

SÃO PAULO

P. Volante

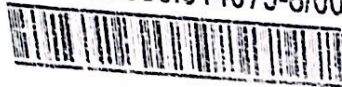
2º OFÍCIO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA PRAIA GRANDE

2º OFÍCIO CÍVEL - PRAIA GRANDE

RETOR(A) ARACI GARCIA ERNANDES

2 Vara Cível
Fórum de Praia Grande

Processo: 477.01.2006.014079-8/000000-000



Classe: 1. Cível
Esp. 146- Procedimento Sumário (Cob. Condomínio)
Valor da Causa: R\$17.215,37
Data de Distribuição: 15/09/2006 Hora: 11:14
Modo de Distribuição: Livre
RTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO J B FERNANDES
Representante: SILVIA DE OLIVEIRA
ADM. ROSE CLAUDIO BAPTISTA
CAB. 155720/SP
REQ. ROBERTO EISFELD TRIGUEIRO e outro(s)

Nº DE ORDEM: 01.02.2006.001202



AUTUAÇÃO

Em 29 de 09 de 2006

autuo neste Ofício a petição e documentos

que segue(m) e lavro este termo.

Eu, *AR* (Escr. subs)

REG. SOB nº 1702/05

LIVRO nº 76 - Fls. 117

Araceli

02

JOSÉ CLÁUDIO BAPTISTA
ADVOGADO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ___ VARA
CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP

TJSP 200609041448 477.01.2006.01.4079-80

Condomínio Edifício Palácio J. B. Fernandes, inscrito no CNPJ nº 66.501.883/0001-21, situado na Rua Londrina, nº 416 - Boqueirão - Praia Grande - SP, representado por sua Síndica, Sra. **Sílvia de Oliveira**, brasileira, casada, aposentada, portadora do R.G. 2.876.639-8-SSP/SP e do CPF 269.883.568-00, residente e domiciliada na Rua Londrina, nº 416 - apto. 85 - Boqueirão - Praia Grande - SP, regularmente eleita em Assembléia Geral dos Condôminos, conforme ata inclusa, por seu advogado signatário, com endereço a Rua Jau, nº 1.092 - Sala 45 - Boqueirão - Praia Grande - CEP 11700-270 (Docs. 01/02), onde deverá receber todas as citações, intimações e publicações referentes a esta ação, sob pena de nulidade, vem, respeitosamente, ajuizar a presente **AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS (RITO SUMÁRIO)**, com fundamento no Artigo 275, II, letra "b" do C.P.C., alterado pela Lei 9.245 de 25/12/95, embasada no Artigo 12 da Lei 4.591/64 e demais Leis que regem a espécie, em face de **Roberto Eisfeld Trigueiro**, brasileiro, casado, supervisor de vendas, portador do RG. 12.528.694-SSP/SP e do CPF. 044.502.818-10, sua mulher, **Elaine Aparecida Abreu Eisfeld Trigueiro**, brasileira, casada, professora, portadora do RG. 8.840.387-SSP/SP e do CPF. 032.605.228-32, e **Elfi Eisfeld**, brasileira, solteira, maior, bancária, portadora do RG. 19.148.095-SSP/SP e do CPF. 113.687.308-25, todos residentes e domiciliados à Rua Santa Virginia, nº 408/52 - Tatuapé - São Paulo - SP - CEP. 03084-000, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

Rua Jau, 1.092 - Sala 45 - Boqueirão - Praia Grande - CEP 11700-270 - Tel. (013) 3491-5520

TJSP 477 PGE 130320121309 2CV- 11 0036546-20

03

JOSÉ CLÁUDIO BAPTISTA
ADVOGADO

I- Os requeridos como Condôminos da unidade n.º 02 do Condomínio Autor, estão obrigados ao pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias correspondentes à sua unidade. (Doc. 05/06).

II- Deixaram de efetuar os pagamentos referentes à sua quota parte no rateio das despesas ordinárias e extraordinárias, devidamente aprovadas em Assembléia Geral dos Condôminos, conforme recibos e balancetes anexos, emitidos e encaminhados para seu endereço (Docs. 07/130).

III- Desta forma, não restou outra alternativa, a não ser a propositura da presente ação para cobrança dos débitos condominiais que se encontram em aberto, conforme planilha abaixo, atualizada pela tabela prática do T.J. até 31/07/2006.

VENCTO.	VALOR	MULTA-2%	DIVISOR	MULTIPLICADOR	CORREÇÃO	JUROS	1% a.m.	TOTAL
01/12/98	158,40	31,68	19.5439880	34,9891290	150,22	309,67	91	649,96
01/03/99	123,40	24,68	20.0084620	34,9891290	110,87	227,88	88	486,83
01/04/99	146,85	29,37	20.2645700	34,9891290	128,04	264,71	87	568,97
01/05/99	123,40	24,68	20.3598130	34,9891290	106,40	218,85	86	473,34
01/07/99	123,40	24,68	20.3842500	34,9891290	106,10	213,51	84	467,68
01/08/99	123,40	24,68	20.5350930	34,9891290	104,23	209,42	83	461,73
01/10/99	123,40	24,68	20.7285630	34,9891290	101,87	202,46	81	452,42
01/11/99	155,93	31,19	20.9275570	34,9891290	125,73	250,27	80	563,12
01/12/99	155,93	31,19	21.1242760	34,9891290	122,81	244,84	79	554,77
01/02/00	123,40	24,68	21.4104060	34,9891290	93,91	186,34	77	428,33
01/03/00	123,40	24,68	21.4211110	34,9891290	93,79	183,82	76	425,70
01/04/00	123,40	24,68	21.4489580	34,9891290	93,48	181,17	75	422,73
01/05/00	158,63	31,73	21.4682620	34,9891290	119,89	229,58	74	539,82
01/02/01	154,47	30,89	22.5750030	34,9891290	101,93	186,74	65	474,04
01/03/01	134,47	26,89	22.6855200	34,9891290	87,52	159,28	64	408,16
01/07/01	123,47	24,69	23.2557050	34,9891290	74,75	133,75	60	356,67
01/08/01	123,47	24,69	23.5138430	34,9891290	72,31	130,08	59	350,55
01/09/01	123,47	24,69	23.6996020	34,9891290	70,58	126,87	58	345,61
01/10/01	140,40	28,08	23.8038800	34,9891290	79,17	141,16	57	388,81
01/11/01	161,40	32,28	24.0276360	34,9891290	88,36	157,94	56	439,96
01/12/01	161,40	32,28	24.3375920	34,9891290	84,77	153,15	55	431,59
01/01/02	123,40	24,68	24.5176900	34,9891290	63,24	114,12	54	325,44
01/02/02	123,40	24,68	24.7800290	34,9891290	61,01	110,82	53	319,90
01/03/02	135,40	27,08	24.8568470	34,9891290	66,23	118,93	52	347,64
01/05/02	133,39	26,68	25.1810330	34,9891290	62,35	111,21	50	333,62
01/06/02	123,39	24,68	25.2036950	34,9891290	57,49	100,72	49	306,28
01/07/02	123,40	24,68	25.2574370	34,9891290	55,25	98,08	48	302,40
01/08/02	123,40	24,68	25.6490470	34,9891290	53,82	94,94	47	296,94
01/09/02	123,40	24,68	25.8696280	34,9891290	52,20	92,13	46	292,41

Rua Jau, 1.092 - Sala 45 - Boqueirão - Praia Grande - CEP 11700-270 - Tel. (013) 3491-5520

01

**JOSÉ CLÁUDIO BAPTISTA
ADVOGADO**

01/10/02	123,40	24,68	26.0843450	34,9891290	50,55	89,38	45	288,02
01/11/02	173,40	34,68	26.4938690	34,9891290	66,72	120,91	44	395,71
10/11/02	42,47	8,49	26.4938690	34,9891290	16,34	29,61	44	96,92
01/12/02	155,55	31,11	27.3920110	34,9891290	51,77	102,52	43	340,95
01/01/03	123,40	24,68	28.1315950	34,9891290	36,10	77,35	42	261,53
01/02/03	142,69	2,85	28.8264450	34,9891290	31,12	72,43	41	249,09
01/04/03	133,72	2,67	29.6479990	34,9891290	24,57	62,78	39	223,74
01/07/03	135,00	2,70	30.3364930	34,9891290	21,12	57,17	36	215,99
01/08/03	175,00	3,50	30.3486270	34,9891290	27,29	72,03	35	277,82
01/09/03	172,00	3,44	30.4032540	34,9891290	26,46	68,65	34	270,55
01/10/03	172,00	3,44	30.6525600	34,9891290	24,82	66,09	33	266,35
01/11/03	172,00	3,44	30.7721040	34,9891290	24,04	63,83	32	263,32
03/12/03	172,00	3,44	30.8859600	34,9891290	23,31	61,61	31	260,36
01/01/04	161,00	3,22	31.0527440	34,9891290	20,82	55,51	30	240,55
01/02/04	161,00	3,22	31.3104810	34,9891290	19,29	53,22	29	236,73
01/03/04	161,00	3,22	31.4325910	34,9891290	18,58	51,18	28	233,99
01/04/04	161,00	3,22	31.6117560	34,9891290	17,55	49,08	27	230,84
03/05/04	161,00	3,22	31.7413640	34,9891290	16,80	47,07	26	228,09
01/11/05	175,00	3,50	34.2975970	34,9891290	3,60	14,57	8	196,67
01/03/06	209,00	4,18	34.8322230	34,9891290	0,96	8,57	4	222,71
TOTAL	6.976,30	951,85			3.111,23	6.176,00		17.215,37

Total da unidade atualizado pela tabela do Tribunal de Justiça até 31/07/2006... RS
17.215,37

Pelo exposto, requer o Condomínio Autor :

a) A Citação, ~~Via Postal (mãos próprias)~~, de Roberto Eisfeld Trigueiro, Elaine Aparecida Abreu Eisfeld Trigueiro e Elfi Eisfeld, no endereço já declinado no preâmbulo, para que compareçam em audiência a ser designada por V. Exa. e, querendo, apresentem resposta no prazo legal, acompanhando a presente ação em todos os seus termos, até o final, sob pena de revelia.

b) Contestado ou não, seja o pedido julgado totalmente PROCEDENTE, e os Requeridos condenados ao pagamento do acima descrito, **compensados eventuais créditos não identificados, desde que devidamente comprovados, mais as parcelas vincendas, (art. 290 do CPC), no curso da lide, até o trânsito em julgado, acrescidas de multa legal, juros moratórios de 1% ao mês, conforme Cláusula Quinta, § 3º da Convenção e art. 12, § 3º, da Lei .591/64, custas e despesas processuais, honorários advocatícios à base de 20% sobre o valor da condenação, devidamente corrigidos até a data do efetivo pagamento;**

Rua Jau, 1.092 - Sala 45 - Boqueirão - Praia Grande - CEP 11700-270 - Tel. (013) 3491-5520

JOSÉ CLÁUDIO BAPTISTA
ADVOGADO

c) Juntada da Convenção Condominial (Docs. 131/145).

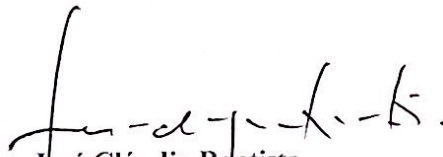
Protesta pela produção de todas as provas em direito admitidas, especialmente, depoimento pessoal dos Requeridos sob pena de confesso, oitiva de testemunhas, juntada de novos documentos, principalmente recibos das despesas vincendas, expedição de ofícios e demais que se fizerem necessárias.

Dá à presente o valor de R\$ 17.215,37.

Termos em que,

P. Deferimento.

Praia Grande, 10 de agosto de 2006.


José Cláudio Baptista
OAB/SP 155.720

5.
13
01

matrícula
32.964

ficha
01

Em 02 de agosto de 19 88

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 02, localizado no andar térreo ou 1º pavimento do EDIFÍCIO PALÁCIO JOÃO B. FERNANDES, situado à Rua Londrina, nº 416, no Jardim Santa Mônica, perímetro urbano desta comarca.

