206

CONAM - 29/04/2020 12:55:05

Operador

NUM. INSCRIÇÃO - 2053700310131

PÁGINA : 28

Saldo Inscrito + Parcelas Abertas:	91.080,41
Saldo da Dívida:	91.080,41

Parcelamentos disponíveis:

Pagamento à vista, no valor de R\$ 60.416,64
Pagamento em 12x de R\$ 5.383,48
Pagamento em 24x de R\$ 2.778,93
Pagamento em 36x de R\$ 1.968,87
Pagamento em 60x de R\$ 1.410,75 *Calculado usando a tabela PRICE com taxa de 0,50% ao mês
Pagamento em 120x de R\$ 879,83 *Calculado usando a tabela PRICE com taxa de 0,50% ao mês

Dívidas que não constam das opções de parcelamento:

CDA: 52799 Composição: 2019 - 02 Imposto Predial Urba

REFERÊNCIA	VENCIMENTO	VALOR PRINCIPAL	CORREÇÃO MONETÁRIA INICIAL	CORREÇÃO MONETÁRIA FINAL	VALOR CORRIGIDO	MULTA 2%	MESES DECORRIDOS	JUROS 1% AO MÊS S/VALOR CORRIGIDO	SUB TOTAL
------------	------------	-----------------	----------------------------	--------------------------	-----------------	----------	------------------	-----------------------------------	-----------

Período acordo descumprido: 10 de 2012 a 12 de 2015

Parcela 02/07	jun/16	R\$ 1.587,25	64,958680	73,403337	1793,59	35,87	46	825,05	R\$ 2.654,52
Parcela 03/07	jul/16	R\$ 1.587,25	65,263985	73,403337	1785,20	35,70	45	803,34	R\$ 2.624,25
Parcela 04/07	ago/16	R\$ 1.587,25	65,681674	73,403337	1773,85	35,48	44	780,49	R\$ 2.589,82
Parcela 05/07	set/16	R\$ 1.587,25	65,885287	73,403337	1768,37	35,37	43	760,40	R\$ 2.564,13
Parcela 06/07	out/16	R\$ 1.587,25	65,937995	73,403337	1766,95	35,34	42	742,12	R\$ 2.544,41
Parcela 07/07	nov/16	R\$ 1.587,25	66,050089	73,403337	1763,96	35,28	41	723,22	R\$ 2.522,46
		R\$ 9.523,50			10651,92	213,04		4634,63	R\$ 15.499,59
					Multa 10% contrato-----				R\$ 1.549,96
					Soma.....				R\$ 17.049,55
					Custas execução + perito avaliação R\$ 1.600,00-----				R\$ 1.890,00
					Soma.....				R\$ 18.939,55
					Projeção custas 1%-----				R\$ 189,40
					Soma.....				R\$ 19.128,95
					Multa 10% contrato-----				R\$ 1.912,89
					Ao condomínio.....				R\$ 21.041,84
					Honorários 10% fase conhecimento -----				R\$ 2.104,18
					Honorários 10% fase execução. Pendente arbitramento				R\$ 2.104,18
					Total.....				R\$ 25.250,21

Juros cobrados sobre o valor corrigido, sem incidir sobre multa
 Multa de 2% cobrada apenas sobre o valor corrigido, sem juros
 Índices de correção do Tribunal de Justiça do Est. de SP
 Pendente a fixação dos honorários advocatícios da fase de execução
 Processo acordo descumprido 1011258-92.2015.8.26.0477
 Cumprimento de sentença - 10/2012 a 12/2015 - 0012607-16.2016.8.26.0477

Praia Grande, 29 de abril de 2020

MARCO ANTONIO ESTEVES

OAB/SP 151.046

DEMONSTRATIVO DE DÉBITO: Márcia de Fátima x 0102

REFERÊNCIA	VENCIMENTO	VALOR PRINCIPAL	CORREÇÃO MONETÁRIA INICIAL	CORREÇÃO MONETÁRIA FINAL	VALOR CORRIGIDO	MULTA 2%	MESES DECORRIDOS	JUROS 1% AO MÊS S/VALOR CORRIGIDO	SUB TOTAL
------------	------------	-----------------	----------------------------	--------------------------	-----------------	----------	------------------	-----------------------------------	-----------

Vincendas:

TAXA CONDOM.	ago/16	R\$ 594,00	65,681674	73,403337	663,83	13,28	44	292,09	R\$ 969,19
TAXA CONDOM.	out/16	R\$ 683,00	65,937995	73,403337	760,33	15,21	42	319,34	R\$ 1.094,87
TAXA CONDOM.	mar/17	R\$ 752,00	66,626371	73,403337	828,49	16,57	37	306,54	R\$ 1.151,60
TAXA CONDOM.	abr/17	R\$ 752,00	66,839575	73,403337	825,85	16,52	36	297,31	R\$ 1.139,67
TAXA CONDOM.	mai/17	R\$ 752,00	66,893046	73,403337	825,19	16,50	35	288,82	R\$ 1.130,51
TAXA CONDOM.	jun/17	R\$ 752,00	67,133860	73,403337	822,23	16,44	34	279,56	R\$ 1.118,23
TAXA CONDOM.	jul/17	R\$ 752,00	66,932458	73,403337	824,70	16,49	33	272,15	R\$ 1.113,35
TAXA CONDOM.	ago/17	R\$ 752,00	67,046243	73,403337	823,30	16,47	32	263,46	R\$ 1.103,22
TAXA CONDOM.	set/17	R\$ 752,00	67,026129	73,403337	823,55	16,47	31	255,30	R\$ 1.095,32
TAXA CONDOM.	out/17	R\$ 752,00	67,012723	73,403337	823,71	16,47	30	247,11	R\$ 1.087,30
TAXA CONDOM.	nov/17	R\$ 759,00	67,260670	73,403337	828,32	16,57	29	240,21	R\$ 1.085,09
TAXA CONDOM.	dez/17	R\$ 759,00	67,381739	73,403337	826,83	16,54	28	231,51	R\$ 1.074,88
TAXA CONDOM.	jan/18	R\$ 759,00	67,556931	73,403337	824,68	16,49	27	222,66	R\$ 1.063,84
TAXA CONDOM.	fev/18	R\$ 759,00	67,712311	73,403337	822,79	16,46	26	213,93	R\$ 1.053,17
TAXA CONDOM.	mar/18	R\$ 759,00	67,834193	73,403337	821,31	16,43	25	205,33	R\$ 1.043,07
TAXA CONDOM.	mai/18	R\$ 759,00	68,024227	73,403337	819,02	16,38	24	196,56	R\$ 1.031,96
TAXA CONDOM.	jun/18	R\$ 759,00	68,316731	73,403337	815,51	16,31	23	187,57	R\$ 1.019,39
TAXA CONDOM.	jul/18	R\$ 759,00	69,293660	73,403337	804,01	16,08	22	176,88	R\$ 996,98
TAXA CONDOM.	ago/18	R\$ 759,00	69,466894	73,403337	802,01	16,04	21	168,42	R\$ 986,47
TAXA CONDOM.	set/18	R\$ 759,00	69,466894	73,403337	802,01	16,04	20	160,40	R\$ 978,45
TAXA CONDOM.	out/18	R\$ 759,00	69,675294	73,403337	799,61	15,99	19	151,93	R\$ 967,53
TAXA CONDOM.	nov/18	R\$ 759,00	69,953995	73,403337	796,43	15,93	18	143,36	R\$ 955,71
TAXA CONDOM.	dez/18	R\$ 759,00	69,779110	73,403337	798,42	15,97	17	135,73	R\$ 950,12
TAXA CONDOM.	jan/19	R\$ 861,00	69,876800	73,403337	904,45	18,09	16	144,71	R\$ 1.067,25
TAXA CONDOM.	fev/19	R\$ 861,00	70,128356	73,403337	901,21	18,02	15	135,18	R\$ 1.054,41
TAXA CONDOM.	mar/19	R\$ 861,00	70,507049	73,403337	896,37	17,93	14	125,49	R\$ 1.039,79
TAXA CONDOM.	abr/19	R\$ 861,00	71,049953	73,403337	889,52	17,79	13	115,64	R\$ 1.022,95
TAXA CONDOM.	mai/19	R\$ 835,00	71,476252	73,403337	857,51	17,15	12	102,90	R\$ 977,56
TAXA CONDOM.	jun/19	R\$ 835,00	71,583466	73,403337	856,23	17,12	11	94,19	R\$ 967,54
TAXA CONDOM.	jul/19	R\$ 937,00	71,590624	73,403337	960,73	19,21	10	96,07	R\$ 1.076,01
TAXA CONDOM.	ago/19	R\$ 937,00	71,662214	73,403337	959,77	19,20	9	86,38	R\$ 1.065,34
TAXA CONDOM.	set/19	R\$ 937,00	71,748208	73,403337	958,62	19,17	8	76,69	R\$ 1.054,48

TAXA CONDOM.	out/19	R\$	937,00	71,712333	73,403337	959,09	19,18	7	67,14	R\$	1.045,41
TAXA CONDOM.	nov/19	R\$	937,00	71,741017	73,403337	958,71	19,17	6	57,52	R\$	1.035,41
TAXA CONDOM.	dez/19	R\$	929,00	72,128418	73,403337	945,42	18,91	5	47,27	R\$	1.011,60
TAXA CONDOM.	jan/20	R\$	827,00	73,008384	73,403337	831,47	16,63	4	33,26	R\$	881,36
TAXA CONDOM.	fev/20	R\$	827,00	73,147099	73,403337	829,90	16,60	3	24,90	R\$	871,39
TAXA CONDOM.	mar/20	R\$	826,90	73,271449	73,403337	828,39	16,57	2	16,57	R\$	861,52
TAXA CONDOM.	abr/20	R\$	826,90	73,403337	73,403337	826,90	16,54	1	8,27	R\$	851,71
		R\$	31.195,80			32946,42	658,93		6488,34	R\$	40.093,68
						Custas cartório + processo -----				R\$	360,00
Soma originais -----			R\$	40.719,30		Ao condomínio.....			R\$	40.453,68	
						Honorários 10% fase de conhecimento-----			R\$	4.045,37	
						Honorários 10% fase de execução -----			R\$	4.045,37	
						À pagar.....			R\$	48.544,42	

Juros cobrados sobre o valor corrigido, sem incidir sobre multa
Multa de 2% cobrada apenas sobre o valor corrigido, sem juros
Índices de correção do Tribunal de Justiça do Est. de SP
Vincendas: Período 08.2016 em diante - 1003791-57.2018.8.26.0477
Pendente a fixação dos honorários advocatícios da fase de execução

Praia Grande, 29 de abril de 2020

MARCO ANTONIO ESTEVES
OAB/SP 151.046

RESUMO

Planilha parcelas-----	R\$	25.250,21
Planilha vincendas-----	R\$	48.544,42
Total.....	R\$	73.794,63

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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, , Vila Mirim - CEP

11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que nesta data intimei perito a apresentar o formulário MLE, conforme segue msg eletrônica anexo. Nada Mais. Praia Grande, 15 de maio de 2020. Eu, ____, José Valdomiro Pereira da Silva, Escrevente Técnico Judiciário.

processo 0012607.16.2016

JOSE VALDOMIRO PEREIRA DA SILVA <josevaldomiro@tjsp.jus.br>

Sex, 15/05/2020 10:53

Para: dirceu.assuncao@hotmail.com <dirceu.assuncao@hotmail.com> 1 anexos (204 KB)

senha dirceu 0012607.pdf;

Pelo presente intimo Vossa Senhoria a apresentar o formulario MLE, conforme segue em anexo.

José Valdomiro Pereira da Silva
Escrevente Técnico Judiciário
Tribunal de Justiça de São Paulo
2º Ofício Cível / Forum da Comarca de Praia Grande
Av. Dr Roberto de Almeida Vinhas, nº 9.101 – Vila Mirim - Praia Grande
CEP 11705-900/SP
Telefone (13) 3471-1200 – ramal 217/220



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 -Praia Grande-SP - CEP 11705-090

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

CARTA DE INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

Destinatário(a):
 ESTRUTURAL PYRAMIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 Avenida Presidente Kennedy, 4030, Tupi
 Praia Grande-SP
 CEP 11703-200

Pela presente carta fica Vossa Senhoria **INTIMADO(A)**, nos termos do art. 799, I do Código de Processo Civil, da **PENHORA** efetuada sobre o seguinte bem descrito no AUTO DE PENHORA que segue discriminado: **IMÓVEL APARTAMENTO UNIDADE 102 do tipo cobertura localizado na Rua Monteiro Lobato, 391, bairro Ocian nesta cidade denominado- se EDIFÍCIO MARCIA DE FÁTIMA localizado no 10º andar, com área total construída de 218,51m², área útil 147,27m², área comum de 71,24m²**

O recibo que acompanha esta carta valerá 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. Praia Grande, 15 de maio de 2020. ANTONIO CARLOS ALARCON RALHADO, Escrevente Técnico Judiciário.

**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): 0012607-16.2016.8.26.0477

Nome do beneficiário do levantamento: DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

CPF/CNPJ: 246.168.868-06

Tipo de Beneficiário:

Parte (Perito)

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: (190 / 191)

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: DIRCEU ASSUNÇÃO LOPES JÚNIOR

CPF/CNPJ do titular da conta: 246.168.868-06

Banco: Banco do Brasil

Código do Banco: 001

Agência: 3145-3

Conta nº: 22.181-3

Tipo de Conta: Corrente Poupança

Observações:

**Digital**22/05/2020
LOTE: 81986

fls. 214

DESTINATÁRIO
ESTRUTURAL PYRAMIDE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA

Avenida Presidente Kennedy, 4030, -, Tupi

Praia Grande, SP

11703-200

AR169686192JF

**TENTATIVAS DE ENTREGA**1ª 27/05/20 14:06 h

2ª ___/___/___ :___ h

3ª ___/___/___ :___ h

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

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

Vanessa Gouveia

DATA DE ENTREGA

27/05/20

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

41.447.532-6CARIMBO
UNIDADE DE ENTREGA**BV**

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

Thiago S. Santana
Carteiro
Matr.: 89335058

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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande-SP -
CEP 11705-090**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DESPACHO**

Processo Digital nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Thais Cristina Monteiro Costa Namba**

Vistos.

Fls.196/209: Aprovo a minuta apresentada. Nos termos do art. 26, do Provimento CSM nº1625/09, providencie o gestor a publicação do edital em jornal de grande circulação, bem como os demais atos necessários para o aperfeiçoamento da alienação.

Ficam as partes intimadas das datas da alienação judicial que terá início, 1ª praça dia 01/07/2020 às 15:00 horas, com encerramento dia 06/07/2020 às 15:00 horas, não havendo lance seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça que se encerrará dia 27/07/2020 às 15:00 horas.

Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais.

Int.

Praia Grande, 23 de junho de 2020.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0545/2020, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 26/06/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)
Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)
Thiago Xavier Kozak (OAB 59912/PR)
Bernardo Kalman (OAB 119335/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls.196/209: Aprovo a minuta apresentada. Nos termos do art. 26, do Provimento CSM nº1625/09, providencie o gestor a publicação do edital em jornal de grande circulação, bem como os demais atos necessários para o aperfeiçoamento da alienação. Ficam as partes intimadas das datas da alienação judicial que terá início, 1ª praça dia 01/07/2020 às 15:00 horas, com encerramento dia 06/07/2020 às 15:00 horas, não havendo lance seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça que se encerrará dia 27/07/2020 às 15:00 horas. Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais. Int."

Praia Grande, 26 de junho de 2020.

José Valdomiro Pereira da Silva
Escrevente Técnico Judiciário



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

fls. 217

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE

Cumprimento de Sentença 0012607-16.2016.8.26.0477
Processo 1011258-92.2015.8.26.0477
0102 JE

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move contra **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK** e **MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK**, vem mui respeitosamente, a presença de vossa excelência, por seu advogado, informar e requerer o que segue:

MM Juiz de Direito

O imóvel penhorado encontra-se com a minuta do leilão pendente de deferimento, sendo a 1º praça 01/07/2020, 2º praça 27/07/2020 até às 15:00h, e as partes estão formulando o presente acordo, com o compromisso do novo proprietário do bem de honrá-lo, sob pena de normal seguimento do processo com o efetivo praceamento do bem, como exposto abaixo:

A senhora **VALÉRIA RIBEIRO** brasileira, divorciada, empresária, RG 18.754.927-8 SSP/SP e CPF 118.797.038-74 residente e domiciliada na Rua Monteiro Lobato, 391 apto 0102, Ocian, Praia Grande – SP - CEP 11704-150 adquiriu o imóvel da executada, tendo interesse em proceder a quitação do débito.

Rua Dr. Roberto Shoji, 143 – Boqueirão – Praia Grande – SP – 11701-030
PG (13) 3034-2888 e SP (11) 5581-7926 marcoantonioesteves@gmail.com - Skype
live:marcoantonioesteves



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

A nova proprietária Sra VALÉRIA RIBEIRO se concilia, neste ato, com o condomínio exequente, nos seguintes termos:

Conforme consta da presente ação de cumprimento de sentença **0012607-16.2016.8.26.0477**, páginas 126 e 159, a atual proprietária dá-se por intimada acerca da penhora do imóvel, bem como, da avaliação JUL/2019 R\$ 527.563,27 (quinhentos e vinte e sete mil, quinhentos e sessenta e três reais e vinte e sete centavos).

Do processo **1011258-92.2015.8.26.0477**, cumprimento de sentença **0012607-16.2016.8.26.0477** em tramite pela 2º vara cível de Praia Grande dá-se por intimada também, acerca da ação de cobrança em face de **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK**, brasileiro, casado, empresário, RG 3.125.952-5 SSP/PR e CPF/MF 018.066.169-80 e **MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK**, brasileira, casada, RG 3.516.943-1 SSP/PR e CPF/MF 956.426.099-04, ambos residentes e domiciliados na Av Sarmiento 150 – Vila Tupi - Praia Grande – SP, CEP 11703-630, eventuais custas e honorários cobrados nesta ação, serão suportadas pela Sra Valéria Ribeiro.

Do processo **1003791-57.2018.8.26.0477** em tramite pela 1º vara cível de Praia Grande em face de VALÉRIA RIBEIRO, dá-se por intimada acerca da ação e da penhora.

Para por fim ao débito cobrado nos processos, conforme planilha abaixo, devidamente acrescido dos juros de 1%, multa de 2%, correção monetária, multa 10% sobre as parcelas inadimplidas custas processuais e honorários advocatícios de sucumbência **confessa dever a importância de R\$ 74.261,25 (setenta e quatro mil, duzentos e sessenta e um reais e vinte e cinco centavos)**. Para o acordo da forma que segue, o condomínio autor e seu patrono concederam descontos que totalizam R\$ 4.911,25. Face ao exposto, a parte devedora pagará o total de R\$ 69.350,00 (sessenta e nove mil, trezentos e cinquenta reais).

Período acordo descumprido: 10 de 2012 a 12 de 2015

Parcela 02/07	jun/16	R\$	1.587,25
Parcela 03/07	jul/16	R\$	1.587,25
Parcela 04/07	ago/16	R\$	1.587,25
Parcela 05/07	set/16	R\$	1.587,25



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Parcela 06/07	out/16	R\$	1.587,25
Parcela 07/07	nov/16	R\$	1.587,25
		R\$	9.523,50

REFERÊNCIA	VENCIMENTO	VALOR PRINCIPAL
------------	------------	-----------------

Vincendas:

TAXA CONDOM.	ago/16	R\$	594,00
TAXA CONDOM.	out/16	R\$	683,00
TAXA CONDOM.	mar/17	R\$	752,00
TAXA CONDOM.	abr/17	R\$	752,00
TAXA CONDOM.	mai/17	R\$	752,00
TAXA CONDOM.	jun/17	R\$	752,00
TAXA CONDOM.	jul/17	R\$	752,00
TAXA CONDOM.	ago/17	R\$	752,00
TAXA CONDOM.	set/17	R\$	752,00
TAXA CONDOM.	out/17	R\$	752,00
TAXA CONDOM.	nov/17	R\$	759,00
TAXA CONDOM.	dez/17	R\$	759,00
TAXA CONDOM.	jan/18	R\$	759,00
TAXA CONDOM.	fev/18	R\$	759,00
TAXA CONDOM.	mar/18	R\$	759,00
TAXA CONDOM.	mai/18	R\$	759,00
TAXA CONDOM.	jun/18	R\$	759,00
TAXA CONDOM.	jul/18	R\$	759,00
TAXA CONDOM.	ago/18	R\$	759,00
TAXA CONDOM.	set/18	R\$	759,00
TAXA CONDOM.	out/18	R\$	759,00
TAXA CONDOM.	nov/18	R\$	759,00
TAXA CONDOM.	dez/18	R\$	759,00
TAXA CONDOM.	jan/19	R\$	861,00
TAXA CONDOM.	fev/19	R\$	861,00
TAXA CONDOM.	mar/19	R\$	861,00
TAXA CONDOM.	abr/19	R\$	861,00
TAXA CONDOM.	mai/19	R\$	835,00
TAXA CONDOM.	jun/19	R\$	835,00
TAXA CONDOM.	jul/19	R\$	937,00
TAXA CONDOM.	ago/19	R\$	937,00

Handwritten signature

Handwritten signature



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

TAXA CONDOM.	set/19	R\$	937,00
TAXA CONDOM.	out/19	R\$	937,00
TAXA CONDOM.	nov/19	R\$	937,00
TAXA CONDOM.	dez/19	R\$	929,00
TAXA CONDOM.	jan/20	R\$	827,00
TAXA CONDOM.	fev/20	R\$	827,00
TAXA CONDOM.	mar/20	R\$	826,90
TAXA CONDOM.	abr/20	R\$	826,90

O valor acima será pago da seguinte maneira:

Dos honorários advocatícios de sucumbência R\$ 12.000,00 (doze mil reais) a ser pago através de depósitos bancários, nas datas e valores abaixo, junto a conta do patrono do condomínio autor, Dr Marco Antonio Esteves - CPF 065.573.578-08 – Banco Itaú (341) – Agência 6419 – Conta corrente 70861-2. Não está autorizado nenhum depósito na conta, exceto os que constam da presente minuta.

Parcela 01/04 R\$ 3.000,00 Depósito 01.07.2020

Parcela 02/04 R\$ 3.000,00 Depósito 01.08.2020

Parcela 03/04 R\$ 3.000,00 Depósito 01.09.2020

Parcela 04/04 R\$ 3.000,00 Depósito 01.10.2020

Dos valores devidos ao condomínio autor: R\$ 57.350,00 (sessenta mil, trezentos e cinquenta reais) a ser pago nos valores e datas abaixo, através de boletos bancários que serão encaminhados pelo condomínio autor ao devedor, email: silviorjmendes@gmail.com

Rua Dr. Roberto Shoji, 143 – Boqueirão – Praia Grande – SP – 11701-030
PG (13) 3034-2888 e SP (11) 5581-7926 marcoantonioesteves@gmail.com - Skype
live:marcoantonioesteves



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

fls. 221

Parcela 01/12 R\$ 5.000,00 boleto 01.07.2020
Parcela 02/12 R\$ 5.000,00 boleto 01.08.2020
Parcela 03/12 R\$ 5.000,00 boleto 01.09.2020
Parcela 04/12 R\$ 5.000,00 boleto 01.10.2020
Parcela 05/12 R\$ 5.000,00 boleto 01.11.2020
Parcela 06/12 R\$ 5.000,00 boleto 01.12.2020
Parcela 07/12 R\$ 5.000,00 boleto 01.01.2021
Parcela 08/12 R\$ 5.000,00 boleto 01.02.2021
Parcela 09/12 R\$ 5.000,00 boleto 01.03.2021
Parcela 10/12 R\$ 5.000,00 boleto 01.04.2021
Parcela 11/12 R\$ 5.000,00 boleto 01.05.2021
Parcela 12/12 R\$ 2.350,00 boleto 01.06.2021

Eventuais custas remanescentes, inclusive em relação à devedora original MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK e LUIZ CARLOS BALDO KOZAK, serão suportadas pela adquirente VALÉRIA RIBEIRO não tendo o condomínio autor ou seu patrono que arcar com eventuais ônus.

Da ação 1003791-57.2018.8.26.0477 em tramite pela 1º vara cível de Praia Grande, eventuais custas de 1% serão arcadas pela Sra Valéria Ribeiro.

Enquanto perdurar o pagamento das parcelas ora avençadas, a parte devedora também deverá manter em dia o pagamento das taxas condominiais vincendas, sob pena de se considerar descumprido o acordo. Eventual inadimplemento ensejará o normal prosseguimento do feito, com a designação de nova praça e leilão.



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

Implicará, ainda, na aplicação de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, perda dos descontos concedidos e vencimento antecipado das parcelas ora avençadas

Por estarem assim juntos e conciliados, firmam o presente acordo, na presença de duas testemunhas, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos, requerendo ao D. Juízo seja o mesmo homologado.

Termos em que,
P. Deferimento.
Praia Grande, 25 de maio de 2020

MARCO ANTONIO ESTEVES
OAB/SP 151.046


DÉBORA CRISTINA ESTEVES ARRAIS
OAB/SP 316.116

LUCIANA ROCHA SILVA
OAB/SP 296.170



VALÉRIA RIBEIRO

Testemunhas:



RG 33.505.093-1



RG 43468606-2

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 MINISTERIO DAS CIDADES
 DEPARTAMENTO NACIONAL DE TREINAMENTO
 CARTEIRA NACIONAL DE HABILITACAO

VALERIA RIBEIRO

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR / UF
 18754927 SSP/SP

CPF 118.797.038-74 DATA NASCIMENTO 07/03/1967

FILIAÇÃO
 ALENCAR EDMUNDO RIBEIR
 O
 LAURINDA ARANAO RIBEIR
 O

PERMISSÃO ACC CAT. HAB
 B

Nº REGISTRO 04277740751 VALIDADE 18/01/2023 1ª HABILITAÇÃO 22/12/1994

OBSERVAÇÕES

ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL SAO CAETANO DO SUL, SP DATA EMISSÃO 19/01/2018

ASSINATURA DO EMISSOR
 Maxwell Borges de Moura Vieira Diretor Presidente do Detran-SP
 61080760665
 SP885330935

SÃO PAULO

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL 1576347008

PROIBIDO PLASTIFICAR 1576347008

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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP

11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que expedi mandado de levantamento nº 20200623221027005955 em favor do perito. Nada Mais. Praia Grande, 23 de junho de 2020. Eu, ____, Márcio Macedo Frome, Escrevente Técnico Judiciário.

Em função da pandemia COVID19, o BB orienta que os resgates sejam efetuados em crédito conta/poupança.

Olá Sr. MARCIO MACEDO FROME 812550 - mfrome , última visita em 23/06/2020, 20:16hs

DEPÓSITO JUDICIAL

CUSTAS

0

PRINCIPAL > Depósito Judicial > Conta Judicial > Acompanhamento de MLE > Mandado

Operação realizada com sucesso.

Mandado Gravado - 20200623221027005955

Processo

Número do Processo: 0012607-16.2016.8.26.0477

Comarca: Praia Grande

Foro: Foro De Praia Grande

Ofício/Cartório: Cartório Da 2ª. Vara Cível

Vara: 2ª Vara Cível

	Tipo	Nome	CPF/CNPJ
Partes:	Autor	Condomínio Edifício Márcia de Fátima	06.954.617/0001-22
	Adv. Autor	Luciana Rocha Silva	331.305.548-66
	Réu	LUIZ CARLOS BALDO KOZAK e outro.	018.066.169-80

Adicionar Solicitações Judiciais

(Selecione uma conta)

Contas Judiciais do Processo*		Número da Conta Judicial	Valor Depositado
	+	500107079643	R\$ 600,00
	+	4600107130195	R\$ 1.000,00

Saldo de Capital Disponível 0,00**Solicitações do Mandado**

Número da Solicitação	Número da Conta	Parcela	Beneficiário	Valor Solicitação R\$	Situação	Ações
1	500107079643	1	DIRCEU ASSUNCAO LOPES JUNIOR	607,87	Enviado ao BB	



Voltar



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA de Praia Grande
 FORO DE PRAIA GRANDE
 2ª VARA CÍVEL
 Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, . - Vila Mirim
 CEP: 11705-090 - Praia Grande - SP
 Telefone: (13) 3471-1200 - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Thais Cristina Monteiro Costa Namba

Vistos.

