

02 Vara Cível  
Fórum de Praia Grande

56

Processo: 477.01.2012.000857-2/000000-000



Grupo: 1.Cível  
Ação: 146-Procedimento Sumário (Cob. Condomínio)  
Valor da Causa : R\$2.249,40  
Data Distribuição : 16/01/2012 Hora: 16:48  
Tipo de Distribuição : Livre

RTE: EDIFICIO RESIDENCIAL PORTAL DO SOL  
Representante: ANA MARIA PACHECO SILVA  
ADV: MARLENE PANTRIGO DE OLIVEIRA BALTAZAR  
OAB: 300461/SP  
RDO: MARCOS EDUARDO DA SILVA

Nº DE ORDEM: 01.02.2012/000098



# AUTUAÇÃO

Em 19 de Janeiro de 2012  
autuo neste Ofício a petição com documentos  
que segue(m) e lavro este termo.

Eu, (Vanessa S. L. S. Zanarini) Escr., subscr.  
Esc. 351.5126

REG.SOB Nº 98/12

LIVRO Nº 89

FLS. \_\_\_\_\_

0728

**MARLENE PANTRIGO DE OLIVEIRA BALTAZAR**  
**ADVOGADA**

---

EXCELENTÍSSIMO (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA \_\_\_\_ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP.

○

**EDIFÍCIO RESIDENCIAL PORTAL DO SOL**, estabelecido na Rua. Santo Agostinho nº 38, inscrito no CNPJ sob o nº 11.682.370.0001/72, na cidade de Praia Grande/SP, neste ato representado pela Síndica Sr.ª **ANA MARIA PACHECO SILVA**, brasileira, viúva, portadora do RG: sob o nº. 15.955.805/SSP/SO e CPF: sob o nº. 159.113.648-24, domiciliada sito à Av. Presidente Kennedy, nº. 7700, Bairro: Oclan, na cidade de Praia Grande/SP; na qualidade de síndica do condomínio supracitado, conforme documentação anexa, por sua procuradora infra-assinado, mandato anexo, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, propor,

**AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS**

Com observância do Rito Sumário, nos termos do art. 275, II, "b" e seguintes do Código de Processo Civil e Lei 4.591/64, bem como, também sob a exigência do Art. 46, inciso I do CPC, e ainda, o Art. 1.334 Parágrafo 2º. Código Civil, em face de **MARCOS EDUARDO DA SILVA**, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG. sob o nº. 12.911.294-8 SS/SP e inscrito no CPF. Sob o nº. 011.715.179-39, promitente (s) comprador (s) do respectivo imóvel, ora descrito abaixo do objeto, residente e domiciliado (s), sito à Rua. Santo Agostinho, nº. 38, apt.º 132 - Costa do Saulpe, Bairro: Vila Calçara, cidade de Praia Grande/SP CEP: 11706-150, pelos motivos a seguir expostos:

**DA ENEXISTÊNCIA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL.**

Rua Napoleão Laureano, 743 – sala 12/13 - Vila Tupi – Praia Grande - SP- CEP:11703-620  
Tel/Fax: (13) 3473-9310/7808-5775  
e-mail: pantrigo@adv.oabsp.org.br

1

03 VS

Preliminarmente, esclarecemos a este D. Juízo, que o Condomínio, ora **Requerente**, ainda, não possui, sua convenção condominial, registrada perante o Oficial de Registro de Imóveis, porém, o mesmo, através da sua síndica eleita, por assembléia entre os condôminos, vêm, providenciando e administrando os interesses do condomínio e de todos os seus condôminos, buscando o interesse da coletividade de forma, que sejam, cumpridas todas as obrigações relativas ao bom funcionamento do condomínio, em especial, o real, pagamento das cotas condominiais, em atraso, respeitando-se o rateio comum a cada unidade condominial, situação pela qual vêm, a presença do Poder Judiciário propor presente Ação de Cobrança em face do respectivo **Requerido** anteriormente qualificado.

Permissa Vênia, ante as circunstâncias, entendemos, que a ausência da respectiva Convenção Condominial, não obsta, a efetiva cobrança de débitos existentes, por parte do Condomínio, em face do Condômino, que se encontra inadimplente, que por sua vez, vêm, usufruindo e também se beneficiando das melhorias, serviços essenciais e necessários, além de outros, face às necessidades para manutenção do próprio Condomínio.

Pois assim, têm, entendido os Nossos Tribunais:

**ILEGITIMIDADE "AD CAUSAM" - Legitimidade ativa - Condomínio de fato - Propositura de ação de cobrança de cotas condominiais - Legitimidade - Sentença mantida - Recurso não provido. (Apelação cível n. 921.301-0/5 - Ribeirão Preto - 25ª Câmara de Direito Privado - Relator: Marcondes D'Angelo - 09.05.06 - V.U. - Voto n. 12479) aca**

**CONDOMÍNIO - Despesas condominiais - Cobrança - Ausência de Convenção e Registro Imobiliário - Irrelevância - Condomínio de fato - Caracterização - Legitimidade ativa reconhecida - Despesas devidas - Recurso improvido (Apelação Cível n. 1.072.957-0/0 - São Paulo - 35ª Câmara de Direito Privado - Relator: Egidio Giacoia - 21.05.07 - V. U. - Voto n. 5.162) asc**

**CONDOMÍNIO - Despesas condominiais - Ação de cobrança julgada extinta - Convenção - Inexistência - Irregularidade, que não obsta a administração do interesse coletivo, com autoridade para convocar condôminos ao pagamento de cotas de rateio comum - Efetivação de citação pessoal - Revelia que induz à presunção de veracidade - Legitimidade**

*ativa reconhecida de representante de associação de moradores - Decisão terminativa afastada - Procedência da demanda, com julgamento de mérito, nos termos do artigo 515, § 3º, do Código de Processo Civil - Recurso provido (Apelação Cível n. 839.924-00/8 - São Paulo - 30ª Câmara de Direito Privado - Relator: Carlos Russo - 06.12.05 - V.U. - Voto n. 5780)*

#### DO OBJETO

Cobrança de cotas condominiais relativas à unidade condominial e Apartamento de nº 132 (cento e trinta e dois) - Bloco- Costa EDIFÍCIO RESIDENCIAL PORTAL DO SOL.

#### DOS FATOS

Como é de sapiência popular, para que seja efetuada a manutenção das obrigações de todo o condomínio residencial, bem como, os serviços lá constantes e o pagamento de taxas e impostos, o Condomínio conta com contribuição mensal a ser paga pelos condôminos, cujo valor é previamente estabelecido em assembléias realizadas.