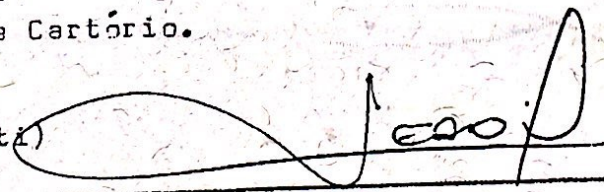
UM APARTAMENTO, com a área útil de 46,56 m², área comum de 24,04 m², área total construída de 70,60 m², pertencendo-lhe, tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal equivalente a 1,4652% do todo.

CONTRIBUINTE: 2 01 25 007 009 0002-0 Exercício de 1988.-

PROPRIETÁRIA: L.T. FERNANDES, COMÉRCIO, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, CGC/MF nº 43.016.740/0001-29, com sede em Santos -SP, na Rua João Antunes, nº 82, apto 61.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 18.033, especificação condominial registrada sob nº 06, na mencionada matrícula e convenção condominial registrada sob nº 285, livro 03, Registro Auxiliar, todos deste Cartório.

O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Tota)



R.01/32.964

Em 02 de agosto de 1988.-

TÍTULO: VENDA E COMPRA.-

Por instrumento particular de compra e venda e mútuo com obrigações e hipoteca, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1.964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, firmado nesta cidade, aos 27 de julho de 1988, a proprietária L.T. FERNANDES, COMÉRCIO, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel a 1ª) ROBERTO

" continua no verso "

matrícula
32.964

ficha
01
verso

EISFELD TRIGUEIRO, supervisor de vendas, RG nº 12.528.694-SP, CIC nº 044.502.818-10, e sua mulher ELAINE APARECIDA ABREU EISFELD TRIGUEIRO, professora, RG nº 8.840.387-SSP, CIC nº 032.605.228-32, casados sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, e ELFI EISFELD, solteira, maior, bancária, RG nº 19.148.095-SP, CIC nº 113.687.308-25, todos brasileiros, residentes domiciliados em Guarulhos-SP, à Avenida São Luiz, nº 371, Rosália, na proporção de 59,93% ao 1º adquirente e 40,07% ao 2º adquirente.
VALOR: Cz\$ 5.505.118,00

O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti)

Em 02 de agosto de 1982

R.02/32.964

ÔNUS: HIPOTECA.-

Pelo instrumento particular referido no R.01, ROBERTO EISFELD TRIGUEIRO, e sua mulher ELAINE APARECIDA ABREU EISFELD TRIGUEIRO, e ELFI EISFELD, já qualificados, deram o imóvel, em primeira e especial hipoteca, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, inscrita no CGC/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadras 3/4, lote 34, por sua filial de São Paulo-SP, à Avenida Paulista, nº 1.842, para garantia da dívida de Cz\$ 4.954.606,00, equivalente a 3.100,00000 CTN's, pagável por meio de 264 prestações mensais vencendo-se a primeira, no valor de Cz\$ 57.430,82, após 30 dias a data do título, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, com a taxa de juros nominal de 8,9% a.a., e efetiva de 9,2721% a.a., sendo que o reajustamento será efetuado de acordo com as cláusulas mencionadas no título, e as demais

" continua na ficha 02 "

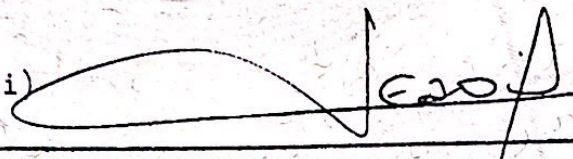
matrícula
32.964

ficha
02

Em 02 de agosto de 19 88

condições constantes do mesmo.

Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti)



EM DRABICO

Daniela Cristina Ribeiro
Escrevente Autorizada

CERTIDÃO

Pedido nº 203445

A presente é cópia fiel da matrícula número 32964, com a qual confere integralmente. Ônus, alienações ou citações, se houver, encontram-se nela inseridos. Dou fé.
Para alienação: validade de 30 dias (Item 12-º d" NSCGJ).
Praia Grande, 31 de julho de 2006.

Assinatura

Daniela Cristina Ribeiro
Escrevente Autorizada

Escrivão:	16,63
Estado:	4,73
IPESP:	3,50
Reg. Civil:	0,88
T. Justiça:	0,88
Total:	26,62

Selos pagos por verba conforme guia.



Guiomar Carvalho Berçot, Oficial Interina do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Praia Grande do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil,

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que, revendo o Livro Três de Registro Auxiliar do Cartório a seu cargo, dele verificou constar o(s) Registro(s) do teor seguinte:

15
 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRAIA GRANDE - SP
 Antonio C. C. de Santos
 Autorizado

ficha 01 REGISTRO Nº 285

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

Em 19 de outubro de 1.987.

EDIFÍCIO PALÁCIO JOÃO B. FERNANDES

TÍTULO: CONVENÇÃO.

Por instrumento particular de Convenção Condominial, do Edifício Palácio João B. Fernandes, sob nº 416 da Rua Londrina, a proprietária, L.T. FERNANDES, COMÉRCIO, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, inscrita no CGC/MF. sob nº 43.016.740/0001-29, - com sede em Santos-SP, na Rua João Antunes, nº 82, apto. 61, - atendendo ao que preceitua à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, regulamentada pelo Decreto nº 55.815, de 08 de março de 1.965, e Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1.965, resolve estabelecer a Convenção Condominial do mencionado edifício, fixando as relações entre os condôminos presentes e futuros, fazendo-a pela seguinte forma: CLÁUSULA I - Relações entre os condôminos do edifício. CLÁUSULA II - Discriminação das diferentes partes do edifício. CLÁUSULA III - Destino das diferentes partes do edifício. CLÁUSULA IV - Modo de usar as coisas e serviços comuns do edifício. CLÁUSULA V - Encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias. CLÁUSULA VI - Modo de escolher o síndico e o conselho consultivo. CLÁUSULA VII - Atribuições do síndico, além das atribuições legais. CLÁUSULA VIII - Definição da natureza gratuita ou remunerada das funções do síndico. CLÁUSULA IX - Prazo e modo para convocação das assembléias gerais. CLÁUSULA X - Modalidades de quorum. CLÁUSULA XI - Do seguro, do incêndio, da demolição e da reconstrução obrigatória. CLÁUSULA XII - Penalidades. CLÁUSULA XIII - Fundo de reserva. CLÁUSULA XIV - Regimento interno. CLÁUSULA XV - Disposições finais. A especificação foi regis-

"Continua no verso"

CONVENÇÃO DE CONDOMINIO DO EDIFICIO PALACIO JOKO B. FERNANDES, SOB Nº 416, DA RUA LONDRINA, NO LOTEAMENTO DENOMINADO / JARDIM SANTA MONICA.

[Handwritten signature]
Cartório do Reg. de Imóveis
Sandro Edmundo Toff
Esc. Autorizada
PRAIA GRANDE - SP.

[Handwritten mark]

L. F. FERNANDES, COMERCIO CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA., com sede na cidade de Santos, na Rua João Antunes nº 82, aptº 61, inscrita no C. de Imob. Sob nº 43.016.740/0001-29, representada por seu sócio L. F. sob ra Fernandes, brasileiro, casado, empresário, inscrita no C. de Imob. Sob nº 1.464.121 SP, CPF. nº 006.825.768/00, residente e domiciliado no endereço supra, conforme contrato social firmado em Santos, aos 03/01/80, e alterações também firmadas em Santos respectivamente em 10/03/80, 4/3/82, 10/3/83, 16/6/83, 25/1/84, 13/2/85 e 9/4/86, arquivados na JUCESP sob nºs. 35200518746, 1098991/80, 17719/82, 278514/83, 63870/83, 10832/84, 15960/85, 206235, aos 6/2/80, 26/3/80, 6/3/82, 30/3/83, 27/6/83, 6/2/84 e 25/2/85, na qualidade de proprietária do edifício em apreço tem justa e contratada, nos termos do que dispõe a Lei de condomínio e incorporação imobiliária, sob nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto nº 55.815, de 8 de março de 1965, Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965, apresentar a CONVENÇÃO CONDOMINIAL, que lhes permita e facilite a convivência no edifício, o exercício dos direitos e cumprimento das obrigações inerentes a esse estado de comunhão, regendo-se dita convenção pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

RELAÇÕES ENTRE OS CONDOMINIOS DO EDIFICIO

Todas as relações entre os condôminos do edifício em tela, são reguladas pelo disposto na legislação Federal, Estadual e Municipal, aplicável à espécie, e especial pelas normas fixadas nas leis e decretos supra citados e ainda pelo disposto na presente convenção, que será obrigatoriamente cumprida por todos os condôminos do edifício na

tegrante de todos os instrumentos, sejam públicos ou particula-
res, de venda, de promessa ou de qualquer forma de alienação-
ou oneração das unidades autônomas do edifício, já lavrados -
ou que vanham a ser lavrados em virtude de novas vendas, transações
ferências, cessões, promessas, alienações ou locações e anexos

CLAUSULA SEGUNDA

DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO EDIFÍCIO

O edifício em epigrafe, acha-se e-
dificado em um terreno, constituído pelos lotes ns. 9 e 10, imóve
da quadra nº 07, no loteamento denominado Jardim Santa Monica, imóve
na Rua Londrina, com a área de 757,20 ms2.

Dito edifício é constituído por e-
uma parte inalienável e indivisível, de propriedade e uso com
mum de todos os condôminos e por outra de unidades autônomas,
de propriedade de particulares e exclusiva dos respectivos ti-
tulares, sendo estas de 58 (cinquenta e oito) unidades e que
apresentam as características essenciais a presente convenção.

PARTES COMUNS

Que as partes comuns do edifício e
que ficam de propriedade e uso comum de todos os condôminos, i-
nalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente li-
gadas as unidades autônomas, além da fração ideal do terreno,
são de modo especial as seguintes: as fundações ou alicerces,
as vigas e colunas de sustentação, os pisos dos pavimentos, as
paredes externas e as divisórias entre as unidades autônomas
e as partes comuns, ornamentos da fachada, o hall, os corredo-
res dos pavimentos, os modidores, as escadarias, vestiário com
W.C., a garagem coletiva, depósito de materiais, o apartamento
do zelador, depósito do lixo, as caixas d'água superior e in-
ferior, as bombas de recalque, os encaamentos, o tronco de
água e esgoto, os condutores de águas pluviais, salão de fes-
tas com 2 W.C. o área do circulações, elevadores, duto de ven-
tilação, poço dos elevadores, guarita para guarda, a casa de
máquinas, e, enfim, tudo que, por sua propria natureza ou fun-
ção destina-se ao uso comum de todos os condôminos ou co-pro-
prietários.

Reg de Imóveis
Antonio Cléo Santos
Cartório de Registro de Imóveis
Cidade de São Paulo - SP.
Esc. Autorizado
PRAIA GRANDE
Sandro Edmundo Toffi

142

3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º e 9º andar ou no 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º e 10º pavimento, cada um com a área útil de 48,98 ms², área comum de 25,29 ms², área total construída de 74,27 ms², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal equivalente a 1,5413% do todo.

APARTAMENTOS SOB N.ºS. 34, 44, 54, 64, 74, 84, 94, 15, 25, 35, 45, 55, 65, 75, 85 e 95, situados no andar térreo, 1º andar, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º e 9º andar ou no 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º e 10º pavimento, cada um com a área útil de 46,56 ms², área comum de 24,04 ms², área total construída de 70,60 ms², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal equivalente a 1,4652% do todo.

APARTAMENTOS SOB N.ºS. 11, 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81, 91, 12, 22, 32, 42, 52, 62, 72, 82 e 92, situados no 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º e 9º andar ou no 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º e 10º pavimento, cada um com a área útil de 66,75 ms², área comum de 34,46 ms², área total construída de 101,21 ms², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal equivalente a 2,1005% do todo.

APARTAMENTOS SOB N.ºS. 16, 26, 36, 46, 56, 66, 76, 86 e 96, situados no 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º e 9º andar ou no 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º e 10º pavimento, cada um com a área útil de 46,86 ms², área comum de 24,18 ms², área total construída de 71,04 ms², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal equivalente a 1,4746% do todo.

APARTAMENTO SOB N.º 101, situado na cobertura, com a área útil de 133,50 ms², área comum de 68,92 ms², área total construída de 202,42 ms², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal equivalente a 4,2011% do todo.