Petição retro: Nos termos do art. 922, do Código de Processo Civil, declaro suspensa a execução, até o final do prazo para pagamento, devendo os autos aguardar em cartório o cumprimento do acordo.

Comunique-se o gestor.

Após o decurso do prazo, aguarde-se por 05 (cinco) dias eventual manifestação da parte interessada, ficando consignado que o silêncio será interpretado como cumprimento do acordo, com a respectiva extinção da execução.

Int.

Praia Grande, 17 de agosto de 2020.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0820/2020, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 19/08/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)
Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)
Thiago Xavier Kozak (OAB 59912/PR)
Bernardo Kalman (OAB 119335/SP)

Teor do ato: "Vistos. Petição retro: Nos termos do art. 922, do Código de Processo Civil, declaro suspensa a execução, até o final do prazo para pagamento, devendo os autos aguardar em cartório o cumprimento do acordo. Comunique-se o gestor. Após o decurso do prazo, aguarde-se por 05 (cinco) dias eventual manifestação da parte interessada, ficando consignado que o silêncio será interpretado como cumprimento do acordo, com a respectiva extinção da execução. Int."

Praia Grande, 19 de agosto de 2020.

José Valdomiro Pereira da Silva
Escrevente Técnico Judiciário



ESTEVES E MAZILI

Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE

Cumprimento de Sentença 0012607-16.2016.8.26.0477

Processo 1011258-92.2015.8.26.0477

0102 JE

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move contra **VALÉRIA RIBEIRO** vem, mui respeitosamente, à presença de V.Exa., por seu advogado, informar que a parte executada não cumpriu o acordo entabulado, conforme a planilha que segue.

Face ao exposto, requer-se o seguimento da execução, com o praxeamento do imóvel, para tanto, reitera-se a indicação da leiloeira, e com vistas ao leilão e na conformidade do artigo 706 do Código de Processo Civil, vem indicar a leiloeira oficial **FARAH CATARINA VASCONCELOS DE SANTI**, JUCESP número 949, devidamente habilitada perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

A Leiloeira em questão possui sistema de arrematação eletrônico (www.anhangueraleiloes.com.br), homologado pela Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça de São Paulo conforme consta no Caderno Administrativo do dia 15 de novembro de 2014, e, atende a todos os requisitos técnicos exigidos pelo TJSP.

Os demais dados da leiloeira oficial são: **AV. RITA CÂNDIDA NOGUEIRA Nº 233, CRAVINHOS/SP, CEP 14.140-000. TELEFONE: (16) 2122-9400 - (16) 98192-1424 - SKYPE: 4042-0306 - E-MAIL: JURIDICO@ANHANGUERALEILOES.COM.BR**

Informa, ainda, que cópia da presente, está sendo encaminhada à leiloeira, visando a apresentação da competente minuta do Edital nos autos, tão logo, este D. Juízo acolher a indicação da leiloeira.

Termos em que,

P. deferimento.

Praia Grande, 24 de agosto de 2020

MARCO ANTONIO ESTEVES
OAB/SP 151.046

DÉBORA CRISTINA ESTEVES ARRAIS
OAB/SP 316.116



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

LUCIANA ROCHA SILVA
OAB/SP 296.170

DEMONSTRATIVO DE DÉBITO: MÁRCIA DE FÁTIMA X 0102

VENCIMENTO	REFERÊNCIA	VALOR PRINCIPAL	CORREÇÃO MONETÁRIA		VALOR CORRIGIDO	MULTA 2%	MESES DECORRIDOS	JUROS 1% AO MÊS S/VALOR CORRIGIDO	SUB TOTAL
			INICIAL	FINAL					
Parcelas honorários 4x.									
ago/20	Parcela 02	R\$ 3.000,00	73,592966	73,592966	3000,00	60,00	1	30,00	R\$ 3.090,00
set/20	Parcela 03	R\$ 3.000,00	73,592966	73,592966	3000,00	60,00	0	0,00	R\$ 3.060,00
out/20	Parcela 04	R\$ 3.000,00	73,592966	73,592966	3000,00	60,00	0	0,00	R\$ 3.060,00
nov/20	Desconto perdido	R\$ 376,87	73,592966	73,592966	376,87	7,54	0	0,00	R\$ 384,41
		R\$ 9.376,87			9376,87	187,54		30,00	R\$ 9.594,41
					Multa 10% contrato				R\$ 959,44
					À pagar.....				R\$ 10.553,85

Parcelas ao condomínio 12x. Período 10.2012 até 12.2015 (parcelas do acordo) + Período 08.2016 até 04.2020									
jul/20	Parcela 01	R\$ 5.000,00	73,270576	73,592966	5022,00	100,44	2	100,44	R\$ 5.222,88
ago/20	Parcela 02	R\$ 5.000,00	73,592966	73,592966	5000,00	100,00	1	50,00	R\$ 5.150,00
set/20	Parcela 03	R\$ 5.000,00	73,592966	73,592966	5000,00	100,00	0	0,00	R\$ 5.100,00
out/20	Parcela 04	R\$ 5.000,00	73,592966	73,592966	5000,00	100,00	0	0,00	R\$ 5.100,00
nov/20	Parcela 05	R\$ 5.000,00	73,592966	73,592966	5000,00	100,00	0	0,00	R\$ 5.100,00
dez/20	Parcela 06	R\$ 5.000,00	73,592966	73,592966	5000,00	100,00	0	0,00	R\$ 5.100,00
jan/21	Parcela 07	R\$ 5.000,00	73,592966	73,592966	5000,00	100,00	0	0,00	R\$ 5.100,00
fev/21	Parcela 08	R\$ 5.000,00	73,592966	73,592966	5000,00	100,00	0	0,00	R\$ 5.100,00
mar/21	Parcela 09	R\$ 5.000,00	73,592966	73,592966	5000,00	100,00	0	0,00	R\$ 5.100,00
abr/21	Parcela 10	R\$ 5.000,00	73,592966	73,592966	5000,00	100,00	0	0,00	R\$ 5.100,00
mai/21	Parcela 11	R\$ 5.000,00	73,592966	73,592966	5000,00	100,00	0	0,00	R\$ 5.100,00
jun/21	Parcela 12	R\$ 2.350,00	73,592966	73,592966	2350,00	47,00	0	0,00	R\$ 2.397,00
jul/21	Desconto perdido	R\$ 4.534,38	73,592966	73,592966	4534,38	90,69	0	0,00	R\$ 4.625,07
		R\$ 61.884,38			61906,38	1238,13		150,44	R\$ 63.294,95
					Multa 10% contrato				R\$ 6.329,49
					À pagar.....				R\$ 69.624,44

Vincendas									
mai/21	MENSAL	R\$ 826,90	73,234509	73,592966	830,95	16,62	4	33,24	R\$ 880,80
jun/21	MENSAL	R\$ 826,90	73,051422	73,592966	833,03	16,66	3	24,99	R\$ 874,68
jul/21	MENSAL	R\$ 826,90	73,270576	73,592966	830,54	16,61	2	16,61	R\$ 863,76
ago/21	MENSAL	R\$ 826,90	73,592966	73,592966	826,90	16,54	1	8,27	R\$ 851,71
		R\$ 3.307,60			3321,42	66,43		83,11	R\$ 3.470,95

Resumo

Planilha parcelas honorários	R\$	10.553,85
Planilha parcelas mensais	R\$	69.624,44
Planilha vincendas	R\$	3.470,95
Soma.....	R\$	83.649,24
Custas seguimento da execução.....	R\$	-
Soma.....	R\$	83.649,24
Honorários 10%. Pendente do juiz deferir.....	R\$	8.364,92
Total à pagar.....	R\$	92.014,17

Juros cobrados sobre o valor corrigido, sem incidir sobre multa
Multa de 2% cobrada apenas sobre o valor corrigido, sem juros
Índices de correção do Tribunal de Justiça do Est. de SP
Pendente a fixação dos honorários advocatícios da fase de execução

Praia Grande, 24 de agosto de 2020

MARCO ANTONIO ESTEVES
OAB/SP 151.046

DÉBORA CRISTINA ESTEVES ARRAIS
OAB/SP 316.116

LUCIANA ROCHA SILVA
OAB/SP 296.170

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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande-SP -
CEP 11705-090**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DESPACHO**

Processo Digital nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Thais Cristina Monteiro Costa Namba**

Vistos.

Fls. 229/232: DEFIRO, nos termos dos arts. 881 e 882 do CPC e do Provimento CSM 1625/09.

Ficará a leiloeira Farah Catarina VAsconcelos de Santi (Anhanguera Leilões) (www.anhangueraleiloes.com.br), cadastrada nos termos do Prov. CSM 1625/2009, encarregada da alienação do bem constricto por via eletrônica.

Arbitro a comissão devida ao gestor, a ser paga a vista pelo arrematante, no equivalente a 5% do valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance.

Prossiga o gestor na forma do Provimento CSM 1625/2009, salientando-se que em segunda praça não serão aceitos lances inferiores a 60% do valor atualizado da avaliação.

Providencie o exequente, no prazo de cinco dias, a juntada do contrato de compra e venda do bem penhorado, tendo em vista os termos do acordo de fls. 217/222, inclusive para eventual possibilidade de retificação do polo passivo.

Sem prejuízo, o exequente deverá, no mesmo prazo supra, comunicar à leiloeira nomeada a apresentar minuta de edital.

Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais.

Int.

Praia Grande, 30 de novembro de 2020.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1185/2020, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 01/12/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)
Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)
Thiago Xavier Kozak (OAB 59912/PR)
Bernardo Kalman (OAB 119335/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 229/232: DEFIRO, nos termos dos arts. 881 e 882 do CPC e do Provimento CSM 1625/09. Ficará a leiloeira Farah Catarina VAsconcelos de Santi (Anhanguera Leilões) (www.anhangueraleiloes.com.br), cadastrada nos termos do Prov. CSM 1625/2009, encarregada da alienação do bem constrito por via eletrônica. Arbitro a comissão devida ao gestor, a ser paga a vista pelo arrematante, no equivalente a 5% do valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance. Prossiga o gestor na forma do Provimento CSM 1625/2009, salientando-se que em segunda praça não serão aceitos lances inferiores a 60% do valor atualizado da avaliação. Providencie o exequente, no prazo de cinco dias, a juntada do contrato de compra e venda do bem penhorado, tendo em vista os termos do acordo de fls. 217/222, inclusive para eventual possibilidade de retificação do polo passivo. Sem prejuízo, o exequente deverá, no mesmo prazo supra, comunicar à leiloeira nomeada a apresentar minuta de edital. Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais. Int."

Praia Grande, 1 de dezembro de 2020.

José Valdomiro Pereira da Silva
Escrevente Técnico Judiciário



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados
OAB/SP 13.716-J

fls. 235

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE

Cumprimento de Sentença 0012607-16.2016.8.26.0477
Processo 1011258-92.2015.8.26.0477
0102 JE

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move contra **VALÉRIA RIBEIRO** vem, mui respeitosamente, à presença de V.Exa., por seu advogado, em atendimento ao R Despacho de folhas, requerer a juntada aos autos da planilha de IPTU e contrato .

Termos em que,
P. deferimento.
Praia Grande, 02 de dezembro de 2020

MARCO ANTONIO ESTEVES
OAB/SP 151.046

DÉBORA CRISTINA ESTEVES ARRAIS
OAB/SP 316.116

LUCIANA ROCHA SILVA
OAB/SP 296.170



Município da Estância Balneária de Praia Grande

Portal Cidadão
Extrato de Débito

Tipo: Imobiliário
Proprietário: ESTRUTURAL PIRAMIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOSLTD
CPF/CNPJ Proprietário: 02.932.379/0001-01
Código: 0141163
Inscrição: 205370031013102
Endereço: RUA monteiro lobato, 391, ., PRAIA GRANDE/SP
Endereço de Entrega: RUA MONTEIRO LOBATO, 391, APTO 102, 11704-150, VL ASSUNCAO, PRAIA GRANDE/SP
Operador ativo: conam

Dívidas não parceladas

Table with columns: C.D.A., Composição, Situação, Execução, Vara, Ofício, Cod. Expandido, Principal, P. Atual, Correção, Multa, Juros, Honorários, Custas, Proc, Total. Contains multiple rows of debt entries.

Summary row for non-parcelled debts:
Número Total de Dívidas: 10
Valor Total das Dívidas: 93.629,70
Totais: 45.024,62 Principal, 45.024,74 P. Atual, 13.254,99 Correção, 5.827,84 Multa, 21.693,12 Juros, 7.829,01 Honorários, 0,00 Custas, 0,00 Proc

Dívidas Parceladas

Table with columns: C.D.A., Composição, Situação, Execução, Vara, Ofício, Cod. Expandido, Número/Ano, Saldo da Dívida. Summary row shows 0 total debts with 0,00 balance.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA ROCHA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/12/2020 às 01:27, sob o número WPMF202070848424. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012607-16.2016.8.26.0477 e código 614FF66.



Município da Estância Balneária de Praia Grande

Portal Cidadão
Extrato de Débito

fls. 237

CONAM - 02/12/2020 15:03:44

Operador: 205370031013108
NUM. INSCRIÇÃO - 205370031013108

PÁGINA : 2/2

Saldo Inscrito + Parcelas Abertas:	93.629,70
Saldo da Dívida:	93.629,70

Parcelamentos disponíveis:

Pagamento à vista, no valor de R\$ 60.646,25
Pagamento em 12x de R\$ 5.440,87
Pagamento em 24x de R\$ 2.817,19
Pagamento em 36x de R\$ 2.007,13
Pagamento em 60x de R\$ 1.441,82 *Calculado usando a tabela PRICE com taxa de 0,50% ao mês
Pagamento em 120x de R\$ 905,31 *Calculado usando a tabela PRICE com taxa de 0,50% ao mês

Dívidas que não constam das opções de parcelamento:

CDA: 52799 Composição: 2019 - 02 Imposto Predial Urba

KOZAK ADVOGADOS

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

NOTIFICANTES: Luiz Carlos Baldo Kozak, e, Márcia Cristina Xavier Kozak.

NOTIFICADOS: Condomínio Edifício Márcia De Fátima – Rua Monteiro Lobato, nº 391, Cidade Ocian, Praia Grande/SP. CEP 11704-150, e, Premium Administradora de Condomínios Ltda – EPP – Rua Dr. Roberto Shoji, nº. 143, Boqueirão, Praia Grande/SP. CEP 11701-030.

Para que surtam os efeitos legais e jurídicos, pelo presente instrumento, ficam o **Condomínio Edifício Márcia De Fátima**, e seu administrador, **Premium Administradora de Condomínios Ltda – EPP**, **NOTIFICADOS** de que os **NOTIFICANTES**, acima qualificados, não são mais os proprietários do apartamento nº 102, do Edifício Márcia de Fátima, localizado na Rua Monteiro Lobato, nº 391, Cidade Ocian, Praia Grande/SP, desde o dia 1º/02/2017 (primeiro de fevereiro, do ano de dois mil e dezessete), sendo que a propriedade e posse da unidade acima indicada, desde então, passou a ser da Sra. Valeria Ribeiro, brasileira, empresária, inscrita no CPF/MF sob nº 118.797.038-74, residente na Rua Silvia, nº 1.962, bairro Cerâmica, em São Caetano do Sul/SP, CEP: 09571-400.

Verifica-se das Cláusulas 5ª e 6ª do objeto Contratual em anexo, que a Sra. Valeria Ribeiro ficou imitada na posse do imóvel no ato da assinatura do Contrato, ou seja, desde 1º/02/2017 (primeiro de fevereiro, do ano de dois mil e dezessete), bem como que ficou responsável por todos os tributos, taxas e demais obrigações referentes ao imóvel, apartamento nº 102, do Edifício Márcia de Fátima.

Posto isto, solicita-se que todas as cobranças de quaisquer obrigações do imóvel apartamento nº 102, do Edifício Márcia de

KOZAK ADVOGADOS

Fátima, localizado na Rua Monteiro Lobato, nº 391, Cidade Ocian, Praia Grande/SP, desde 1º/02/2017, bem como das futuras obrigações, compreendendo-se obrigações de pagamentos de condomínio, luz, água, gás e todas as demais inerentes ao imóvel, sejam direcionadas à atual proprietária Sra. Valeria Ribeiro, conforme acima informado, e cópia do Contrato anexa.

Ficam os **NOTIFICADOS** ainda advertidos, que os **NOTIFICANTES** não possuem nenhuma responsabilidade de pagamento de qualquer obrigação inerente ao imóvel já indicado, desde 1º/02/2017, inclusive taxas de condomínio, e que os **NOTIFICADOS** devem proceder às alterações pertinentes para a cobrança da atual proprietária, sob pena de responsabilização civil por danos de qualquer natureza.

Registra-se ainda, que a solicitação que ora se faz expressamente, já foi solicitada de forma verbal, contudo, os **NOTIFICADOS** se negaram a atender de forma injustificada.

Por derradeiro, informa-se que faz parte integrante da presente notificação, cópia integral do Contrato de transmissão de posse e propriedade do imóvel para a atual proprietária, Valeria Ribeiro.

Praia Grande, 29 de maio de 2017.

LUIZ CARLOS BALDO KOZAK
NOTIFICANTE

MARCIA CRISTINA XAVIER KOZAK
NOTIFICANTE

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PERMUTA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular de **CONTRATO DE PERMUTA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS**, o Sra. **VALERIA RIBEIRO**, brasileira, maior, empresária, divorciada, portadora da Cédula de Identidade Rg nº 18.754.927-8 SSP/SP e CPF/MF nº 118.797.038-74, residente e domiciliada na Rua Silvia, nº1.962 – Bairro Cerâmica – São Caetano do Sul – São Paulo – CEP:09571-400, doravante denominada **PRIMEIRA PERMUTANTE**, e, de outro lado, o Sr. **ISAIAS TORRES LAURENTINO DA SILVA**, brasileiro, casado, comerciante, portador da Cédula de Identidade Rg nº 15.237.148-5 e CPF/MF nº 184.847.928-03, residente e domiciliado na Rua Odorico Mendes, nº 675 – Bairro da Mooca – São Paulo – CEP: 03106-030,, residente e , São Paulo, agora denominado **SEGUNDO PERMUTANTE**, bem como anuentes solidários **BERNARDO KALMAN**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade Rg nº 9.901.275-3 e CPF/MF nº 022.591.668-14, residente e domiciliado na Rua do Oratório, 622 – Mooca – São Paulo , e, **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade Rg nº 3.125.952-5 e CPF/MF nº 018.066.169-80, e **MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK**, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade Rg nº 3.516.943-1 e CPF/MF nº 956.426.099-04, residentes e domiciliados na Avenida Sarmiento, 150 – Vila Tupi – Praia Grande – São Paulo, têm, entre si, justo e acertado o presente instrumento, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente:

CLÁUSULA 1ª – A Primeira **PERMUTANTE** é senhora e legítima proprietária de estabelecimento comercial **M.R. JARDIM RESTAURANTE E PIZZARIA EIRELI**, localizado na Alameda São Caetano, 130 – Bairro Jardim – Santo André – São Paulo – CEP: 09070-210.

PARÁGRAFO ÚNICO. A presente transação compreende somente o item indicado no caput da presente cláusula, não estando incluído o imóvel no qual se encontra instalado o estabelecimento.

CLÁUSULA 2ª - O segundo **PERMUTANTE** é senhor e legítimo proprietário do apartamento localizado na Rua Monteiro Lobato, 391 - apartamento 102- Cidade Ocean – Praia Grande - São Paulo - CEP: 11704-150, imóvel devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Praia Grande – São Paulo, matrícula 90.906, ficha 01, ao qual se encontra ajuizada ação de Reintegração de Posse perante a 3ª Vara Cível da Comarca da Praia Grande – São Paulo, processo nº4006346-69.2013.8.26.0477, onde a **PRIMEIRA PERMUTANTE**, assume neste ato, toda a responsabilidade de negociação e ou indenização a ser decretada, e de 10(dez) lotes de terreno dentro da gleba de terreno denominadas “B”, com área de 549.715,21 metros quadrados, localizado no Km 172,0 da Rodovia Castelo Branco, do Município de Porangaba – Estado de São Paulo, área global devidamente registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí – São Paulo, matrícula nº 16.999 – ficha 01, sendo que cada lote possui 1.000 metros quadrados dentro da quadra “D”

Marcia

Valeria

Ass.

[Assinatura]

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O apartamento, objeto da presente permuta, foi adquirido pelos ANUENTES, Luiz Carlos Baldo Kozak e sua esposa, Márcia Cristina Xavier Kozak, através de instrumento particular de compromisso de compra e venda, celebrado em 14/05/2011, do Sr. Jorge José Ferreira.

Existe entre entres os ANUENTES, Luiz Carlos Baldo Kozak e sua esposa, transação verbal, repassando referido imóvel ao ANUENTE, Bernardo Kalman, aos quais, todas fazem parte do presente instrumento, e anuem a transferência de todos os direitos e obrigações do apartamento, à **PRIMEIRA PERMUTANTE**.

CLÁUSULA 3ª - DA PERMUTA DOS IMÓVEIS - Pelo presente instrumento e nos moldes do artigo 533 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, os **PERMUTANTES** aqui devidamente identificados e qualificados, comprometem-se e convencionam **PERMUTAR** entre si os imóveis de sua posse e propriedade, ora objetos deste contrato, transferindo cada um e reciprocamente todos os direitos, domínio, posse e jus que exerciam sobre eles, sendo os imóveis de igual valor.

CLÁUSULA 4ª - Os **PERMUTANTES** dão a mais plena e irrevogável quitação, nada tendo a reclamar com base no presente contrato em questão do valor atribuído a cada imóvel.

CLÁUSULA 5ª - DA IMISSÃO DA POSSE – A primeira **PERMUTANTE** é neste ato imitada na posse dos imóveis ora **PERMUTADOS** a título precário, exercendo-a em nome do **SEGUNDO PERMUTANTE** até que lhes seja outorgada a Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra na hipótese prevista na cláusula segunda e terceira; podendo, entretanto, neles fazer as obras e benfeitorias que desejar, ficando obrigado a respeitar as condições e posturas previstas na legislação pertinente e defendê-lo de ameaças, turbações ou esbulhos, tomando, desde logo e para tal fim, todas as providências, inclusive judiciais ou policiais; ficando o **SEGUNDO PERMUTANTE** isento de qualquer responsabilidade pela falta ou perda da posse, resultante da culpa ou negligência da **PRIMEIRA PERMUTANTE**, em não defendê-la.

O **SEGUNDO PERMUTANTE** é neste ato imitado na posse do estabelecimento comercial ora **PERMUTADO** a título precário, exercendo-a em nome da **PRIMEIRA PERMUTANTE** até que seja efetuada a transferência perante à JUCESP, podendo, nele fazer as obras e benfeitorias que desejar, ficando obrigada a respeitar as condições e posturas previstas na legislação pertinente e defendê-lo de ameaças, turbações ou esbulhos, tomando, desde logo e para tal fim, todas as providências, inclusive judiciais ou policiais; ficando a **PRIMEIRA PERMUTANTE** isenta de qualquer responsabilidade pela falta ou perda da posse, resultante da culpa ou negligência do **SEGUNDO PERMUTANTE** em não defendê-la, ficando sob a responsabilidade do mesmo, os débitos ativos e passivos do estabelecimento comercial, bem como, ações trabalhistas, execuções fiscais municipais e federais, ficando convencionado que o **SEGUNDO PERMUTANTE** se obriga a apresentar novos fiadores para o contrato de locação no prazo máximo de 06(seis) meses.

Cláusula 6ª - DOS TRIBUTOS - Os impostos, taxas, contribuições e demais tributos de qualquer procedência, do apartamento e dos lotes permutados, a partir da assinatura

Marcia
Kalman
Jorge

do presente contrato, passará para a responsabilidade da **PRIMEIRA PERMUTANTE** mesmo os eventuais aumentos e majorações que possam recair, que pesem ou venham a pesar sobre os imóveis ora permutados, correspondente a cada um, ainda que lançados em nome de cada uma das partes, correrão, a partir desta data, por conta exclusiva de cada **PERMUTANTE**, que se obrigam a pagá-los pontualmente nos respectivos vencimentos.

Parágrafo Primeiro: O **SEGUNDO PERMUTANTE** juntamente com os **ANUENTES SOLIDÁRIOS** assumem o compromisso de fazer a quitação dos débitos do condomínio existente junto ao apartamento, no prazo de 60(sessenta) dias.

A **PRIMEIRA PERMUTANTE** assume um débito aproximadamente R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) de IPTU, junto à Prefeitura Municipal da Praia Grande – São Paulo.

Parágrafo segundo: Comprometem-se as partes **PERMUTANTES** a efetuar, num prazo de 30(trinta) dias desta data, a atualização cadastral da titularidade do imóvel a si correspondente, perante a Prefeitura Municipal de cada imóvel.

Para tal providência, cada **PERMUTANTE** compromete-se a fornecer imediatamente toda a documentação necessária para esse fim, sob pena de rescisão contratual.

Cláusula 7ª - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE - O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as partes por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, sendo vedado os direitos de suspensão, arrependimento ou desistência, sob qualquer pretexto, obrigando ao seu fiel cumprimento respondendo cada uma das partes, pela evicção de direito, comportando adjudicação compulsória na hipótese de recusa, omissão ou impossibilidade de se outorgar ou lavrar em favor um do outro **PERMUTANTE** ou a quem estes indicar, o título definitivo do imóvel, com as seguintes exceções previstas neste instrumento.

Parágrafo primeiro: Como exceção aos princípios da irretratabilidade e irrevogabilidade ora expressamente constituídos, admite-se a rescisão deste instrumento por caracterização de infringência contratual e em especial por falta de entrega de toda a documentação do imóvel necessária à lavratura da Escritura Definitiva da propriedade, após o não atendimento de notificação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo segundo: Também será considerada como exceção ao princípio da irretratabilidade e da irrevogabilidade, que leva à rescisão deste instrumento, o não cumprimento por parte dos **PERMUTANTES** das obrigações livremente assumidas neste instrumento.

Parágrafo terceiro: Processadas as notificações e comunicações devidas aos **PERMUTANTES** e decorridos os prazos convencionados sem atendimento e cumprimento da obrigação inadimplente, serão os imóveis devolvidos livre de pessoas e coisas, aos proprietários originários, mediante imediata imissão na posse, independentemente de qualquer outra formalidade ou da propositura de ação judicial de rescisão contratual.

Marcia
Kab

Ant

[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA ROCHA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/12/2020 às 01:27, sob o número WPGGE20702168424. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012607-16.2016.8.26.0477 e código 614FF6E.

CLÁUSULA 8ª - DA OUTORGA DEFINITIVA DOS IMÓVEIS - A outorga da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra a cada uma das partes **PERMUTANTES** ou aos seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, em serventia a ser determinada por cada **PERMUTANTE**, será efetuada no tempo oportuno que as partes em comum se manifestarem interessados em fazerem, obrigando-se, cada **PERMUTANTE**, a entregar toda a documentação necessária à transferência da propriedade, sob pena de assim não o fazendo incidir na culpa pela rescisão do presente instrumento; assegurando-se a cada **PERMUTANTE** o direito de adjudicação compulsória, em caso de recusa de uma das partes em assinar tal escritura definitiva, sem justificativas cabíveis e legais, responsabilizando-se pelas despesas judiciais e extrajudiciais que o caso despende.