Insta esclarecer que quando da inadimplência de qualquer condômino, com relação à taxa condominial, a previsão orçamentária ficará totalmente prejudicada de forma que o condomínio não ira suportar com as suas, respectivas obrigações, situação esta, que sobremaneira poderá a vir acarretar eventuais prejuízos ao condomínio, prejudicando assim, aos demais condôminos que estão adimplentes e, que se vêem obrigados a realizar novos rateios para suprir o "déficit" com o objetivo do proporcionar o efetivo cumprimento das respectivas obrigações assumidas, pelo condomínio.

Nesse sentido, insistem alguns moradores em não cumprir com suas respectivas obrigações de pagamento, ou, ao menos, justificar o porque não o fazem, o que desestabiliza o caixa do condomínio, situação pela qual não restando outra, alternativa para o Requerente a não ser, em buscar a tutela do poder Judiciário, para que seja satisfeita, por total reconhecimento e, determinação Judicial as obrigações de pagar as cotas condominiais, em favor do condomínio, por parte do Requerido.

Ressalta-se que o (s) Requerido (s), são promitente (s) comprador (es), e condômino (a) (s) da unidade da nº 132 (cento e trinta e dois) do EDIFÍCIO RESIDENCIAL PORTAL DO SOL, ora Requerente, ocorre que, até a presente data, o (s) Requerido (s), não teve a sua escritura registrada, perante o

05/29/10

**MARLENE PANTRIGO DE OLIVEIRA BALTAZAR**  
**ADVOGADA**

Oficial de Registro de Imóveis, estando, porém, constando do seu respectivo nome perante a administradora do condomínio, que mensalmente e regularmente emite os boletos da taxa condominial, e os envia para o endereço da Requerida conforme se comprova através da documentação anexa.

Insta esclarecer que o (s) Requerido (s), participa das assembléias, que são realizadas pelo condomínio na condição de proprietário.

Assim, vem entendendo nossos Tribunais:

**EXECUÇÃO - TÍTULO JUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS - CONSTRICÇÃO SOBRE A INTEGRALIDADE DO IMÓVEL - AÇÃO AJUIZADA CONTRA O MARIDO E A MULHER - SOLIDARIEDADE - CABIMENTO**

*Tem natureza 'propter rem' e é solidária a obrigação de concorrer com a despesa de condomínio. Resultando da titularidade sobre a coisa, vincula os proprietários da unidade autônoma, mas sua garantia assenta-se sobre a própria coisa. Por isso, a penhora da correspondente dívida em execução atinge a integralidade do imóvel a que se refere a despesa, sem se preservar fração ideal de condômino ou comunheiro. Al 869.236-00/3 - 4ª Câm. - Rel. Juiz CELSO PIMENTEL - J. 21.10.2004*

Nem se cogite a alegação, por parte do Requerido, de que não recebera os respectivos boletos para o pagamento, nesse sentido assim têm entendido nossos tribunais. "in verbis"

**CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - BOLETO - REMESSA PARA O ENDEREÇO DECLINADO - NÃO RECEBIMENTO - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO**

*A ausência de comunicação da disponibilidade para pagamento dos boletos de cobrança do condomínio não justifica o seu não pagamento. Ap. s/ Rev. 849.683-00/2 - 6ª Câm. - Rel. Juiz LINO MACHADO - J. 6.10.2004*

**CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - DÍVIDA 'PORTABLE' - NÃO RECEBIMENTO DO BOLETO BANCÁRIO - IRRELEVÂNCIA - PROVIDÊNCIA**

Rua Napoleão Laureano, 743 – sala 12/13 - Vila Tupi – Praia Grande - SP- CEP:11703-620 4  
Tel/Fax: (13) 3473-9310/7808-5775  
e-mail: pantrigo@adv.oabsp.org.br



PARA SATISFAÇÃO DO DÉBITO - AUSÊNCIA -  
CABIMENTO

Responsabilidades '*propter rem*' que são as despesas de condomínio edilício, derivadas da convenção e assembléias gerais, o dever do condômino em quitá-las na data de seu vencimento não decorre do recebimento de notificação de cobrança, mas sim do simples fato de participar do condomínio. É sua responsabilidade procurar quitar as suas obrigações na data de seu vencimento, independentemente de envio de recibo de pagamento por parte de quem administra o condomínio. Sabedor que é da data em que se vencem as prestações das despesas condominiais, deve adimpli-las oportunamente e, em não o fazendo, suportar com os ônus decorrentes de sua mora. Ap. c/ Rev. 860.414-00/0 - 7ª Câm. - Rel. Juiz PAULO AYROSA - J. 28.9.2004.

No tocante ao presente mérito da demanda, com relação à responsabilidade e à obrigatoriedade do pagamento das cotas condominiais, nossos Tribunais assim, têm se manifestado sobre o assunto:

**CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - ADQUIRENTE DO IMÓVEL (OU COMPROMISSÁRIO COMPRADOR) - POSSE JÁ TRANSMITIDA - TÍTULO AQUISITIVO NÃO REGISTRADO - IRRELEVÂNCIA - RECONHECIMENTO**

*Tratando-se de prédio integrante de conjunto habitacional e tendo já sido transmitida a posse da respectiva unidade à beneficiária, é desta última, exclusivamente, a responsabilidade pelo pagamento da respectiva quota-parte no rateio das despesas. A expressão "condômino", utilizada pela Lei n° 4591/64 tem um sentido amplo, abrangendo não só o proprietário, mas também o usufrutuário, o nu-proprietário, o fiduciário, o promissário comprador, o promitente cessionário de direito à compra, ou qualquer outro titular de direito à aquisição das unidades. Ap. s/ Rev. 839.438-00/0 - 7ª Câm. - Rel. Juiz ANTONIO RIGOLIN - J. 17.2.2004*

**CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA  
- CONVENÇÃO - REGISTRO - AUSÊNCIA -  
IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO**

*A ausência de registro da convenção não impede que os moradores das unidades suportem, com base na Lei 4591/64, com as despesas condominiais, cobrando-as judicialmente em caso de inadimplemento. Pouco importa que a convenção de condomínio não esteja registrada, eis que todos, indistintamente, devem contribuir para sua manutenção e funcionamento. Ap. s/ Rev. 866.115-00/6 - 8ª Câ. - Rel. Juiz KIOITSI CHICUTA - J. 2.9.2004*

**CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA  
- LEGITIMIDADE - CONSIDERAÇÕES**

*A legitimidade passiva na demanda de cobrança toca à condômina, jamais ao inquilino, e a ativa, ao condomínio, pouco importando a ausência de convenção registrada. Ap. s/ Rev. 867.336-00/6 - 4ª Câ. - Rel. Juiz CELSO PIMENTEL - J. 21.10.2004*

**AÇÃO DE COBRANÇA - QUOTAS CONDOMINIAIS - ATRASO - LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM - A ação de que dispõe o condomínio para buscar haver o valor de cotas condominiais em atraso deve ser proposta, em princípio, contra quem figure no álbum imobiliário como proprietário, promissário-comprador, cessionário ou como locatário da unidade autônoma em relação à qual exista débito em aberto. Calcada5 na prova à decisão das instâncias ordinárias, é de desacolher-se o apelo especial. (STJ - REsp 30.117-1 - RJ - 4ª T. - Rel. Min. Sálvio de Figueiredo - DJU 11.09.95)**

**AÇÃO DE COBRANÇA - Condomínio - Despesas condominiais - Desnecessidade de apresentação da convenção condominial registrada em Cartório Imobiliário para a propositura da demanda - Inteligência do art. 624 do CC (2º TACivSP) - RT 799/296**

Apesar da responsabilidade do (s) Requerido (s), ao pagamento das cotas condominiais, referentes ao respectivo imóvel, ora declinado, esta, por sua vez não esta cumprindo com as obrigações no tocante aos seus respectivos pagamentos, o que enseja a propositura da presente Ação de Cobrança.

Certo é que até a data da propositura da presente, o (s) Requerido (s) , na qualidade de condômino (a) (s), não efetuaram o pagamento ou deixou de apresentar os respectivos comprovantes pagos perante a administradora do condomínio das despesas condominiais vencidas e referentes aos meses de 05/06/2011; 05/07/2011; 05/08/2011; 05/09/2011; 05/10/2011; 05/11/2011; 08/12/2011 e 05/01/2012, totalizando-se o montante do débito no, importe de R\$ 2.249,40 (dois mil duzentos e quarenta e nove reais e quarenta centavos), valores estes, já devidamente atualizados, até dia 06/01/2012, sendo os respectivos valores principais, atualizados monetariamente, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês, multa de 2% (dois por cento) pela falta de pagamento e honorários advocatícios a base de 20% (vinte por cento), conforme demonstrativo de valores e débitos anexos.

Ressalta-se ainda, ao Ilustríssimo D. Juízo, que os respectivos valores anteriormente citados a título de honorários advocatícios não se confundem com os valores a serem arbitrados, ao final da Ação, a título de sucumbência em favor da patrona do REQUERENTE.

Insta esclarecer que apesar de todas as tentativas, por parte do Requerente, através do envio de telegramas e correspondências, para receber os valores devidos, solicitando que o (s) Requerido (s) se pronunciassem de forma favorável em busca de uma solução amigável, para as partes, o (s) Requerido (s) se negaram a efetuá-los, sem apresentar qualquer justificativa que possa motivar sua conduta, não lhe restando assim alternativa ao REQUERENTE, senão a propor a presente ação de cobrança.

Jurisprudências no tocante a presente demanda:

**CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA  
- NOTIFICAÇÃO, INTERPELAÇÃO E PROTESTO - MORA  
'EX RE' - DESNECESSIDADE**

Não é necessária nenhuma notificação, interpelação ou protesto para constituição em mora dos condôminos, isto porque o cumprimento da obrigação é exigível automaticamente no vencimento, constituindo a mora 'ex re' quando não efetuado o pagamento no tempo lugar e forma

Rua Napoleão Laureano, 743 – sala 12/13 - Vila Tupi – Praia Grande - SP- CEP:11703-620  
Tel/Fax: (13) 3473-9310/7808-5775  
e-mail: pantrigo@adv.oabsp.org.br

7 

convencionados. Ap. s/ Rev. 869.363-00/1 - 7ª  
Câm. - Rel. Juiz WILLIAN CAMPOS - J. 16.11.2004.

CONDOMÍNIO - Despesas condominiais - Cobrança -  
Desnecessidade de constituição em mora - Correção  
monetária - Aplicação do art. 12, § 3º, da Lei  
4.591/64 (TACivSP) RT 559/118

#### DAS PARCELAS VINCENDAS

É notório, que atualmente, qualquer distribuição e tramitação de uma Ação Judicial, perante o Poder Judiciário, em especial as ações de cobrança de condomínio, são necessários por parte do Autor o desprendimento de valores, muitas vezes, significativos para o recolhimento de custas, além, de serem necessários também aguardar um lapso de tempo considerável, entre a distribuição e a satisfação plena da demanda, principalmente em face da grande demanda de Ações que são distribuídas e propostas diariamente perante o Judiciário.

Nesse sentido e a fim de se proporcionar à economia processual, bem como, a celeridade processual, quer seja esta em favor do Autor, bem como, ao próprio Poder Judiciário, para se diminuir o grande volume de ações, torna-se necessário, quando da distribuição das respectivas Ações de Cobrança de Condomínio, a inclusão, também, do pedido das parcelas de condomínio vincendas e que eventualmente não sejam adimplidas, por parte do Requerido, durante o curso da presente ação de cobrança, tudo conforme preceitua o Art. 290 do CPC. Pois, desta forma, estará solucionado uma eventual necessidade de distribuição de uma nova ação de cobrança ou múltiplas ações de cobrança, em face do (s) requerido (s) durante o curso da atual.

Assim, tem entendido a jurisprudências de nossos Tribunais:

**AÇÃO DE COBRANÇA - Despesas condominiais - Cotas de condomínio - Prestações periódicas que se consideram implícitas no pedido, devendo ser incluídas na condenação, se não pagas, enquanto durar a obrigação - Inteligência do art. 290 do CPC (STJ) RT 778/221**

**CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - PARCELA VINCENDA - INCLUSÃO - ADMISSIBILIDADE - APLICAÇÃO DO ARTIGO 290, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL**

Com razão o autor no tocante à aplicação do artigo 290 do Código de Processo Civil, de acordo com o qual a cobrança inclui as contribuições vencidas no curso da ação até a efetiva liquidação pelo pagamento, mesmo que não haja identidade de valores. Ap. s/ Rev. 853.346-00/8 - 1ª Câm. - Rel. Juiz AGUILAR CORTEZ - J. 29.7.2004, 'in' JTA (LEX) 208/360(até a liquidação)

**CONDOMÍNIO - Despesas condominiais - Inclusão, na ação de cobrança, das parcelas vencidas no curso da lide - Admissibilidade - Desnecessidade de exibição de qualquer documento, bastando a falta de comprovação do respectivo pagamento (2º TACivSP) RT 753/275**