USO DA GARAGEM

Cada apartamento confere a seu proprietário, locatário, ou comodatário, a guarda de 1 veículo, sendo esse direito pessoal e intransferível. na garagem cole-

finações de autos.

b)- Para conserto, lavagem ou lubri

ção ser no interesse do condomínio

d)- Para trânsito ou circulação de patins, patinetes, bicicletas, velocipedes ou similares.

e)- Para a prática de jogos desportivos ou recreativos de quaisquer naturezas.

CLAUSULA TERCEIRA

DESTINO DAS DIFERENTES PARTES DO EDIFICIO

a)- DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA

SIVA

Os Apartamentos do edificio em anexo, destinam-se exclusivamente, a fins residenciais, portanto, a instalação em qualquer dependência dos apartamentos, de bares, escritórios comerciais, oficinas, laboratórios e qualquer ramo de atividade comercial ou artesanal, contrário a destinação residencial dos apartamentos, tendo cada proprietário, o direito de usar, gozar, e dispor da parte de sua propriedade exclusiva, como bem lhe aprouver, mas de forma a não prejudicar igual direito dos demais proprietários, e não comprometer a segurança, solidez e principalmente a boa fama do edificio.

b)- DAS PARTES DE USO COMUM

As partes de propriedade e uso comum, notadamente as passagens, halls e corredores de cada pavimento, bem como as áreas que circundam o edificio, deverão estar sempre desimpedidas e livres, não podendo neles ser depositada coisa alguma, sob pena de remoção por ordem do (a) administrador (a) cuja, devolução fica condicionada a indenização ou pagamento decorrente dessa remoção. Cada proprietário, locatário ou comodatário tem o direito de usar e usufruir as utilidades das coisas comuns, desde que não prejudique igual direito dos demais, nem condições materiais ou renome do edificio. As áreas que circundam o edificio, as intermediárias entre blocos, as escadarias de acesso aos pavimentos, seus corredores e/ou halls respectivos, destinam-se ao livre trânsito. nas zonas de acesso as unidades autônomas -

Cartório de Reg. de Imóveis
Sandra Edinunio Coli
Esc. Autorizada
PRAIA GRANDE

144
9

tes. Todo o maquinário e respectivos acessórios, ferragens e demais peças que constituem propriedade comum, destinam-se aos fins específicos e para os quais foram instalados no edifício.

CLAUSULA QUARTA

MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS DO EDIFÍCIO

É facultado a todos os condôminos do edifício, indistintamente, usar e gozar das coisas e serviços comuns do mesmo, ressalvadas as restrições contidas no REGIMENTO INTERNO do edifício, que faz parte integrante presente CONVENÇÃO;

CLAUSULA QUINTA

ENCARGOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES DOS CONDÔMINOS PARA AS DESPESAS DE OUSTEIO E PARA AS EXTRAORDINÁRIAS

Constituem encargos comuns a serem suportados por todos os condôminos, indistintamente, ainda que não se beneficiem do uso das coisas comuns, na proporção da área total de cada uma das unidades de que for proprietário, as seguintes despesas, acrescidas do adicional de 10% (dez por cento) para o FUNDO DE RESERVA, sempre que este não se ache em seu limite:

a)- Pagamento de impostos, taxas e demais contribuições lançados sobre as partes comuns do edifício.

b)- Pagamento do prêmio de seguro, total do edifício, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo, que cada proprietário queira fazer, além do obrigatório.

c)- Pagamento dos proventos de empregados fixos ou diaristas do edifício.

d)- Despesas de conservação e uso normal das partes comuns e de funcionamento das respectivas instalações.

e)- Despesas de força, luz e água correspondentes as partes comuns, e, tudo o mais que lhe for necessário para a manutenção, perfeita ordem e eficiência dos serviços do edifício.

05
Cartório de Imóveis e Anexos
Rua Antônio de Santos
Praia Grande - SP.
Reg. de Imóveis
Esc. Autorizada
Praia Grande - SP.

145

que aumentar as despesas comuns por negligência ou sua exclusiva conveniência, pagará o excesso a que der causa.

PARAGRAFO SEGUNDO: Os proprietários suprirão o(a) administrador(a) com um FUNDO DE PROVISÃO, equivalente as despesas médias comuns de 2 (dois) meses, orçado em reunião ordinária ou extraordinária e terço, mensalmente rateadas entre si, na proporção estabelecida na presente CONVENÇÃO, as despesas do mês vencido. O(a) administrador(a), em caso de reformas ou consertos de vulto, deverá pagar, o montante do orçamento, previamente, aprovado pela Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária, de maneira a poder fazer face aos pagamentos compromissados.

PARAGRAFO TERCEIRO: O proprietário que não pagar suas contribuições para as despesas comuns nas datas previstas, ficará sujeito aos juros de mora a razão de 1% (um por cento) ao mês, além da multa de 20% (vinte por cento) sobre o débito em aberto, honorários advocatícios e mais as despesas judiciais, tudo cobrável por ação executiva de iniciação do (a) administrador(a); reajustados os débitos, no caso de mora por período igual ou superior a 6 (seis) meses, de conformidade com o índice de variação das Obrigações do Tesouro Nacional.

PARAGRAFO QUARTO: Todas as despesas comuns serão divididas entre os proprietários, na proporção da área total de cada uma das unidades autônomas de que for titular.

PARAGRAFO QUINTO: Os condôminos deverão saldar as contas apresentadas pelo(a) administrador(a) no máximo até o dia 10 (dez) de cada mês seguinte ao vencido, acarretando o atraso no pagamento, os juros moratórios e a multa previstas no parágrafo terceiro desta cláusula, cuja importância recebida, reverterá em favor do condomínio e será carregada para o FUNDO DE RESERVA.

PARAGRAFO SEXTO: Todas e quaisquer quantias pertencentes ao condomínio deverão ser depositadas em nome do condomínio, em estabelecimento bancário de absoluta idoneidade, a critério do(a) administrador(a), que movimentará as respectivas contas correntes.

Cartório de Registro de Imóveis de Imuvelo Cali
Sindicato Imobiliário Autorizado PRALIA GRANOR

146

O condomínio será administrado por um síndico ou administrador pessoa física ou jurídica, condômino ou não, eleito em Assembleia Geral Ordinária, anualmente ou antes em caso de vaga, permitida a reeleição. Na hipótese de falta, ausência ou impedimento do síndico, a Assembleia Geral, especialmente convocada, elegerd outro, que exercerá o mandato pelo tempo do impedimento ou pelo prazo até completar o período do substituído. O condomínio também um Conselho Consultivo, constituído de membros que residam no edificio e será escolhido na assembleia que for convocada para a eleição do síndico, com mandatos pelo prazo de 1 (um) ano, permitida a reeleição e coincidentes com o período de vigência da administração.

CLAUSULA SETIMA

ATRIBUIÇÕES DO SINDICO, ALÉM DAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS:

Compete ao síndico, além do que dispõe o artigo nº 22, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro 1.964, mais:

- a)- Representar a massa dos condôminos em juízo, ativa e passivamente, bem assim perante as repartições públicas e terceiros em geral, apenas no que diz respeito a assuntos de interesse comum.
- b)- Nomear e dispensar o zelador ou empregados, fixando-lhes os vencimentos de acordo com o orçamento anual.
- c)- Fiscalizar o serviço do zelador ou empregados.
- d)- Receber as quotas de contribuição dos proprietários, dando-lhes a devida aplicação.
- e)- Ordenar as obras de caráter urgente ou adquirir o que for necessário à conservação do edificio, extra orçamento, até o máximo da importância equivalente a 8(oito) salários referencia anuais, devendo além dessa quantia submeter as despesas a sua apreciação ou aprovação, na convocação da reunião extraordinária dos proprietários.
- f)- Superintender e administrar o edificio, observando e fazendo observar a legislação respectiva, desta CONVENÇÃO e o REGIMENTO INTERNO do edificio, bem

Caratório de Imóveis de São Paulo - SP. Est. Autorizado Coll. PARA GRANDE - S.

35868

sua administração.

g)- Prestar, anualmente contas de

h)- Elaborar o orçamento para cada exercício, submetendo-se à deliberação dos proprietários.

i)- Manter em seu poder o livro de atas e, os comprovantes das despesas, à disposição dos proprietários, fornecendo-lhes cópias autênticas de seus registros, quando solicitados.

j)- Convocar as Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias.

l)- Apresentar, anualmente à Assembleia Geral Ordinária, comprovantes das despesas efetuadas a qualquer momento, quando solicitadas por qualquer um dos condôminos.

k)- Dar imediata notícia aos condôminos de qualquer fato relativo ao condomínio, inclusive ações judiciais.

l)- Executar as deliberações das Assembleias Gerais.

m)- Entregar a seu sucessor, contra recibo, os livros e documentos que estiverem em seu poder e sob sua guarda, pertinentes à administração.

PARAGRAFO UNICO: O síndico poderá delegar suas funções administrativas a pessoas, físicas ou jurídicas de sua confiança e sob sua inteira responsabilidade mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos.

CLAUSULA OITAVA

DEFINIÇÃO DA NATUREZA GRATUITA OU REMUNERADA DAS FUNÇÕES DO SINDICO

As funções do síndico não serão remuneradas, salvo no caso de terem sido delegadas a profissional habilitado.

CLAUSULA NONA

PRAZO E MODO PARA CONVOCAÇÃO DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Annualmente, até a primeira quinzena do mês de fevereiro, será realizada a reunião ordinária dos proprietários, na forma do que estabelece o artigo nº 24, da Lei nº 4.591 de 19.12.1964.

Reg. de Imóveis
Antonio Cleto de Anjos
Esc. Autorizado
PRIMA GRANDE - SP.
Reg. de Imóveis
Carlos de Aguiar
Esc. Autorizado
PRIMA GRANDE - SP.

148

local e hora da reunião e, indicando ainda que, sumariamente a matéria a ser apreciada. Na falta desta convocação, caberá a qualquer proprietário, o direito de fazê-la.

As assembleias ou reuniões extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por proprietários que representem o mínimo de 1/4 (um quarto) de condôminos, observando-se o processo referido para convocação das reuniões ordinárias.

PARAGRAFO UNICO Das assembleias Ordinárias e Extraordinárias para que possam ser instaladas obedecerão ao seguinte critério:

1ª)- Para a instalação em primeira convocação, será exigida a presença de no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos condôminos.

2ª)- No caso de não se obter o número exigido para a primeira convocação, serão realizada segunda convocação, no mesmo dia e local determinados hora após a aprazada para a primeira convocação, com qualquer número de condôminos, os quais decidirão por todo o condomínio ficando os condôminos ausentes com a obrigação de respeitarem o que for deliberado. Na impossibilidade de comparecimento de qualquer condômino, este poderá se fazer representar nas assembleias por um procurador, legalmente constituído. Se duas ou mais pessoas forem proprietários da mesma unidade autônoma escolherão entre si, um dos co-proprietários, para representar os demais nas reuniões convocadas.

CLAUSULA DÉCIMA

MODALIDADES DE QUORUM

Para todas as decisões e deliberações tomadas, para convocação e diversos tipos de votação será obedecido o seguinte critério:

1ª)- Salvo nos casos em que por força da lei seja necessária a unanimidade de votos, todas as decisões tomadas em Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, requererão maioria absoluta do plenário ou seja, votação que represente 50% (cinquenta por cento) do número de votos cabíveis aos condôminos presentes à assembleia, mais 1(um). O resultado da votação será calculado pelos votos da-

Cartório de Reg. Imóveis
Esc. Autorizado
PRAIAS GRANDE - SP.
9.
Reg. Imóveis
Cartório de Reg. Imóveis
Esc. Autorizado
PRAIAS GRANDE - SP.

ser alterada em regular deliberação de condôminos que representem 2/3 (dois terços) da totalidade de unidades autônomas que constituem o condomínio

3ª)- O Regimento Interno do Edifício que é parte integrante da presente CONVENÇÃO, poderá ser alterado em Assembleia Geral, em regular deliberação de condôminos, que representem 2/3 (dois terços) da totalidade de unidades autônomas que constituem o edifício.

CLAUSULA DECIMA PRIMEIRA

DO SEGURO, DO INCENDIO, DA DEMOLICAO E DA RECONSTRUCAO OBRIGATORIA.