Parágrafo primeiro: No tempo que as partes outorgarem a escritura definitiva um ao outro; os **PERMUTANTES** estarão obrigados a apresentar os seguintes documentos:

- a) o título aquisitivo do imóvel, devidamente registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis, ou o contrato de compromisso de venda e compra devidamente quitado;
- b) certidão de propriedade, com filiação vintenária perfeita e negativa de quaisquer ônus e alienação do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de cada imóvel;
- c) certidão negativa de tributos que incidirem sobre o imóvel compromissado, expedida pela Prefeitura do Município da cidade em que se localiza o imóvel; acompanhada do carnê do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) do corrente exercício com as parcelas devidamente quitadas; no caso de imóvel rural, apresentar o guia de ITR (Imposto Territorial Rural) devidamente quitado;
- d) certidões dos Distribuidores Cíveis e Criminal da Comarca do local de residência de cada **PERMUTANTE**, inclusive da Justiça Federal, pelo prazo dos últimos 20 (vinte) anos, em nome de cada **PERMUTANTE**;
- e) certidão dos Cartórios de Protestos da Comarca do local de residência de cada **PERMUTANTE**, pelo prazo dos últimos 03 (três) anos;
- f) certidões esclarecidas de ação ou pendências alusivas a quaisquer dos documentos acima mencionados.

Parágrafo segundo: Todas as despesas decorrentes da outorga da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra, tais como, impostos de transmissão *inter vivos* e outros tributos, emolumentos e taxas de escritura e registro, certidões negativas e demais documentos, correrão por despesa e conta exclusiva de cada **PERMUTANTE** do imóvel a si correspondente.

Parágrafo terceiro: Fica estabelecido que não será permitido vender, transferir, ceder, no todo ou em parte, os imóveis objeto deste contrato, antes da outorga da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra, mesmo com a anuência por escrito das partes **PERMUTANTES**.

Parágrafo quarto: A tolerância por partes dos **PERMUTANTES** em caráter excepcional, com respeito ao descumprimento das obrigações legais e contratuais, assim

como as transigências tendentes a facilitar a regularização da documentação dos imóveis, não constituirão novação.

Parágrafo quinto: Se, a qualquer tempo, mesmo depois de imitada a posse definitiva dos imóveis, caso o seu título de propriedade for contestado, caberá a PARTE CULPADA, a sua regularização e indenização no caso de a contestação ser procedente.

CLÁUSULA 9ª - DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES DOS PERMUTANTES - Os PERMUTANTES obrigam-se a dar aviso um ao outro de eventual alteração de seu endereço residencial, dentro do prazo de 30 (trinta) dias da mudança, informando previamente o nome da rua e número da casa, bairro, CEP, cidade e outras informações necessárias para sua perfeita localização; obrigação essa, que deverá ser até a outorga da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

CLÁUSULA 10ª - DA MULTA- O não cumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato, acarretará uma multa de R\$50.000,00(cinquenta mil reais) a ser corrigida monetariamente, quando do pagamento, além das custas dos tais procedimentos legais, para garantia dos direitos da parte inocente, nos termos da Lei.

CLÁUSULA 11ª - A PRIMEIRA PERMUTANTE informa ao **SEGUNDO PERMUTANTE** que existe ajuizada perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Santo André, ação declaratória de inexistência de débito c/c indenização e o obrigação de fazer em face da AES-ELETROPAULO, e que, sendo julgada procedente, todos os valores arbitrados serão da **PRIMEIRA PERMUTANTE**, bem como, em caso de improcedência da demanda, fica a mesma, responsabilizada pelo pagamento da sucumbência, isentando o **SEGUNDO PERMUTANTE**, de qualquer pagamento.

CLÁUSULA 12ª - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS - O presente instrumento somente poderá ser alterado ou modificado por aditamento ou retificação assinada por todas as partes contratantes.

Operada a rescisão deste instrumento, em qualquer hipótese e por qualquer motivo ou razão, ficará cada **PERMUTANTE** de imediato liberado e autorizado de pleno direito a dispor do imóvel, sem ressalva ou restrição de nenhuma natureza, independentemente de quaisquer outros procedimentos judiciais ou extrajudiciais, perdendo um em favor do outro todas as benfeitorias, acessões e construções eventualmente realizadas, sem direito a indenização ou retenção.

Os **PERMUTANTES** declaram expressamente que leram detidamente o presente instrumento, e em especial às condições do negócio e suas obrigações, não sendo lícita qualquer futura alegação judicial ou extrajudicial de que desconhecia as condições do negócio.

CLÁUSULA 13ª - DA ELEIÇÃO DO FORO - As partes elegem o foro desta cidade e Comarca de Santo André – São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer dúvida oriunda deste contrato.

Se as partes tiverem que recorrer ao Poder Judiciário para solucionar qualquer pendência decorrente do presente contrato, a parte perdedora arcará com as custas processuais e honorários advocatícios estipulados em .20% (vinte por cento) do valor atribuído à causa.

Este instrumento rege-se pela Lei no 10.406, de 10-01-2002.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para que produza seus legais efeitos, juntamente com duas testemunhas a tudo presentes.

Santo André, 01 de fevereiro de 2017.

Valeria Ribeiro

VALERIA RIBEIRO – PRIMEIRA PERMUTANTE

3º Tabelião de Notas e Protesto - SCS

CARTÓRIO SHOJI

Isaias Torres Laurentino da Silva

ISAIAS TORRES LAURENTINO DA SILVA – SEGUNDO PERMUTANTE

16 RCPN
7 FEB 2017

Bernardo Kalman
BERNARDO KALMAN – ANUENTE
Luiz Carlos Baldo Kozak

CARTÓRIO SHOJI

3º Tabelião de Notas e de Protesto de São Caetano do Sul
Olavo Pires de Camargo Filho - Tabelião / R. Visconde de Inhaúma, nº 233 - CEP 05710-000
São Caetano do Sul - SP - Fone: (11) 4238-5656 - 3tabeliaoscs@3tabeliaoscs.com.br

RECONHECIMENTO POR AUTENTICIDADE

(1) VALERIA RIBEIRO*****

SÃO CAETANO DO SUL - 07/02/2017. Em test. da e

P: 21 Lu/T: 396 OP. LU

MARCIA PEREIRA DOS SANTOS - ESCRIVENTE AUTORIZADA

Selo(s): 348779-AA

COLEGIO NOTARIAL DO BRASIL

113365

RECONHECIMENTO POR AUTENTICIDADE

0970AA0348779

3º Tabelião Marcia Pereira Escrivente

Luiz Carlos Baldo Kozak
LUIZ CARLOS BALDO KOZAK – ANUENTE

CARTÓRIO SHOJI

Marcia Cristina Xavier Kozak
MARCIA CRISTINA XAVIER KOZAK - ANUENTE

TESTEMUNHAS:

- 1) Vera Lucia Baldo Kozak
Vstj: 940532809-15
- 2)

EXMO(A). SR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL – COMARCA DE PRAIA GRANDE / SP

Processo nº 0012607-16.2016.8.26.0477

FARAH CATARINA VASCONCELOS DE SANTI, leiloeira oficial, matriculada na JUCESP sob nº 949, nomeada por Vossa Excelência para atuar nos autos de Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais, ajuizada por Condomínio Edifício Márcia de Fátima contra Luiz Carlos Baldo Kozak e Márcia Cristina Xavier Kozak, junta aos autos o edital de leilão, débito exequendo atualizado, matrícula atualizada do imóvel e débitos do imóvel perante a Prefeitura de Praia Grande/SP, para análise e aprovação deste juízo.

Aguarda aprovação do edital para prosseguir com os demais atos deste leilão.

Informa que, foi nomeado o portal da Anhanguera Leilões para gerir o leilão deste processo. Ocorre que, para melhor atender aos nossos clientes e ao Tribunal, aperfeiçoamos o sistema e alteramos o nome da gestora para **De Santi Leilões**, o qual já está **cadastrado no portal dos auxiliares da justiça do TJSP**, conforme anexo.

Sendo assim, solicita:

- 1) Que seja cadastrado neste ofício, o e-mail atual da leiloeira **farah@desantileiloes.com.br**, para futuros envios de nomeações, excluindo o e-mail anterior: farah@anhangueraleiloes.com.br;
- 2) A possibilidade de despachar, posteriormente, quando da aprovação do edital, decisão que conste o nome do portal: de Santi Leilões, para que eventual interessado não fique com dúvida sobre a idoneidade do leilão a ser realizado pela de Santi Leilões.

Cordialmente,

Farah C. V. de Santi

Cravinhos, 20 de fevereiro de 2021

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/ SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA

DRA. THAIS CRISTINA MONTEIRO COSTA NAMBA, MMª Juíza de Direito, da 2ª Vara Cível do Foro de Praia Grande/ SP, na forma da lei, faz saber, aos que o presente edital virem, conhecimento tiverem ou que possam se interessar, que, por este Juízo, se processam os autos de **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**, ajuizada por **Condomínio Edifício Márcia de Fátima (CNPJ: 06.954.617/0001-22)** contra **Luiz Carlos Baldo Kozak (CPF: 018.066.169-80)**, seu cônjuge **Márcia Cristina Xavier Kozak (CPF: 956.426.099-04)**, **Valéria Ribeiro (CPF:118.797.038-74)**, **Estrutural Pirâmide Construtora Ltda. (CNPJ 02.932.379/0001-01)** e, Prefeitura Municipal de Praia Grande/ SP – **Processo digital 0012607-16.2016.8.26.0477**, sendo designada a alienação judicial do(s) bem (ns) imóvel (eis) descrito(s) abaixo, de acordo com as seguintes regras:

1. DO BEM OBJETO DE HASTA PÚBLICA

“**DIREITOS** dos devedores sobre o imóvel, parte do objeto da matrícula nº 90.906 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande/SP, a saber: **APARTAMENTO 102 DO TIPO COBERTURA – EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA**, no 10º andar, com área total construída de 218,51m², área útil 147,27m², área comum de 71,24m², (2) duas vagas na garagem e 01(um depósito exclusivo no mezanino), localizado na **Rua Monteiro Lobato, 391, Ocian - Praia Grande/SP**, conforme termo de penhora e depósito – fls. 126. Impende destacar não ser possível averbação da penhora por se tratar de penhora de direitos.

DIREITOS dos devedores sobre o imóvel Matrícula: 207.839 – 1º Cartório do Registro de Imóveis Praia Grande/ SP: IMÓVEL: APARTAMENTO nº 102, localizado no pavimento de cobertura, do **EDIFÍCIO RESIDENCIAL MÁRCIA DE FÁTIMA – BLOCO III**, situado na Rua Monteiro Lobato, 391, integrante de um conjunto residencial composto por 03 blocos, nesta cidade, possui a área útil de 151,2318 m², área de garagem de 25,000 m², área comum de 48,3636m², área total de 224,5954m², correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 1,2160% do todo, confrontando pela frente por onde tem sua porta de entrada, em linhas quebradas, com o corredor de circulação, os elevadores, duto, hall de escadarias, as escadarias, área de recuo que divisa com o Residencial Otília Granada – Bloco II e o apartamento cobertura número 101, do lado direito, em linhas quebradas, com vista aérea para a área de recuo que divisa com o remanescente do mesmo lote, do lado esquerdo, com vista aérea para a área de recuo que divisa com o Residencial Otília Granada – Bloco II e, nos fundos, em linhas quebradas, com vista aérea para a área de recuo dos fundos do prédio. Sendo de seu uso exclusivo uma área de depósito, localizada no mezanino, medindo 1,86 metro de frente para a sua porta de entrada com o corredor de circulação, igual medida nos fundos, onde tem vista aérea para a área de recuo que divisa com o remanescente do mesmo lote, por 5,915 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da sua porta de entrada olha para a mesma, do lado direito, com o depósito do prédio e com o espaço vazio que divisa com o remanescente do mesmo lote e do lado esquerdo, com o depósito de uso exclusivo do apto. cobertura número 101 do Residencial Márcia de Fátima – Bloco III, encerrando a área total de 11,00 m²; e será também de seu uso exclusivo as vagas de garagem números 50 e 51, localizadas no pavimento térreo, assim descritas: vaga exclusiva número 50: medindo 2, 50 metros de frente para a área de circulação dos autos, igual medida nos fundos, que confronta com o corredor de circulação, por 5,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da área de circulação de autos olha para a mesma, do lado direito, com a vaga coletiva de número 49 e, do lado esquerdo, com o elevador, a vaga exclusiva de número 51, e a área de circulação de autos; e a vaga exclusiva de número 51: medindo 5,00 metros de frente para a área de circulação de autos, igual medida nos fundos, que confronta com os elevadores e vão livre, por 2,50 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da área de circulação de autos olha para a mesma, do lado direito, com a vaga exclusiva de número 50, e do lado esquerdo, com a vaga exclusiva de número 52. As vagas já se encontram computadas na área do apartamento.

PROPRIETÁRIA: ESTRUTURAL PIRÂMIDE CONSTRUTORA LTDA, com sede em São Paulo, na rua dos Itaipu, 187 – Sala 03, Bairro Mirandópolis, CEP: 04052-010, inscrita no CNPJ sob nº 02.932.379/0001-01.

CONTRIBUINTE: 2.05.37.003.101.3102, conforme informado pela Prefeitura Municipal de Praia Grande/ SP.

OBS 1: imóvel **OCUPADO**, em caráter de veraneio;

OBS 2: sobre o imóvel (apto. 102 – Edifício Márcia de Fátima), objeto deste leilão, consta instrumento particular de compromisso de compra e venda (fls. 120/123) entre Jorge José Ferreira (CPF: 696.641.378-04), sua esposa Chisato Ferreira (CPF: 012.374.878-03) e, Luiz Carlos Baldo Kozak (CPF:018.066.169-80), e Márcia Cristina Xavier Kozak (CPF: 956.426.099-04);

OBS 3: nos autos, consta contrato de transmissão de posse e propriedade do imóvel, firmado entre Luiz Carlos Baldo Kozak, Márcia Cristina Xavier Kozak e Valéria Ribeiro (fls. 240-245)

OBS 4: imóvel composto por: 03 dormitórios, sendo 03 suítes, 01 lavabo, 01 sala para 02 ambientes, 01 cozinha com copa, 01 área de serviço, 01 dormitório empregada/ despensa, 01 banheiro de serviço, 02 vagas de garagem, 01 depósito de uso exclusivo, conforme fls. 135 do processo.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: conforme laudo de avaliação, às fls. 120/170, o valor do imóvel atualizado para fevereiro/ 2021 é: R\$568.850,00 (quinhentos e sessenta e oito mil, oitocentos e cinquenta reais). **O valor será atualizado à época da realização das praças, conforme tabela de atualização monetária aplicada pelo TJSP.**

2. ÔNUS ATRIBUÍVEIS AO IMÓVEL

2.1 PREFEITURA: Contribuinte nº 2.05.37.003.101.3102.

De acordo com o extrato de IPTU obtido através do site da Prefeitura de Praia Grande em fevereiro/2021, o valor total de R\$101.733,06 (cento e um mil, setecentos e trinta e três reais e seis centavos).

Para pagamento à vista, considerar o valor de R\$67.219,54 (sessenta e sete mil, duzentos e dezenove reais e cinquenta e quatro centavos), conforme extrato de débitos.

2.2 DÉBITOS CONDOMINIAIS:

Conforme extrato emitido em fevereiro/2021, o valor total da dívida condominial é de R\$102.823,00 (cento e dois mil, oitocentos e vinte e três reais).

Todos os valores das dívidas (IPTU e débitos condominiais) serão atualizados à época de realização das praças,

OBSERVAÇÕES:

Eventuais débitos de IPTU ficarão sub-rogados no crédito e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do executado até a data em que o arrematante for imitido na posse do imóvel.

De acordo com pesquisa realizada no sistema do TJSP em 20 de fevereiro de 2021, não há incidentes, ações incidentais, recursos ou execuções de sentenças vinculados a este cumprimento de sentença.

3. DA VISITAÇÃO

As visitas, deverão ser agendadas através do *e-mail* contato@desantileiloes.com.br. Constitui ônus dos interessados não examinar o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s).

É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 14, inciso V, do CPC. Qualquer entrave neste sentido, deverá ser comunicado ao *Ex.mo Juiz*.

O Arrematante adquire o imóvel como este se apresenta, como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras dimensões, sejam elas quais forem, não podendo exigir complemento de área, reclamar por eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, ocupação por terceiros, averbações de benfeitorias e quaisquer outras irregularidades que porventura possam existir com relação aos imóveis arrematados. O interessado em alienar o imóvel deverá verificar as exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos municipal, estadual e federal, no que se refere à preservação ambiental, saneamento, uso do solo e zoneamento, isentando o executado de qualquer responsabilidade de eventual dano ou contaminação do solo.

Os imóveis que apresentarem irregularidades, tais como: ocupação e invasão de terceiros, construção ou demolição não averbada e construção averbada a menor, a regularização, bem como a desocupação (exceto para os imóveis que possuam torre de transmissão); bem como as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, são de responsabilidade do arrematante.

Nomeado fiel depositário o sr. Luiz Carlos Baldo Kozak, conforme auto de penhora e depósito às fls. 126.

4. DO LEILÃO JUDICIAL/HASTA PÚBLICA: O leilão ou hasta pública, será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal www.desantileiloes.com.br e observará o disposto no Provimento CSM nº 1625/2009.

O 1º pregão de venda e arrematação terá **início dia 05/04/2021, às 15:00hs** (horário de Brasília), encerrando-se em 03(três) dias úteis a contar desta data, dia **08/04/2021 às 15:00hs**, § 3º, art. 686 do CPC, entregando o bem a quem oferecer valor igual ou superior ao da avaliação.

Caso, no 1º pregão, os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação judicial, o leilão seguirá sem interrupção até as **15:00 horas do dia 30/04/2021 (2º pregão)**, ocasião onde não serão aceitos lances realizados por preço vil (inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação, conforme art. 13 do Provimento 1625/2009).

Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, visando manifestação de outros eventuais licitantes.

DO LEILOEIRO: O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Farah Catarina Vasconcelos de Santi, matriculada na JUCESP sob nº 949.

DOS LANCES: Os lances poderão ser efetuados exclusivamente pelo portal www.desantileiloes.com.br. Uma vez autorizado pelo Juízo, o recebimento de propostas para arrematação a prazo, estas deverão ser enviadas ao e-mail: contato@desantileiloes.com.br, ou por escrito diretamente no ofício judicial.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO

Deverá ser realizado através de guia de depósito judicial em favor do juízo responsável, em até 24hs (vinte e quatro horas) do encerramento do leilão, sob pena de ser desfeita a arrematação. O arrematante deverá realizar o pagamento do preço do bem arrematado, deduzido o valor da caução prestada, se for o caso.

Conforme Art. 895 da lei 13.105 (CPC). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, mediante apreciação do MM. Juiz por escrito: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, (inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação, conforme art. 13 do Provimento 1625/2009).

§ 1º A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

§ 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

§ 4º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

§ 5º O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

§ 6º A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão.

§ 7º A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

§ 8º Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado:

I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor;

II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

§ 9º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

Art. 897. Se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

Art. 898. O fiador do arrematante que pagar o valor do lance e a multa poderá requerer que a arrematação lhe seja transferida.

Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o **auto de arrematação** somente será assinado pelo Juiz de Direito após a *efetiva comprovação* do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. *Em caso de não pagamento*, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

A comissão do leiloeiro estabelecida pelo art. 24, do Decreto 21.981, de 1932, corresponde a **5% (cinco por cento) do valor de arrematação do bem, devendo ser paga pelo arrematante**. A comissão não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em hipótese alguma, salvo, se a arrematação for desfeita judicialmente, por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas. De acordo com art. 267, das Normas de Corregedoria Geral da Justiça, estado de São Paulo, com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. Parágrafo único. A comissão do gestor será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, devendo ser realizado em até 24 horas a contar do encerramento do pregão ou da ciência da aprovação do lance condicional.

DA PARTICIPAÇÃO DO EXEQUENTE COMO LICITANTE NO CERTAME:

O exequente poderá participar das hastas públicas e pregões, na forma da lei em igualdade de condições com os demais interessados, Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente. Deverá, caso vencedor do certame, depositar o valor excedente, no mesmo prazo, e pagará o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual - para fins de ressarcimento pelo executado.

LEGISLAÇÃO E JURISPRUDÊNCIA PERTINENTES À ELABORAÇÃO DESTA EDITAL: Código Processual Civil Lei 13.105/2015; Decretos 21.981/32 e 22.427/33, que regulamentam a profissão de leiloeiro oficial; Provimento CSM nº 1.625/09; Código Penal, Art 335.

CONTATOS DO GESTOR DE LEILÕES: em caso de dúvidas, a equipe do Escritório de Santi Leilões estará à disposição dos interessados, através dos telefones (16)2122-9400/ (16)99722-1541/ (16)99770-3216 ou, e-mail contato@desantileiloes.com.br.

A descrição dos lotes é uma cópia fiel das informações fornecidas pelos cartórios, comitente ou outro órgão responsável. A de Santi Leilões reserva-se o direito de corrigir possíveis erros de digitação. A publicação

deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos, sendo este documento publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: www.desantileiloes.com.br.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALMATRÍCULA
207.839FICHA
01**Registro de Imóveis de Praia Grande - SP**
Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

Em 21 de março de 2.019.



IMÓVEL: Apartamento número 102, localizado no pavimento de cobertura, do **EDIFÍCIO RESIDENCIAL MÁRCIA DE FÁTIMA – BLOCO III**, situado na Rua Monteiro Lobato, número 391, integrante de um conjunto residencial composto por 03 blocos, nesta cidade, possui a área útil de 151,2318 m², área de garagem de 25,0000 m², área comum de 48,3636 m², área total de 224,5954 m², correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 1,2160% do todo, confrontando pela frente por onde tem sua porta de entrada, em linhas quebradas, com o corredor de circulação, os elevadores, duto, hall de escadarias, as escadarias, área de recuo que divisa com o Residencial Otília Granado – Bloco II e o apartamento cobertura número 101, do lado direito, em linhas quebradas, com vista aérea para a área de recuo que divisa com o remanescente do mesmo lote, do lado esquerdo, com vista aérea para a área de recuo que divisa com o Residencial Otília Granado – Bloco II e, nos fundos, em linhas quebradas, com vista aérea para a área de recuo dos fundos do prédio. Sendo de seu uso exclusivo uma área de depósito, localizada no mezanino, medindo 1,86 metro de frente para a sua porta de entrada com o corredor de circulação, igual medida nos fundos, onde tem vista aérea para a área de recuo que divisa com o remanescente do mesmo lote, por 5,915 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da sua porta de entrada olha para a mesma, do lado direito, com o depósito do prédio e com o espaço vazio que divisa com o remanescente do mesmo lote e do lado esquerdo, com o depósito de uso exclusivo do apartamento cobertura número 101 do Residencial Márcia de Fátima – Bloco III, encerrando a área total de 11,00 m²; e será também de seu uso exclusivo as vagas de garagem números 50 e 51, localizadas no pavimento térreo, assim descritas: vaga exclusiva número 50: medindo 2,50 metros de frente para a área de circulação de autos, igual medida nos fundos, que confronta com o corredor de circulação, por 5,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da área de circulação de autos olha para a mesma, do lado direito, com a vaga coletiva de número 49 e, do lado esquerdo, com o elevador, a vaga exclusiva de número 51 e a área de circulação de autos; e a vaga exclusiva número 51: medindo 5,00 metros de frente para a área de circulação de autos, igual medida nos fundos, que confronta com os elevadores e o vão livre, por 2,50 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da área de circulação de autos olha para a mesma, do lado direito, com a vaga exclusiva de número 50, e do lado esquerdo, com a vaga exclusiva de número 52. As vagas já se encontram computadas na área do apartamento.

CONTRIBUINTE: Não consta.**“continua no verso”**

MATRÍCULA

207.839

FICHA

01

VERSO

PROPRIETÁRIA: ESTRUTURAL PIRÂMIDE CONSTRUTORA LTDA com sede em São Paulo-SP, na Rua Dos Itaipu, nº 187, Sala 03, Bairro Mirandópolis, CEP 04052-010, inscrita no CNPJ sob número 02.932.379/0001-01.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/90.906, de 19 de março de 1999, e instituição de condomínio registrada sob número 19/90.906, ambos deste Registro.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 509910 de 08/03/2019

Selo digital nº 1197683110000000088024191

**Município da Estância Balneária de Praia Grande**Portal Cidadão
Extrato de Débito

fls. 254

CONAM - 20/02/2021 08:23:49

Operador

NUM. INSCRIÇÃO - 205370031013102

PÁGINA : 1

Tipo Imobiliário **Proprietário** ESTRUTURAL PIRAMIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOSLTD **CPF/CNPJ Proprietário** 02.932.379/0001-01 **Código** 0141163 **Inscrição** 205370031013102

Endereço
RUA monteiro lobato, 391, ., PRAIA GRANDE/SP **Lote** 101 **Quadra** 003 **Loteamento**

Endereço de Entrega
RUA MONTEIRO LOBATO, 391, APTO 102, 11704-150, VL ASSUNCAO, PRAIA GRANDE/SP

Operador ativo
conam

Dívidas não parceladas

C.D.A.	Composição	Situação	Execução	Vara	Ofício	Cod. Expandido	Principal	P. Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Custas	Proc	Total
14365	2010 - 02 Imposto Predial Urba	INSCRITA	036569/2011	01			3.739,20	3.739,20	2.825,27	656,43	4.675,44	1.189,63	0,00		13.085,37
	01-12/01/2010, 02-12/02/2010, 03-12/03/2010, 04-12/04/2010, 05-12/05/2010, 06-12/06/2010, 07-12/07/2010, 08-12/08/2010, 09-12/09/2010, 10-12/10/2010, 11-12/11/2010, 12-12/12/2010														
34246	2011 - 02 Imposto Predial Urba	INSCRITA	15139402620168260477/2016				648,88	648,88	441,33	109,02	680,54	187,97	0,00		2.067,50
	08-12/08/2011, 12-12/12/2011														
1685	2012 - 02 Imposto Predial Urba	INSCRITA	15827926820178260477/2017			15827926820178260477	3.478,90	3.478,90	1.972,55	545,14	3.109,18	910,57	0,00		10.016,12
	01-12/01/2012, 04-12/04/2012, 05-12/05/2012, 06-12/06/2012, 07-12/07/2012, 08-12/08/2012, 09-12/09/2012, 10-12/10/2012, 11-12/11/2012, 12-12/12/2012														
46215	2013 - 02 Imposto Predial Urba	INSCRITA	15827926820178260477/2017			15827926820178260477	4.360,80	4.360,80	2.132,35	649,30	3.303,30	1.044,57	0,00		11.490,82
	1-30/01/2013, 2-12/02/2013, 3-12/03/2013, 4-12/04/2013, 5-12/05/2013, 6-12/06/2013, 7-12/07/2013, 8-12/08/2013, 9-12/09/2013, 10-12/10/2013, 11-12/11/2013, 12-12/12/2013														
39221	2014 - 02 Imposto Predial Urba	INSCRITA	15827926820178260477/2017			15827926820178260477	4.806,00	4.806,00	1.939,26	674,52	2.986,38	1.040,61	0,00		11.446,17
	1-12/01/2014, 2-12/02/2014, 3-12/03/2014, 4-12/04/2014, 5-12/05/2014, 6-12/06/2014, 7-12/07/2014, 8-12/08/2014, 9-12/09/2014, 10-12/10/2014, 11-12/11/2014, 12-12/12/2014														
33209	2015 - 02 Imposto Predial Urba	INSCRITA	15827926820178260477/2017			15827926820178260477	5.118,96	5.119,08	1.626,46	674,54	2.541,29	996,13	0,00		10.957,43
	1-12/01/2015, 2-12/02/2015, 3-12/03/2015, 4-12/04/2015, 5-12/05/2015, 6-12/06/2015, 7-12/07/2015, 8-12/08/2015, 9-12/09/2015, 10-12/10/2015, 11-12/11/2015, 12-12/12/2015														
59131	2016 - 02 Imposto Predial Urba	INSCRITA	15827926820178260477/2017			15827926820178260477	5.234,40	5.234,40	1.062,96	629,72	1.956,84	888,39	0,00		9.772,21
	1-12/01/2016, 2-12/02/2016, 3-12/03/2016, 4-12/04/2016, 5-12/05/2016, 6-12/06/2016, 7-12/07/2016, 8-12/08/2016, 9-12/09/2016, 10-12/10/2016, 11-12/11/2016, 12-12/12/2016														
54730	2017 - 02 Imposto Predial Urba	INSCRITA	15491844520188260477/2018			15491844520188260477	5.703,96	5.703,96	593,44	629,72	1.515,25	844,23	0,00		9.286,56
	1-30/01/2017, 2-12/02/2017, 3-12/03/2017, 4-12/04/2017, 5-12/05/2017, 6-12/06/2017, 7-12/07/2017, 8-12/08/2017, 9-12/09/2017, 10-12/10/2017, 11-12/11/2017, 12-12/12/2017														
49307	2018 - 02 Imposto Predial Urba	INSCRITA	15394287520198260477/2019			15394287520198260477	5.844,36	5.844,36	453,13	629,73	1.091,00	801,82	0,00		8.820,30
	1-12/01/2018, 2-12/02/2018, 3-12/03/2018, 4-12/04/2018, 5-12/05/2018, 6-12/06/2018, 7-12/07/2018, 8-12/08/2018, 9-12/09/2018, 10-12/10/2018, 11-12/11/2018, 12-12/12/2018														
52799	2019 - 02 Imposto Predial Urba	INSCRITA					6.089,16	6.089,16	208,24	629,72	675,37	0,00	0,00		7.602,55
	1-12/01/2019, 2-12/02/2019, 3-12/03/2019, 4-12/04/2019, 5-12/05/2019, 6-12/06/2019, 7-12/07/2019, 8-12/08/2019, 9-12/09/2019, 10-12/10/2019, 11-12/11/2019, 12-12/12/2019														
58338	2020 - 02 Imposto Predial Urba	INSCRITA					6.297,48	6.297,48	0,00	629,74	259,76	0,00	0,00		7.186,96
	1-12/01/2020, 2-12/02/2020, 3-12/03/2020, 4-12/04/2020, 5-12/05/2020, 6-12/06/2020, 7-12/07/2020, 8-12/08/2020, 9-12/09/2020, 10-12/10/2020, 11-12/11/2020, 12-12/12/2020														