#### DO PEDIDO

Diante de todo o exposto, requer o REQUERENTE que:

a) seja a presente ação julgada **TOTALMENTE PROCEDENTE** com a condenação do (s) REQUERIDO (s) no pagamento de todo o débito da cotas condominiais vencidas, atualizadas e não pagas demonstradas da planilha juntada dos documentos que acompanha a inicial, acrescida dos valores correspondentes aos honorários advocatícios, bem como, às eventuais despesas condominiais vincendas, e não adimplidas, durante o andamento da presente Ação, nos termos do art. 290 do CPC, acrescidas, ainda, de juros de 1% (um por cento), ao mês, correção monetária, multa de 2% (dois por cento), custas processuais, e honorários de sucumbência no montante de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito, uma vez, que estes se encontram dentro dos limites previstos do Artigo 20 e seguintes do CPC.

b) as Publicações sejam realizadas em nome da patrona do Requerente Dra. Marlene Pantrigo de Oliveira Baltazar, com escritório profissional sito à Rua. Dr.ª Napoleão Laureado - nº.743 - sala 12 - Bairro: Vila Tupi - Cidade de Praia Grande/sp, inscrita na ordem dos advogados do Brasil sob o nº. 300.461.

c) na eventualidade de ser apontada alguma irregularidade ou defeito da presente inicial, por ocasião do saneamento efetuado por este D. Juízo, e que sobremaneira venha dificultar o julgamento do mérito, desde já requer, os Requerentes, nos termos do Art. 284 do CPC, seja-lhe concedido o prazo legal, para a devida regularização da inicial e posterior prosseguimento do feito.

Rua Napoleão Laureano, 743 – sala 12/13 - Vila Tupi – Praia Grande - SP- CEP:11703-620  
Tel/Fax: (13) 3473-9310/7808-5775  
e-mail: pantrigo@adv.oabsp.org.br

11295

**MARLENE PANTRIGO DE OLIVEIRA BALTAZAR**  
**ADVOGADA**

d) a expedição do competente mandado de citação do (s) Requerido (s) para comparecerem à audiência de conciliação a ser designada por Vossa Excelência, ou se fazer representar por preposto com poderes para transigir (CPC., art. 277, § 3º), oferecendo defesa escrita ou oral, sob pena de, não comparecendo, ser-lhe imposta a pena de confissão (CPC., art. 277 § 2º c/c arts. 319 e 285).

e) a respectiva ordem para citação seja expedida pelo correio através de mão própria nos termos dos artigos 221, I, 222 e 223 do Código de Processo Civil, por carta registrada AR - mão própria, indicando no envelope o nome e endereço do Requerente, contendo a Contra-fé que esta acompanha o r. despacho do M.M Juiz de Direito, com os endereços do Juízo e do cartório.

f) na eventualidade de ocorrer, a frustração, da citação do REQUERIDO através dos correios, seja, de imediato, determinado que a citação seja feita nos termos do art. 221, II, facultando-se ao Sr. Oficial de Justiça encarregado da diligência de proceder nos dias e horários de exceção (CPC, art. 172, § 2º), determinando ainda, prazo, para tanto, e para que o REQUERENTE efetue os respectivos recolhimentos necessários correspondentes a diligência do Sr. Oficial de Justiça.

**VALOR DA CAUSA**

Dá-se à presente causa, de acordo com o valor de R\$ **2.249,40** (dois mil duzentos e quarenta e nove reais e quarenta centavos).

**DAS DEMAIS EXIGÊNCIAS LEGAIS**

Por derradeiro, o Requerente protesta, pelo recolhimento de eventuais diferenças de custas, requerendo que lhe seja determinado o prazo legal para seu respectivo cumprimento.

Termos em que,  
Pede, deferimento.  
Praia Grande, 09 de janeiro de 2.012.

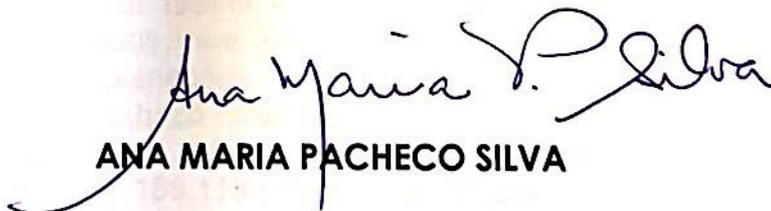
**MARLENE PANTRIGO DE OLIVEIRA BALTAZAR**  
**OAB/SP 300.461**

## PROCURAÇÃO

1207

Outorgante: **EDIFÍCIO RESIDENCIAL PORTAL DO SOL**, estabelecido na Rua. Santo Agostinho nº 38, inscrito no CNPJ sob o nº 11.682.370.0001/72, na cidade de Praia Grande/SP, neste ato representado pela Síndica Sr.º **ANA MARIA PACHECO SILVA**, brasileira, viúva, portadora do RG: sob o nº. 15.955.805/SSP/SO e CPF: sob o nº. 159.113.648-24, domiciliada sito à Av. Presidente Kennedy, nº. 7700, Bairro: Ocian, na cidade de Praia Grande/SP; outorgado: **MARLENE PANTRIGO DE OLIVEIRA BALTAZAR**, advogada, brasileira, viúva, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil sob o nº. 300.461, com escritório profissional na Rua Dr. Napoleão Laureano, n.º 743, sala 12/13, Vila Tupi, Praia Grande/SP, CEP: a quem confere amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula ad-judicia et extra, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso, conferindo ainda poderes especiais para ingressar com ação de cobrança de em face da unidade 132.

Praia Grande, 07 de janeiro de 2012.