É obrigatório o seguro do edifício contra riscos de incêndio, raio, terremoto e outros equivalentes, abrangendo a totalidade, em companhia de absoluta idoneidade, a juízo do(a) administrador(a) aplicando-se para tal fim, o disposto nos artigos 13 a 16, da Lei numero 4.591, de 16 de dezembro de 1.964.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA

PENALIDADES

A infração do disposto na presente CONVENÇÃO, por qualquer condômino, por si ou através de dependente, locatário, comodatário ou por qualquer forma ou título usuário de unidade autônoma integrante do condomínio, sujeitará o condômino responsável pela infração a multa de 01 (um) salário referência, com os acréscimos previstos no parágrafo terceiro da cláusula quinta da presente convenção, que:

a)- Mudar a forma ou aspecto externo da fachada de sua propriedade exclusiva ou a distribuição, a distribuição interna dos compartimentos, ressalvada a possibilidade dessa mudança obter a aprovação do síndico, após deliberação dos proprietários.

b)- Decorar ou pintar as paredes externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto do edifício, devendo qualquer pintura externa ser feita, exclusivamente, sob a direção do síndico, após deliberação do Conselho Consultivo.

c)- Estabelecer enfermarias, oficinas, laboratórios ou instalações perigosas que possam produ

150
10
Cartório de Reg. de Imóveis e Anexos
Esc. Autorizada
PRAIA GRANDE - SP.

e caminhos internos ou lançar-lhes detritos e impurezas.

e)- Empregar qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança do edificio ou prejudicar-lhe a higiene e limpeza.

f)- Infringir qualquer dispositivo do regimento interno ou cláusula desta convenção.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA
FUNDO DE RESERVA

Cartório de R. S. de
Sandro Edmundo Coll
Esc. Autorizado
PRAIA GRANDE - SP.

Para atender às despesas com obras de conservação e reforma não previstas em orçamento, fica instituído pelos proprietários do edificio, um fundo de reserva, até atingir a importância total de um salário referência, por unidade do edificio, devendo ser que sofra diminuição.

PARÁGRAFO ÚNICO
Fundo de Reserva

Cartório de Reg. da
Quilombo Cléo
Esc. Autorizado
PRAIA GRANDE - SP.

deverá ser integralizado:

a)- Pelo adicional de 10% (dez por cento) sobre as contribuições dos proprietários.

b)- Pelas multas e infração da presente Convenção e Regimento Interno.

c)- O fundo de reserva deverá ser integralizado dentro de 5 (cinco) dias, digo, cinco anos, contados da data do pagamento da primeira contribuição dos proprietários, devendo ser aumentada a taxa prevista nesta convenção, logo que se verifique sua insuficiência.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA
REGIMENTO INTERNO

Constituirão o Regimento Interno do edificio em apreço, todas as obrigações contidas e mencionadas nas cláusulas anteriores da presente convenção, e, em especial, as seguintes:

1a)- Todos os condôminos ficam obrigados:

a)- Não fazer qualquer modificação na divisão interna das unidades autônomas, sem aprovação do síndico, que negará seu consentimento, sempre que a alteração visada possa afetar as partes externas ou internas de propriedade comum ou não estejam de acordo com as normas

conta todas as instalações internas dos locais de propriedade exclusiva, bem como o assoplo de madeira ou outro material, as portas, janelas, lustres, aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, esgoto, eletricidade, telefone/ e todos os acessórios, sendo que se tais reparações forem suscetíveis de afetar as coisas em comum, somente poderão ser efetuadas após o consentimento escrito do síndico.

o)- Não guardar explosivos ou inflamáveis em qualquer dependência do edifício.

d)- Não transitar ou circular com patins, patinetes, bicicletas, velocípedes e similares nas dependências comuns do edifício.

e)- Não fazer aglomerações nas partes comuns do edifício, sobretudo nas portas de entrada do edifício e das unidades autônomas.

f)- Não fazer reuniões nas partes comuns, salvo as que visarem o interesse comum do condomínio.

g)- Não incomodar os vizinhos com ruídos das 22,00 às 7,00 horas.

h)- Avisar e obter a aquiescência / do síndico, com a antecedência mínima de 24 horas, para a realização de festa ou baile com rádio, vitrola, orquestra - ou outro(s) instrumento(s) musical(is), devendo os aparelhos sonoros serem usados em diapásão que não fira ou perturbe o sentido auditivo.

i)- Não colocar aparelho de ar condicionado dando para a parte externa do edifício, sem prévia autorização do síndico, referendada pelo Conselho Consultivo, que dará sua aprovação, desde que não seja afetada a estética do edifício. A retirada do aparelho de ar condicionado, torna obrigatória a recomposição da parede externa, obedecendo-se a existente, inclusive em sua cor.

j)- Não colocar anúncios, placas, avisos, editais ou letreiros de qualquer espécie, nas partes externas ou dependências internas do edifício, salvo quando digam respeito o sejam do interesse do condomínio.

k)- Manter fechadas as portas de suas unidades autônomas, sendo que, em hipótese alguma, o

l.)- Não colocar roupas, vasos, com plantas ornamentais, enfeites, ou quaisquer outros objetos sobre os peitoris das janelas, das varandas e sobre os muros das áreas de serviço.

m)- Não estender, limpar, sacudir roupas, e tapetes nas janelas, varandas ou lugares visíveis do exterior do edifício, e executar quaisquer serviços domésticos fora das unidades autônomas.

n)- Não cuspir, lançar papéis, cinzas, pontas de cigarro e quaisquer detritos ou objetos pelas janelas e terraços, bem como sobre os corredores, áreas ou qualquer outro local do edifício e ainda não atirar no vaso sanitário objeto ou papel que não seja o higiênico.

o)- Lançar o lixo e outras varreduras nos recipientes adequados, os quais deverão ser colocados pelos condôminos ou faxineiros, até as 7,00 horas, no local apropriado para recolhimento, pelo serviço de limpeza pública.

p)- Não utilizar para seu uso particular, os serviços dos empregados do edifício, no período de trabalho deste.

q)- Comunicar, imediatamente ao síndico a ocorrência de qualquer caso de moléstia contagiosa em morador do edifício

r)- Não manter, sob pretexto algum quaisquer espécies de animais no edifício.

s)- Preencher as fichas ou cartões de entrada e saída, para efeito de registro ou cadastro policial.

* PARAGRAFO UNICO: As reclamações ou sugestões devem ser dirigidas por escrito, pelos moradores, ao síndico.

CLÁUSULA DECIMA QUINTA
DISPOSIÇÕES FINAIS

Qualquer proprietário poderá livremente, alienar sua unidade autônoma, independentemente de consulta ou preferência em relação aos demais condôminos.

PARAGRAFO PRIMEIRO: As obras de

13
Cartório de Registro de Imóveis e Anexos
Praia Grande - SP
13
Cartório de Registro de Imóveis e Anexos
Praia Grande - SP

453
Q

35888

tas com o concurso pecuniário de todos os proprietários, salvo se decorrerem de culpa de um só deles, que nesse caso suportará sózinho as despesas.

PARAGRAFO SEGUNDO: Cada proprietário de per si, poderá intentar as ações que decorrerem do Condomínio, desta convenção e regimento interno do Condomínio, devendo sempre o síndico, ter ciência da propositura e a fim de assumir no processo, a posição que lhe caiba.

PARAGRAFO TERCEIRO: É eleito o foro da situação do edifício, ou seja a Comarca de Praia Grande, para qualquer ação ou procedimento fundado na presente CONVENÇÃO, sendo escolhida a ação executiva para a cobrança de muitas devidas pelos proprietários.

Praia Grande, 9 de Outubro de 1987

[Handwritten signature]

CARTÓRIO DO REG. CIVIL E ANEXOS
PRAIA GRANDE - EST. DE S. PAULO

Reconheço, por assemelhação a firma de Luiz Teixeira Fernandes

Em test. da y. da y. da y.
Praia Grande

OUT. 1987

Bel. Roberto Szejli - Serventuário
Bel. David Szejli - Oficial Interino
Marta Marta Stocco - Escr. Autbr.

Cartório de Reg de Imóveis e Anexos
Luz Antonio Cleto Santos
Esc. Autorizado
PRAIA GRANDE - SP.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2ª. Vara Cível - Praia Grande

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101- Praia Grande/SP - CEP: 11705-090 - Telefone: (13) 3471-1200 -
Fax: (13) 3471-3590

15/10
UR

Processo nº 477.01.2006.014079-8/000000-000
Ordem nº 1802/2006

REG + AR + MP

A(o) Ilmo(a) Sr(a): **ELFI EISFELD**
R SANTA VIRGINIA, 408/52 - TÁTUAPE - CEP: 03084-000, São Paulo - SP

CÓPIA

CARTA DE CITAÇÃO

Em cumprimento à determinação do(a) Dr(a) RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI, MM(a) Juiz(a) de Direito da 2ª. Vara Cível da Comarca de Praia Grande, Estado de São Paulo, fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** para os atos e termos da ação de Procedimento Sumário (Cob. Condomínio), proposta por CONDOMINIO EDIFÍCIO J B FERNANDES, conforme petição por cópia em anexo, que desta fica fazendo parte integrante, tudo nos termos do seguinte despacho que a seguir transcrevo:

"Vistos, Nos termos dos arts. 5º, XXXV e LIV, e § 2º c.c. com o art. 8º, I, do Pacto de São José da Costa Rica, ratificado pelo Brasil, de conformidade com o Decreto nº 678/92, e agora principalmente, nos termos do item LXXVIII, do art. 5º, da Constituição Federal: ("a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação") – Emenda Constitucional nº 45, de 8 de dezembro de 2004; com base, ainda, nos arts. 125, II, do Código de Processo Civil, e 5º da Lei de Introdução ao Código Civil, deixo de designar audiência de conciliação, para não retardar a prestação jurisdicional, sem prejuízo, à evidência, de as partes poderem efetuar acordo por petição, submetendo-se à homologação judicial. Na finalidade de observar o prazo de dez dias de que trata o art. 277 do Código de Processo Civil, determino a citação do réu para, querendo, oferecer resposta nesse prazo, contado de conformidade com as disposições do art. 241 do mesmo estatuto processual civil, devendo constar do mandado a advertência de que, não havendo contestação tempestiva, reputar-se-ão verdadeiros os fatos alegados na petição inicial. Cite-se, portanto, nesses termos. Dil. e int."

Fica Vossa Senhoria **CIENTIFICADO** de que não sendo contestada a ação no prazo de 10 dias, presumir-se-ão aceitos como verdadeiros os fatos articulados na inicial.

Esclareço também que a presente carta é expedida conforme o disposto no artigo 222, do Código de Processo Civil, com a nova redação dada pela Lei nº 8710 de 24/09/93, valendo o recibo que a acompanha como comprovante de que esta intimação se efetivou.

Em 20 de outubro de 2006

ARACI GARCIA ERNANDES
Diretora



107m

PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FÓRUM DR. GUILHERME PENTEADO CAMPOS
2º OFÍCIO CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101- Praia Grande/SP - CEP: 11705-090 – Telefone: (13) 3471-1200 - Fax: (13) 3471-3590
CARTA PRECATÓRIA CÍVEL-pasta

Processo nº 477.01.2006.014079-8/000000-000
Ordem nº 1802/2006

Prazo p/ cumprimento: <30 dias
DISTRIBUIÇÃO

ADVERTÊNCIA

DEPRECANTE: Juízo de Direito da 2ª. Vara Cível da Comarca de Praia Grande
DEPRECADO: Juízo de Direito do Setor de Unificação de Cartas Precatórias Cíveis da Comarca de São Paulo.
DESPACHO

O(A) Exmo(a) Sr(a) Dr(a) RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI, MM(a) Juiz(a) de Direito do 2ª. Vara Cível da Comarca de Praia Grande, Estado de São Paulo, na forma da lei,

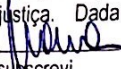
FAZ SABER ao(a) Exmo(a) Sr(a) Dr(a) Juiz(a) de Direito da Comarca de São Paulo-SP, ao qual esta for distribuída, que, perante este Juízo e respectivo Cartório se processam os termos e atos da Ação Procedimento Sumário (Cob. Condomínio), processo nº 477.01.2006.014079-8/000000-000, requerida por CONDOMINIO EDIFICIO J B FERNANDES contra ELAINE APARECIDA ABREU EISFELD TRIGUEIRO e outros.