Número Total de Dívidas:	11	Totais:	51.322,10	51.322,22	13.254,99	6.457,58	22.794,35	7.903,92	0,00
Valor Total das Dívidas:	101.733,06								

Dívidas Parceladas

C.D.A.	Composição	Situação	Execução	Vara	Ofício	Cod. Expandido	Número/Ano	Saldo da Dívida
--------	------------	----------	----------	------	--------	----------------	------------	-----------------



Município da Estância Balneária de Praia Grande

Portal Cidadão
Extrato de Débito

fls. 255

CONAM - 20/02/2021 08:23:02

Operador:

NUM. INSCRIÇÃO - 2053700310131

PÁGINA : 2/2

Dívidas Parceladas

C.D.A.	Composição	Situação	Execução	Vara	Ofício	Cod. Expandido	Número/Ano	Saldo da Dívida
Número Total de Dívidas:		0				0,00		

Saldo Inscrito + Parcelas Abertas:	101.733,06
Saldo da Dívida:	101.733,06

Parcelamentos disponíveis:

Pagamento à vista, no valor de R\$ 67.219,54
Pagamento em 12x de R\$ 6.013,63
Pagamento em 24x de R\$ 3.109,82
Pagamento em 36x de R\$ 2.210,55
Pagamento em 60x de R\$ 1.586,29 *Calculado usando a tabela PRICE com taxa de 0,50% ao mês
Pagamento em 120x de R\$ 993,27 *Calculado usando a tabela PRICE com taxa de 0,50% ao mês

Dívidas que não constam das opções de parcelamento:

CDA: 58338 Composição: 2020 - 02 Imposto Predial Urba

DEMONSTRATIVO DE DÉBITO: MÁRCIA DE FÁTIMA X 0102

fls. 256

VENCIMENTO	REFERÊNCIA	VALOR PRINCIPAL	CORREÇÃO MONETÁRIA		VALOR CORRIGIDO	MULTA 2%	MESES DECORRIDOS	JUROS 1% AO MÊS	SUB TOTAL
			INICIAL	FINAL					
Parcelas honorários 4x.									
ago/20	Parcela 02	R\$ 3.000,00	73,592966	77,193242	3146,76	62,94	7	220,27	R\$ 3.429,97
set/20	Parcela 03	R\$ 3.000,00	73,857900	77,193242	3135,48	62,71	6	188,13	R\$ 3.386,31
out/20	Parcela 04	R\$ 3.000,00	74,500463	77,193242	3108,43	62,17	5	155,42	R\$ 3.326,02
nov/20	Desconto perdido	R\$ 376,87	74,500463	77,193242	390,49	7,81	4	15,62	R\$ 413,92
		R\$ 9.376,87			9781,17	195,62		579,44	R\$ 10.556,23
					Multa 10% contrato				R\$ 1.055,62
					À pagar.....				R\$ 11.611,86

Parcelas ao condomínio 12x. Período 10.2012 até 12.2015 (parcelas do acordo) + Período 08.2016 até 04.2020									
jul/20	Parcela 01	R\$ 5.000,00	73,270576	77,193242	5267,68	105,35	8	421,41	R\$ 5.794,45
ago/20	Parcela 02	R\$ 5.000,00	73,592966	77,193242	5244,61	104,89	7	367,12	R\$ 5.716,62
set/20	Parcela 03	R\$ 5.000,00	73,857900	77,193242	5225,79	104,52	6	313,55	R\$ 5.643,86
out/20	Parcela 04	R\$ 5.000,00	74,500463	77,193242	5180,72	103,61	5	259,04	R\$ 5.543,37
nov/20	Parcela 05	R\$ 5.000,00	75,163517	77,193242	5135,02	102,70	4	205,40	R\$ 5.443,12
dez/20	Parcela 06	R\$ 5.000,00	75,877570	77,193242	5086,70	101,73	3	152,60	R\$ 5.341,03
jan/21	Parcela 07	R\$ 5.000,00	76,985382	77,193242	5013,50	100,27	2	100,27	R\$ 5.214,04
fev/21	Parcela 08	R\$ 5.000,00	77,193242	77,193242	5000,00	100,00	1	50,00	R\$ 5.150,00
mar/21	Parcela 09	R\$ 5.000,00	77,193242	77,193242	5000,00	100,00	0	0,00	R\$ 5.100,00
abr/21	Parcela 10	R\$ 5.000,00	77,193242	77,193242	5000,00	100,00	0	0,00	R\$ 5.100,00
mai/21	Parcela 11	R\$ 5.000,00	77,193242	77,193242	5000,00	100,00	0	0,00	R\$ 5.100,00
jun/21	Parcela 12	R\$ 2.350,00	77,193242	77,193242	2350,00	47,00	0	0,00	R\$ 2.397,00
jul/21	Desconto perdido	R\$ 4.534,38	77,193242	77,193242	4534,38	90,69	0	0,00	R\$ 4.625,07
		R\$ 61.884,38			63038,41	1260,77		1869,39	R\$ 66.168,57
					Multa 10% contrato				R\$ 6.616,86
					À pagar.....				R\$ 72.785,42

Vincendas

mai/20	MENSAL	R\$ 826,90	73,234509	74,500463	841,19	16,82	10	84,12	R\$ 942,14
jun/20	MENSAL	R\$ 826,90	73,051422	74,500463	843,30	16,87	9	75,90	R\$ 936,07
jul/20	MENSAL	R\$ 826,90	73,270576	74,500463	840,78	16,82	8	67,26	R\$ 924,86
ago/20	MENSAL	R\$ 826,90	73,592966	74,500463	837,10	16,74	7	58,60	R\$ 912,44
set/20	MENSAL	R\$ 826,90	73,857900	74,500463	834,09	16,68	6	50,05	R\$ 900,82
out/20	MENSAL	R\$ 826,90	74,500463	77,193242	856,79	17,14	5	42,84	R\$ 916,76
nov/20	MENSAL	R\$ 826,90	75,163517	77,193242	849,23	16,98	4	33,97	R\$ 900,18
dez/20	MENSAL	R\$ 826,90	75,877570	77,193242	841,24	16,82	3	25,24	R\$ 883,30

jan/21	MENSAL	R\$ 826,90	76,985382	77,193242	829,13	16,58	2	16,58	R\$ 862,30
fev/21	MENSAL	R\$ 873,12	77,193242	77,193242	873,12	17,46	1	8,73	R\$ 899,31
		R\$ 8.315,22			8445,98	168,92		463,28	R\$ 9.078,18

Resumo

Planilha parcelas honorários	R\$ 11.611,86
Planilha parcelas mensais	R\$ 72.785,42
Planilha vincendas	R\$ 9.078,18
Soma.....	R\$ 93.475,45
Custas seguimento da execução.....	R\$ -
Soma.....	R\$ 93.475,45
Honorários 10%. Pendente do juiz deferir.....	R\$ 9.347,55
Total à pagar.....	R\$ 102.823,00

Juros cobrados sobre o valor corrigido, sem incidir sobre multa
Multa de 2% cobrada apenas sobre o valor corrigido, sem juros
Índices de correção do Tribunal de Justiça do Est. de SP
Pendente a fixação dos honorários advocatícios da fase de execução

Praia Grande, 17 de fevereiro de 2021

MARCO ANTONIO ESTEVES
OAB/SP 151.046

DÉBORA CRISTINA ESTEVES ARRAIS
OAB/SP 316.116

LUCIANA ROCHA SILVA
OAB/SP 296.170



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP 11705-090

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

DECISÃO-MANDADO

Processo Digital nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e Márcia Cristina Xavier Kozak**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **André Quintela Alves Rodrigues**

Vistos,

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) **Farah Catarina Vasconcelos de Santi**, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

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

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP
11705-090

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

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP
11705-090

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

Intime-se a gestora por meio do e-mail: farah@desantileiloes.com.br.

Int.

Praia Grande, 22 de março de 2021.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0358/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 24/03/2021. Considera-se a data de publicação em 25/03/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)
Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)
Thiago Xavier Kozak (OAB 59912/PR)
Bernardo Kalman (OAB 119335/SP)

Teor do ato: "Vistos, Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) Farah Catarina Vasconcelos de Santi, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações

pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra. Intime-se a gestora por meio do e-mail: farah@desantileiloes.com.br. Int."

Praia Grande, 24 de março de 2021.

José Valdomiro Pereira da Silva
Escrevente Técnico Judiciário

EXMO(A). SR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL – COMARCA DE PRAIA GRANDE / SP

Processo nº 0012607-16.2016.8.26.0477

FARAH CATARINA VASCONCELOS DE SANTI, leiloeira oficial, matriculada na JUCESP sob nº 949, nomeada por Vossa Excelência para atuar nos autos de Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais, ajuizada por Condomínio Edifício Márcia de Fátima contra Luiz Carlos Baldo Kozak e Márcia Cristina Xavier Kozak, junta aos autos o edital de leilão, agendado para iniciar dia 08 de junho de 2021.

Ressalta que, os demais documentos referentes ao edital (matrícula do imóvel, extrato de IPTU e débitos condominiais estão protocolados às fls. 252 – 257 dos autos.

Aguarda aprovação do edital para prosseguir com os demais atos deste leilão.

Cordialmente,

Farah C. V. de Santi

Cravinhos, 30 de março de 2021

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/ SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA

DRA. THAIS CRISTINA MONTEIRO COSTA NAMBA, MMª Juíza de Direito, da 2ª Vara Cível do Foro de Praia Grande/ SP, na forma da lei, faz saber, aos que o presente edital virem, conhecimento tiverem ou que possam se interessar, que, por este Juízo, se processam os autos de **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**, ajuizada por **Condomínio Edifício Márcia de Fátima (CNPJ: 06.954.617/0001-22)** contra **Luiz Carlos Baldo Kozak (CPF: 018.066.169-80)**, seu cônjuge **Márcia Cristina Xavier Kozak (CPF: 956.426.099-04)**, **Valéria Ribeiro (CPF:118.797.038-74)**, **Estrutural Pirâmide Construtora Ltda. (CNPJ 02.932.379/0001-01)** e, Prefeitura Municipal de Praia Grande/ SP – **Processo digital 0012607-16.2016.8.26.0477**, sendo designada a alienação judicial do(s) bem (ns) imóvel (eis) descrito(s) abaixo, de acordo com as seguintes regras:

1. DO BEM OBJETO DE HASTA PÚBLICA

“**DIREITOS** dos devedores sobre o imóvel, parte do objeto da matrícula nº 90.906 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande/SP, a saber: **APARTAMENTO 102 DO TIPO COBERTURA – EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA**, no 10º andar, com área total construída de 218,51m², área útil 147,27m², área comum de 71,24m², (2) duas vagas na garagem e 01(um depósito exclusivo no mezanino), localizado na **Rua Monteiro Lobato, 391, Ocian - Praia Grande/SP**, conforme termo de penhora e depósito – fls. 126. Impende destacar não ser possível averbação da penhora por se tratar de penhora de direitos.

DIREITOS dos devedores sobre o imóvel Matrícula: 207.839 – 1º Cartório do Registro de Imóveis Praia Grande/ SP: IMÓVEL: APARTAMENTO nº 102, localizado no pavimento de cobertura, do **EDIFÍCIO RESIDENCIAL MÁRCIA DE FÁTIMA – BLOCO III**, situado na Rua Monteiro Lobato, 391, integrante de um conjunto residencial composto por 03 blocos, nesta cidade, possui a área útil de 151,2318 m², área de garagem de 25,000 m², área comum de 48,3636m², área total de 224,5954m², correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 1,2160% do todo, confrontando pela frente por onde tem sua porta de entrada, em linhas quebradas, com o corredor de circulação, os elevadores, duto, hall de escadarias, as escadarias, área de recuo que divisa com o Residencial Otília Granada – Bloco II e o apartamento cobertura número 101, do lado direito, em linhas quebradas, com vista aérea para a área de recuo que divisa com o remanescente do mesmo lote, do lado esquerdo, com vista aérea para a área de recuo que divisa com o Residencial Otília Granada – Bloco II e, nos fundos, em linhas quebradas, com vista aérea para a área de recuo dos fundos do prédio. Sendo de seu uso exclusivo uma área de depósito, localizada no mezanino, medindo 1,86 metro de frente para a sua porta de entrada com o corredor de circulação, igual medida nos fundos, onde tem vista aérea para a área de recuo que divisa com o remanescente do mesmo lote, por 5,915 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da sua porta de entrada olha para a mesma, do lado direito, com o depósito do prédio e com o espaço vazio que divisa com o remanescente do mesmo lote e do lado esquerdo, com o depósito de uso exclusivo do apto. cobertura número 101 do Residencial Márcia de Fátima – Bloco III, encerrando a área total de 11,00 m²; e será também de seu uso exclusivo as vagas de garagem números 50 e 51, localizadas no pavimento térreo, assim descritas: vaga exclusiva número 50: medindo 2, 50 metros de frente para a área de circulação dos autos, igual medida nos fundos, que confronta com o corredor de circulação, por 5,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da área de circulação de autos olha para a mesma, do lado direito, com a vaga coletiva de número 49 e, do lado esquerdo, com o elevador, a vaga exclusiva de número 51, e a área de circulação de autos; e a vaga exclusiva de número 51: medindo 5,00 metros de frente para a área de circulação de autos, igual medida nos fundos, que confronta com os elevadores e vão livre, por 2,50 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da área de circulação de autos olha para a mesma, do lado direito, com a vaga exclusiva de número 50, e do lado esquerdo, com a vaga exclusiva de número 52. As vagas já se encontram computadas na área do apartamento.

PROPRIETÁRIA: ESTRUTURAL PIRÂMIDE CONSTRUTORA LTDA, com sede em São Paulo, na rua dos Itaipu, 187 – Sala 03, Bairro Mirandópolis, CEP: 04052-010, inscrita no CNPJ sob nº 02.932.379/0001-01.

CONTRIBUINTE: 2.05.37.003.101.3102, conforme informado pela Prefeitura Municipal de Praia Grande/ SP.

OBS 1: imóvel **OCUPADO**, em caráter de veraneio;

OBS 2: sobre o imóvel (apto. 102 – Edifício Márcia de Fátima), objeto deste leilão, consta instrumento particular de compromisso de compra e venda (fls. 120/123) entre Jorge José Ferreira (CPF: 696.641.378-04), sua esposa Chisato Ferreira (CPF: 012.374.878-03) e, Luiz Carlos Baldo Kozak (CPF:018.066.169-80), e Márcia Cristina Xavier Kozak (CPF: 956.426.099-04);

OBS 3: nos autos, consta contrato de transmissão de posse e propriedade do imóvel, firmado entre Luiz Carlos Baldo Kozak, Márcia Cristina Xavier Kozak e Valéria Ribeiro (fls. 240-245)

OBS 4: imóvel composto por: 03 dormitórios, sendo 03 suítes, 01 lavabo, 01 sala para 02 ambientes, 01 cozinha com copa, 01 área de serviço, 01 dormitório empregada/ despensa, 01 banheiro de serviço, 02 vagas de garagem, 01 depósito de uso exclusivo, conforme fls. 135 do processo.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: conforme laudo de avaliação, às fls. 120/170, o valor do imóvel atualizado para fevereiro/ 2021 é: R\$568.850,00 (quinhentos e sessenta e oito mil, oitocentos e cinquenta reais). **O valor será atualizado à época da realização das praças, conforme tabela de atualização monetária aplicada pelo TJSP.**

2. ÔNUS ATRIBUÍVEIS AO IMÓVEL

2.1 PREFEITURA: Contribuinte nº 2.05.37.003.101.3102.

De acordo com o extrato de IPTU obtido através do site da Prefeitura de Praia Grande em fevereiro/2021, o valor total de R\$101.733,06 (cento e um mil, setecentos e trinta e três reais e seis centavos).

Para pagamento à vista, considerar o valor de R\$67.219,54 (sessenta e sete mil, duzentos e dezenove reais e cinquenta e quatro centavos), conforme extrato de débitos.

2.2 DÉBITOS CONDOMINIAIS:

Conforme extrato emitido em fevereiro/2021, o valor total da dívida condominial é de R\$102.823,00 (cento e dois mil, oitocentos e vinte e três reais).

Todos os valores das dívidas (IPTU e débitos condominiais) serão atualizados à época de realização das praças,

OBSERVAÇÕES:

Eventuais débitos de IPTU ficarão sub-rogados no crédito e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do executado até a data em que o arrematante for imitado na posse do imóvel.

De acordo com pesquisa realizada no sistema do TJSP em 20 de fevereiro de 2021, não há incidentes, ações incidentais, recursos ou execuções de sentenças vinculados a este cumprimento de sentença.

3. DA VISITAÇÃO

As visitas, deverão ser agendadas através do *e-mail* contato@desantileiloes.com.br. Constitui ônus dos interessados não examinar o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s).

É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 14, inciso V, do CPC. Qualquer entrave neste sentido, deverá ser comunicado ao *Ex.mo Juiz*.

O Arrematante adquire o imóvel como este se apresenta, como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras dimensões, sejam elas quais forem, não podendo exigir complemento de área, reclamar por eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, ocupação por terceiros, averbações de benfeitorias e quaisquer outras irregularidades que porventura possam existir com relação aos imóveis arrematados. O interessado em alienar o imóvel deverá verificar as exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos municipal, estadual e federal, no que se refere à preservação ambiental, saneamento, uso do solo e zoneamento, isentando o executado de qualquer responsabilidade de eventual dano ou contaminação do solo.

Os imóveis que apresentarem irregularidades, tais como: ocupação e invasão de terceiros, construção ou demolição não averbada e construção averbada a menor, a regularização, bem como a desocupação (exceto para os imóveis que possuam torre de transmissão); bem como as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, são de responsabilidade do arrematante.

Nomeado fiel depositário o sr. Luiz Carlos Baldo Kozak, conforme auto de penhora e depósito às fls. 126.

4. DO LEILÃO JUDICIAL/HASTA PÚBLICA: O leilão ou hasta pública, será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal www.desantileiloes.com.br e observará o disposto no Provimento CSM nº 1625/2009.

O 1º pregão de venda e arrematação terá **início dia 08/06/2021, às 15:00hs** (horário de Brasília), encerrando-se em 03(três) dias úteis a contar desta data, dia **11/06/2021 às 15:00hs**, § 3º, art. 686 do CPC, entregando o bem a quem oferecer valor igual ou superior ao da avaliação.

Caso, no 1º pregão, os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação judicial, o leilão seguirá sem interrupção até as **15:00 horas do dia 08/07/2021 (2º pregão)**, ocasião onde não serão aceitos lances realizados por preço vil (inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação, conforme art. 13 do Provimento 1625/2009).

Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, visando manifestação de outros eventuais licitantes.

DO LEILOEIRO: O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Farah Catarina Vasconcelos de Santi, matriculada na JUCESP sob nº 949.

DOS LANCES: Os lances poderão ser efetuados exclusivamente pelo portal www.desantileiloes.com.br. Uma vez autorizado pelo Juízo, o recebimento de propostas para arrematação a prazo, estas deverão ser enviadas ao e-mail: contato@desantileiloes.com.br, ou por escrito diretamente no ofício judicial.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO

Deverá ser realizado através de guia de depósito judicial em favor do juízo responsável, em até 24hs (vinte e quatro horas) do encerramento do leilão, sob pena de ser desfeita a arrematação. O arrematante deverá realizar o pagamento do preço do bem arrematado, deduzido o valor da caução prestada, se for o caso.

Conforme Art. 895 da lei 13.105 (CPC). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, mediante apreciação do MM. Juiz por escrito: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, (inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação, conforme art. 13 do Provimento 1625/2009).

§ 1º A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

§ 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

§ 4º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

§ 5º O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

§ 6º A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão.

§ 7º A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

§ 8º Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado:

I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor;

II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

§ 9º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

Art. 897. Se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

Art. 898. O fiador do arrematante que pagar o valor do lance e a multa poderá requerer que a arrematação lhe seja transferida.

Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o **auto de arrematação** somente será assinado pelo Juiz de Direito após a *efetiva comprovação* do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. *Em caso de não pagamento*, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

A comissão do leiloeiro estabelecida pelo art. 24, do Decreto 21.981, de 1932, corresponde a **5% (cinco por cento) do valor de arrematação do bem, devendo ser paga pelo arrematante**. A comissão não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em hipótese alguma, salvo, se a arrematação for desfeita judicialmente, por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas. De acordo com art. 267, das Normas de Corregedoria Geral da Justiça, estado de São Paulo, com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. Parágrafo único. A comissão do gestor será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, devendo ser realizado em até 24 horas a contar do encerramento do pregão ou da ciência da aprovação do lance condicional.

DA PARTICIPAÇÃO DO EXEQUENTE COMO LICITANTE NO CERTAME:

O exequente poderá participar das hastas públicas e pregões, na forma da lei em igualdade de condições com os demais interessados, Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente. Deverá, caso vencedor do certame, depositar o valor excedente, no mesmo prazo, e pagará o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual - para fins de ressarcimento pelo executado.

LEGISLAÇÃO E JURISPRUDÊNCIA PERTINENTES À ELABORAÇÃO DESTA EDITAL: Código Processual Civil Lei 13.105/2015; Decretos 21.981/32 e 22.427/33, que regulamentam a profissão de leiloeiro oficial; Provimento CSM nº 1.625/09; Código Penal, Art 335.

CONTATOS DO GESTOR DE LEILÕES: em caso de dúvidas, a equipe do Escritório de Santi Leilões estará à disposição dos interessados, através dos telefones (16)2122-9400/ (16)99722-1541/ (16)99770-3216 ou, e-mail contato@desantileiloes.com.br.

A descrição dos lotes é uma cópia fiel das informações fornecidas pelos cartórios, comitente ou outro órgão responsável. A de Santi Leilões reserva-se o direito de corrigir possíveis erros de digitação. A publicação

deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos, sendo este documento publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: www.desantileiloes.com.br.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL
 Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, . - Vila Mirim
 CEP: 11705-090 - Praia Grande - SP
 Telefone: (13) 3471-1200 - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **André Quintela Alves Rodrigues**

Vistos.

Petição retro: intime-se o gestor, **com urgência**, para esclarecer a divergência existente entre a descrição do imóvel penhorado constante na minuta e do termo de penhora (fls. 126).

Prazo: 05 (cinco) dias.

Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais.

Int.

Praia Grande, 14 de abril de 2021.

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 PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP
11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, intimei o gestor de leilão sobre o despacho retro, conforme segue. Nada Mais. Praia Grande, 15 de abril de 2021. Eu, ____, ANTONIO CARLOS ALARCON RALHADO, Escrevente Técnico Judiciário.

INTIMAÇÃO PARA ESCLARECIMENTOS - PROCESSO 0012607-16.8.26.0477

ANTONIO CARLOS ALARCON RALHADO <aalarcon@tjsp.jus.br>

Qui, 15/04/2021 16:04

Para: farah@desantileiloes.com.br <farah@desantileiloes.com.br>

Prezados, boa tarde!

Fica V. Senhoria por meio deste intimado(a) do despacho exarado no processo nº 0012607-16.2016.8.26.0477, que segue transcrito: "*Vistos. Petição retro: intime-se o gestor, com urgência, para esclarecer a divergência existente entre a descrição do imóvel penhorado constante na minuta e do termo de penhora (fls. 126). Prazo: 05 (cinco) dias. Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais. Int.*"

Att...

Antonio Carlos Alarcon Ralhado
Escrevente Técnico Judiciário
Tribunal de Justiça de São Paulo
2º Ofício Cível / Forum da Comarca de Praia Grande
Av. Dr Roberto de Almeida Vinhas, nº 9.101 – Vila Mirim - Praia Grande
CEP 11705-900/SP
Telefone (13) 3471-1200 – ramal 217/220

EXMO(A). SR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL – COMARCA DE PRAIA GRANDE / SP

Processo nº 0012607-16.2016.8.26.0477

FARAH CATARINA VASCONCELOS DE SANTI, leiloeira oficial, matriculada na JUCESP sob nº 949, nomeada por Vossa Excelência para atuar nos autos de Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais, ajuizada por Condomínio Edifício Márcia de Fátima contra Luiz Carlos Baldo Kozak e Márcia Cristina Xavier Kozak, esclarece ao juiz:

Às fl. 85, o sr. perito anexa a matrícula 90.906, com área total de 3.800m²;

Às fl. 88, o sr. perito informa que a matrícula 90.906, faz parte do Conjunto Residencial Pirâmide, composto por 5 prédios.

Logo, a matrícula 90.906, trata-se da matrícula do terreno, que foi avaliado por engano, conforme fls. 112/117.

No termo de penhora, consta informação apenas da penhora da unidade 102, sem referência ao nº de matrícula do apto. objeto do leilão, mencionando apenas o nº de matrícula da área total do terreno.

Portanto, o edital foi elaborado considerando inicialmente a informação do termo de penhora " parte do objeto de matrícula 90.906" e, no parágrafo seguinte, consta o detalhamento da matrícula referente ao imóvel objeto do leilão, apto. 102 - matrícula 207.839.

Segue a matrícula do apto. para vossa análise.

Ciente que, pela matrícula do imóvel consta como proprietária Estrutural Pirâmide Construtora, é possível verificarem se a construtora foi intimada da penhora e avaliação do imóvel, para evitar futura nulidade deste leilão?