  
**ANA MARIA PACHECO SILVA**

01 34 EDIFICIO RESIDENCIAL PORTAL DO SOL  
 CSAU Unidade: 0132 - MARCOS EDUARDO DA SILVA  
 RUA SANTO AGOSTINHO 38 APTO 132 COSTA PRAIA GRANDE SP 11706-150 BRASIL

Histórico	Vencimento	Valor Original	Vr. Principal Acrescido de Multa em (R\$)	Correção Monetária	Juros	Total
COTA CONDOMINIAL 07/2011	05/06/2011 R\$	198,68	202,65	0,00	14,62	217,27
COTA CONDOMINIAL 08/2011	05/07/2011 R\$	198,68	202,65	0,00	12,47	215,12
COTA CONDOMINIAL 09/2011	05/08/2011 R\$	198,68	202,65	0,00	10,34	212,99
COTA CONDOMINIAL 10/2011	05/09/2011 R\$	258,28	263,45	0,00	10,70	274,15
RATEIO 1/6	05/09/2011 R\$	50,00	51,00	0,00	2,07	53,07
COTA CONDOMINIAL 11/2011	05/10/2011 R\$	258,28	263,45	0,00	7,98	271,43
RATEIO 2/6	05/10/2011 R\$	50,00	51,00	0,00	1,55	52,55
COTA CONDOMINIAL 12/2011	05/11/2011 R\$	258,28	263,45	0,00	5,30	268,75
RATEIO 3/6	05/11/2011 R\$	50,00	51,00	0,00	1,03	52,03
COTA CONDOMINIAL 01/2012	08/12/2011 R\$	258,28	263,45	0,00	2,63	266,08
RATEIO 4/6	08/12/2011 R\$	50,00	51,00	0,00	0,51	51,51
COTA CONDOMINIAL 02/2012	05/01/2012 R\$	258,28	263,45	0,00	0,00	263,45
RATEIO 5/6	05/01/2012 R\$	50,00	51,00	0,00	0,00	51,00
<b>Subtotal</b>		<b>2.137,44</b>	<b>2.180,20</b>	<b>0,00</b>	<b>69,20</b>	<b>2.249,40</b>
<b>PROCESSUAIS</b>						<b>145,00</b>
<b>s Advocatlcios</b>						<b>478,88</b>
<b>Total Geral</b>						<b>2.873,28</b>

**TERMO DE PENHORA E DEPOSITO**

Processo Físico nº:  
Classe – Assunto:  
Requerente:  
Requerido:

0000857-56.2012.8.26.0477  
Procedimento Sumário - Despesas Condominiais  
Edifício Residencial Portal do Sol  
Marcos Eduardo da Silva

Em Praia Grande, aos 13 de setembro 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** dos direitos que o executado possui sobre o seguinte bem: **Apartamento número 132, localizado no décimo terceiro pavimento tipo – do bloco 02 – Edifício Residencial Costa do Sauípe, situado na rua Santo Agostinho, nº 38, integrante do Condomínio Residencial Portal do Sol, no Balneário Marambaia, nesta cidade, com área útil de 58,664 m², área de garagem de 9,126 m², área comum de 21,417 m², área total de 89,207 m², com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,7479%, confrontando pela frente, por onde tem sua porta de entrada, com hall de circulação e com o vão livre fronteiro à escadaria e ao apartamento 133, pelo lado direito, de quem do hall de circulação olha, com vista para a área de recuo lateral direita do Bloco 02, fronteira ao lote 06, e nos fundos com vista para a área de recuo da frente do bloco 02, fronteira à Rua Santo Agostinho, devidamente matriculado sob o número 159.632, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, do qual foi nomeado depositário, o Sr. Marcos Eduardo da Silva, CPF nº 011.715.179-39, RG nº 129112948. O depositário não pode abrir mão do bem depositado 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**

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

181  
2

Processo nº 0000857-56.2012.8.26.0477

Nº de Ordem 98 / 12

Cartório do 2º Ofício Cível

CARLA MARIA VILLOBOIM PONTES OGIER, eng. civil, registrada no CREA-SP sob nº 155.545 / D, perita judicial, devidamente nomeada e compromissada por V. Exa. na **AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO**, promovida por **EDIFÍCIO RESIDENCIAL PORTAL DO SOL** contra **MARCOS EDUARDO DA SILVA**, em curso pelo Cartório do 2º Ofício Cível de Praia Grande, após vistoria, pesquisas e cálculos realizados, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar o seu

477 FINE.19.0003825-6 111119 1631 98

DECLARAÇÃO DE PERITO

3.1 - OBJETIVO

# L A U D O



## 1 - OBJETIVO

182  
@

O presente laudo visa à obtenção do justo valor atual para o bem penhorado às fls. 178 dos autos, que constitui o objeto da matrícula 159.632 no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, correspondente aos direitos sobre o apartamento nº 132 do Edifício Residencial Costa do Sauípe (Bloco B), integrante do Condomínio Residencial Portal do Sol, sito no número 38 da Rua Santo Agostinho, na esquina com a Avenida Presidente Castelo Branco, no Balneário Marambaia, município de Praia Grande.

## 2 - DILIGÊNCIAS

Devidamente nomeada e compromissada por V. Exa., a perita diligenciou, em diversas ocasiões, ao imóvel avaliando para o levantamento dos elementos de convencimento, quando efetuou as fotografias que constam no corpo do laudo. Cabe observar que o apartamento se encontrava sempre fechado e, segundo informado no edifício, essa unidade estaria vaga. Concomitantemente, consultou dados cadastrais e pesquisou no livre mercado imobiliário, para a obtenção de elementos básicos de cálculo - tudo no intuito de estabelecer uma estimativa segura para o valor do imóvel.

## 3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 3.1 - SITUAÇÃO E USO

O imóvel avaliando pertence ao Costa do Saulpe, também identificado como Bloco B do Condomínio Residencial Portal do Sol, sito no número 38 da Rua Santo Agostinho, na esquina com a Avenida Presidente Castelo Branco (orla marítima), sobre a quadra ainda complementada pela Rua Raquel Gouveia Silva e Rua Jurubalba, no Balneário Marambaia, município de Praia Grande. Esse local apresenta uso predominantemente residencial. Sua planta de localização encontra-se na página seguinte.

## 1 - OBJETIVO

182  
@

O presente laudo visa à obtenção do justo valor atual para o bem penhorado às fls. 178 dos autos, que constitui o objeto da matrícula 159.632 no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, correspondente aos direitos sobre o apartamento nº 132 do Edifício Residencial Costa do Sauípe (Bloco B), integrante do Condomínio Residencial Portal do Sol, sito no número 38 da Rua Santo Agostinho, na esquina com a Avenida Presidente Castelo Branco, no Balneário Marambaia, município de Praia Grande.

## 2 - DILIGÊNCIAS

Devidamente nomeada e compromissada por V. Exa., a perita diligenciou, em diversas ocasiões, ao imóvel avaliando para o levantamento dos elementos de convencimento, quando efetuou as fotografias que constam no corpo do laudo. Cabe observar que o apartamento se encontrava sempre fechado e, segundo informado no edifício, essa unidade estaria vaga. Concomitantemente, consultou dados cadastrais e pesquisou no livre mercado imobiliário, para a obtenção de elementos básicos de cálculo - tudo no intuito de estabelecer uma estimativa segura para o valor do imóvel.