FINALIDADE

CITAÇÃO de ELAINE APARECIDA ABREU EISFELD TRIGUEIRO, RG 8840387, CPF 032605228-32, ; ELFI EISFELD, AMBOS NA R SANTA VIRGINIA, 408/52 52 - TATUAPE - CEP: 03084-000, São Paulo - SP; ROBERTO EISFELD TRIGUEIRO, Sítio na Rua Monsenhor Meireles, nº 493, São Paulo/SP; , para os termos da presente ação cuja cópia acompanha a presente, e servirá de contrafé, ADVERTINDO-O de que querendo, poderá contestar o pedido no prazo de 15 (quinze) dias, contados da juntada da carta precatória aos autos, sob pena de revelia e confissão e de se presumirem aceitos como verdadeiros os fatos narrados na inicial. **DESPACHO:** "Vistos, Nos termos dos arts. 5º, XXXV e LIV, e § 2º c.c. com o art. 8º, I, do Pacto de São José da Costa Rica, ratificado pelo Brasil, de conformidade com o Decreto nº 678/92, e agora principalmente, nos termos do item LXXVIII, do art. 5º, da Constituição Federal: ("a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação") – Emenda Constitucional nº 45, de 8 de dezembro de 2004; com base, ainda, nos arts. 125, II, do Código de Processo Civil, e 5º da Lei de Introdução ao Código Civil, deixo de designar audiência de conciliação, para não retardar a prestação jurisdicional, sem prejuízo, à evidência, de as partes poderem efetuar acordo por petição, submetendo-se à homologação judicial. Na finalidade de observar o prazo de dez dias de que trata o art. 277 do Código de Processo Civil, determino a citação do réu para, querendo, oferecer resposta nesse prazo, contado de conformidade com as disposições do art. 241 do mesmo estatuto processual civil, devendo constar do mandado a advertência de que, não havendo contestação tempestiva, reputar-se-ão verdadeiros os fatos alegados na petição inicial. Cite-se, portanto, nesses termos. Dil. e int."

ADVOGADOS: JOSÉ CLAUDIO BAPTISTA OAB/SP 155720

ENCERRAMENTO

Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual depreca a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável "cumpra-se", se digne determinar as diligências para o seu integral cumprimento com o que estará prestando relevantes serviços à justiça. Dada e passada nesta Cidade da Comarca de Praia Grande, Estado de São Paulo, aos 20 de junho de 2008. Eu,  MARA GARDENIA S ADRIANO), Escrevente, digitei.. Eu, _____ (ARACI GARCIA ERNANDES), Diretora, subscrevi.

RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI
Juiz(a) de Direito

CERTIDÃO
Certifico ser autêntica a assinatura do(a) Dr(a) RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI, MM(a) Juiz(a) de Direito da 2ª. Vara Cível da Comarca de Praia Grande-SP.
Praia Grande, 20 de junho de 2008.
ARACI GARCIA ERNANDES
Diretora

retirado em
30/06/2008

**JOSÉ CLÁUDIO BAPTISTA
ADVOGADO**

195
5

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 2.º VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP.**

Proc. 1802/2006

TRP 477 PRE 130220091646 2CV- 10 0032918-01

Condomínio Edifício Palácio J. B. Fernandes, já qualificado e identificado, nos autos do Processo n.º 1802/2006, em trâmite perante esta Vara e respectivo Cartório, vem à este D. Juízo, em atenção ao deliberado de fls. , informar que o Condomínio Autor buscou de todas as formas localizar o Co- réu Roberto, contudo todas restaram infrutíferas.

Diante do exposto, requer:

a) seja deferida a citação por Edital do requerido **Roberto Eisfeld Trigueiro**, portador do RG. 12.528.694-SSP/SP e do CPF. 044.502.818-10, nos termos do Artigo 231, II do Código de Processo Civil;

b) seja deferida a expedição de ofício para Delegacia da Receita Federal, para localização do endereço das requeridas **Elaine Aparecida Abreu Eisfeld Trigueiro**.



Rua Jau, 1.092 - Sala 46 - Boqueirão - Praia Grande - CEP 11700-270 - Tel. (013) 3473-9093

JOSÉ CLÁUDIO BAPTISTA
ADVOGADO

185
9

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 2.ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP.

Proc. 1802/2006

IMP. Nº 12.528.194-6/SP - Nº 0012918-01

Condomínio Edifício Palácio J. B. Fernandes, já qualificado e identificado, nos autos do Processo n.º 1802/2006, em trâmite perante esta Vara e respectivo Cartório, vem à este D. Juízo, em atenção ao deliberado de fls. , informar que o Condomínio Autor buscou de todas as formas localizar o Co- réu Roberto, contudo todas restaram infrutíferas.

Diante do exposto, requer:

a) seja deferida a citação por Edital do requerido Roberto Eisfeld Trigueira, portador do RG. 12.528.194-6/SP e do CPF. 044.502.818-10, nos termos do Artigo 231, II do Código de Processo Civil;

b) seja deferida a expedição de ofício para Delegacia da Receita Federal, para localização do endereço das requeridas Elaine Aparecida Abreu Eisfeld Trigueira.



Requerido - Praia Grande - SP (11700-270 - Tel (013) 3473-4993

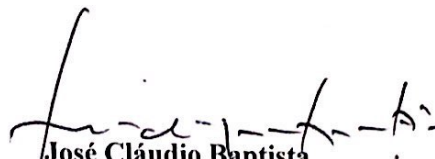
**JOSÉ CLÁUDIO BAPTISTA
ADVOGADO**

196
D

portadora do RG. 8.840.387-SSP/SP e do CPF. 032.605.228-32, e, **Elfi Einfeld**, portadora do RG. 19.148.095-SSP/SP e do CPF. 113.687.308-25;

Termos em que,
P. Deferimento.

Praia Grande, 13 de Fevereiro de 2009.

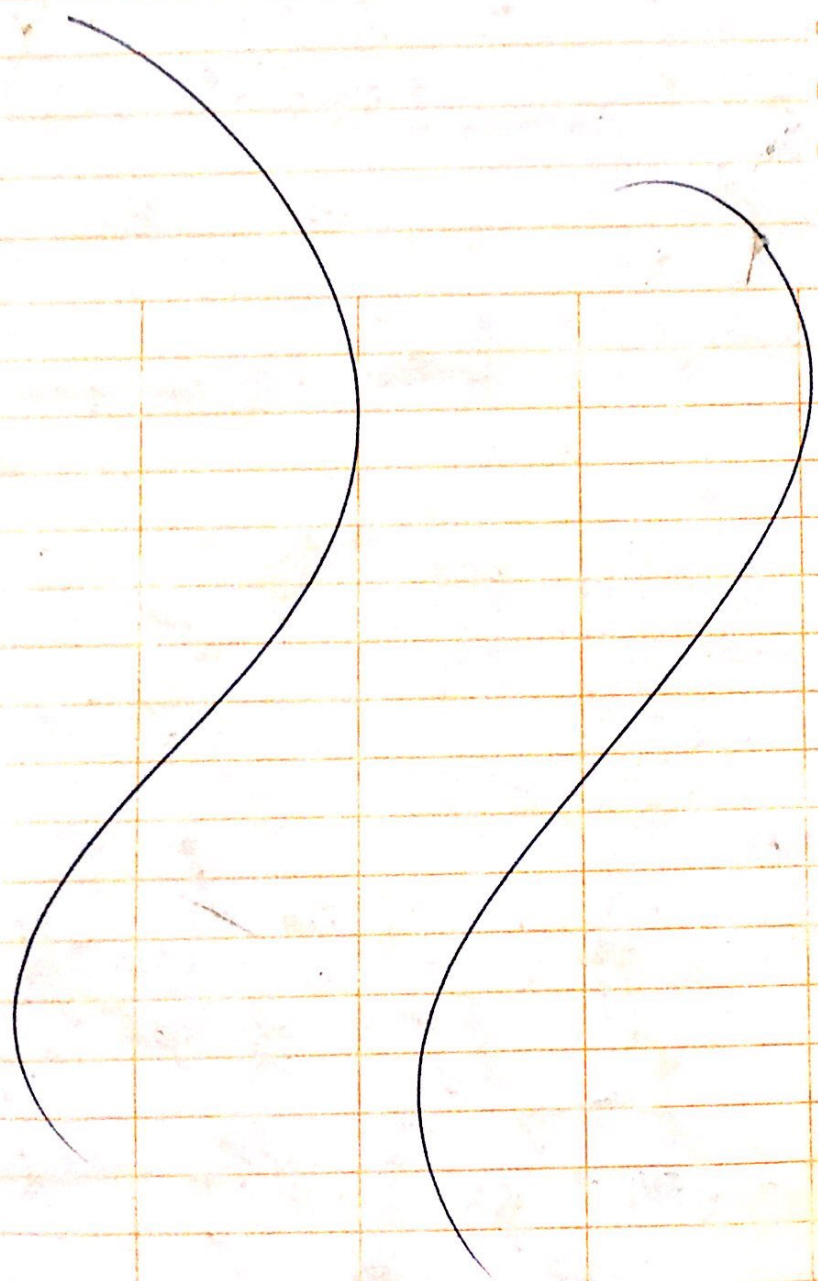

José Cláudio Baptista
OAB/SP 155.720

Rua Jau, 1.092 - Sala 46 - Boqueirão - Praia Grande - CEP 11700-270 - Tel. (013) 3473-9093

Dr.: José Claudio Baptista - 135 130

06

Fis
Fis
Fis
Fis
Fis
Fis
Fis
Fis
Fis
Fis



PODER JUDICIÁRIO



SÃO PAULO

1802/2006

2º VOLUME

JUIZO DE DIREITO DA

CARTÓRIO DO
ESCRIVÃO(A) E

02 Vara Cível
Fórum de Praia Grande

JUSTIÇA GRATUITA
RR p. 283

Processo: 477.01.2006.014079-8/000000-000



Grupo: 1.Cível
Ação: 146-Procedimento Sumário (Cob. Condomínio)
Valor da Causa: R\$17.215,37
Data Distribuição : 15/09/2006 Hora: 11:14
Data Alteração : 20/10/2006 Hora: 18:26
Tipo de Distribuição : Livre

202/2006

RTE: CONDOMINIO EDIFICIO J B FERNANDES
Representante: SILVIA DE OLIVEIRA
ADV: JOSÉ CLAUDIO BAPTISTA
OAB: 155720/SP
RDO: ROBERTO EISEL FELD TRIGUEIRO e outro(s)

Nº DE ORDEM: 01.02.2006/001802



54

Em 28 de 03 de 2006
autuo neste Ofício a petição com documentos
que segue(m) e lavro este termo.
Eu, J (), Escr., subscr.

REG.SOB Nº 1802/06

LIVRO Nº 76

FLS.

ARTIGO DE LEI EM QUE ESTA(AO) INCURSO(S) O(S) RÉU(S):

ARMA A
OBJETO
VALOR
FIANÇA
SUSPEI
INÍCIO I
FREQU
SUSPEI
DATA D
DATA O
PROMO



Região de Saúde
Lp 1453



Nome	Endereço
Endereço	CEP
Cidade	UF
UF	País
Telefone	Observações
Observações	

Região de Saúde
Lp 1453

Observações

ATIVACAO

Atividade realizada em...

Assinado por...