Cordialmente,

Farah C. V. de Santi

Cravinhos, 30 de março de 2021

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALMATRÍCULA
207.839FICHA
01**Registro de Imóveis de Praia Grande - SP**
Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8**Em 21 de março de 2.019.**

IMÓVEL: Apartamento número 102, localizado no pavimento de cobertura, do **EDIFÍCIO RESIDENCIAL MÁRCIA DE FÁTIMA – BLOCO III**, situado na Rua Monteiro Lobato, número 391, integrante de um conjunto residencial composto por 03 blocos, nesta cidade, possui a área útil de 151,2318 m², área de garagem de 25,0000 m², área comum de 48,3636 m², área total de 224,5954 m², correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 1,2160% do todo, confrontando pela frente por onde tem sua porta de entrada, em linhas quebradas, com o corredor de circulação, os elevadores, duto, hall de escadarias, as escadarias, área de recuo que divisa com o Residencial Otília Granado – Bloco II e o apartamento cobertura número 101, do lado direito, em linhas quebradas, com vista aérea para a área de recuo que divisa com o remanescente do mesmo lote, do lado esquerdo, com vista aérea para a área de recuo que divisa com o Residencial Otília Granado – Bloco II e, nos fundos, em linhas quebradas, com vista aérea para a área de recuo dos fundos do prédio. Sendo de seu uso exclusivo uma área de depósito, localizada no mezanino, medindo 1,86 metro de frente para a sua porta de entrada com o corredor de circulação, igual medida nos fundos, onde tem vista aérea para a área de recuo que divisa com o remanescente do mesmo lote, por 5,915 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da sua porta de entrada olha para a mesma, do lado direito, com o depósito do prédio e com o espaço vazio que divisa com o remanescente do mesmo lote e do lado esquerdo, com o depósito de uso exclusivo do apartamento cobertura número 101 do Residencial Márcia de Fátima – Bloco III, encerrando a área total de 11,00 m²; e será também de seu uso exclusivo as vagas de garagem números 50 e 51, localizadas no pavimento térreo, assim descritas: vaga exclusiva número 50: medindo 2,50 metros de frente para a área de circulação de autos, igual medida nos fundos, que confronta com o corredor de circulação, por 5,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da área de circulação de autos olha para a mesma, do lado direito, com a vaga coletiva de número 49 e, do lado esquerdo, com o elevador, a vaga exclusiva de número 51 e a área de circulação de autos; e a vaga exclusiva número 51: medindo 5,00 metros de frente para a área de circulação de autos, igual medida nos fundos, que confronta com os elevadores e o vão livre, por 2,50 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da área de circulação de autos olha para a mesma, do lado direito, com a vaga exclusiva de número 50, e do lado esquerdo, com a vaga exclusiva de número 52. As vagas já se encontram computadas na área do apartamento.

CONTRIBUINTE: Não consta.**“continua no verso”**

MATRÍCULA

207.839

FICHA

01

VERSO

PROPRIETÁRIA: ESTRUTURAL PIRÂMIDE CONSTRUTORA LTDA com sede em São Paulo-SP, na Rua Dos Itaipu, nº 187, Sala 03, Bairro Mirandópolis, CEP 04052-010, inscrita no CNPJ sob número 02.932.379/0001-01.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/90.906, de 19 de março de 1999, e instituição de condomínio registrada sob número 19/90.906, ambos deste Registro.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 509910 de 08/03/2019

Selo digital nº 1197683110000000088024191

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0430/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 29/04/2021. Considera-se a data de publicação em 30/04/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)

Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)

Thiago Xavier Kozak (OAB 59912/PR)

Bernardo Kalman (OAB 119335/SP)

Teor do ato: "Vistos. Petição retro: intime-se o gestor, com urgência, para esclarecer a divergência existente entre a descrição do imóvel penhorado constante na minuta e do termo de penhora (fls. 126). Prazo: 05 (cinco) dias. Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais. Int."

Praia Grande, 29 de abril de 2021.

José Valdomiro Pereira da Silva
Escrevente Técnico Judiciário



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREIRO DA 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE PRAIA GRANDE – SP**

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA: 0012607-16.2016.8260477

LUIZ CARLOS BALDO KOZAK E MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK, já qualificados nos autos, vêm respeitosamente perante Vossa Excelência requerer a intimação da terceira adquirente do imóvel, Sra. Valéria Ribeiro, conforme documento de fls. 240/245, para acompanhar o feito, mediante a constituição de advogado, considerando-se o que consta no instrumento contratual de fls. 240/245.

Informa-se, igualmente, a **renúncia dos poderes** anteriormente outorgados nestes autos, requerendo seja o advogado Thiago Xavier Kozak, OAB/PR 59.912, desabilitado dos autos.

Pede deferimento.

De Cascavel/PR para São Paulo, 03/05/2021.

THIAGO KOZAK
OAB/PR 59.912

Dr. Valdek Meneghim
OAB/SP 78.530
Roger Schaun
OAB/SP 398.921

EXMO SR DR JUIZ DE DIREITO DA 02ª VARA CIVEL DA COMARCA DE PRAIA
GRANDE DO ESTADO DE SÃO PAULO

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

PROCESSO Nº 0012607-16.2016.8.26.0477

JORGE JOSE FERREIRA, brasileiro, casado, comerciante, portador do rg. Sob n. 8.006.469 e do c.p.f. n. 696.641.378-04, residente e domiciliado a Rua Jorge Ogushi, 86, Vila Formosa, Capital, Sao Paulo, cep 03471-000, por seu advogado e bastante procurador ao final assinado VALDEK MENEGHIM SILVA, brasileiro, advogado, inscrito na oabsp sob n. 78530, e-mail meneghim@aasp.org.br, com escritório a Rua Emilio Mallet, 317, cj 411, cep 033020-000, Tatuapé, Capital São Paulo, vêm, nestes autos, de cumprimento de sentença, de débito de cotas condominiais, que move em face LUIZ CARLOS BALDO KOZAK, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 3.125.952-5-SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob o nº018.066.169-80,e, MARCIA CRISTINA XAVIER KOZAK, portadora do rg sob n. 3.516.943-1 e do c.p.f. n. 956.426.099-04, residente na Rua Monteiro Lobato, n. 391, apto 102, Praia Grande/SP, cep 11.704-150, expor e requerer o quanto segue:

Nobre Julgador, os Petionarios/Exequentes, encontram-se em situação de extrema preocupação, senão vejamos:

Conforme constam das cópias em anexo, lograram êxito, em processo (CUMPRIMENTO DE SENTENÇA: 0005585-62.2020.8.26.0477), que os Peticionarios, movem contra os aqui executados;

Conforme consta da r. sentença de fls., os Executados, devem entregar o apto 102, do referido condomínio, livre de pessoas e coisas;

“Ante o exposto, julgo procedente em parte o pleito inicial declarando rescindido o contrato e bem assim condenando os réus a devolução do imóvel no prazo de 30 dias a contar desta decisão, com a devolução por parte dos autores da quantias recebidas, unicamente com correção monetária pela tabela TJSP – deduzidos 10% sobre o valor do débito – de uma única vez, no prazo de 30 dias contados da efetiva devolução do imóvel pela parte ré. Sucumbente em maior parte arcará a parte ré de forma solidária com as custas e honorários que fixo e 10% sobre o valor atualizado da causa”

A referida decisão já transitada em julgado, encontra-se em fase de execução de sentença;

Por outro flanco, consta que os executados, formalizaram “contrato de compra e venda”, do referido imóvel, a terceiros;

Assim, vê-se temerária, a retomada do referido imóvel, nos moldes que se encontra;

Posto que estaria concorrendo com os débitos elencados;

Conforme consta do laudo pericial de avaliação o imóvel esta estimado em R\$ 527.563,27;

As fls., 126 consta do termo de penhora do imóvel, que esta em vias de ser leiloado;

As fls., 238, os Executados, notificam o Condomínio/exequente, que não mais são possuidores do imóvel, e sim os novos possuidores, ante a permuta;

As fls., 273/274, se traduz, na certidão do Registro de Imóveis, dando conta do imóvel objeto desta ação;

E por fim as fls., 259, hasta pública de leilão, do imóvel objeto desta ação;

Assim, Nobre Julgador, vê-se temerário o cumprimento da ordem de que os Exequentes, sejam emitidos na posse no imóvel, bem como, paguem o saldo recebido dos executados, como giza a r. sentença;

O Imóvel, esta avaliado, em 527.000,00 mil reais, conforme descrito a débito na ordem de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);

Vê-se que a r. sentença, proferida por V.Exa., é impossível de ser cumprida, posto que os Exequentes, pois, não podem, assumir mesmo que a partir de então os débitos, que recaem sobre o imóvel;

Assim, requer se digne em determinar que seja “sobrestado”, o leilão, designado, mesmo que de forma virtual, posto, que em caso de arrematação por outrem, poderá, os Exequentes, serem emitidos na posse, desconsiderando o “ônus”, aqui executado;

Os Exequentes são credores, “da obrigação de fazer, ou seja entregar o imóvel a eles”;

Por outro flanco, deve ser considerado, como vil, o montante, que os Exequentes, são credores, na ordem de R\$ 260.983,07 (duzentos e sessenta

mil novecentos e oitenta e três reais), para que em caso de vir a ser adquirido em hasta pública, possa, reverter o crédito em seu benefício;

Nestes termos, com o devido acatamento, roga-se em deferir a juntada do incluído mandato procuratório, bem como, os documentos que comprovam as alegações mencionadas, bem como, se digne em sobrestar o leilão, posto que as partes estão chegando a composição amigável, junto ao Condomínio, bem como, a Prefeitura e aos Exequentes/peticionários;

Termos em que, com o devido acatamento,
p. deferimento.

São Paulo/Praia Grande, 05 de Maio de 2021

Valdek Meneghim Silva/OABSP 78.530

Dr. Valdek Meneghim
OAB/SP 78.530
Roger Schaun
OAB/SP 198.419-E

EXMO SR DR JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA
GRANDE DO ESTADO DE SÃO PAULO

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

PROCESSO Nº 4006346-69.2013.8.26.0477

JORGE JOSE FERREIRA, brasileiro, casado, comerciante, portador do rg. Sob n. 8.006.469 e do c.p.f. n. 696.641.378-04, residente e domiciliado a Rua Jorge Ogushi, 86, Vila Formosa, Capital, Sao Paulo, cep 03471-000, por seu advogado e bastante procurador ao final assinado VALDEK MENEGHIM SILVA, brasileiro, advogado, inscrito na oabsp sob n. 78530, e-mail meneghim@aasp.org.br, com escritório a Rua Emilio Mallet, 317, cj 411, cep 033020-000, Tatuapé, Capital São Paulo em cumprimento a determinação prevista na Lei 13.105 de 16/3/2015, nestes autos, que move em face LUIZ CARLOS BALDO KOZAK, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 3.125.952-5-SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob o nº018.066.169-80, e, MARCIA CRISTINA XAVIER KOZAK, portadora do rg sob n. 3.516.943-1 e do c.p.f. n.

956.426.099-04, residente na Rua Monteiro Lobato, n. 391, apto 102, Praia Grande/SP, cep 11.704-150 inscrita no CNPJ sob n. 12.359.252/0001-90 com sede Av. Prefeito Waldemar Grubba, n. 2050 Galpao A, Vila Lalau Jaraguá do Sul-SC -Cep 89256-900, vêm respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fundamento nos artigo 536 e seguintes, bem como, o art. 85, § 2º e incisos, combinados com o § 14 do [Novo Código de Processo Civil](#), promover o pedido de:

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

que reconheceu a exigibilidade de obrigação, pelas razões expostas.

PRELIMINARMENTE:

Com a máxima vênia, vêm o Exequente, requerer a prioridade no trâmite processual, constando-se tal benefício na capa dos autos.

Conforme documento pessoal do Exequente/autor, (nascido aos 27/09/1957) anexado, este conta hoje com 62 (sessenta e dois) anos de idade, fazendo, por isso, jus ao benefício da prioridade na tramitação de procedimentos judiciais, nos termos do art. 1.048 do Código de Processo Civil e art. 71 do Estatuto do Idoso.

Assim roga-se em deferir a prioridade elencada, pelos fundamentos declinados;

Conforme consta da r. sentença de fls., 129/131, extraídas dos autos principais, o Douto Juízo, julgou a ação parcialmente procedente, para condenar os executados a **devolução do imóvel no prazo de 30 dias a contar desta decisão, com a devolução por parte dos autores da quantias recebidas,**

unicamente com correção monetária pela tabela TJSP – deduzidos 10% sobre o valor do débito – de uma única vez, no prazo de 30 dias contados da efetiva devolução do imóvel pela parte Exequernte:

“Ante o exposto, julgo procedente em parte o pleito inicial declarando rescindido o contrato e bem assim condenando os réus a devolução do imóvel no prazo de 30 dias a contar desta decisão, com a devolução por parte dos autores da quantias recebidas, unicamente com correção monetária pela tabela TJSP – deduzidos 10% sobre o valor do débito – de uma única vez, no prazo de 30 dias contados da efetiva devolução do imóvel pela parte ré. Sucumbente em maior parte arcará a parte ré de forma solidária com as custas e honorários que fixo e 10% sobre o valor atualizado da causa”

Em, r. sentença e v. acórdão transitaram em julgado em 01/11/2019 , conforme consta as fls., 399, dos autos principais;

Posta assim a questão, tendo em vista o transito em julgado que decorreu “in albis” o prazo para devolução do apartamento insculpido no art. 536 do Código de Processo Civil;

IV- Dos pedidos

4. Ante o exposto, e nos termos dos artigos 536 e seguintes, todos do [Novo Código de Processo Civil](#), requer-se:

a) a intimação dos Executados, na pesso de seu Patrono e ou por carta com aviso de recebimento, conforme autoriza o artigo [513](#), [§ 2º](#), inciso [II](#), do [Novo](#)

[Código de Processo Civil](#), para que efetive a entrega do imóvel, conforme determinação judicial, no prazo determinação na r. sentença transitada em julgado.

Não ocorrendo a entrega seja aplicada multa pertinente como previsto do NCPC, no máximo legal permitido, bem como, que seja deferido o uso de força policial, e outros meios legais, para reintegração na posse;

. Requer-se, por fim, sejam todas as publicações e intimações, referentes a este procedimento de cumprimento de sentença, expedidas somente em nome de seu patrono, qual seja, Valdek Meneghim Silva, brasileiro, advogado, inscrito na oabsp sob n. 78530, email meneghim@aasp.org.br, com escritório a Rua Emilio Mallet, 317, cj 411, cep 033020-000, Tatuapé, Capital São Paulo em cumprimento a determinação prevista na Lei 13.105 de 16/3/2015, sob pena de nulidade processual, nos termos dos artigos [77](#), inciso [V](#); [272](#), [§§ 2º](#) e [5º](#); e 273, todos do [Novo Código de Processo Civil](#), bem como seja efetuado o cadastro e habilitação ao Sistema de Processo Eletrônico deste advogado, garantindo-se, assim, o peticionamento eletrônico e a consulta a todos os atos do processo, nos termos dos artigos 1.224, § 1º, 1.225, *caput*, e 1.226, inciso I, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Termos em que, com o devido acatamento,
p. deferimento.

São Paulo, 07 de julho de 2.020

Valdek Meneghim Silva/OABSP 78.530

MENEGHIM & SCHAUN
ADVOGADOS

Dr. Valdek Meneghim
OAB/SP 78.530
Roger Schaun
OAB/SP 198.419-E
Email:meneghim@aasp.org.br

PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"

JORGE JOSE FERREIRA, brasileiro, casado, comerciante, portador do rg. Sob n. 8.006.469 e do c.p.f. n. 696.641.378-04, residente e domiciliado a Rua Jorge Ogushi, 86, Vila Formosa, Capital, São Paulo, cep 03471-000, neste ato nomeia e constitui seu bastante procurador o advogado DR **VALDEK MENEGHIM SILVA**, Brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP SOB N. 78530, e **ROGER DE MOURA SCHAUN**, brasileiro, solteiro, estagiário inscrito na OAB/SP sob n°.198.419-E, ambos com escritório à Rua Emilio Mallet, 317 CJ 411/412, Tatuapé, Capital São paulo, cep 03320-000, FONE 55-11-26926299 a quem confere amplos poderes para o foro em geral, com clausula "ad judicia et extra", em qualquer Juízo, Instancia ou Tribunal, repartições publicas, entidades ou pessoas particulares,, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defende-lo(a), nas contrarias, seguindo umas e outras, ate final decisão, usando dos recursos legais e acompanhado-os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, assinar, receber e dar quitação de qualquer importância, onde conste este instrumento, todo tipo de tudo quanto se tornar necessário, transigindo em Juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos, opinar sobre todos os termos e atos processuais, conceder ou embargar concordatas, declarar e habilitar, seus créditos, requerer falências, requerer inquéritos policiais, prisões, buscas e apreensões, dar e jurar queixas crime, **requerer beneficio de justiça gratuita nos termos (artigo 4º, § 1º, da Lei n. 1.060, de 1950)**, agindo em conjunto ou separadamente, independentemente da ordem de nomeação), podendo ainda substabelecer esta em outrem com ou sem reserva de iguais poderes dando tudo por bom, firme e valioso.

São Paulo, 10 de outubro de 2013

Jorge Jose Ferreira

MENEGHIM & SCHAUN
ADVOGADOS

Dr. Valdek Meneghim
OAB/SP 78.530
Roger Schaun
OAB/SP 198.419-E
Email:meneghim@aasp.org.br

PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"

CHISATO FERREIRA, japonesa, casada, comerciante, portador do rg. Sob n. W076829N e do c.p.f. n. 012.374.878-03, residente e domiciliado a Rua Boa Esperança, 267 – Apto 181 Evian, Tatuape, Capital, São Paulo, cep 03408-000, neste ato nomeia e constitui seu bastante procurador o advogado DR VALDEK MENEGHIM SILVA, Brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP SOB N. 78530, e ROGER DE MOURA SCHAUN, brasileiro, solteiro, estagiário inscrito na OAB/SP sob n°.198.419-E, ambos com escritório à Rua Emilio Mallet, 317 CJ 411/412, Tatuapé, Capital São paulo, cep 03320-000, FONE 55-11-26926299 a quem confere amplos poderes para o foro em geral, com clausula "ad judicia et extra", em qualquer Juízo, Instancia ou Tribunal, repartições publicas, entidades ou pessoas particulares,, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defende-lo(a), nas contrarias, seguindo umas e outras, ate final decisão, usando dos recursos legais e acompanhado-os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, assinar, receber e dar quitação de qualquer importância, onde conste este instrumento, todo tipo de tudo quanto se tornar necessário, transigindo em Juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos, opinar sobre todos os termos e atos processuais, conceder ou embargar concordatas, declarar e habilitar, seus créditos, requerer falências, requerer inquéritos policiais, prisões, buscas e apreensões, dar e jurar queixas crime, **requerer beneficio de justiça gratuita nos termos (artigo 4º, § 1º, da Lei n. 1.060, de 1950)**, agindo em conjunto ou separadamente, independentemente da ordem de nomeação), podendo ainda substabelecer esta em outrem com ou sem reserva de iguais poderes dando tudo por bom, firme e valioso.

São Paulo, 16 de Setembro de 2013

Chisato Ferreira

PROCURAÇÃO

OUTORGANTES: LUIZ CARLOS BALDO KOZAK, brasileiro, casado, empresário, portador RG nº 3.125.952-5 – SSP/PR e do CPF nº 018.066.169-80, e sua esposa Sra. **MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK**, casada, portadora do RG. nº 3.516.943-1 – SSP/PR e do CPF/MF sob nº 956.426.099-04, ambos domiciliados à Avenida Sarmiento, 150, Vila Tupy, na cidade de Praia Grande, Estado de São Paulo

OUTORGADO: Dr. **EMERILDO RAIMUNDO BENTES PEREIRA**, brasileiro, advogado, inscrito na OAB/SP nº 92.117, com escritório à Rua Xavier de Toledo, 210 – Conj. 104 - Centro, nesta cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Pelo presente instrumento de procuração os OUTORGANTES nomeiam e constituem o OUTORGADO como seu bastante o procurador, com amplos poderes para foro em geral, com cláusula "ad-judicia", em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito, as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando os, conferindo-lhe ainda, poderes especiais para confessar, e conhecer a procedência do pedido, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, podendo agir em Juízo ou fora dele, assim como substabelecer esta a outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, para agir em conjunto ou separadamente com o substabelecido, com fim específico para defende-los na Ação de Reintegração/Manutenção de Posse, **processo numero 4006346-69.2013.8.26.0477, que tramita na 1ª Vara Civil do Fórum da Comarca de Praia Grande, São Paulo, que lhe move Jorge José Ferreira e Chisato Ferreira.**

Praia Grande-SP, 27 de janeiro de 2014


LUIZ CARLOS BALDO KOZAK


MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK

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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

3ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP -
CEP 11705-090**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **4006346-69.2013.8.26.0477**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Posse**
 Requerente: **JORGE JOSE FERREIRA e outro**
 Requerido: **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Eduardo Hipolito Haddad**

Vistos.

Ação que visa a rescisão de contrato de venda e compra com pleito de indenização por danos materiais e morais. Alega-se em síntese que os autores venderam aos réus imóvel descrito na inicial pelo valor de R\$ 400.000,00 a ser pago em 05 parcelas, sendo a primeira de R\$ 100.000,00 e as demais de R\$ 75.000,00. Os réus ficaram devendo a importância de R\$ 130.000,00 que seria pago por meio de um cheque que foram indevidamente sustado. Entendem que tal conduta dá azo a rescisão do contrato com a consequente reintegração de posse, sendo que por não terem oportunidade de adquirir outro imóvel em virtude do inadimplemento, lhe são devidos R\$ 130.000,00 como lucro cessante além de danos morais também no mesmo valor. Por fim, pedem aplicação de multas contratuais.

Tutela antecipada indeferida.

Veio contestação com preliminar de conexão e no mérito, afirmando que quando da assinatura do contrato foi afirmado que o bem estava sendo vendido livre e desembaraçado, mas posteriormente em decorrência de falta de apresentação de documentos de titularidade do imóvel os réus condicionaram o saldo do pagamento a tal comprovação e outorga de escritura definitiva. Houve notificações de parte a parte e ao final foi entregue aos autores os cheque no valor de R\$ 130.000,00; como os autores também não apresentaram a documentação para outorga da escritura, os réus foram obrigados a bloquear o pagamento do cheque. Afirma que não houve qualquer dano causado e impugnaram o valor da causa.

Veio réplica.

Ambas as partes pediram por prova oral.

Determinada a remessa dos autos por conexão a esta 3ª Vara.

É o que de importante havia a relatar.

Passo a decidir.

Primeiramente pe de se esclarecer que os autos 4006454-98 teve decretada sua extinção por ausência de recolhimento de custas, já com trânsito em julgado.

Dito isso, passa-se a análise do presente feito.

Quanto a impugnação quanto ao valor da causa, não tem razão os réus uma vez que o pleito não é de cobrança dos R\$ 130.000,00 devidos, mas de rescisão contratual com seus consectários; nesse passo é correto atribuir à causa o valor do contrato.

Passo ao mérito.

A recusa dos réus quanto ao pagamento do saldo do imóvel adquirido é injustificada.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

3ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP -
CEP 11705-090

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

Primeiro porque quanto a dúvida relativa a documentos, esta deveria ter-se dado antes da assinatura do pacto – já que quando de sua subscrição já teriam os réus se certificado da regularidade do quanto adquiriam. Não é admissível que dita "dúvida" surja logo agora apenas para justificar o inadimplemento.

Por segundo, o contrato é claríssimo no sentido de que a outorga da escritura somente se daria com o pagamento total do valor estipulado – o que não houve.

Nesse sentido, não podem os réus se valer da alegação "exceptio non adimpleti contractus", já que o primeiro inadimplemento obstativo do cumprimento da obrigação dos autores foi causado pela própria parte ré.

Com isto resta que o inadimplemento é claro levando como conseqüência a rescisão.

Assim, curial que se fixe no caso a aplicação das sumulas de nº 1, 2, e 3 da Seção de Direito Privado do E. TJSP.

Desta forma, as partes devem ser repostas ao estado quo ante com a devolução do imóvel e bem assim as parcelas já pagas, independentemente de pedido ou reconvenção – admitida a compensação com os valores pagos a título de administração e bem assim com o valor que se arbitrar pelo período de ocupação do bem – certo que a devolução das quantias deve se dar de uma única vez.

Nesse sentido, o contrato já estampa em sua cláusula 3ª a penalidade aplicável ao caso.

É bom que se deixe desde já claro que a hipótese contida no § 1º de dita cláusula diz respeito a atualização, juros e multa incidentes sobre o valor do débito – e portanto remete à situação díspare da dos presentes autos: trata do caso de os vendedores optarem pela cobrança do saldo remanescente, e não pela rescisão.

De seu turno, o § 2º trata da multa de 10% sobre o valor do débito em razão de descumprimento de quaisquer obrigações que cause prejuízo a outra parte – esta sim aplicável na hipótese.

Como o próprio contrato já prevê cláusula penal para o caso, é de se aplicá-la já reconhecida a rescisão por culpa dos réus.

Por outro lado, a alegação de "lucros cessantes" vem despida de fundamento, arbitrada aleatoriamente no próprio valor do débito – nesse sentido não se pode sequer conhecer do pedido.

Quanto aos danos morais, é cediço que mero descumprimento contratual por si só não o gera. No caso, os autores alegam que o inadimplemento lhes privou da compra de outro imóvel; partindo-se da premissa de que a perspectiva de compra de imóvel alegada deve revestir-se do caráter de seriedade, como probabilidade concreta e não apenas distante perspectiva, tem-se que qualquer proposta nesse sentido haveria de ser documental – e isso não veio aos autos.

Ante o exposto, julgo procedente em parte o pleito inicial declarando rescindido o contrato e bem assim condenando os réus a devolução do imóvel no prazo de 30 dias a contar desta decisão, com a devolução por parte dos autores da quantias recebidas, unicamente com correção monetária pela tabela TJSP – deduzidos 10% sobre o valor do débito – de uma única vez, no prazo de 30 dias contados da efetiva devolução do imóvel pela parte ré. Sucumbente em maior parte arcará a parte ré de forma solidária com as custas e honorários que fixo e 10% sobre o valor atualizado da causa.

PRI

Praia Grande, 22 de fevereiro de 2017.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

3ª VARA CÍVEL

**AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP -
CEP 11705-090**

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER DE PAULA JUNIOR, em 05/02/2013 às 14:08:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4006346-69.2013.8.26.0477 e código 66666666.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2019.0000817144

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 4006346-69.2013.8.26.0477, da Comarca de Praia Grande, em que são apelantes LUIZ CARLOS BALDO KOZAK e MARCIA CRSTINA XAVIER KOZAK, são apelados JORGE JOSE FERREIRA e CHISATO FERREIRA.

ACORDAM, em 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JAMES SIANO (Presidente sem voto), A.C.MATHIAS COLTRO E ERICKSON GAVAZZA MARQUES.

São Paulo, 2 de outubro de 2019

JAIR DE SOUZA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Voto nº: 3.197

Apelação nº: 4006346-69.2013.8.26.0477

Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: Praia Grande – 3ª Vara Cível

Juiz(a) de origem: Dr. Eduardo Hipólito Haddad

Recorrente(s): Luiz Carlos Baldo Kozak e outra

Recorrido(a)(s): Jorge José Ferreira e outra

APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda de imóvel – Ação de rescisão contratual c.c. indenização por danos materiais e morais – Parcial procedência – Rescisão por culpa dos compradores – Juros moratórios sobre os valores a serem devolvidos – Descabimento – Ação ajuizada pelos vendedores em razão do inadimplemento dos adquirentes – Inexistência de mora dos vendedores – Inaplicabilidade, em face dos vendedores, das penalidades previstas no contrato – Honorários sucumbenciais majorados, a teor do art. 85, § 11, do CPC – Sentença mantida – Adoção do art. 252 do RITJ – RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 129/131, que julgou parcialmente procedente o pedido formulado pela parte autora, consistente, em síntese: i) na rescisão do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda firmado pelas partes, com devolução dos valores pagos atualizados, descontadas as penalidades previstas na cláusula 3ª, § 1º (juros moratórios de 1% ao mês, multa de 10% sobre o valor total do débito e honorários advocatícios de 20% sobre o valor do contrato) e § 2º (valor do prejuízo acrescido de juros de 1% ao mês, multa de 10% sobre o valor do débito, além da danos materiais e morais); e ii) na condenação dos réus ao pagamento de danos materiais e morais, cada um no importe de R\$ 130.000,00.

A seguir, colaciona-se o dispositivo da r. sentença:

“Ante o exposto, julgo procedente em parte o pleito inicial



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

declarando rescindido o contrato e bem assim condenando os réus a devolução do imóvel no prazo de 30 dias a contar desta decisão, com a devolução por parte dos autores das quantias recebidas, unicamente com correção monetária pela tabela TJSP – deduzidos 10% sobre o valor do débito – de uma única vez, no prazo de 30 dias contados da efetiva devolução do imóvel pela parte ré. Sucumbente em maior parte arcará a parte ré de forma solidária com as custas e honorários que fixo e 10% sobre o valor atualizado da causa”.

Opostos embargos de declaração pelos réus (fls. 133/142), foram os mesmos rejeitados (fls. 173).