## 3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 3.1 - SITUAÇÃO E USO

O imóvel avaliando pertence ao Costa do Sauípe, também identificado como Bloco B do Condomínio Residencial Portal do Sol, sito no número 38 da Rua Santo Agostinho, na esquina com a Avenida Presidente Castelo Branco (orla marítima), sobre a quadra ainda complementada pela Rua Raquel Gouveia Silva e Rua Jurubalba, no Balneário Marambaia, município de Praia Grande. Esse local apresenta uso predominantemente residencial. Sua planta de localização encontra-se na página seguinte.

W

183  
Q



**LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

### 3.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de luz elétrica domiciliar, iluminação pública, telefone, transportes coletivos, água encanada, coleta de lixo, guias e sarjetas, pavimentação, entre diversos outros melhoramentos públicos.



W

184  
8



### 3.3 - BENFEITORIAS

O Edifício Costa do Sauípe, onde está o imóvel avaliando, constitui o Bloco B do Condomínio Residencial Portal do Sol, composto por duas torres semelhantes, que compartilham área de lazer comum. Cada um desses blocos, conta com subsolo, térreo e dois mezaninos, todos de uso comum, 14 (quatorze) pavimentos tipo e cobertura privativa, servidos por dois elevadores. O Bloco B possui seis apartamentos por andar, com tamanhos e compartimentações diferentes. Ambos os blocos têm as fachadas revestidas por elementos cerâmicos e os recuos laterais por pedra miracema (rampa) e granito (área social).

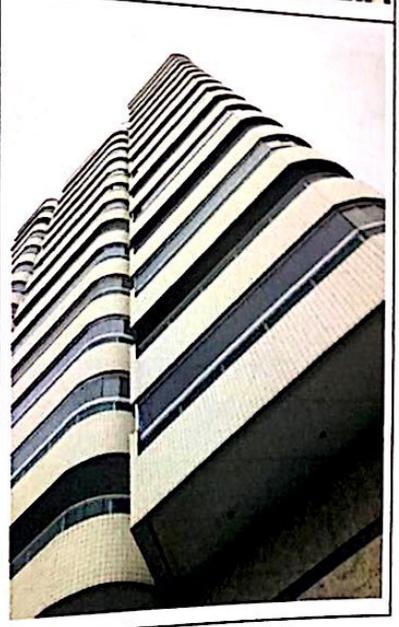
No subsolo, parte do térreo e pisos intermediários (mezaninos), estão as garagens coletivas, onde a unidade avalianda tem direito ao uso de uma vaga. O andar térreo contém os equipamentos prediais de lazer comum, dentre os quais figuram duas piscinas (adultos e infantil), circundadas por deck, salão de festas dotado de sanitários e copa, salão para jogos e brinquedoteca.

O hall de entrada social, no pavimento térreo, apresenta piso revestido por granito, paredes pintadas e forro de gesso decorativo. Nos halls de circulação comum dos andares tipo, o piso é revestido por cerâmica e as paredes têm acabamento em pintura.

W

185  
8

SÉRIE-FOTOGRAFICA 03 - VISTA GERAL DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DO SOL, COMPOSTO PELOS EDIFÍCIOS COSTA DO SAUÍPE E BARRA DO SAHY.



W

SÉRIE-FOTOGRAFICA DO SAUÍPE

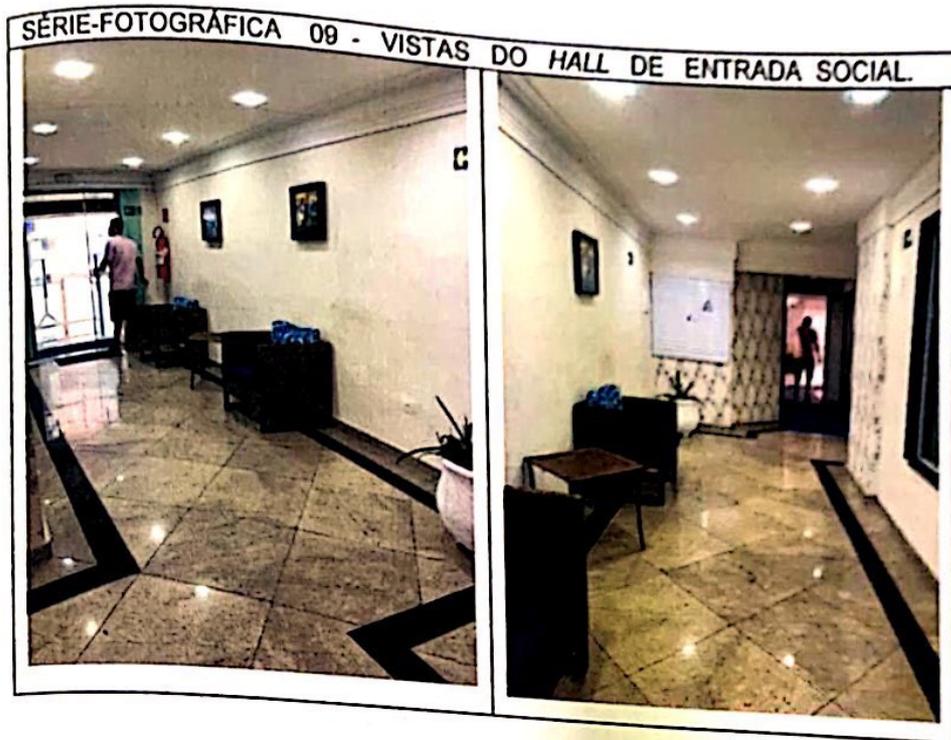
04 - REGISTROS DE FACHADAS DO EDIFÍCIO COSTA

186  
9



SÉRIE-FOTOGRAFICA 05 - ENFOQUES DOS RECUOS LATERAIS, EM ÁREA SOCIAL DO TÉRREO (IMAGEM À ESQUERDA), JUNTO À RUA SANTO AGOSTINHO, E OCUPADO POR RAMPA DE ACESSO AOS MEZANINOS (IMAGEM À DIREITA).