Assinatura

428
10

**PÂMELLA GABRIEL BAPTISTA
JOSÉ CLÁUDIO BAPTISTA
ADVOGADOS**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE PRAIA GRANDE /SP.**

Processo nº 0014079.04.2006.8.26.0477

Número de Ordem 1802/2003 2006

P. 22

477 FFE-13.00043210-5 020913 1659 01

Condomínio Edifício Palácio J. B. Fernandes, já identificado e qualificado nos autos do Processo nº 0014079.04.2006.8.26.0477, Número de Ordem 1802/2003, em trâmite perante esta R. Vara e respectivo Cartório, vem a este D. Juízo requerer o cumprimento da sentença de fls. 282/288, nos termos do artigo 475-J e artigo 614, inciso II, c/c com artigo 290, todos do Código de Processo Civil, conforme planilha a seguir, atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça, até 28/08/2013:

VENCTO.	VALOR	MULTA	DIVISOR	MULTIPLICADOR	CORREÇÃO	JUROS	%	TOTAL
01/12/1998	158,40	31,68	19,5439880	51,34594300	309,30	878,91	176	1.378,28
01/03/1999	123,40	24,68	20,0084620	51,34594300	231,92	657,41	173	1.037,41
01/04/1999	146,85	29,37	20,2645700	51,34594300	270,28	767,98	172	1.214,49
01/05/1999	123,40	24,68	20,3598130	51,34594300	225,37	638,59	171	1.012,04
01/07/1999	123,40	24,68	20,3842500	51,34594300	224,92	630,37	169	1.003,37
01/08/1999	123,40	24,68	20,5350930	51,34594300	222,18	622,04	168	992,29
01/10/1999	123,40	24,68	20,7285630	51,34594300	218,72	608,89	166	975,70
01/11/1999	155,93	31,19	20,9275570	51,34594300	271,97	757,50	165	1.216,59

Rua Jau, 1.092 - Sala 46 - Boqueirão - Praia Grande - CEP 11700-270 - Tel. (13) 3473-9093

429

**PÂMELLA GABRIEL BAPTISTA
 JOSÉ CLÁUDIO BAPTISTA
 ADVOGADOS**

01/12/1999	155,93	31,19	21,1242760	51,34594300	267,70	745,90	164	1.200,71
01/02/2000	123,40	24,68	21,4104060	51,34594300	207,04	575,30	162	930,42
01/03/2000	123,40	24,68	21,4211110	51,34594300	206,86	571,46	161	926,41
01/04/2000	123,40	24,68	21,4489580	51,34594300	206,40	567,17	160	921,66
01/05/2000	158,63	31,73	21,4682620	51,34594300	264,92	723,89	159	1.179,17
01/02/2001	154,47	30,89	22,5750030	51,34594300	236,24	632,40	150	1.054,01
01/03/2001	134,47	26,89	22,6855200	51,34594300	203,86	544,19	149	909,42
01/07/2001	123,47	24,69	23,2557050	51,34594300	178,97	474,34	145	801,47
01/08/2001	123,47	24,69	23,5138430	51,34594300	175,37	465,89	144	789,43
01/09/2001	123,47	24,69	23,6996020	51,34594300	172,84	459,03	143	780,03
01/10/2001	140,40	28,08	23,8038800	51,34594300	194,94	516,05	142	879,47
01/11/2001	161,40	32,28	24,0276360	51,34594300	220,21	583,58	141	997,46
01/12/2001	161,40	32,28	24,3375920	51,34594300	214,93	572,06	140	980,67
01/01/2002	123,40	24,68	24,5176900	51,34594300	162,04	431,06	139	741,18
01/02/2002	123,40	24,68	24,7800290	51,34594300	158,75	423,43	138	730,26
01/03/2002	135,40	27,08	24,8568470	51,34594300	173,15	459,81	137	795,44
01/05/2002	133,39	26,68	25,1810330	51,34594300	166,32	440,63	135	767,02
01/06/2002	123,89	24,78	25,2036950	51,34594300	154,20	405,85	134	708,72
01/07/2002	123,40	24,68	25,3574370	51,34594300	151,77	398,79	133	698,64
01/08/2002	123,40	24,68	25,6490470	51,34594300	148,36	391,30	132	687,73
01/09/2002	123,40	24,68	25,8696280	51,34594300	145,83	385,02	131	678,93
01/10/2002	123,40	24,68	26,0843450	51,34594300	143,41	378,94	130	670,43
01/11/2002	173,40	34,68	26,4938690	51,34594300	195,19	520,21	129	923,48
10/11/2002	42,27	8,45	26,4938690	51,34594300	47,58	126,81	129	225,12
01/12/2002	155,55	31,11	27,3920110	51,34594300	163,23	447,86	128	797,75
01/01/2003	123,40	2,47	28,1315950	51,34594300	103,87	291,76	127	521,50
01/02/2003	142,69	2,85	28,8264450	51,34594300	113,70	326,65	126	585,89
01/03/2003	123,40	2,47	29,2473110	51,34594300	95,10	276,21	125	497,19
01/04/2003	133,72	2,67	29,6479990	51,34594300	99,82	292,91	124	529,12
01/07/2003	135,00	2,70	30,3364930	51,34594300	95,36	282,01	121	515,07
01/08/2003	175,00	3,50	30,3486270	51,34594300	123,50	362,40	120	664,40
01/09/2003	172,00	3,44	30,4032540	51,34594300	120,85	352,58	119	648,87
01/10/2003	172,00	3,44	30,6525600	51,34594300	118,44	346,78	118	640,66
01/11/2003	172,00	3,44	30,7721040	51,34594300	117,30	342,50	117	635,24
03/12/2003	172,00	3,44	30,8859600	51,34594300	116,22	338,32	116	629,98
01/01/2004	161,00	3,22	31,0527440	51,34594300	107,32	312,27	115	583,81
01/02/2004	161,00	3,22	31,3104810	51,34594300	105,08	307,01	114	576,31
01/03/2004	161,00	3,22	31,4325910	51,34594300	104,04	303,13	113	571,39
01/04/2004	161,00	3,22	31,6117560	51,34594300	102,52	298,75	112	565,48
03/05/2004	161,00	3,22	31,7413640	51,34594300	101,43	294,87	111	560,52
01/11/2005	175,00	3,50	34,2975970	51,34594300	88,73	248,52	93	515,75
01/03/2006	209,00	4,18	34,8322230	51,34594300	101,07	279,68	89	593,93
01/09/2008	209,00	4,18	39,3342490	51,34594300	65,10	164,19	59	442,46
01/03/2011	232,00	4,64	44,83432700	51,34594300	34,37	78,59	29	349,60
01/05/2011	232,00	4,64	45,45517000	51,34594300	30,67	72,17	27	339,48
Sub-Total	7.773,00	945,62			8.479,25	23.373,97		40.571,84
Custas								855,36
Sub-Total								41.427,20
Honorários								6.214,08
Total								47.641,28

Rua Jau, 1.092 - Sala 46 - Boqueirão - Praia Grande - CEP 11700-270 - Tel. (13) 3473-9093



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

CONCLUSÃO

Em 12/05/2015, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande. Eu, _____ (João Marcos Santilli), Escrevente Técnico Judiciário, subs.

DESPACHO

Processo Físico nº: 0014079-04.2006.8.26.0477
Classe – Assunto: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais
Requerente: Condomínio Edifício J B Fernandes
Requerido: Roberto Eisfeld Trigueiro e outros

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

Vistos.

Defiro a penhora sobre o imóvel indicado pelo exequente. Lavre-se o termo.

Nomeio como avaliador(a) o Sr(a) Hugo Andrade de Souza Junior. Arbitro os honorários provisórios em R\$ 900,00. Depósito em cinco (5) dias.

Com o depósito, intime-se o (a) Sr(a) expert a dar início aos trabalhos. Laudo em trinta (30) dias.

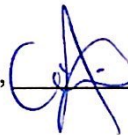
Sem prejuízo, providencie o exequente, no prazo de cinco (5) dias, as custas necessárias à cientificação dos credores hipotecários.

Int.

Praia Grande, 12 de maio de 2015.

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

RECEBIMENTO:

Em 12/05/15, recebi estes autos em cartório. Eu, , escrevente, subscrevi.

445

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0014079-04.2006.8.26.0477 e o código D90000001XWU4.



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@tjisp.jus.br

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

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Físico n°: 0014079-04.2006.8.26.0477
Classe – Assunto: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais
Requerente: Condomínio Edifício J B Fernandes
Requerido: Roberto Eisfeld Trigueiro e outros

Em Praia Grande, aos 11 de setembro de 2015, 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) dos executados Roberto Eisfeld Trigueiro, RG 12.528.694, CPF 044.502.818-10; Elaine Aparecida Abreu Eisfeld Trigueiro, RG8.840.387, CPF 032.605.228-32; Elfi Eisfeld, RG 19.148.095, CPF 113.687.308-25: **apartamento 02, localizado no andar térreo ou 1º pavimento do Edifício Palácio João B. Fernandes, situado à Rua Londrina, 416, no Jardim Santa Mônica, Praia Grande/SP, com as seguintes especificações: área útil de 46,56 m², área comum de 24,04 m², área total construída de 70,60 m², pertencendo-lhe, tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal equivalente a 1,4652 % do todo; matrícula no CRI local 32.964; do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Supra indicados. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.**

Data e Assinatura do(a) Depositário(a)
(se presente ao ato da lavratura do Termo)

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

447
E

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjisp.jus.br/esaj>, informe o processo 0014079-04.2006.8.26.0477 e o código D9000000242ZR.



436



Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367177

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

1802/06-13

Ref.: Proc. 0014079-04.2006.8.26.0477

HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR, Eng.º. CREA 11.227, perito nomeado por V. Excia., nos autos do **PROCEDIMENTO SUMÁRIO** (Ordem 1.802/06) movido por **CONDOMINIO EDIFICIO J.B. FERNANDES** contra **ROBERTO EISFELD TRIGUEIRO E OUTROS**, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 2º Ofício, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias para a perfeita fundamentação de seu trabalho, respeitosamente apresenta o seu parecer técnico específico através do seguinte:

LAUDO

477 FPESE.16.000645807 20716 1428 46



437



Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

2

1 – Objetivo.

O R. Despacho de fls. 445 houve por bem nomear o signatário como avaliador, mister que este perito judicial honrosamente, ora desempenha.

O presente laudo tem por finalidade a avaliação do imóvel objeto da Matrícula 32.964 do Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP (fls. 443) e Termo de Penhora e Depósito (fls. 447), assim descrito e caracterizado nos referidos documentos:

“IMÓVEL: Apartamento nº 02, localizado no andar térreo ou 1º pavimento do EDIFÍCIO PALACIO JOÃO B. FERNANDES, situam à Rua Londrina, nº 416, no Jardim Santa Mônica, perímetro urbano desta comarca.

UM APARTAMENTO, com área útil de 46,56m², área comum d 24,04m², área total construída de 70,60m², pertencendo-lhe, tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal equivalente a 1,4652% do todo.

CONTRIBUINTE: 2 01 25 007 009 0002-0”



438
A

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



3

2 - Vistorias e demais diligências complementares.

Devidamente nomeado por V Excia. (fls. 445) e cientificado pelo cartório desse honroso "munus", dirigiu-se o perito judicial ao imóvel em estudos, onde através detalhada vistoria realizada "in loco", pode observar em seus mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar à presente medida judicial.

Outrossim, em diligências complementares, o signatário efetuou ainda:

2.1 - Detalhada pesquisa de valores, devidamente tratada.

2.2 - Diligências junto a órgãos públicos, no intuito de obter dados específicos relativos ao imóvel avaliando e dos paradigmas coletados na pesquisa (testadas, áreas do terreno e construída, idade de benfeitorias etc. etc.).

2.3 - Reportagem fotográfica do imóvel e redondezas para melhor caracterização do imóvel avaliando e fundamentação técnica do laudo.



439
Q

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



4

3 - Apreciação técnica.

O imóvel em estudo encontra-se situado à rua Londrina nº 416, nesta cidade de Praia Grande (SP). Bairro: Canto do Forte (Boqueirão)

O local, conforme parcialmente nos demonstram as fotos que acompanham o presente, é dotado de melhoramentos e utilidades públicas, o que se constitui em fator de impulsionamento e progresso.

De se notar sua proximidade de vias locais de relevo, assim como da orla da praia.

As características gerais de acabamento do imóvel em estudos são as seguintes:

CONDOMINIO EDIFICIO J.B. FERNANDES

Rua Londrina 416 - Canto do Forte/Boqueirão

Praia Grande/SP

Gerais

Gradil - Alvenaria revestida com cerâmica. Na parte superior quadros com vidro blindex.

Guarita - Piso cerâmico. Paredes revestidas com cerâmicas - Vidros.



440

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



5

Hall de entrada - Porta de vidro. Piso revestido com cerâmicas e paredes com massa corrida.