No presente instante, inconformados, apelam os requeridos, alegando que adquiriram o imóvel de boa-fé, tendo sido induzidos a acreditar que os autores detinham toda documentação do mesmo, quando, na verdade, não existe sequer averbação da construção do edifício na matrícula (que aponta apenas a existência de um terreno), o que denota a irregularidade documental. Tanto isso é verdade que os autores ajuizaram ação em face da empresa que lhes vendeu o imóvel (Estrutural Pirâmide Empreendimentos Imobiliários Ltda. – processo nº 1008704-87.2015.8.26.0477, junto à 2ªVara Cível da Comarca de Praia Grande), objetivando a regularização do imóvel.

Dizem que, em decorrência de notificações recebidas cobrando o pagamento do saldo devedor, contra notificaram os autores, condicionando a quitação do preço à apresentação da documentação regularizada para a lavratura da escritura definitiva, tendo os autores permanecido inertes.

Aduzem que os vendedores agiram de má-fé, inserindo na cláusula 4ª, do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

contrato, implicitamente, a regularidade da documentação para outorga da escritura, podendo os apelantes pleitear, então, reparação.

Alegam exceção do contrato não cumprido, encontrando-se os autores em mora pela total ausência de resposta às contra notificações, o que justifica o pedido indenizatório, sendo, pois, cabível que os valores a serem devolvidos sejam acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês, multa de 10% sobre o valor do débito, além de danos materiais e morais, nos termos do § 2º, da cláusula 3ª, do contrato.

Recurso tempestivo e com preparo (fls. 367/370).

A parte recorrida apresentou contrarrazões, requerendo a manutenção da sentença (fls. 375/380).

É o relatório.

O recurso **NÃO** merece **PROVIMENTO**.

A r. sentença apelada deve ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos. Entretanto, devem ser acrescentadas algumas considerações.

Pois bem. Em que pese a argumentação da parte apelante, a r. sentença demonstra-se suficientemente fundamentada, aqui também adotada como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP tem sido reiteradamente utilizado por esta Câmara, que prevê em seu texto a possibilidade de ratificação dos fundamentos da decisão recorrida, em que possui motivação suficiente, conforme segue:

Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.

Aliás, este dispositivo regimental tem sido aplicado para dar concretude à garantia constitucional da tutela jurisdicional célere, previsto no art. 5º, LXXVIII, da CF.

Ademais, o C. STJ tem prestigiado este entendimento ao reconhecer a possibilidade da ratificação do juízo de valor firmado em sentença, transcrevendo-a em acórdão. (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rei.Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rei. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rei. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534-DF, 4ª Turma, Rei. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Por oportuno, deve ser ressaltado o seguinte trecho da r. sentença, em que demonstra-se suficientemente motivada:

“A recusa dos réus quanto ao pagamento do saldo do imóvel adquirido é injustificada.

Primeiro porque quanto a dúvida relativa a documentos, esta deveria ter-se dado antes da assinatura do pacto – já que quando de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

sua subscrição já teriam os réus se certificado da regularidade do quanto adquiriam. Não é admissível que dita 'dúvida' surja logo agora apenas para justificar o inadimplemento.

Por segundo, o contrato é claríssimo no sentido de que a outorga da escritura somente se daria com o pagamento total do valor estipulado – o que não houve.

Nesse sentido, não podem os réus se valer da alegação 'exceptio non adimpleti contractus', já que o primeiro inadimplemento obstativo do cumprimento da obrigação dos autores foi causado pela própria parte ré.

Com isto resta que o inadimplemento é claro levando como conseqüência a rescisão.

Assim, curial que se fixe no caso a aplicação das sumulas de nº 1, 2, e 3 da Seção de Direito Privado do E. TJSP.

Desta forma, as partes devem ser repostas ao estado quo ante com a devolução do imóvel e bem assim as parcelas já pagas, independentemente de pedido ou reconvenção – admitida a compensação com os valores pagos a título de administração e bem assim com o valor que se arbitrar pelo período de ocupação do bem – certo que a devolução das quantias deve se dar de uma única vez.

Nesse sentido, o contrato já estampa em sua cláusula 3ª a penalidade aplicável ao caso.

É bom que se deixe desde já claro que a hipótese contida no § 1º de dita cláusula diz respeito a atualização, juros e multa incidentes sobre o valor do débito – e portanto remete à situação díspare da dos presentes autos: trata do caso de os vendedores optarem pela cobrança do saldo remanescente, e não pela rescisão.

De seu turno, o § 2º trata da multa de 10% sobre o valor do débito em razão de descumprimento de quaisquer obrigações que cause prejuízo a outra parte – esta sim aplicável na hipótese.

Como o próprio contrato já prevê cláusula penal para o caso, é de se aplicá-la já reconhecida a rescisão por culpa dos réus”.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Com efeito, tratando-se de ação de rescisão contratual ajuizada pelo promitente vendedor em razão do inadimplemento por parte do promitente comprador, não há que se falar em inclusão de juros moratórios na restituição dos valores pagos, haja vista que quem deu causa à rescisão foram os réus, não se encontrando em mora os autores.

A incidência de juros moratórios sobre tais valores só será devida em caso de eventual demora dos autores em restituir o montante devido e, ainda assim, somente após decorrido o prazo fixado para tanto.

O mesmo se diga com relação à multa e reparação de supostos danos sofridos, previstas na cláusula 3ª, § 2º, do contrato.

Ora, tendo o contrato sido rescindido em razão do inadimplemento dos compradores, não há que se falar em aplicação de penalidades contratuais aos vendedores. A reparação de eventuais prejuízos que os compradores entendam ter sofrido deve ser buscada em ação própria, não se admitindo pedido contraposto, mormente em sede de apelação.

Por fim, visando evitar repetição jurisdicional desnecessária, outros fundamentos demonstram-se dispensáveis diante da repetição integral dos que foram deduzidos na sentença.

Diante da acertada decisão de primeiro grau, conclui-se que a sentença não merece qualquer reparo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Destarte, o recurso de apelação deve ser DESPROVIDO, mantendo-se a r. sentença apelada pelos seus próprios fundamentos e pelos ora acrescentados.

No tocante aos honorários advocatícios sucumbenciais, cabível a sua majoração, nos termos do art. 85, §11, do CPC, em razão do trabalho adicional realizado em grau recursal.

Em sentença, os honorários advocatícios foram arbitrados no percentual de 10% sobre o valor atualizado da causa e, pelo presente, ficam majorados para 11% deste referencial.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA
Relator
(assinatura eletrônica)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SJ 3.1.3.1 - Serv. de Proces. da 5ª Câmara de Dir. Privado
 Pátio do Colégio, nº 73 - CEP 01016-040 - Pátio do Colégio, sala 515

CERTIDÃO

Processo nº: **4006346-69.2013.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Apelação Cível - Promessa de Compra e Venda**
 Apelante: **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK e outro**
 Apelado: **Jorge Jose Ferreira e outro**
 Relator(a): **JAIR DE SOUZA**
 Órgão Julgador: **5ª Câmara de Direito Privado**

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

CERTIFICO que o v. Acórdão foi disponibilizado no DJE hoje.
 Considera-se data da publicação o 1º dia útil subsequente.
 São Paulo, 9 de outubro de 2019.

Débora Fantini Rodrigues Oliveira - Matrícula M819962
 Supervisor(a)

Este documento é cópia do processo digitalizado e assinado digitalmente pelo servidor público responsável pelo processo. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008898-69.2020.8.26.0477 e código 69999999.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SJ 3.1.3.1 - Serv. de Proce. da 5ª Câmara de Dir. Privado
 Pátio do Colégio, nº 73 - CEP 01016-040 - Pátio do Colégio, sala
 515 - 3101-2186

CERTIDÃO

Processo nº: **4006346-69.2013.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Apelação Cível - Promessa de Compra e Venda**
 Apelante **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK e outro**
 Apelado **Jorge Jose Ferreira e outro**
 Relator(a): **JAIR DE SOUZA**
 Órgão Julgador: **5ª Câmara de Direito Privado**

CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO

Certifico que o v. acórdão transitou em julgado em 01/11/2019

São Paulo, 13 de novembro de 2019.

ROBERTO LÁZARO - Matrícula: M820008
 Escrevente Técnico Judiciário


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Praia Grande

FORO DE PRAIA GRANDE

3ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, , Vila Mirim - CEP 11705-090,

Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail: praiagde3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0005585-62.2020.8.26.0477**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Posse**
 Exequente: **JORGE JOSE FERREIRA e outro**
 Executado: **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Vítor Gambassi Pereira

Vistos.

1. Defiro os benefícios contidos no art. 1.048, I, do CPC, anotando-se e observando-se.

2. Com a publicação desta decisão, ficam os executados intimados a procederem a devolução do imóvel, no prazo de trinta dias, nos termos da sentença, **sob pena de reintegração forçada.**

Intime-se.

Praia Grande, 05 de agosto de 2020.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,
 Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe - Assunto **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **André Quintela Alves Rodrigues**

Vistos.

Fls. 276: Providencie a zelosa serventia as alterações no cadastro do presente feito.

Fls. 277/302: Intime-se a parte exequente para, querendo, manifestar-se no **prazo de 15 (quinze) dias**.

Após, tornem os autos **conclusos para decisão**.

Int.

Praia Grande, 27/05/2021.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0527/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 17/06/2021. Considera-se a data de publicação em 18/06/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)
Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)
Bernardo Kalman (OAB 119335/SP)
Valdek Meneghim Silva (OAB 78530/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 276: Providencie a zelosa serventia as alterações no cadastro do presente feito. Fls. 277/302: Intime-se a parte exequente para, querendo, manifestar-se no prazo de 15 (quinze) dias. Após, tornem os autos conclusos para decisão. Int."

Praia Grande, 17 de junho de 2021.

José Valdomiro Pereira da Silva
Escrevente Técnico Judiciário

**ESTEVES E MAZILI**

Sociedade de Advogados OAB/SP 13.716-J

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE**Cumprimento de Sentença 0012607-16.2016.8.26.0477****Processo 1011258-92.2015.8.26.0477****0102 JE**

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move contra **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK** e **MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK**, vem mui respeitosamente, a presença de vossa excelência, por seu advogado, informar e requerer o que segue:

MM Juiz de Direito

O imóvel penhorado encontra-se com a minuta do leilão pendente de deferimento, conforme página 266, sendo a 1º praça 08/06/2021 a 11/06/2021 e 2º praça 11/06/2021 a 08/07/2021, e as partes estão formulando o presente acordo, com o compromisso do novo proprietário do bem de honrá-lo, sob pena de normal seguimento do processo com o efetivo praceamento do bem, como exposto abaixo:

O senhor **RODRIGO REIS CRUDO** brasileiro, solteiro, comerciante, nascido aos 21.03.1981, natural de Guarulhos SP, portador do RG 35.536.738-5 SSP/SP e CPF 219.599.698-62, endereço eletrônico rodrigo.crudo@hotmail.com residente e domiciliado na Rua Monteiro Lobato, nº 391, Apto 0102, Cidade Ocian, Praia Grande – SP, CEP 11704-150 e encontrável na Rua Umbó, 151 – Penha de França - São Paulo SP – CEP 03602-000, adquiriu o imóvel, tendo interesse em proceder a quitação do débito.

O novo proprietário Sr RODRIGO REIS CRUDO se concilia, neste ato, com o condomínio exequente, nos seguintes termos:

Conforme consta da presente ação de cumprimento de sentença **0012607-16.2016.8.26.0477**, página 149, o atual proprietário dá-se por intimado acerca da penhora do imóvel, bem como, da avaliação JUL/2019 R\$ 527.563,27 (quinhentos e vinte e sete mil, quinhentos e sessenta e três reais e vinte e sete centavos).



ESTEVES E MAZILI

Sociedade de Advogados OAB/SP 13.716-J

Do processo **1011258-92.2015.8.26.0477**, cumprimento de sentença **0012607-16.2016.8.26.0477** em tramite pela 2º vara cível de Praia Grande dá-se por intimada também, acerca da ação de cobrança em face de **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK**, brasileiro, casado, empresário, RG 3.125.952-5 SSP/PR e CPF/MF 018.066.169-80 e **MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK**, brasileira, casada, RG 3.516.943-1 SSP/PR e CPF/MF 956.426.099-04, ambos residentes e domiciliados na Av Sarmiento 150 – Vila Tupi - Praia Grande – SP, CEP 11703-630 e, conforme páginas 217 a 223 em face de **VALÉRIA RIBEIRO**, eventuais custas e honorários cobrados nesta ação, serão suportadas pelo Sr RODRIGO REIS CRUDO.

Do processo **1003791-57.2018.8.26.0477** em tramite pela 1º vara cível de Praia Grande em face de **VALÉRIA RIBEIRO**, neste ato o Sr RODRIGO REIS CRUDO dá-se por intimado acerca da ação e da penhora.

Para pôr fim ao débito cobrado nos processos, conforme planilha abaixo, devidamente acrescido dos juros de 1%, multa de 2%, correção monetária, multa 10% sobre as parcelas inadimplidas, custas processuais, custas Farah Leiloeira e honorários advocatícios de sucumbência **confessa dever a importância de R\$ 116.822,08 (cento e dezesseis mil, oitocentos e vinte e dois reais e oito centavos).**

Para o acordo da forma que segue, o Dr Marco Antonio Esteves concedeu desconto de R\$ 9.735,17 (nove mil, setecentos e trinta e cinco reais e dezessete centavos).

Face ao exposto, a parte devedora pagará o total de R\$ 107.086,91 (cento e sete mil oitenta e seis reais e noventa e um centavos).

Parcelas honorários 4x.			
ago/20	Parcela 02	R\$	3.000,00
set/20	Parcela 03	R\$	3.000,00
out/20	Parcela 04	R\$	3.000,00
nov/20	Desconto perdido	R\$	376,87
		R\$	9.376,87

Parcelas ao condomínio 12x. Período 10.2012 até 12.2015 (parcelas do acordo) + Período 08.2016 até 04.2020			
jul/20	Parcela 01	R\$	5.000,00
ago/20	Parcela 02	R\$	5.000,00
set/20	Parcela 03	R\$	5.000,00
out/20	Parcela 04	R\$	5.000,00
nov/20	Parcela 05	R\$	5.000,00
dez/20	Parcela 06	R\$	5.000,00
jan/21	Parcela 07	R\$	5.000,00
fev/21	Parcela 08	R\$	5.000,00
mar/21	Parcela 09	R\$	5.000,00
abr/21	Parcela 10	R\$	5.000,00

Ly
SP



ESTEVES E MAZILI

Sociedade de Advogados OAB/SP 13.716-J

mai/21	Parcela 11	R\$	5.000,00
jun/21	Parcela 12	R\$	2.350,00
jul/21	Desconto perdido	R\$	4.534,38
		R\$	61.884,38

Vincendas

mai/20	MENSAL	R\$	826,90
jun/20	MENSAL	R\$	826,90
jul/20	MENSAL	R\$	826,90
ago/20	MENSAL	R\$	826,90
set/20	MENSAL	R\$	826,90
out/20	MENSAL	R\$	826,90
nov/20	MENSAL	R\$	826,90
dez/20	MENSAL	R\$	826,90
jan/21	MENSAL	R\$	826,90
fev/21	MENSAL	R\$	873,12
mar/21	MENSAL	R\$	873,12
		R\$	9.188,34

O valor acima será pago da seguinte maneira:

Das custas à Farah Leilões R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais) a ser pago através de depósitos junto a conta: Farah Catarina Vasconcelos de Santi - CPF: 368.751.728-44 - Banco: 341 – Itaú - Agência 6396 – Conta corrente 04616-8. Não está autorizado mais nenhum depósito na conta, exceto os que constam da presente minuta, nos valores e datas descritos.

Parcela 01/10 R\$ 100,00 Depósito 28.06.2021
 Parcela 02/10 R\$ 100,00 Depósito 28.07.2021
 Parcela 03/10 R\$ 100,00 Depósito 28.08.2021
 Parcela 04/10 R\$ 100,00 Depósito 28.09.2021
 Parcela 05/10 R\$ 100,00 Depósito 28.10.2021
 Parcela 06/10 R\$ 100,00 Depósito 28.11.2021
 Parcela 07/10 R\$ 100,00 Depósito 28.12.2021
 Parcela 08/10 R\$ 100,00 Depósito 28.01.2022
 Parcela 09/10 R\$ 100,00 Depósito 28.02.2022



ESTEVES E MAZILI

Sociedade de Advogados OAB/SP 13.716-J

Parcela 10/10 R\$ 50,00 Depósito 28.03.2022

Dos honorários advocatícios de sucumbência R\$ 21.697,62 a ser pago através de depósitos bancários, nas datas e valores abaixo, junto a conta do patrono do condomínio autor, Dr Marco Antonio Esteves - CPF 065.573.578-08 – Banco Itaú (341) – Agência 6419 – Conta corrente 70861-2. PIX chave aleatória c6021d64-dddd-42dc-909d-8ddd5086d779 **Não está autorizado mais nenhum depósito na conta, exceto os que constam da presente minuta, nos valores e datas descritos.**

Parcela 01 R\$ 500,00 Depósito 28.06.2021
 Parcela 02 R\$ 500,00 Depósito 28.07.2021
 Parcela 03 R\$ 500,00 Depósito 28.08.2021
 Parcela 04 R\$ 500,00 Depósito 28.09.2021
 Parcela 05 R\$ 500,00 Depósito 28.10.2021
 Parcela 06 R\$ 500,00 Depósito 28.11.2021
 Parcela 07 R\$ 500,00 Depósito 28.12.2021

Parcela 08 R\$ 500,00 Depósito 28.01.2022
 Parcela 09 R\$ 500,00 Depósito 28.02.2022
 Parcela 10 R\$ 500,00 Depósito 28.03.2022
 Parcela 11 R\$ 500,00 Depósito 28.04.2022
 Parcela 12 R\$ 500,00 Depósito 28.05.2022
 Parcela 13 R\$ 500,00 Depósito 28.06.2022
 Parcela 14 R\$ 500,00 Depósito 28.07.2022
 Parcela 15 R\$ 1.000,00 Depósito 28.08.2022
 Parcela 16 R\$ 1.000,00 Depósito 28.09.2022
 Parcela 17 R\$ 1.000,00 Depósito 28.10.2022
 Parcela 18 R\$ 1.000,00 Depósito 28.11.2022
 Parcela 19 R\$ 1.000,00 Depósito 28.12.2022

Parcela 20 R\$ 1.000,00 Depósito 28.01.2023
 Parcela 21 R\$ 1.000,00 Depósito 28.02.2023
 Parcela 22 R\$ 1.000,00 Depósito 28.03.2023
 Parcela 23 R\$ 1.000,00 Depósito 28.04.2023
 Parcela 24 R\$ 1.000,00 Depósito 28.05.2023
 Parcela 25 R\$ 1.000,00 Depósito 28.06.2023
 Parcela 26 R\$ 1.000,00 Depósito 28.07.2023
 Parcela 27 R\$ 1.000,00 Depósito 28.08.2023
 Parcela 28 R\$ 1.000,00 Depósito 28.09.2023
 Parcela 29 R\$ 697,62 Depósito 28.10.2023



ESTEVES E MAZILI

Sociedade de Advogados OAB/SP 13.716-J

Dos valores devidos ao condomínio autor: R\$ 84.439,28

Neste ato o condomínio autor autoriza subtração de R\$ 31.700,00 (trinta e um mil e setecentos reais), uma vez que o SR RODRIGO REIS CRUDO fará uma obra no condomínio e a forma de pagamento do condomínio pagá-lo será a redução neste valor junto ao débito.

Face ao exposto, o restante devido é **R\$ 52.739,28** a ser pago nos valores e datas abaixo, através de boletos bancários que serão encaminhados via email:

rodrigo.crudo@hotmail.com

Parcela 01 R\$ 500,00 boleto 28.06.2021
 Parcela 02 R\$ 500,00 boleto 28.07.2021
 Parcela 03 R\$ 500,00 boleto 28.08.2021
 Parcela 04 R\$ 500,00 boleto 28.09.2021
 Parcela 05 R\$ 500,00 boleto 28.10.2021
 Parcela 06 R\$ 500,00 boleto 28.11.2021
 Parcela 07 R\$ 500,00 boleto 28.12.2021

Parcela 08 R\$ 500,00 boleto 28.01.2022
 Parcela 09 R\$ 500,00 boleto 28.02.2022
 Parcela 10 R\$ 500,00 boleto 28.03.2022
 Parcela 11 R\$ 500,00 boleto 28.04.2022
 Parcela 12 R\$ 500,00 boleto 28.05.2022
 Parcela 13 R\$ 500,00 boleto 28.06.2022
 Parcela 14 R\$ 500,00 boleto 28.07.2022
 Parcela 15 R\$ 500,00 boleto 28.08.2022
 Parcela 16 R\$ 500,00 boleto 28.09.2022
 Parcela 17 R\$ 500,00 boleto 28.10.2022
 Parcela 18 R\$ 500,00 boleto 28.11.2022
 Parcela 19 R\$ 500,00 boleto 28.12.2022

Parcela 20 R\$ 1.000,00 boleto 28.01.2023
 Parcela 21 R\$ 1.000,00 boleto 28.02.2023
 Parcela 22 R\$ 1.000,00 boleto 28.03.2023
 Parcela 23 R\$ 1.000,00 boleto 28.04.2023
 Parcela 24 R\$ 1.000,00 boleto 28.05.2023
 Parcela 25 R\$ 1.000,00 boleto 28.06.2023
 Parcela 26 R\$ 1.000,00 boleto 28.07.2023
 Parcela 27 R\$ 1.000,00 boleto 28.08.2023
 Parcela 28 R\$ 1.000,00 boleto 28.09.2023
 Parcela 29 R\$ 1.000,00 boleto 28.10.2023

**ESTEVES E MAZILI**

Sociedade de Advogados OAB/SP 13.716-J

Parcela 30 R\$ 1.000,00 boleto 28.11.2023
Parcela 31 R\$ 1.000,00 boleto 28.12.2023
Parcela 32 R\$ 1.000,00 boleto 28.01.2024
Parcela 33 R\$ 1.000,00 boleto 28.02.2024
Parcela 34 R\$ 1.000,00 boleto 28.03.2024
Parcela 35 R\$ 1.000,00 boleto 28.04.2024
Parcela 36 R\$ 1.000,00 boleto 28.05.2024
Parcela 37 R\$ 1.000,00 boleto 28.06.2024
Parcela 38 R\$ 1.000,00 boleto 28.07.2024
Parcela 39 R\$ 1.000,00 boleto 28.08.2024
Parcela 40 R\$ 1.000,00 boleto 28.09.2024
Parcela 41 R\$ 1.000,00 boleto 28.10.2024
Parcela 42 R\$ 1.000,00 boleto 28.11.2024
Parcela 43 R\$ 1.000,00 boleto 28.12.2024

Parcela 44 R\$ 1.000,00 boleto 28.01.2025
Parcela 45 R\$ 1.000,00 boleto 28.02.2025
Parcela 46 R\$ 1.000,00 boleto 28.03.2025
Parcela 47 R\$ 1.000,00 boleto 28.04.2025
Parcela 48 R\$ 1.000,00 boleto 28.05.2025
Parcela 49 R\$ 1.000,00 boleto 28.06.2025
Parcela 50 R\$ 1.000,00 boleto 28.07.2025
Parcela 51 R\$ 1.000,00 boleto 28.08.2025
Parcela 52 R\$ 1.000,00 boleto 28.09.2025
Parcela 53 R\$ 1.000,00 boleto 28.10.2025
Parcela 54 R\$ 1.000,00 boleto 28.11.2025
Parcela 55 R\$ 1.000,00 boleto 28.12.2025

Parcela 56 R\$ 1.000,00 boleto 28.01.2026
Parcela 57 R\$ 1.000,00 boleto 28.02.2026
Parcela 58 R\$ 1.000,00 boleto 28.03.2026
Parcela 59 R\$ 1.000,00 boleto 28.04.2026
Parcela 60 R\$ 1.000,00 boleto 28.05.2026
Parcela 61 R\$ 1.000,00 boleto 28.06.2026
Parcela 62 R\$ 600,00 boleto 28.07.2026
Parcela 63 R\$ 639,28 boleto 28.08.2026

Eventuais custas remanescentes, inclusive em relação à devedora original MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK e LUIZ CARLOS BALDO KOZAK, bem como, VALÉRIA RIBEIRO, serão suportadas pelo adquirente



ESTEVES E MAZILI
Sociedade de Advogados OAB/SP 13.716-J

RODRIGO REIS CRUDO não tendo o condomínio autor ou seu patrono que arcar com eventuais ônus.

Enquanto perdurar o pagamento das parcelas ora avançadas, a parte devedora também deverá manter em dia o pagamento das taxas condominiais vincendas, sob pena de se considerar descumprido o acordo. Eventual inadimplemento ensejará o normal prosseguimento do feito, com a designação de nova praça e leilão. Implicará, ainda, na aplicação de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, perda dos descontos concedidos e vencimento antecipado das parcelas ora avançadas

Por estarem assim juntos e conciliados, firmam o presente acordo, na presença de duas testemunhas, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos, requerendo ao D. Juízo seja o mesmo homologado.

Termos em que,
P. Deferimento.
Praia Grande, 07 de junho de 2021

MARCO ANTONIO ESTEVES LUCIANA ROCHA SILVA DÉBORA CRISTINA ESTEVES ARRAIS
OAB/SP 151.046 OAB/SP 296.170 OAB/SP 316.116

RODRIGO REIS CRUDO

Testemunhas:

RG 27072309-2

RG 33505093-1

INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular de venda e compra de imóvel, e na melhor forma de direito:

De um lado como promitente vendedor **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK**, brasileiro, casado, empresário portador da cédula de identidade Rg 3.125.952-5, e do CPF 018.066.169-80, e a Sra. **MARCIA CRISTINA XAVIER KOZAK**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade Rg 3.516.943-1, e do CPF 956.426.099-04, ambos com endereço a Rua Indaia, 133 – Vila Guilhermina - Praia Grande – São Paulo – Capital, doravante denominados vendedores.

E do outro **BERNARDO KALMAN**, brasileiro, viúvo, advogado, portador da cédula de identidade Rg 9.901.275-3, e do CPF 022.591.668-14, com endereço residencial a Rua do Oratório, 622 Mooca – São Paulo – Capital, doravante denominado comprador.

Do Objeto – um imóvel, localizado no Edifício Marcia de Fátima, sob o n.º 102, na Rua Monteiro Lobato, n.º 391 - Praia Grande – São Paulo, livre e desimpedido de todo e qualquer ônus, com exceção do contido no parágrafo primeiro do presente instrumento, livre ainda de pessoas, e coisas.

Paragrafo primeiro – os vendedores declaram e o comprador aceita a existência de débitos referentes à IPTU, equivalente a R\$ 37.919,88 (trinta e sete mil novecentos e noventa e oito centavos), e ainda débito a ser quitado junto ao proprietário primitivo em valor equivalente a R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), devidamente atualizado desde 10 de outubro de 2013, até o máximo convencionado de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Paragrafo Segundo: O Comprador está ciente e de acordo com a existência do Processo n. 4006346-69.2013.8.16.0477, perante a 3 Vara Cível de Praia Grande/SP, assumindo toda a responsabilidade pelos tramites processuais e o resultado, inclusive negociações, a partir da data da posse do imóvel.

Da Posse – O comprador entra na posse do imóvel na data de 22/12/2016.

Do Preço – O preço certo e ajustado é de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sendo pago neste ato a importância de R\$ 100.000,00 (Cem mil reais), a título de arras, representado pelo veículo marca PORSCHE modelo Cayenne Turbo placas DIS 3553, código Renavan 00802829830, livre e desimpedido de todo e qualquer ônus, a qual os vendedores dão a mais ampla e rasa quitação.

O saldo remanescente, descrito no paragrafo primeiro do presente instrumento particular, será quitado independente da lavratura da escritura definitiva de venda e compra a favor do comprador ou a quem este indicar.

MCKK

Sal.

Kalman

As partes convencionam que ficam obrigados seus herdeiros e sucessores, a dar efetivo cumprimento ao presente instrumento particular, em caso de impedimento, e ou falecimento dos outorgantes.

Respondem os vendedores pela evicção.