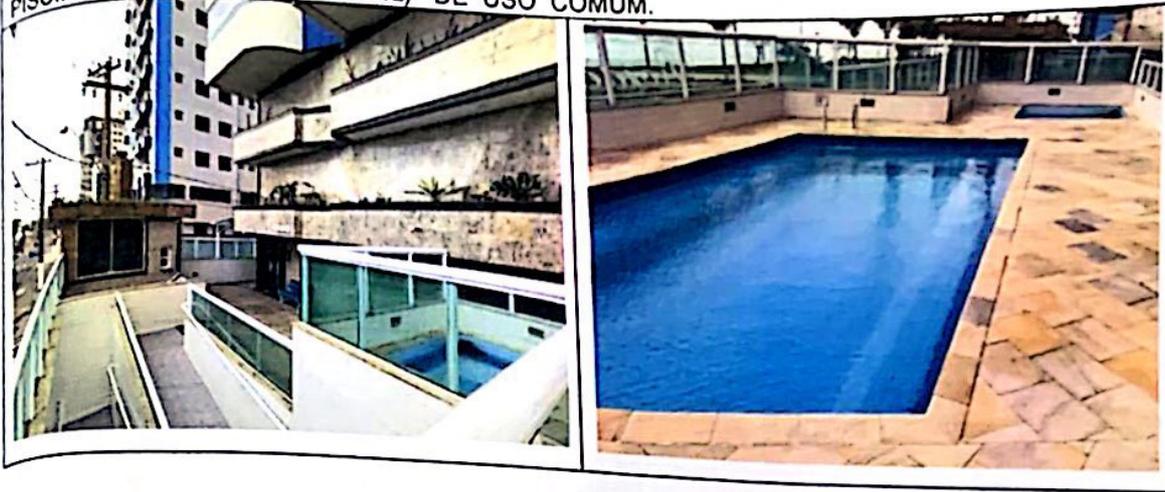




A brinquedoteca localiza-se aos fundos da garagem térrea, que apresenta piso cerâmico. Os salões de jogos e festas exibem piso revestido por porcelanato e paredes com acabamento em pintura e textura, além de forro decorativo em gesso. Seus sanitários têm piso cerâmico e paredes azulejadas até o teto.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 06 - VISTA GERAL DO RECUO FRONTAL, ONDE ESTÃO AS DUAS PISCINAS (ADULTOS E INFANTIL) DE USO COMUM.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 07 - REGISTROS DA GARAGEM COLETIVA E ÁREA DE CIRCULAÇÃO COMUM, NO PAVIMENTO TÉRREO.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 08 - ASPECTO GERAL DAS GARAGENS COLETIVAS DOS MEZANINOS.

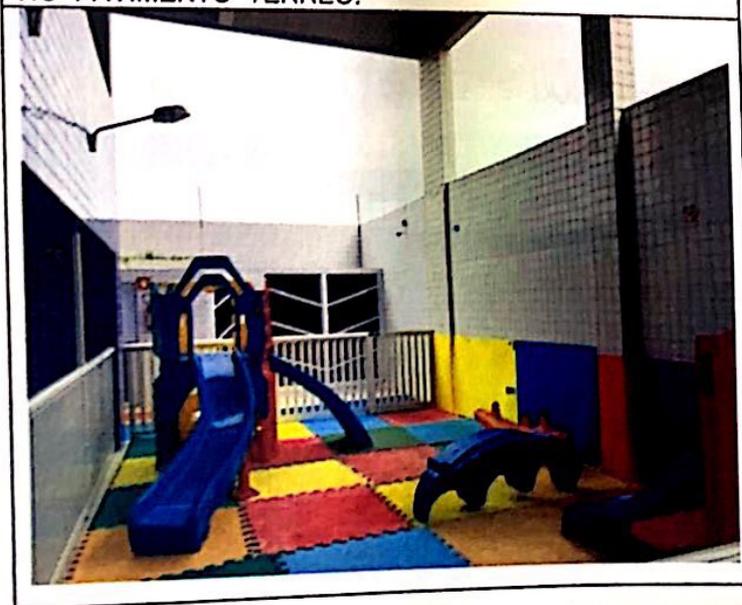


SÉRIE-FOTOGRAFICA 09 - VISTAS DO HALL DE ENTRADA SOCIAL.



A brinquedoteca localiza-se aos fundos da garagem térrea, que apresenta piso cerâmico. Os salões de jogos e festas exibem piso revestido por porcelanato e paredes com acabamento em pintura e textura, além de forro decorativo em gesso. Seus sanitários têm piso cerâmico e paredes azulejadas até o teto.

FOTOGRAFIA 10 - REGISTRO DA BRINQUEDOTECA, NO PAVIMENTO TÉRREO.



W

SÉRIE-FOTOGRAFICA 11 - ENFOQUES DO HALL DE ACESSO E DO SALÃO DE FESTAS DE USO COMUM, DOTADO DE COPA.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 12 - DETALHES DOS SANITÁRIOS DO SALÃO DE FESTAS.



SÉRIE-FOTOGRAFICA 14 - DETALHES DO HALL DE CIRCULAÇÃO COMUM NO DÉCIMO-TERCEIRO PAVIMENTO TIPO, ONDE ESTÁ O IMÓVEL AVALIANDO.



A unidade avalianda integra o Edifício Costa do Sauípe e, conforme anteriormente mencionado, encontrava-se vaga e fechada durante as diversas diligências realizadas. Infere-se que, a exemplo das unidades semelhantes, esse apartamento subdivida-se em sala, terraço, *hall de distribuição*, dois dormitórios (um dos quais suíte), banheiro social, cozinha e área de serviço. Originalmente, nas áreas secas, apresentaria piso cerâmico e paredes pintadas a látex. Nos banheiros, cozinha e área de serviço, as paredes seriam azulejadas até o teto e o piso cerâmico. Suas esquadrias são em alumínio.

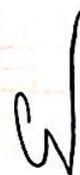
Classifica-se a construção como do tipo "APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - COM ELEVADOR", de acordo com o Estudo "Edificações - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Santos", publicado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia). Segundo documentos acostados aos autos, essa unidade encerra área útil de 58,664 m<sup>2</sup> e área construída total de 89,207 m<sup>2</sup>, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva.

#### **4 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (Outubro / 19)**

A perita servirá-se do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel, que consiste essencialmente na comparação de valores de venda à vista conhecidos, na forma de transações ou ofertas de apartamentos semelhantes àquele avaliando. Para a avaliação da unidade penhorada, foi desenvolvida uma pesquisa atual restrita a unidades vizinhas pertencentes ao mesmo empreendimento, portanto na mesma região geoeconômica com índices locais idênticos entre si, englobando 12 (doze) elementos relativos a ofertas e transações recentes e obedecendo ao seguinte critério:

1) Sobre as ofertas, aplicou-se um desconto de 10%, relativo ao fator de elasticidade de preço, geralmente embutido pelo vendedor.

2) Atribuição dos percentuais de participação do terreno e da construção em, respectivamente, 30% e 70%, comumente adotados no meio avaliatório para o local, para determinar as parcelas desses componentes.