2 (dois) elevadores - Revestidos com fórmica. Espelho só no social - Capacidade para 4 pessoas ou 360kg.

Salão de festas e reuniões - Piso cerâmico e paredes com massa corrida.

Hall dos andares - Piso revestido com cerâmicas e paredes com massa corrida.

Unidade autônoma

Observação: Encontrando a unidade fechada, em companhia do zelador (Sr. Adelson - Tel.: 13 7808.2777) vistoriou outras unidades similares, inclusive a de nº 14.

Sala e quarto - Piso cerâmico e paredes com massa corrida.

Banheiro, cozinha e área de serviço - Piso revestido com cerâmicos e paredes com azulejos até o forro. Molduras em gesso.

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



441
Q

6

4 - Avaliação.

A valorização de todos os bens imóveis, que é um fato indiscutível, de uns anos para a época atual, tem se verificado em moldes diferentes, acompanhando em geral as variações do custo de vida na Capital.

A exata determinação dos índices reais de atualização, objetiva quase que impossível, acarreta processos de cálculos bastante complexos, pois depende diretamente de um grande número de fatores de ordem subjetiva, de dados estatísticos oficiais, e, provém ainda, de minuciosa pesquisa de fatores vários, vinculados a nossa conjuntura econômica-financeira e social-comercial. Os dados e elementos básicos para o estabelecimento dos diversos índices representativos da valorização imobiliária, base da atualização de valores, podem ser separados em duas classes distintas: os que elevam e os que reduzem os valores.

Entre aqueles, podemos citar o acréscimo verificado na vigência dos diversos salários mínimos, com o conseqüente aumento do custo de vida, além de outros fatores de menor importância.

Entre os que reduzem os valores, podemos citar a influência especulativa das atividades dos escritórios de corretagem imobiliária, a influência da compra e venda à prazo, que acarreta aumento para mais em função do tempo, a elevação anual dos encargos, taxas, impostos, revendas, "sisa", etc., etc.

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



442

7

Vários são os trabalhos efetuados que se dedicaram à valorização imobiliária na Capital, todos, porém desatualizados.

Considerando que a valorização imobiliária, tem se verificada através de parâmetros heterogêneos, com variações mensais, a fim de não serem adotadas percentagens rígidas, que não representem a variação em todo o período, os peritos, aliás com acerto, a fim de atualizarem seus valores, tem se utilizado de vários índices publicados mensalmente e que nessas condições permitem chegar a um resultado bem próximo daquele objetivado quando se atualiza um valor. (F.I.P.E, I.G.P, F.G.V etc. etc.).

Serão, portanto esses índices, fornecidos mensalmente através de boletins, que adotaremos no presente trabalho.

4.1 - Valor do terreno.

No intuito de bem fundamentar o seu laudo, o perito efetuou detalhada pesquisa de valores de terrenos no local, ocasião em que pode verificar que inexistem terrenos a venda no local, em número suficiente, uma vez que eles são bastante procurados e logo adquiridos por construtoras que objetivam a execução de edifícios. Assim, pesquisando junto a

440
2

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 236777



5

Hall de entrada - Porta de vidro. Piso revestido com cerâmicas e paredes com massa corrida.

2 (dois) elevadores - Revestidos com fórmica. Espelho só no social - Capacidade para 4 pessoas ou 360kg.

Salão de festas e reuniões - Piso cerâmico e paredes com massa corrida.

Hall dos andares - Piso revestido com cerâmicas e paredes com massa corrida.

Unidade autônoma

Observação: Encontrando a unidade fechada, em companhia do zelador (Sr. Adelson - Tel.: 13 7808.2777) vistoriou outras unidades similares, inclusive a de nº 14.

Sala e quarto - Piso cerâmico e paredes com massa corrida.

Banheiro, cozinha e área de serviço - Piso revestido com cerâmicos e paredes com azulejos até o forro. Molduras em gesso.

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



441
Q

6

4 - Avaliação.

A valorização de todos os bens imóveis, que é um fato indiscutível, de uns anos para a época atual, tem se verificado em moldes diferentes, acompanhando em geral as variações do custo de vida na Capital.

A exata determinação dos índices reais de atualização, objetiva quase que impossível, acarreta processos de cálculos bastante complexos, pois depende diretamente de um grande número de fatores de ordem subjetiva, de dados estatísticos oficiais, e, provém ainda, de minuciosa pesquisa de fatores vários, vinculados a nossa conjuntura econômica-financeira e social-comercial. Os dados e elementos básicos para o estabelecimento dos diversos índices representativos da valorização imobiliária, base da atualização de valores, podem ser separados em duas classes distintas: os que elevam e os que reduzem os valores.

Entre aqueles, podemos citar o acréscimo verificado na vigência dos diversos salários mínimos, com o conseqüente aumento do custo de vida, além de outros fatores de menor importância.

Entre os que reduzem os valores, podemos citar a influência especulativa das atividades dos escritórios de corretagem imobiliária, a influência da compra e venda à prazo, que acarreta aumento para mais em função do tempo, a elevação anual dos encargos, taxas, impostos, revendas, "sisas", etc., etc.



442



Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

7

Vários são os trabalhos efetuados que se dedicaram à valorização imobiliária na Capital, todos, porém desatualizados.

Considerando que a valorização imobiliária, tem se verificada através de parâmetros heterogêneos, com variações mensais, a fim de não serem adotadas percentagens rígidas, que não representem a variação em todo o período, os peritos, aliás com acerto, a fim de atualizarem seus valores, tem se utilizado de vários índices publicados mensalmente e que nessas condições permitem chegar a um resultado bem próximo daquele objetivado quando se atualiza um valor. (F.I.P.E, I.G.P, F.G.V etc. etc.).

Serão, portanto esses índices, fornecidos mensalmente através de boletins, que adotaremos no presente trabalho.

4.1 - Valor do terreno.

No intuito de bem fundamentar o seu laudo, o perito efetuou detalhada pesquisa de valores de terrenos no local, ocasião em que pode verificar que inexistem terrenos a venda no local, em número suficiente, uma vez que eles são bastante procurados e logo adquiridos por construtoras que objetivam a execução de edifícios. Assim, pesquisando junto a

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



443
0
8

corretores e proprietários no local, o signatário pode concluir pelo valor unitário de R\$ 1.500,00/m².

Fixado esse índice unitário, teríamos:

a - Fundo equivalente

Não é de ser considerado, pois não tem influência no valor.

b - Fator testada

Também não é de ser considerado, no caso.

c - Fração ideal

De 11,09m².

d - Valor da fração ideal do terreno

$V_t = 11,09m^2 \times R\$ 1.500,00/m^2$

$V_t = R\$ 16.635,00$

, ou em números redondos:

$V_t = R\$ 16.600,00$

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 236777



444

9

9

4.2 - Valor das benfeitorias.

Com relação às benfeitorias, considerando que estudos anteriores se encontram totalmente desajustados, consoante consenso geral, iremos nos basear em valores propostos pela comissão de peritos nomeada pelos DD. Juizes das Varas da Fazenda Pública da Capital - Portaria CAJUFA nº 01/99 - "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2.002", da qual o signatário fez parte e ainda do trabalho "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" (versão 2.002) do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Com relação à "depreciação física", de acordo com os trabalhos acima mencionados, o fator específico a se adotar deve abranger o obsolescência e o estado de conservação.

O critério a considerar, segundo as mencionadas normas é uma adequação do método Ross/Heideck, que leva em consideração o obsolescência, o tipo da construção e acabamento, assim como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

Nessas condições, o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo deve ser multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (**Foc**) para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é fixado aplicando-se a seguinte expressão:

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367177



445



10

$$Foc = R + K (1 - R)$$

, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido em tabela específica (TABELA 1).

K = Coeficiente de Ross/Heideck, obtido pela TABELA 2, todas dos trabalhos acima mencionados.

De acordo com os trabalhos mencionados acima, teríamos a adotar a título de unitário, o valor correspondente a $1,605 \times H_82N \times 1,3953$, ou segundo dados publicados em revistas especializadas, o seguinte:

$$Vu = 1,605 \times R\$ 1.250,00/m^2 \times 1,3953$$

$$Vu = R\$ 2.800,00/m^2.$$

A título de "depreciação física", teríamos a seguinte expressão:

$$Foc = R + K (1 - R)$$

, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão = **0,20**

K = Coeficiente de Ross/Heideck, de acordo com os seguintes dados:

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



446



11

- TABELA 1 - Vida referencial = 60 anos.
- QUADRO A - Ref. "b"
- TABELA 2 - Idade de 29 anos, que sobre 60 anos corresponde a uma porcentagem de $29/60 = 0,48 = 48\%$.
Esta porcentagem e referência "b" corresponde na Tabela 2 a:
 $K = 0,643$

Substituindo-se os símbolos pelos valores respectivos, obtemos:

$$Foc = 0,20 + 0,643 (1-0,20)$$

$$Foc = 0,714$$

O valor das benfeitorias seria então, de:

$$Vb = 71,07m^2. \times R\$ 2.800,00/m^2. \times 0,714$$

$$Vb = \underline{R\$ 142.100,00}$$

RESUMO.

O valor total da propriedade seria então, de:

- Valor do terreno	R\$	16.600,00
- Valor das benfeitorias	R\$	142.100,00
TOTAL	R\$	158.700,00



447
a

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



12

, ou em números redondos:

RS 160.000,00

(Cento e sessenta mil reais)

TERMO DE ENCERRAMENTO.

O presente laudo consta de 12 (doze) folhas deste papel, computadorizadas de um só lado, rubricadas as anteriores e esta última, datada e assinada pelo perito.

Praia Grande, 22 de julho de 2016.

Hugo Andrade de Souza Junior
HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR

- CREA 11/227.
- Membro Titular Fundador dos núcleos regionais do IBAPE da Baixada Santista e do ABC.
- Membro da Comissão Técnica de Avaliações e Perícias de Engenharia da Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Santos.
- Registrado a CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS -, organismo filiado à ONU.

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



448
Q

Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande.

Cartório do 2º Ofício.

PROCEDIMENTO SUMÁRIO

(Proc. nº 0014079-04.2006.8.26.0477 - Ordem 1.802/06)

Requerente – Condomínio Edifício J.B. Fernandes.

Requerido – Roberto Eisfeld Trigueiro e Os.

LAUDO

ANEXO 01

Folha de rosto de IPTU.


HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR

- Perito Judicial
- CREA 11.227
- Registrado a CONFEDERATION INTER-
NATIONALE DES ASSOCIATIONS
D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC)-
PARIS -, organismo filiado à ONU.

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



449

0



Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande.

Cartório do 2º Ofício.

PROCEDIMENTO SUMÁRIO

(Proc. nº 0014079-04.2006.8.26.0477 - Ordem 1.802/06)

Requerente – Condomínio Edifício J.B. Fernandes.

Requerido – Roberto Eisfeld Trigueiro e Os.

LAUDO

ANEXO 02

Fotos do local e imóvel em estudos.


HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR

- Perito Judicial
- CREA 11.227
- Registrado a CONFEDERATION INTER-
NATIONALE DES ASSOCIATIONS
D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC)-
PARIS -, organismo filiado à ONU.