As partes convencionam prazo de dois anos a partir da assinatura do presente instrumento, para a efetiva transferência de domínio do bem imóvel ao comprador ou a quem este indicar, vencendo na data de 23/12/2018.

Os vendedores declaram que não se encontram impedidos, declarando ainda que não possuem ações pessoais e reais, que reflitam sob o presente instrumento.

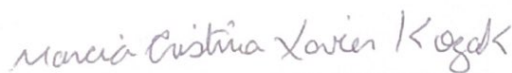
As partes elegem o foro central da Comarca de São Paulo, para dirimirem quaisquer dúvidas sob o presente instrumento.

E por estarem certos e ajustados assinam o presente em duas vias de igual teor, na presença de duas testemunhas, para que surta seus efeitos legais.

São Paulo, 22 de dezembro de 2016.



LUIZ CARLOS BALDO KOZAK



MARCIA CRISTINA XAVIER KOZAK



BERNARDO KALMAN.

Testemunhas:

Recibo de sinal e Princípio de pagamento

Vendedores

Luiz Carlos Baldo Kozak, brasileiro, empresário, portador do RG 3.125.952-5- SSP-SP e do CPF 018.066.169-80, casado com a Sr^a Márcia Cristina Xavier Kozak portadora do RG nº 3.516.943-1 SSP-SP e do CPF nº 956.426.099-04.

Declaram ter recebido como sinal e princípio de pagamento do Sr.

Comprador

Bernardo Kalman, brasileiro, advogado, portador do RG nº 9.901.275-3 SSP-SP e do CPF nº 022.591.668-14.

Um veículo marca **Porsche Cayenne Turbo**, cor preta, ano/modelo 2003/2003, placas DIS 3553 SP, RENAVAM 00802829830 de propriedade do comprador no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

A ser abatido da compra de um apartamento nº102, localizado na Rua Monteiro Lobato, nº 391, no bairro Ocean na cidade de Praia Grande, no valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

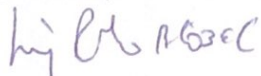
Valor do automóvel R\$ 100.000,00 (cem mil reais)

Ficando um saldo de R\$ 200.000,00(duzentos mil reais), a serem pagos conforme contrato de compra e venda firmado entre as partes.

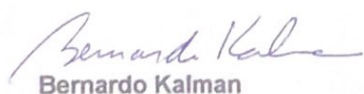
O comprador é emitido na posse do imóvel.

As partes firmam o presente recibo.

São Paulo, 22 de dezembro de 2016.



Luiz Carlos Baldo Kozak Sr^a Márcia Cristina Xavier Kozak



Bernardo Kalman

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E
VENDA DE IMÓVEL**

Pelo presente Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel, na melhor forma de direito, os contratantes abaixo nomeados e qualificados e ao final assinados, adiante designados simplesmente **VENDEDOR** e **COMPRADOR**, têm justo e contratados os que se segue, que mutuamente aceitam, outorgam e ratificam como parte justa e contratadas a saber:

VENDEDOR: BERNARDO KALMAN, brasileiro, viúvo, advogado, portador da cédula de identidade RG sob nº 9.901.275.3, inscrita no CPF/MF sob nº 022.591.668-14, residente a Rua Candido Vale, nº 254, Tatuapé - São Paulo - SP.

COMPRADOR: RODRIGO REIS CRUDO, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da cédula de identidade R.G. sob Nº 35.536.738-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 219.599.698-62, residente e domiciliado na Rua Umbo, 151, Penha, São Paulo, CEP: 03602-010.

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DESTA TRANSAÇÃO

O **VENDEDOR** declara à justo título ser o legítimo proprietário e possuidor do imóvel abaixo caracterizado, a saber:

IMÓVEL: Um Apartamento localizado na Rua Monteiro Lobato, 391 Cobertura n, 102, do Edifício Marcia de Fatima, Praia Grande - SP, registrado na matrícula nº 207.839 IPTU nº 2.05.37.003.101.3102-1.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito o **VENDEDOR**, se compromete e se obriga a vender ao **COMPRADOR**, que por sua vez se compromete e se obriga a adquirir o imóvel descrito e caracterizado na acima, pelo preço certo e ajustado de R\$ 740.000,00(setecentos e quarente mil reais), a serem pagos da seguinte maneira:

5.1 O valor de **R\$ 250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais) um Ponto comercial do RESTAURANTE na Rua Rubino de Oliveira nº330 RAZÃO SOCIAL ESTAÇÃO BRAS RESTAURANTE EIRELLE, que deverá ser entregue na assinatura deste INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL;

5.2 O Valor de **R\$ 200.000,00** (duzentos mil reais) Uma unidade de apartamento da Rua Marcondes de Brito n, 977 PROMESSA de entrega em 20 de julho de 2021.

5.3 O valor de **R\$ 200.000,00** (duzentos mil reais), a serem pagos ao antigo proprietário detentor da matrícula do imóvel para a quitação do mesmo na assinatura da matrícula de transferência por conta do COMPRADOR;

5.4 O valor de **R\$ 18.000,00** (dezoito mil reais) de IPTU a serem quitados pelo COMPRADOR;

5.5 O valor de **R\$ 72.000,00** (setenta e dois mil reais) de CONDOMINIO já parcelado a serem quitados pelo COMPRADOR;

CLÁUSULA TERCEIRA - DA DOCUMENTAÇÃO

O **VENDEDOR** às suas expensas, deverá apresentar ao **COMPRADOR** os documentos e certidões hábeis em transações imobiliárias, devidamente atualizadas, conforme Lei nº 7433/85, para a Lavratura da Escritura de Alienação a seguir:

- Certidão Negativa dos Distribuidores de Ações Cíveis e de Família;
- Certidão Negativa de Executivos Fiscais Municipais e Estaduais;
- Certidão Negativa da Justiça Federal;
- Certidão Negativa da Justiça do Trabalho;
- Ou qualquer outro que venha a ser solicitado pelos intermediadores ou pela instituição financeira;
- Certidão da Matrícula do Imóvel;
- Certidão Negativa de Tributos Imobiliários;
- Cópia do RG, CPF, Certidão de Casamento/Nascimento e comprovante de endereço atualizado;
- Imposto Predial e Territorial Urbano do Exercício de 2019, com as parcelas já vencidas devidamente quitadas;

Em caso de apontamento na pesquisa feita ou nas certidões exigidas em nome do **VENDEDOR** ou do imóvel objeto desta transação, desde já o mesmo se obriga a apresentar esclarecimentos necessários à comprovação que os fatos apontados não prejudiquem o presente instrumento de forma a assegurar à impossibilidade de qualquer ação que venha onerar o imóvel e o bom andamento desta transação, como também apresentar as competentes certidões de objeto de pé que se façam pertinentes. Verificada a impossibilidade de continuidade desta transação pela situação apresentada, serão devolvidos imediatamente pelo **VENDEDOR** todas as quantias que até então foram pagas pelo **COMPRADOR**.

CLÁUSULA QUARTA – DA POSSE

O **COMPRADOR** assume a posse do imóvel a partir da assinatura deste contrato e a partir da entrega das chaves, toda a responsabilidade pelo pagamento de tributos, tarifas, contribuições, seguros e quaisquer outras despesas ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, sendo de exclusiva responsabilidade do **VENDEDOR**, qualquer valor como impostos, taxas, contas de concessionárias, que se referir ao período anterior a entrega das chaves, ressaltando (*IPTU e condomínio já descontados na compra do mesmo*) devendo ser pagas de imediato.

Acordam as partes que, caso ultrapassem o prazo acordado neste instrumento para que o **VENDEDOR** entregue as chaves definitivas do imóvel, além de facultar o **COMPRADOR** a adoção das medidas extrajudiciais ou judiciais, visando a sua integração na posse do imóvel, o **VENDEDOR** pagará a **COMPRADOR**, uma multa diária, pela ocupação indevida no imóvel, no valor de R\$ 80,00 (oitenta reais), até a efetiva entrega das chaves.

CLÁUSULA QUINTA – DA ESCRITURA DEFINITIVA

O **VENDEDOR** compromete-se a assinar a escritura definitiva de venda e compra, para o **COMPRADOR**, ou a quem esta vier a indicar, no prazo de 05(cinco) após a assinatura deste INSTRUMENTO.

Kaluma
R

CLÁUSULA SEXTA - IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, não só em relação aos contratantes, bem como aos seus eventuais herdeiros ou sucessores legais, desde que totalmente cumpridas todas as cláusulas e condições do presente instrumento, renunciando os contratantes, expressamente, à faculdade de arrependimento concedida pelo artigo 420 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA MORA

A impontualidade do **COMPRADOR** no pagamento de qualquer uma das parcelas referidas neste compromisso, ou de quaisquer encargos, tributos, contribuições, importará na imediata incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, multa de 5% (cinco por cento) e correção monetária, todos incidentes sobre eventual valor em aberto na forma prevista em Lei.

A tolerância do **VENDEDOR** no recebimento de qualquer prestação ou encargo previsto neste compromisso, em datas posteriores aos respectivos vencimentos, e não aplicação imediata de sanções previstas em contrato não poderá jamais ser invocada como precedentes ou novação, sendo tais fatos levados à conta de mera liberalidade, podendo, assim o **VENDEDOR**, a qualquer tempo, impor as sanções ou ajuizar a interpelação ou ação que lhe competir.

CLÁUSULA OITAVA- DAS DECLARAÇÕES

O **VENDEDOR** declara expressamente, sob responsabilidade civil e criminal, que não está vinculado como empregador ao INSS e por isso, não se encontram incurso nas Leis da Previdência Social.

CLÁUSULA NONA - DO FORO

Na forma do Novo Código Civil o Foro competente para dirimir quaisquer dúvidas a respeito deste Instrumento Particular, será o FORO REGIONAL DA MOOCA.

E, para constar subscrevem os contratantes o presente instrumento, na melhor forma de direito, juntamente com duas testemunhas a tudo presente, dando tudo por bom, perfeito e valioso.

São Paulo, 01 de julho de 2020.

COMPRADOR:



Rodrigo Reis Crudo

RODRIGO REIS CRUDO

CPF: 219.599.698-62

Cartão de Registro Civil das Pessoas Naturais do 33º Subdistrito Alto da Mooca - Capital - SP
 Ilustre Verificador Marquês

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) RODRIGO REIS CRUDO, em documento com valor econômico, dou fé. São Paulo, 22 de julho de 2020. Em Teste: da Cidade: C66 [2000833400292900271800 - 0000181]

CLAUDIA ADRIANA NETTA - Escrevente Autorizada (Cid: 1) Total: R\$ 9,85 | Meio: Sefisid: 1 | At: C11023AA - 0679286

ACT10214

33º SUBDISTRITO ALTO DA MOOCA

112296

C11023AA0675286

VENDEDOR:



Bernardo Kalman

BERNARDO KALMAN

CPF: 022.591.668-14

28º Tabelião de notas Fone: (11) 2099-1800 (preco) - Fax: (11) 2099-5818
 Da Capital - SP Rua Celso Laube, 231 - 09211-000 - São Paulo / SP

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) BERNARDO KALMAN em documento com valor econômico, dou fé. SÃO PAULO, 21 de julho de 2020. Em Teste: da cidade: [194983151124300720353 - 000181]

Total: R\$ 9,85 | Meio: Sefisid: 1 | At: AB - 0415802
 MONALY FRANÇA DE MELO BONA - Escrevente

Kleber Castelo B. Bastos J. escrevente

112287

C11080AB0415802

TESTEMUNHAS

NOME:

CPF:

NOME:

CPF:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA de Praia Grande
 FORO DE PRAIA GRANDE
 2ª VARA CÍVEL
 Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, . - Vila Mirim
 CEP: 11705-090 - Praia Grande - SP
 Telefone: (13) 3471-1200 - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). André Quintela Alves Rodrigues

Vistos.

Fls. 305/311: homologo o acordo entabulado entre as partes.
 Retifique-se o pólo passivo da ação para incluir Rodrigo Reis Crudo. Anote-se.
 Nos termos do art. 922, do Código de Processo Civil, declaro suspensa a execução, até o final do prazo para pagamento, devendo os autos aguardar no arquivo o cumprimento do acordo.

Comunique-se o leiloeiro (fls. 258) acerca do presente acordo, com urgência.

Após o decurso do prazo, aguarde-se por 05 (cinco) dias eventual manifestação da parte interessada, ficando consignado que o silêncio será interpretado como cumprimento do acordo, com a respectiva extinção da execução.

Int.

Praia Grande, 20 de junho de 2021.

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 PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP

11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outros**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, nesta data procedi com a retificação do polo passivo junto ao sistema SAJ, bem como intimei o gestor de leilão do despacho retro, conforme segue. Nada Mais. Praia Grande, 22 de junho de 2021. Eu, _____, ANTONIO CARLOS ALARCON RALHADO, Escrevente Técnico Judiciário.

SUSPENSÃO DO PROCESSO 0012607-16.2016.8.26.0477

ANTONIO CARLOS ALARCON RALHADO <aalarcon@tjsp.jus.br>

Ter, 22/06/2021 14:53

Para: farah@desantileiloes.com.br <farah@desantileiloes.com.br>

Prezados, boa tarde!

Fica V. Senhoria por meio deste intimada do despacho que segue transcrio: "**Vistos. Fls. 305/311: homologo o acordo entabulado entre as partes. Retifique-se o pólo passivo da ação para incluir Rodrigo Reis Crudo. Anote-se. Nos termos do art. 922, do Código de Processo Civil, declaro suspensa a execução, até o final do prazo para pagamento, devendo os autos aguardar no arquivo o cumprimento do acordo. Comunique-se o leiloeiro (fls. 258) acerca do presente acordo, com urgência.**

Após o decurso do prazo, aguarde-se por 05 (cinco) dias eventual manifestação da parte interessada, ficando consignado que o silêncio será interpretado como cumprimento do acordo, com a respectiva extinção da execução. Int."

Att...

Antonio Carlos Alarcon Ralhado
Escrevente Técnico Judiciário
Tribunal de Justiça de São Paulo
2º Ofício Cível / Forum da Comarca de Praia Grande
Av. Dr Roberto de Almeida Vinhas, nº 9.101 – Vila Mirim - Praia Grande
CEP 11705-900/SP
Telefone (13) 3471-1200 – ramal 217/220

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0562/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 30/06/2021. Considera-se a data de publicação em 01/07/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)
Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)
Bernardo Kalman (OAB 119335/SP)
Valdek Meneghim Silva (OAB 78530/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 305/311: homologo o acordo entabulado entre as partes. Retifique-se o pólo passivo da ação para incluir Rodrigo Reis Crudo. Anote-se. Nos termos do art. 922, do Código de Processo Civil, declaro suspensa a execução, até o final do prazo para pagamento, devendo os autos aguardar no arquivo o cumprimento do acordo. Comunique-se o leiloeiro (fls. 258) acerca do presente acordo, com urgência. Após o decurso do prazo, aguarde-se por 05 (cinco) dias eventual manifestação da parte interessada, ficando consignado que o silêncio será interpretado como cumprimento do acordo, com a respectiva extinção da execução. Int."

Praia Grande, 30 de junho de 2021.

José Valdomiro Pereira da Silva
Escrevente Técnico Judiciário



ESTEVES E MAZILI

Sociedade de Advogados OAB/SP 13.716-J

fls. 324

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE

Cumprimento de Sentença 0012607-16.2016.8.26.0477

Processo 1011258-92.2015.8.26.0477

0102 JE

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move contra **RODRIGO REIS CRUDO, LUIZ CARLOS BALDO KOZAK e MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK**, vem mui respeitosamente, a presença de vossa excelência, por seu advogado, informar que a parte executada não honrou as parcelas do acordo, conforme a planilha que segue. Diante do exposto, requer-se:

- 1: Juntada da planilha
- 2: Leilão do imóvel que originou a presente demanda.

Termos em que,
P. Deferimento.
Praia Grande, 28 de setembro de 2021

MARCO ANTONIO ESTEVES
OAB/SP 151.046

LUCIANA ROCHA SILVA
OAB/SP 296.170

DÉBORA CRISTINA ESTEVES ARRAIS
OAB/SP 316.116

DEMONSTRATIVO DE DÉBITO: MÁRCIA DE FÁTIMA X 0102

VENCIMENTO	REFERÊNCIA	VALOR PRINCIPAL	CORREÇÃO MONETÁRIA		VALOR CORRIGIDO	MULTA 2%	MESES DECORRIDOS	JUROS 1% AO MÊS S/VALOR CORRIGIDO	SUB TOTAL
			INICIAL	FINAL					

Acordo feito em 07/06/2021. Parcelas dos honorários

jun/21	Parcela 01	R\$ 500,00	79,550234	81,555240	512,60	10,25	4	20,50	R\$ 543,36
jul/21	Parcela 02	R\$ 500,00	80,027535	81,555240	509,54	10,19	3	15,29	R\$ 535,02
ago/21	Parcela 03	R\$ 500,00	80,843815	81,555240	504,40	10,09	2	10,09	R\$ 524,58
set/21	Parcela 04	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	1	5,00	R\$ 515,00
out/21	Parcela 05	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
nov/21	Parcela 06	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
dez/21	Parcela 07	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
jan/22	Parcela 08	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
fev/22	Parcela 09	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
mar/22	Parcela 10	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
abr/22	Parcela 11	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
mai/22	Parcela 12	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
jun/22	Parcela 13	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
jul/22	Parcela 14	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
ago/22	Parcela 15	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
set/22	Parcela 16	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
out/22	Parcela 17	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
nov/22	Parcela 18	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
dez/22	Parcela 19	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
jan/23	Parcela 20	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
fev/23	Parcela 21	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
mar/23	Parcela 22	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
abr/23	Parcela 23	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
mai/23	Parcela 24	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
jun/23	Parcela 25	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
jul/23	Parcela 26	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
ago/23	Parcela 27	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
set/23	Parcela 28	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
out/23	Parcela 29	R\$ 697,92	81,555240	81,555240	697,92	13,96	0	0,00	R\$ 711,88

nov/23	Desconto perdido	R\$ 9.735,17	81,555240	81,555240	9735,17	194,70	0	0,00	R\$ 9.929,87
		R\$ 31.433,09			31459,64	629,19		50,88	R\$ 32.139,71
									Multa contrato 10% +.....
									R\$ 3.213,97
									Total.....
									R\$ 35.353,68

Acordo feito em 07/06/2021. Parcelas dos honorários

jun/21	Parcela 01. Paga	R\$ -	79,550234	81,555240	0,00	0,00	4	0,00	R\$ -
jul/21	Parcela 02	R\$ 500,00	80,027535	81,555240	509,54	10,19	3	15,29	R\$ 535,02
ago/21	Parcela 03	R\$ 500,00	80,843815	81,555240	504,40	10,09	2	10,09	R\$ 524,58
set/21	Parcela 04	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	1	5,00	R\$ 515,00
out/21	Parcela 05	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
nov/21	Parcela 06	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
dez/21	Parcela 07	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
jan/22	Parcela 08	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
fev/22	Parcela 09	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
mar/22	Parcela 10	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
abr/22	Parcela 11	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
mai/22	Parcela 12	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
jun/22	Parcela 13	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
jul/22	Parcela 14	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
ago/22	Parcela 15	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
set/22	Parcela 16	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
out/22	Parcela 17	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
nov/22	Parcela 18	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
dez/22	Parcela 19	R\$ 500,00	81,555240	81,555240	500,00	10,00	0	0,00	R\$ 510,00
jan/23	Parcela 20	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
fev/23	Parcela 21	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
mar/23	Parcela 22	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
abr/23	Parcela 23	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
mai/23	Parcela 24	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
jun/23	Parcela 25	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
jul/23	Parcela 26	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
ago/23	Parcela 27	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
set/23	Parcela 28	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
out/23	Parcela 29	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
nov/23	Parcela 30	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00
dez/23	Parcela 31	R\$ 1.000,00	81,555240	81,555240	1000,00	20,00	0	0,00	R\$ 1.020,00

Vincendas									
jul/21	MENSAL	R\$ 826,90	80,027535	81,555240	842,69	16,85	3	25,28	R\$ 884,82
ago/21	MENSAL	R\$ 826,90	80,843815	81,555240	834,18	16,68	2	16,68	R\$ 867,54
set/21	MENSAL	R\$ 826,90	81,555240	81,555240	826,90	16,54	1	8,27	R\$ 851,71
		R\$ 2.480,70			2503,76	50,08		50,23	R\$ 2.604,07

RESUMO

Parcelas honorários -----	R\$ 35.353,68
Parcelas condomínio -----	R\$ 94.228,93
Custas Farah Leilão -----	R\$ 950,00
Planilha vincendas	R\$ 2.604,07
Soma.....	R\$ 133.136,68
Custas set/2021 em diante.....	R\$ -
Honorários. Pendente do juiz arbitrar	R\$ -
À pagar	R\$ 133.136,68

Juros cobrados sobre o valor corrigido, sem incidir sobre multa
Multa de 2% cobrada apenas sobre o valor corrigido, sem juros
Índices de correção do Tribunal de Justiça do Est. de SP
Pendente a fixação dos honorários advocatícios da fase de execução

Praia Grande, 28 de setembro de 2021

MARCO ANTONIO ESTEVES
OAB/SP 151.046

DÉBORA CRISTINA ESTEVES ARRAIS
OAB/SP 316.116

LUCIANA ROCHA SILVA
OAB/SP 296.170



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL
 Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, . - Vila Mirim
 CEP: 11705-090 - Praia Grande - SP
 Telefone: (13) 3471-1200 - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **André Quintela Alves Rodrigues**

Vistos.

Petição retro: Providencie o exequente, no prazo de cinco dias, a juntada de matrícula atualizada e o recolhimento das custas para intimação do proprietário do bem penhorado acerca da constrição de fls. 126, no prazo de cinco dias.

Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais.

Int.

Praia Grande, 11 de fevereiro de 2022.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0104/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)	D.J.E
Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)	D.J.E
Bernardo Kalman (OAB 119335/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Petição retro: Providencie o exequente, no prazo de cinco dias, a juntada de matrícula atualizada e o recolhimento das custas para intimação do proprietário do bem penhorado acerca da constrição de fls. 126, no prazo de cinco dias. Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais. Int."

Praia Grande, 14 de fevereiro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0104/2022, 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

Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)

Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)

Bernardo Kalman (OAB 119335/SP)

Teor do ato: "Vistos. Petição retro: Providencie o exequente, no prazo de cinco dias, a juntada de matrícula atualizada e o recolhimento das custas para intimação do proprietário do bem penhorado acerca da constrição de fls. 126, no prazo de cinco dias. Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais. Int."

Praia Grande, 15 de fevereiro de 2022.

**ESTEVES E MAZILI**

Sociedade de Advogados OAB/SP 13.716-J

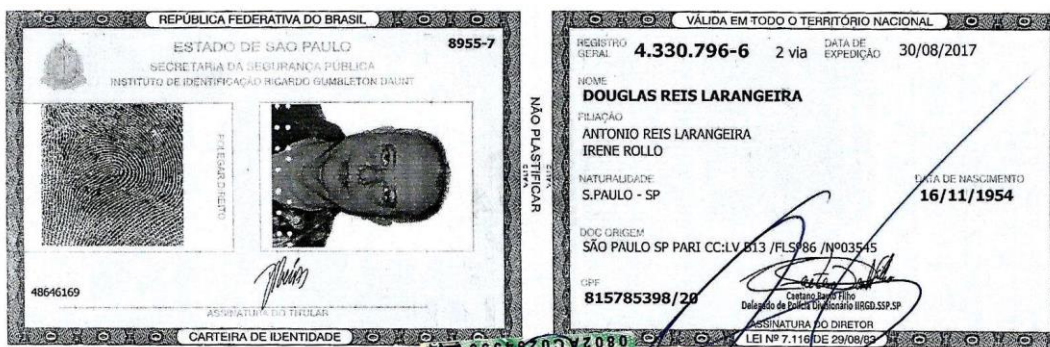
EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE**Cumprimento de Sentença 0012607-16.2016.8.26.0477****Processo 1011258-92.2015.8.26.0477****0102 JE**

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move contra **RODRIGO REIS CRUDO, LUIZ CARLOS BALDO KOZAK e MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK**, vem mui respeitosamente, a presença de vossa excelência, por seu advogado, em atendimento ao R Despacho de 15 de fevereiro de 2022, informar e requerer:

- 1: Juntada da CRI (certidão de registro de imóveis).
- 2: Juntada da guia para intimação postal.
- 3: Juntada do endereço da Pirâmide Construtora a fim de ratificar o endereço: Pirâmide Construtora. Sócio: Douglas Reis Laranjeira: Av Presidente Kennedy 4030 – Sobreloja. Aviação. Praia Grande SP. CEP 11702-480 Contatos para agendar a intimação, se necessário: (13) 3481-5005 e (13) 99122-6222 douglas@piramideconstrutora.com.br

Observação: O RG e a procuração que seguem coladas abaixo, foram extraídas da ação junto ao TJ SP:

Processo 1015563-80.2019.8.26.0477 – 2º VC de Praia Grande (Márcia de Fátima x 0094)





ESTEVES E MAZILI

Sociedade de Advogados OAB/SP 13.716-J

fls. 333



ADVOCACIA SCATENA

OAB/SP 289.926

PROCURAÇÃO "AD-JUDICIA"

Estrutural Pirâmide Empreendimentos Imobiliários Ltda., empresa privada, com CNPJ nº 02.932.379/0001-01, com sua sede na Av. Presidente Kennedy, nº 4030, Campo da Aviação, Praia Grande/SP, representada por seu sócio proprietário **DOUGLAS REIS LARANJEIRA**, brasileiro, casado, Construtor, portador RG n.º 4.330.796, CPF nº 815.785.398-20, residente e domiciliado, na Av. Presidente Kennedy, nº 4030, Campo da Aviação, Praia Grande/SP.

Pelo presente instrumento de procuração, devidamente assinado, nomeia e constitui seu bastante procurador, o advogado **Dr. RICCARDO SCATENA JUNIOR**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 289.926, com escritório sito a **Rua Carlos Gomes, nº 640, Sala 6, Cidade Ocian, Praia Grande - SP, CEP. 11.704-090, tel. (13) 3302-8707 – Cel. (13) 97406-1398, onde recebe informações/notificações**, aos quais confere amplos poderes (irrevogáveis conforme preceituado nos art(s). 683 e 684, da Lei 10.406/02), para o foro em geral com cláusula "ad-judicia", em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor para quem de direito as ações competentes e defendê-lo(s) nas contrárias, seguindo umas e outras, até o final decisão, usando dos recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe(s) ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos receber e dar quitação, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda estabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de poderes, dando tudo por bom, firme ou valioso.

Praia Grande (SP), 21 de março de 2019.

Estrutural Pirâmide Empreendimentos Imobiliários Ltda
DOUGLAS REIS LARANJEIRA

Rua Carlos Gomes, nº 640, Sala 6, Cidade Ocian, Praia Grande - SP, CEP. 11.704-090, tel. (13) 3302-8707 – Cel. (13) 97406-1398, e-mail: scatena@adv.oabsp.org.br

Termos em que,

P. Deferimento.

Praia Grande, 22 de fevereiro de 2022

MARCO ANTONIO ESTEVES

OAB/SP 151.046

LUCIANA ROCHA SILVA

OAB/SP 296.170

DÉBORA CRISTINA ESTEVES ARRAIS

OAB/SP 316.116

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

Em 21 de março de 2.019.