## 5 - CONCLUSÃO

195  
a

A perita conclui pelo seguinte valor atual, livre de eventuais ônus (impostos, taxas, despesas condominiais etc.), para o bem penhorado às fls. 178 dos autos, que constitui o objeto da matrícula 159.632 no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, correspondente aos direitos sobre o apartamento nº 132 do Edifício Costa do Sauípe (Bloco B), integrante do Condomínio Residencial Portal do Sol, sito no número 38 da Rua Santo Agostinho, na esquina com a Avenida Presidente Castelo Branco, no Balneário Marambaia, município de Praia Grande:

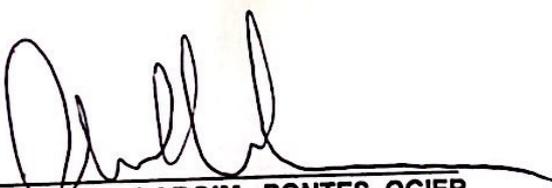
**VALOR DO IMÓVEL EM OUTUBRO / 19:**

**R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais)**

## 6 - ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido com a honrosa missão confiada por V. Exa., a perita encerra seu trabalho, que consta de 15 (quinze) folhas impressas somente no anverso, contendo 14 (quatorze) séries fotográficas digitalizadas, com esta última página datada e assinada.

Praia Grande, 30 de outubro de 2019

  
**CARLA MARIA VILLOBOIM PONTES OGIER**  
Perita Judicial – CREA-SP 155545/D

## DECISÃO-MANDADO

Processo Físico nº:  
Classe - Assunto  
Requerente:  
Requerido

0000857-56.2012.8.26.0477  
Procedimento Sumário - Despesas Condominiais  
Edifício Residencial Portal do Sol  
MARCOS EDUARDO DA SILVA, RG 129112948, CPF 011.715.179-39,  
com endereço à R SANTO AGOSTINHO, 38, AP 132, VILA CAICARA,  
CEP 11706-150, Praia Grande - SP  
EDIFÍCIO RESIDENCIAL PORTAL DO SOL, CNPJ  
11.682.370/0001-72, R SANTO AGOSTINHO, 38, VILA CAICARA, CEP  
11706-150, Praia Grande - SP

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **André Quintela Alves Rodrigues**

Vistos.

Fls. 207/210: expeça-se MLE em favor da perita judicial, referente aos honorários complementares depositados às fls. 209.

**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 a empresa gestora do sistema de alienação judicial eletrônica **LANCEJUDICIAL**, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede Internet [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), ferramenta devidamente habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

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

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP

Condensado com  
urgência.  
Praia Grande, 4/18/21



CRISTIANE AMOR ESPIM  
Juíza de Direito

Autos n. 0000857-56.2012.8.26.0477

**RA GOMES PACHECO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, sociedade jurídica de direito privado, cadastrada no CNPJ sob nº 00.636.318/0001-63, com sede na Comarca de Praia Grande na Av. Presidente Kennedy, 7700 - Ocian, nos termos do contrato social em anexo, por seu advogado que esta subscreve, nos limites dos poderes outorgados no instrumento de mandato em anexo, com escritório no endereço indicado no rodapé, onde deverá receber futuras notificações e/intimações, nos autos de **AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO**, em que litigam **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTAL DO SOL** contra **MARCOS EDUARDO SILVA**, vem respeitosamente perante Vossa Excelência expor e requerer o quanto segue:

### 1- INTERVENÇÃO DE TERCEIROS

A peticionante é a legítima proprietária tabular do apto 132 do Edifício Costa do Sauípe, localizado no condomínio Portal do Sol.

Em 20/12/2010 a peticionante compromissou a venda a unidade ao réu deste processo, entregando-lhe a posse.

Ocorre que o réu não cumpriu com os pagamentos do compromisso de venda e compra, sendo que, em 2016 foi distribuída a ação de resolução de contrato, que tramitou sob n 1013895-79.2016.8.26.0477 perante o juízo da

Largo do Paissandu nº 72 - sala 401 - Centro - São Paulo/SP - Cep: 01034-010 - Tel/Fax: (11) 3313.0008  
E-mails: [elizeuberbel@bbpa.adv.br](mailto:elizeuberbel@bbpa.adv.br) / [elayneberbel@bbpa.adv.br](mailto:elayneberbel@bbpa.adv.br)  
[pinheiroelias@bbpa.adv.br](mailto:pinheiroelias@bbpa.adv.br) /

477 FFE.21.0000857-1 04021 1532 90

**DESPACHO**

Processo Físico nº: 0000857-56.2012.8.26.0477  
Classe – Assunto: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais  
Requerente: Edifício Residencial Portal do Sol  
Requerido: Marcos Eduardo da Silva

**CONCLUSÃO**

Em 10/08/2021, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande. Eu, \_\_\_\_\_ (Pedro Valério Igarashi), Chefe de Seção, subs.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **André Quintela Alves Rodrigues**

Vistos.

Fls. 221/233: Suspensa-se a decisão de fls. 212/214.

No mais, digam as partes, no prazo de quinze dias, sobre o pedido da terceira interessada.

Sem prejuízo, providencie a terceira interessada, no mesmo prazo supra, a regularização de sua representação processual.

Int.

Praia Grande, 10 de agosto de 2021.

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

**Recebimento:-**

Em 12/08 /2021, recebi estes autos em cartório.  
Eu, [assinatura], escrevente, subscrevi.

## DECISÃO-MANDADO

Processo Físico nº:  
Classe - Assunto  
Requerente:  
Requerido

0000857-56.2012.8.26.0477

Procedimento Sumário - Despesas Condominiais

Edifício Residencial Portal do Sol

MARCOS EDUARDO DA SILVA, RG 129112948, CPF 011.715.179-39,  
com endereço à R SANTO AGOSTINHO, 38, AP 132, VILA CAICARA,  
CEP 11706-150, Praia Grande - SP

EDIFICIO RESIDENCIAL PORTAL DO SOL, CNPJ

11.682.370/0001-72, R SANTO AGOSTINHO, 38, VILA CAICARA, CEP  
11706-150, Praia Grande - SP

Juiz(a) de Direito: Dr(a). André Quintela Alves Rodrigues

Vistos.

Fls. 207/210: expeça-se MLE em favor da perita judicial, referente aos honorários complementares depositados às fls. 209.

**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 a empresa gestora do sistema de alienação judicial eletrônica LANCEJUDICIAL, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede Internet [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), ferramenta devidamente habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

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