MATRÍCULA
207.839FICHA
01

IMÓVEL: Apartamento número 102, localizado no pavimento de cobertura, do **EDIFÍCIO RESIDENCIAL MÁRCIA DE FÁTIMA – BLOCO III**, situado na Rua Monteiro Lobato, número 391, integrante de um conjunto residencial composto por 03 blocos, nesta cidade, possui a área útil de 151,2318 m², área de garagem de 25,0000 m², área comum de 48,3636 m², área total de 224,5954 m², correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 1,2160% do todo, confrontando pela frente por onde tem sua porta de entrada, em linhas quebradas, com o corredor de circulação, os elevadores, duto, hall de escadarias, as escadarias, área de recuo que divisa com o Residencial Otilia Granado – Bloco II e o apartamento cobertura número 101, do lado direito, em linhas quebradas, com vista aérea para a área de recuo que divisa com o remanescente do mesmo lote, do lado esquerdo, com vista aérea para a área de recuo que divisa com o Residencial Otilia Granado – Bloco II e, nos fundos, em linhas quebradas, com vista aérea para a área de recuo dos fundos do prédio. Sendo de seu uso exclusivo uma área de depósito, localizada no mezanino, medindo 1,86 metro de frente para a sua porta de entrada com o corredor de circulação, igual medida nos fundos, onde tem vista aérea para a área de recuo que divisa com o remanescente do mesmo lote, por 5,915 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da sua porta de entrada olha para a mesma, do lado direito, com o depósito do prédio e com o espaço vazio que divisa com o remanescente do mesmo lote e do lado esquerdo, com o depósito de uso exclusivo do apartamento cobertura número 101 do Residencial Márcia de Fátima – Bloco III, encerrando a área total de 11,00 m²; e será também de seu uso exclusivo as vagas de garagem números 50 e 51, localizadas no pavimento térreo, assim descritas: vaga exclusiva número 50: medindo 2,50 metros de frente para a área de circulação de autos, igual medida nos fundos, que confronta com o corredor de circulação, por 5,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da área de circulação de autos olha para a mesma, do lado direito, com a vaga coletiva de número 49 e, do lado esquerdo, com o elevador, a vaga exclusiva de número 51 e a área de circulação de autos; e a vaga exclusiva número 51: medindo 5,00 metros de frente para a área de circulação de autos, igual medida nos fundos, que confronta com os elevadores e o vão livre, por 2,50 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da área de circulação de autos olha para a mesma, do lado direito, com a vaga exclusiva de número 50, e do lado esquerdo, com a vaga exclusiva de número 52. As vagas já se encontram computadas na área do apartamento.

CONTRIBUINTE: Não consta.

“continua no verso”

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SAEC

Esse documento foi assinado digitalmente por RODRIGO DE GODOY ANDRADE - 17/02/2022 09:37 PROTOCOLO: S22020146818D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA ROCHA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/03/2022 às 11:49, sob o número WPGEE22700418980. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012607-16.2016.8.26.0477 e código 80B9200.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash cb7851de-5534-4504-837d-e044ed6f4dcd

MATRÍCULA
207.839

FICHA
01
VERSO

PROPRIETÁRIA: ESTRUTURAL PIRÂMIDE CONSTRUTORA LTDA com sede em São Paulo-SP, na Rua Dos Itaipu, nº 187, Sala 03, Bairro Mirandópolis, CEP 04052-010, inscrita no CNPJ sob número 02.932.379/0001-01.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/90.906, de 19 de março de 1999, e instituição de condomínio registrada sob número 19/90.906, ambos deste Registro.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 509910 de 08/03/2019
Selo digital nº 119768311000000088024191

baec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Certidão emitida pelo SREI
www.registadores.onr.org.br

Esse documento foi assinado digitalmente por RODRIGO DE GODOY ANDRADE - 17/02/2022 09:37 PROTOCOLO: S22020146818D



Selo Digital nº
1197683C300000077015322Q

CERTIDÃO **Pedido nº 727980**
CERTIFICO, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 6.216/75, que a presente cópia impressa da matrícula nº 207839, está conforme o original arquivado.
Ônus, alienações ou citações, se houver, encontram-se nela inseridos. Dou fé.
Para alienações: validade de 30 dias (Item 60.C Cap.XVI NSCGJ).
Praia Grande, 17 de fevereiro de 2022

Oficial:	38,17
Estado:	10,86
IPESP:	7,42
Reg.Civil:	2,01
T.Juiz:	2,62
M.Público:	1,83
Município:	2,01
Total:	64,92
Recolhimentos feitos por guia	

Solicitado por: MARCO ANTONIO ESTEVES

Emitido por Renan Patrick de Jesus às 09:33:36h



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2022021514435002
 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
 Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
CONDOMÍNIO MÁRCIA DE FATIMA			06.954.617/0001-22
Nº do processo	Unidade	CEP	
0012607-16.2016.8.26	2º VC de PG	11704-150	
Endereço		Código	
Rua Monteiro Lobato 391 - Ocian - Praia Grande SP		120-1	
Histórico		Valor	
Apto 0102: Intimação da Pirâmide Construtora acerca da penhora do imóvel.		33,50	
		Total	33,50

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 - Dez/2021 - SISBB 21340 - cdr

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

868000000000 | 335051174008 | 112010695460 | 170001220028



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2022021514435002
 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
 Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
CONDOMÍNIO MÁRCIA DE FATIMA			06.954.617/0001-22
Nº do processo	Unidade	CEP	
0012607-16.2016.8.26	2º VC de PG	11704-150	
Endereço		Código	
Rua Monteiro Lobato 391 - Ocian - Praia Grande SP		120-1	
Histórico		Valor	
Apto 0102: Intimação da Pirâmide Construtora acerca da penhora do imóvel.		33,50	
		Total	33,50

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 - Dez/2021 - SISBB 21340 - cdr

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

868000000000 | 335051174008 | 112010695460 | 170001220028



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2022021514435002
 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
 Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
CONDOMÍNIO MÁRCIA DE FATIMA			06.954.617/0001-22
Nº do processo	Unidade	CEP	
0012607-16.2016.8.26	2º VC de PG	11704-150	
Endereço		Código	
Rua Monteiro Lobato 391 - Ocian - Praia Grande SP		120-1	
Histórico		Valor	
Apto 0102: Intimação da Pirâmide Construtora acerca da penhora do imóvel.		33,50	
		Total	33,50

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 - Dez/2021 - SISBB 21340 - cdr

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

868000000000 | 335051174008 | 112010695460 | 170001220028





Guia de Recolhimento Nº Pedido 2022021514435002

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça

Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

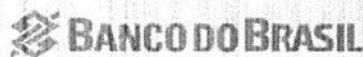
Nome	CONDOMÍNIO MÁRCIA DE FATIMA	RG	CPF	CNPJ	06.954.617/0001-22	
Nº do processo	0012607-16.2016.8.26	Unidade	2º VC de PG	CEP	11704-150	
Endereço	Rua Monteiro Lobato 391 - Ocian - Praia Grande SP			Código	120-1	
Histórico	Apto 0102: Intimação da Pirâmide Construtora acerca da penhora do imóvel.			Valor	33,50	
					Total	33,50

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 - Dez/2021 - SISBB 21340 - cdr
 1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868000000000 335051174008 112010695460 170001220028



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2022021514435002

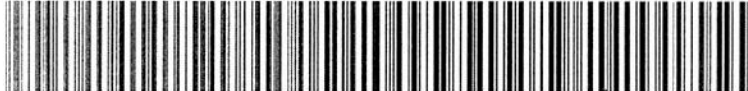
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça

Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	CONDOMÍNIO MÁRCIA DE FATIMA	RG	CPF	CNPJ	06.954.617/0001-22	
Nº do processo	0012607-16.2016.8.26	Unidade	2º VC de PG	CEP	11704-150	
Endereço	Rua Monteiro Lobato 391 - Ocian - Praia Grande SP			Código	120-1	
Histórico	Apto 0102: Intimação da Pirâmide Construtora acerca da penhora do imóvel.			Valor	33,50	
					Total	33,50

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 - Dez/2021 - SISBB 21340 - cdr
 1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868000000000 335051174008 112010695460 170001220028



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2022021514435002

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça

Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	CONDOMÍNIO MÁRCIA DE FATIMA	RG	CPF	CNPJ	06.954.617/0001-22	
Nº do processo	0012607-16.2016.8.26	Unidade	2º VC de PG	CEP	11704-150	
Endereço	Rua Monteiro Lobato 391 - Ocian - Praia Grande SP			Código	120-1	
Histórico	Apto 0102: Intimação da Pirâmide Construtora acerca da penhora do imóvel.			Valor	33,50	
					Total	33,50

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 - Dez/2021 - SISBB 21340 - cdr
 1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868000000000 335051174008 112010695460 170001220028



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA ROCHA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/03/2022 às 11:49, sob o número WPGEE22700418980. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012607-16.2016.8.26.0477 e código 80B920F.

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
 03/03/2022 - AUTO-ATENDIMENTO - 10.44.59
 6961206961

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: LIDIA NERI DA SILVA

AGENCIA: 6961-2 CONTA: 29.608-2

=====
 Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ
 Codigo de Barras 86800000000-0 33505117400-8
 11201069546-0 17000122002-8
 Data do pagamento 03/03/2022
 Valor Total 33,50
 =====

DOCUMENTO: 030304

AUTENTICACAO SISBB:

8.E43.306.12A.816.671
 =====

Proteja seu imovel com o BB Seguro Residencial.
 Fique tranquilo e conte c/ diversas assistencias
 Acesse bb.com.br/seguoresidencial



ESTEVES E MAZILI

Sociedade de Advogados OAB/SP 13.716-J

fls. 339

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE

Cumprimento de Sentença 0012607-16.2016.8.26.0477

Processo 1011258-92.2015.8.26.0477

0102 JE

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move contra **RODRIGO REIS CRUDO, LUIZ CARLOS BALDO KOZAK e MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK**, vem mui respeitosamente, a presença de vossa excelência, por seu advogado, com todo acatamento, informar que o condomínio está passando por muitos problemas financeiros devidos a inadimplência, diante disso, reitera-se o pedido de intimação conforme a petição juntada em 07 de março de 2022.

Termos em que,

P. Deferimento.

Praia Grande, 03 de junho de 2022

MARCO ANTONIO ESTEVES

OAB/SP 151.046

LUCIANA ROCHA SILVA

OAB/SP 296.170

DÉBORA CRISTINA ESTEVES ARRAIS

OAB/SP 316.116



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP 11705-090

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK**, Brasileira, Casada, RG 3.516.943-1, CPF 956.426.099-04, com endereço à Monteiro Lobato, 391, apto 102, Vila Assuncao, CEP 11704-150, Praia Grande - SP
RODRIGO REIS CRUDO, Brasileiro, CPF 219.599.698-62, com endereço à Rua Umbo, 151, Penha de Franca, CEP 03602-000, São Paulo - SP
LUIZ CARLOS BALDO KOZAK, Brasileiro, Casado, Empresário, RG 3.125.952-5, CPF 018.066.169-80, com endereço à Monteiro Lobato, 391, APTO. 102, Ocian, CEP 11704-150, Praia Grande - SP

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **André Quintela Alves Rodrigues**

Vistos.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances **não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada**, caso se trate de imóvel de **incapaz**.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio Gilberto Fortes do Amaral Filho, leiloeiro público regularmente cadastrado perante o Portal dos Auxiliares da Justiça.

Desde logo, fixo a comissão da leiloeira em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP
11705-090

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

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado para este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deverá conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP
11705-090

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

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leilado se encontra. Intime-se a empresa gestora através de e-mail, com brevidade, para as providências necessárias.

Int.

Praia Grande, 19 de julho de 2022.

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

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

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

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

Art. 212, do CPC: Os atos processuais serão realizados em dias úteis, das 6 (seis) às 20 (vinte) horas.

§ 2º Independentemente de autorização judicial, as citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, onde as houver, e nos feriados ou dias úteis fora do horário estabelecido neste artigo, observado o disposto no [art. 5º, inciso XI, da Constituição Federal](#).

Artigo 5º, inciso XI, da CF: a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0517/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)	D.J.E
Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)	D.J.E
Bernardo Kalman (OAB 119335/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, nomeio Gilberto Fortes do Amaral Filho, leiloeiro público regularmente cadastrado perante o Portal dos Auxiliares da Justiça. Desde logo, fixo a comissão da leiloeira em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado para este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deverá conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser identificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria,

pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Intime-se a empresa gestora através de e-mail, com brevidade, para as providências necessárias. Int."

Praia Grande, 20 de julho de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0517/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 22/07/2022. Considera-se a data de publicação em 25/07/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Marco Antonio Esteves (OAB 151046/SP)
Luciana Rocha Silva (OAB 296170/SP)
Bernardo Kalman (OAB 119335/SP)

Teor do ato: "Vistos. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, nomeio Gilberto Fortes do Amaral Filho, leiloeiro público regularmente cadastrado perante o Portal dos Auxiliares da Justiça. Desde logo, fixo a comissão da leiloeira em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado para este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deverá conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações

pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra. Intime-se a empresa gestora através de e-mail, com brevidade, para as providências necessárias. Int."

Praia Grande, 22 de julho de 2022.



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE

Processo nº: 0012607-16.2016.8.26.0477

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema **LANCE JUDICIAL (GRUPO LANCE)** - devidamente habilitado pelo TJ/SP, honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra assinado, **DR. ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, OAB SP 306.683, nos autos em epigrafe, vem, permissa máxima venia, a presença de Vossa Excelência, por meio desta petição apresentar as datas para realização de leilão no processo, como segue:

1. Datas do primeiro leilão:



Início do 1º Leilão: 05/09/2022 às 00:00
Encerramento do 1º Leilão: 13/09/2022 às 13:44

2. Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á sem interrupção ao segundo leilão, que se estenderá em aberto e se encerrará na data e horário marcado (todo, em horário de Brasília).



Início do 2º Leilão: 13/09/2022 às 13:44
Encerramento do 2º Leilão: 06/10/2022 às 13:44

3. Dessa forma, requer a aprovação das datas, para posterior juntada da minuta do edital de leilão.

4. Possuindo as partes, advogado constituído nos autos, com base no art. 889 do CPC,

Página 1 de 4





pede este Leiloeiro Oficial / LANCE JUDICIAL, respeitosamente, que esta D. Vara realize a intimação(ões) eletrônica(s) dos advogados, via DJE.

5. De outra parte, informa que procederá a cientificação, caso existam, do(s) terceiro(s) envolvido(s) nestes autos, bem como do(s) credor(es) com ônus real e do executado caso o mesmo não tenha advogado constituído nos autos, através de carta com A.R ou por petição para cientificação aos autos que foram expedidas as garantias sobre o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), sendo estas posteriormente comprovadas.

6. No mais, informa que diante da redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2o do art. 887 do CPC**, já em vigor, informa esta Gestora procederá a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, www.lancejudicial.com.br, dispensando-se, portanto, as demais publicações legais, e, para fins de controle de prazo, a publicação será datada no dia que for anexado a minuta aos autos.

7. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo sejam também publicadas no nome do advogado **Adriano Piovezan Fonte** (OAB/SP 306.683), para que possamos acompanhar o andamento do presente feito e atender a este r. MM. Juízo com maior celeridade.

Renovamos ao este. M.M. Juízo, nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Adriano Piovezan Fonte", is written over a light blue circular stamp.

ADRIANO PIOVEZAN FONTE





306.683 OAB/SP

Página 3 de 4





PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA

OUTORGANTE: **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**, de nacionalidade brasileira, titular do RG nº 4660325 SSP/SP, inscrito sob o CPF 205.573.028-20; com escritório a

OUTORGADO: **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 32.152.427-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº. 373.755.258-46, residente a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, 790, apto 81, CEP 11410-221, Guarujá-SP.

PODERES: Pelo presente instrumento o outorgante confere ao outorgado amplos poderes para o foro em geral, com cláusula "Ad Judicia" em qualquer juízo, Instancia ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito, as ações competentes e defende-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda, desistir, transigir, substituir leiloeiros e firmar compromissos ou acordo, receber e dar quitação, podendo agir em Juízo ou fora dele, assim como substabelecer está a outrem, com reservas de iguais poderes, para agir em conjunto ou separadamente com o substabelecido.

São Paulo, sexta, 22 de julho de 2022.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Amaral", written over a light blue horizontal line.

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO
JUCESCP 550





EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL DO FORO DE PRAIA GRANDE – SP

Processo nº 0012607-16.2016.8.26.0477

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema LANCE JUDICIAL - devidamente habilitado pelo TJ/SP, honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra assinado, Dr. Adriano Piovezan Fonte, OAB SP 306.683, nos autos do Cumprimento de Sentença em que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA** move em face de **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK, MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK e RODRIGO REIS CRUDO**, vem, permissa máxima vênica, a presença de Vossa Excelência, informar e requerer o que segue:

1. Requer a juntada da minuta do edital de publicação de 1º e 2º Leilão, com datas **1º Leilão** terá início no dia **05/09/2022 às 00h**, e terá **encerramento no dia 13/09/2022 às 13h e 44min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **06/10/2022 às 13h e 44min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação atualizada**.

2. Informa que as condições de venda e pagamento do bem apregoado estarão disponíveis no portal desta Gestora de Leilões (www.lancejudicial.com.br).





3. Requer a juntada da matrícula atualizada do bem imóvel apregoado a estes autos, obtida nesta data junto ao CRI de Praia Grande/SP.

4. Sugerimos que após a aprovação do edital seja publicado despacho de intimação das partes com advogado constituído nos autos.

5. Para regular o praxeamento do imóvel, sugerimos também a cientificação dos interessados, sobre a forma e datas da realização das praças em até 10 dias antes do início das mesmas, a fim de que sejam evitadas futuras nulidades processuais.

6. De outra parte, caso não seja realizado o sugerido no item acima e com o escopo concretizar a atuação da Gestora LANCE JUDICIAL neste M.M. Juízo, nos termos do inciso I do art. 889 do CPC, procederá a cientificação do(s) terceiro(s) envolvido(s) nestes autos, bem como do(s) credor(es) com ônus real e do executado caso o mesmo não tenha advogado constituído nos autos, através de carta com A.R ou por petição para cientificação aos autos que foram expedidas as garantias sobre o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), sendo estas posteriormente comprovadas aos autos.

7. Abaixo o rol de cientificações **procedidas** por esta GESTORA:

AO OCUPANTE/ATUAL PROPRIETÁRIO:

Rua Monteiro Lobato, nº 391, Apto. 102, Edifício Márcia de Fátima, Bairro Ocian, CEP: 11704-150, Praia Grande– SP.

EXECUTADOS:

LUIZ CARLOS BALDO KOZAK

Monteiro Lobato, 391, apto 102, Vila Assuncao, CEP 11704-150, Praia Grande – SP.

MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK

Monteiro Lobato, 391, apto 102, Vila Assuncao, CEP 11704-150, Praia Grande – SP.

RODRIGO REIS CRUDO

Rua Umbo, 151, Penha de Franca, CEP 03602-000, São Paulo – SP.

TÍTULAR DE DOMINIO:





ESTRUTURAL PYRAMIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Avenida Presidente Kennedy, 4030, Tupi Praia Grande-SP, CEP 11703-200.

TERCEIROS INTERESSADOS:

JORGE JOSE FERREIRA

Rua Jorge Ogushi, 86, Vila Formosa, Capital, Sao Paulo, cep 03471-000.

VALERIA RIBEIRO

Rua Silvia, nº 1962, Bairro Ceramica, São Caetano do Sul, São Paulo, CEP: 09571-400.

8. Diante da nova redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, já em vigor, informa esta Gestora procederá a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, www.lancejudicial.com.br, dispensando-se, portanto, as demais publicações legais.

9. Disponibilizamos ainda, ao final uma via (cópia) do edital a ser afixada no átrio fórum, no local de costume logo que aprovado por este MM. Juízo.

10. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo sejam também publicadas no nome do advogado **Adriano Piovezan Fonte (OAB/SP 306.683)**, para que possamos acompanhar o andamento do presente feito e atender a este r. MM. Juízo com maior celeridade.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.

Praia Grande, 2 de agosto de 2022

ADRIANO PIOVEZAN FONTE
306.683 OAB/SP







02ª VARA CÍVEL DO FORO DE PRAIA GRANDE – SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK, MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK e RODRIGO REIS CRUDO**, bem como do titular de domínio, **ESTRUTURAL PYRAMIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, JORGE JOSE FERREIRA e VALERIA RIBEIRO**. O Dr. André Quintela Alves Rodrigues, MM. Juiz de Direito da 02ª Vara Cível do Foro de Praia Grande – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0012607-16.2016.8.26.0477**- em que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA** move em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.lancejudicial.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **05/09/2022 às 00h**, e terá **encerramento no dia 13/09/2022 às 13h e 44min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **06/10/2022 às 13h e 44min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema LANCE JUDICIAL - www.lancejudicial.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Monteiro Lobato, nº 391, Apto. 102, Edifício Márcia de Fátima, Bairro Ocian, CEP: 11704-150, Praia Grande– SP.

DÉBITOS: Constam débitos desta ação no montante de **R\$ 133.136,68 (set/21)**; constam débitos tributários sobre o bem imóvel no montante de **R\$ 128.226,08 (ago/22)**. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: contato@lancejudicial.com.br: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de**





pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

HIPOTECA: Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação)**. Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

DESOCUPAÇÃO: Será expedido mandado de entrega de posse por este juízo se o bem estiver sendo ocupado pela parte executada. Se ocupado por terceiros, deverá o arrematante mover ação própria.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Será devida a comissão na hipótese de acordo ou remição, se o leilão for positivo.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DO BEM: OS DIREITOS DE AQUISIÇÃO DOS DEVEDORES SOBRE O APARTAMENTO N° 102, localizado no pavimento de cobertura, do Edifício Residencial Márcia de Fátima, Bloco III, situado na Rua Monteiro Lobato, n° 391, integrante de um conjunto residencial composto por 03 blocos, nesta cidade, possui a área útil de 151,2218m², área de garagem, de 25,0000m², área comum de 48,3636m², área total de 224,5954m², correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 1,2160% do todo, confrontando pela frente por onde tem sua porta de entrada, em linhas quebradas, com o corredor de circulação, os elevadores, duto, hall de escadarias, as escadarias, área de recuo que divide com o Residencial Otília Granado-Bloco II e o apartamento cobertura número 101, do lado direito, em linhas quebradas, com vista aérea para a área de recuo que divide com o remanescente do mesmo lote, do lado esquerdo, com vista aérea para a área de recuo que divide com o remanescente do mesmo lote, do lado esquerdo, com vista aérea para a área de recuo que divide com o Residencial Otília Granado- Bloco II e, nos fundos, em linhas quebradas, com vista aérea para a área de recuo dos fundos do prédio. Sendo de seu uso exclusivo uma área de depósito, localizada no mezanino, medindo 1,86 metro de frente para a sua porta de entrada com o corredor de circulação, igual medida nos fundos, onde tem vista aérea para a área de recuo que divide





com o remanescente do mesmo lote, por 5,915 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da sua porta de entrada olha para a mesma, do lado direito, com o depósito do prédio e com o espaço vazio que divisa com o remanescente do mesmo lote e do lado esquerdo, com o depósito de uso exclusivo do apartamento cobertura número 101 do Residencial Márcia de Fátima- Bloco III, encerrando a área total de 11,00m²; e será também de seu uso exclusivo as vagas de garagem números 50 e 51, localizadas no pavimento térreo, assim descritas: vaga exclusiva número 50: medindo 2,50 metros de frente para a área de circulação de autos, igual medida nos fundos, que confronta com o corredor de circulação, por 5,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da área de circulação de autos olha para a mesma, do lado direito, com a vaga coletiva de n° 49 e, do lado esquerdo, com o elevador, a vaga exclusiva de n° 51 e a área de circulação de autos; e a vaga exclusiva n° 51: medindo 5,00 metros de frente para a área de circulação de autos, igual medida nos fundos, que confronta com os elevadores e o vão livre, por 2,50 metros da frente aos fundos, que confronta com os elevadores e o vão livre, por 2,50 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da área de circulação de autos olha para a mesma, do lado direito, com a vaga exclusiva de n° 50, e do lado esquerdo, com a vaga exclusiva de n° 52. As vagas já se encontram computadas na área do apartamento. **Cadastrado na Prefeitura sob o n° 205370031013102. Matriculado no 1° CRI de Praia Grande sob o n° 207.839.**

ÔNUS: Não consta ônus sobre a referida matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 660.030,41 (seiscentos e sessenta mil, trinta reais e quarenta e um centavos) para jul/2022 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Praia Grande, 2 de agosto de 2022.

Dr. André Quintela Alves Rodrigues

MM. Juiz de Direito da 02ª Vara Cível do Foro de Praia Grande – SP.



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALMATRÍCULA
207.839FICHA
01**Registro de Imóveis de Praia Grande - SP**

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

Em 21 de março de 2.019.



IMÓVEL: Apartamento número 102, localizado no pavimento de cobertura, do **EDIFÍCIO RESIDENCIAL MÁRCIA DE FÁTIMA – BLOCO III**, situado na Rua Monteiro Lobato, número 391, integrante de um conjunto residencial composto por 03 blocos, nesta cidade, possui a área útil de 151,2318 m², área de garagem de 25,0000 m², área comum de 48,3636 m², área total de 224,5954 m², correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 1,2160% do todo, confrontando pela frente por onde tem sua porta de entrada, em linhas quebradas, com o corredor de circulação, os elevadores, duto, hall de escadarias, as escadarias, área de recuo que divisa com o Residencial Otília Granado – Bloco II e o apartamento cobertura número 101, do lado direito, em linhas quebradas, com vista aérea para a área de recuo que divisa com o remanescente do mesmo lote, do lado esquerdo, com vista aérea para a área de recuo que divisa com o Residencial Otília Granado – Bloco II e, nos fundos, em linhas quebradas, com vista aérea para a área de recuo dos fundos do prédio. Sendo de seu uso exclusivo uma área de depósito, localizada no mezanino, medindo 1,86 metro de frente para a sua porta de entrada com o corredor de circulação, igual medida nos fundos, onde tem vista aérea para a área de recuo que divisa com o remanescente do mesmo lote, por 5,915 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da sua porta de entrada olha para a mesma, do lado direito, com o depósito do prédio e com o espaço vazio que divisa com o remanescente do mesmo lote e do lado esquerdo, com o depósito de uso exclusivo do apartamento cobertura número 101 do Residencial Márcia de Fátima – Bloco III, encerrando a área total de 11,00 m²; e será também de seu uso exclusivo as vagas de garagem números 50 e 51, localizadas no pavimento térreo, assim descritas: vaga exclusiva número 50: medindo 2,50 metros de frente para a área de circulação de autos, igual medida nos fundos, que confronta com o corredor de circulação, por 5,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da área de circulação de autos olha para a mesma, do lado direito, com a vaga coletiva de número 49 e, do lado esquerdo, com o elevador, a vaga exclusiva de número 51 e a área de circulação de autos; e a vaga exclusiva número 51: medindo 5,00 metros de frente para a área de circulação de autos, igual medida nos fundos, que confronta com os elevadores e o vão livre, por 2,50 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da área de circulação de autos olha para a mesma, do lado direito, com a vaga exclusiva de número 50, e do lado esquerdo, com a vaga exclusiva de número 52. As vagas já se encontram computadas na área do apartamento.

CONTRIBUINTE: Não consta.**“continua no verso”**

MATRÍCULA

207.839

FICHA

01

VERSO

PROPRIETÁRIA: ESTRUTURAL PIRÂMIDE CONSTRUTORA LTDA com sede em São Paulo-SP, na Rua Dos Itaipu, nº 187, Sala 03, Bairro Mirandópolis, CEP 04052-010, inscrita no CNPJ sob número 02.932.379/0001-01.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/90.906, de 19 de março de 1999, e instituição de condomínio registrada sob número 19/90.906, ambos deste Registro.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 509910 de 08/03/2019

Selo digital nº 1197683110000000088024191



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande-SP -
CEP 11705-090

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

DESPACHO

Processo Digital nº: **0012607-16.2016.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Márcia de Fátima**
 Executado: **Luiz Carlos Baldo Kozak e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **André Quintela Alves Rodrigues**

Vistos.

É incumbência da gestora publicar o edital nos termos da lei e, sobretudo da decisão judicial que deferiu o pedido de leilão judicial (art. 884 e seguintes do CPC), motivo pelo qual prescindível a sua homologação pelo juízo.

Intime-se a gestora a cumprir integralmente a decisão retro, providenciando as intimações das partes e eventuais terceiros, nos termos da lei processual civil (art. 889 do CPC).

Após, aguarde-se eventual resultado do leilão judicial.

Caso infrutífero, intime-se a parte exequente para requerer o que de direito, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de arquivamento dos autos.

Caso frutífero, aguarde-se manifestação do arrematante e, após, tornem os autos conclusos para decisão.

Int.

Praia Grande, 02 de agosto de 2022.

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