45L

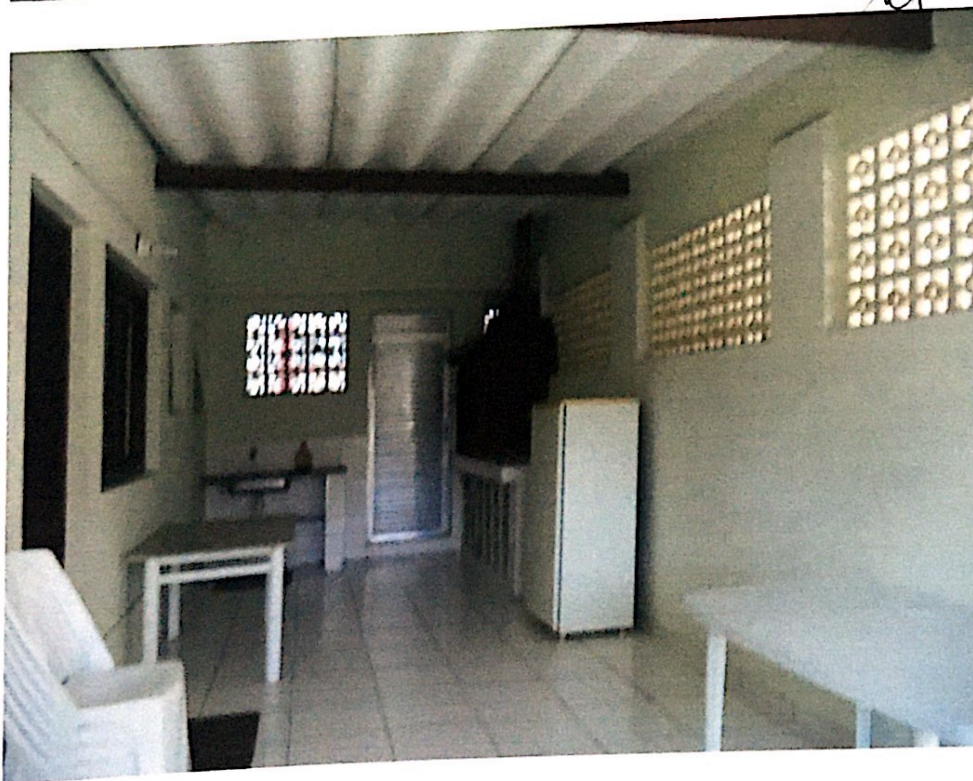
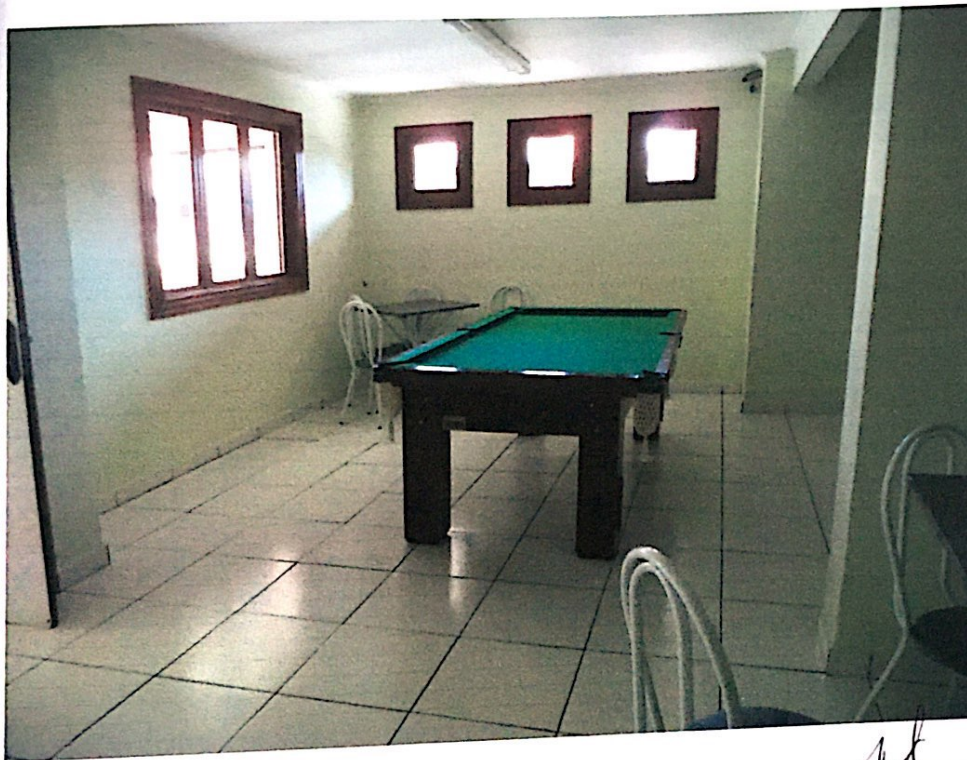
Q

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG° DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

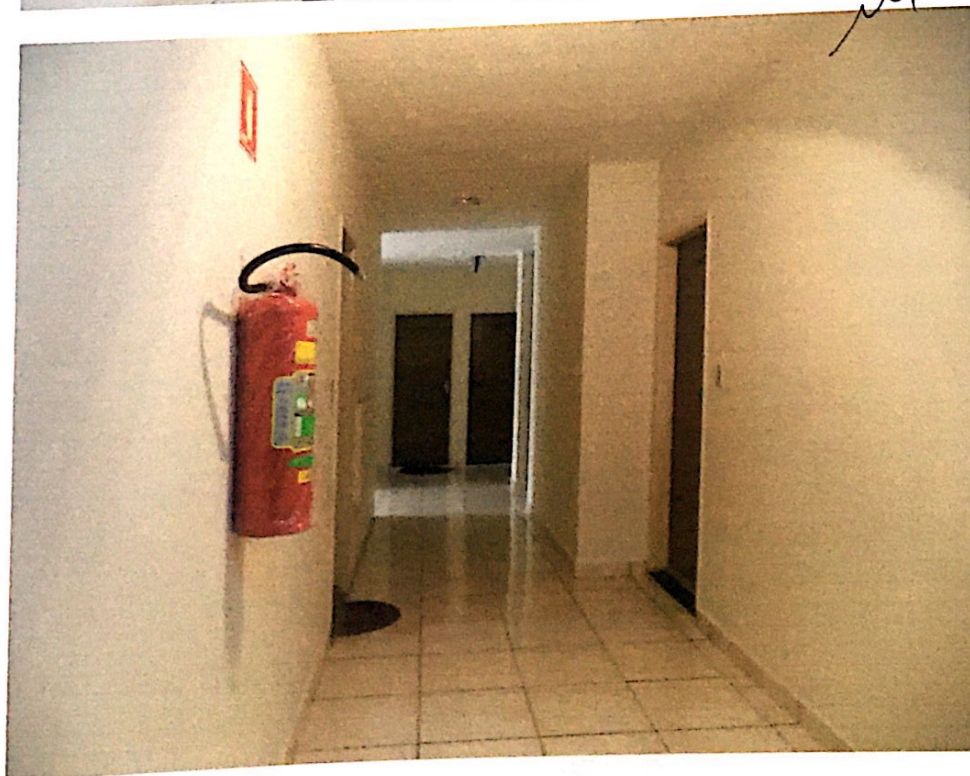


Av. Morumbi, 8.502 - 1º and. - Cj. 12 - Brooklin Paulista - CEP 04703-002 - Tel. / Fax.: (11) 5532-1944 - SÃO PAULO - SP
Av. Bartolomeu de Gusmão, 46 - Ed. N. S. Aparecida - 10º andar - Sala 1007 - CEP 11045-400 - Tel.: (13) 3271-3538 - SANTOS - SP



457
8

Hugo Andrade de Souza Junior
ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26 380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 236777



Av. Morumbi, 8.502 - 1º and. - Cj. 12 - Brooklin Paulista - CEP 04703-002 - Tel. / Fax.: (11) 5532-1944 - SÃO PAULO - SP
Av. Bartolomeu de Gusmão, 46 - Ed. N. S. Aparecida - 10º andar - Sala 1007 - CEP 11045-400 - Tel.: (13) 3271-3538 - SANTOS - SP



453

Q

Hugo Andrade de Souza Junior

ENG° DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227

ADVOGADO - OAB - 26.380

PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



[Handwritten signature]

Tipo Proprietário
Imobiliário ROBERTO EISEFELD TRIGUEIRO
Endereço
RUA londrina, 416, ., PRAIA GRANDE/SP
Endereço de Entrega
Rua londrina 416 ap 2 boqueirao, 11700-020, ., PRAIA GRANDE/SP
Operador ativo
palomasi

CPF/CNPJ Proprietário
SEMDOC5926089d3e082
Código
0046235
Inscrição
201250070090002
Lote
009
Quadra
007
Loteamento

Dívidas não parceladas

C.D.A. Composição	Situação	Execução	Vara	Ofício	Cod. Expandido	Principal	P. Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Custas Proc	Total
2297 2001 - 02 Imposto Predial Urba	INSCRITA	35639/2005				471,59	471,59	1.103,30	157,47	2.342,11	407,44	0,00	4.481,91
6-01/06/2001, 7-01/07/2001, 8-01/08/2001, 9-01/09/2001, 10-01/10/2001, 11-01/11/2001, 12-01/12/2001													
2287 2002 - 02 Imposto Predial Urba	INSCRITA	35639/2005				840,84	840,84	1.733,78	257,44	3.539,70	637,17	0,00	7.009,93
01-01/01/2002, 02-01/02/2002, 03-01/03/2002, 04-01/04/2002, 05-01/05/2002, 06-01/06/2002, 07-01/07/2002, 08-01/08/2002, 09-01/09/2002, 10-01/10/2002, 11-01/11/2002, 12-01/12/2002													
2225 2003 - 02 Imposto Predial Urba	INSCRITA	35639/2005				847,20	847,20	1.441,95	228,90	2.845,15	536,32	0,00	5.899,52
01-01/01/2003, 02-01/02/2003, 03-01/03/2003, 04-01/04/2003, 05-01/05/2003, 06-01/06/2003, 07-01/07/2003, 08-01/08/2003, 09-01/09/2003, 10-01/10/2003, 11-01/11/2003, 12-01/12/2003													
3278 2004 - 02 Imposto Predial Urba	INSCRITA	4137/2009				957,36	794,64	973,93	176,84	1.964,65	391,00	0,00	4.302,06
01-01/01/2004, 02-01/02/2004, 03-01/03/2004, 04-01/04/2004, 05-01/05/2004, 06-01/06/2004, 07-01/07/2004, 08-01/08/2004, 09-01/09/2004, 10-01/10/2004, 11-01/11/2004, 12-01/12/2004													
5110 2005 - 02 Imposto Predial Urba	INSCRITA	005467/2010	01			1.014,24	841,92	926,81	176,86	1.733,87	367,94	0,00	4.047,40
01-01/01/2005, 02-01/02/2005, 03-01/03/2005, 04-01/04/2005, 05-01/05/2005, 06-01/06/2005, 07-01/07/2005, 08-01/08/2005, 09-01/09/2005, 10-01/10/2005, 11-01/11/2005, 12-01/12/2005													
42016 2010 - 02 Imposto Predial Urba	INSCRITA					348,88	348,88	243,35	59,22	378,60	0,00	0,00	1.030,05
01-08/01/2010, 02-08/02/2010, 03-08/03/2010, 04-08/04/2010, 05-08/05/2010, 06-08/06/2010, 07-08/07/2010, 08-08/08/2010, 09-08/09/2010, 10-08/10/2010, 11-08/11/2010, 12-08/12/2010													
43114 2013 - 02 Imposto Predial Urba	INSCRITA	15323661820188260477/2018				216,32	216,32	95,12	31,14	137,87	48,04	0,00	526,49
1-30/01/2013, 3-08/03/2013													
35561 2014 - 02 Imposto Predial Urba	INSCRITA	15323661820188260477				119,13	11,17	3,98	1,51	5,16	2,18	0,00	24,00
9-08/09/2014													
47902 2017 - 02 Imposto Predial Urba	INSCRITA	15323661820188260477/2018				1.817,28	1.817,28	122,70	193,88	294,27	242,82	0,00	2.671,05
1-30/01/2017, 2-08/02/2017, 3-08/03/2017, 4-08/04/2017, 5-08/05/2017, 6-08/06/2017, 7-08/07/2017, 8-08/08/2017, 9-08/09/2017, 10-08/10/2017, 11-08/11/2017, 12-08/12/2017													
Número Total de Dívidas:	9					6.632,84	6.289,84	6.644,92	1.283,36	13.241,38	2.632,91	0,00	
Valor Total das Dívidas:	29.992,41												

Dívidas Parceladas

C.D.A. Composição	Situação	Execução	Vara	Ofício	Cod. Expandido	Número/Ano	Saldo da Dívida
Número Total de Dívidas:	0						0,00
Valor Total das Dívidas:							

99



Município da Estância Balneária de Praia Grande

Secretaria de Finanças
Procuradoria Fiscal
ESTADO DE SÃO PAULO

650
2

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE

Processo nº: 0014079-04.2006.8.26.0477

Requerente: Condomínio Edifício J B Fernandes

Requerido: Roberto Eisfeld Trigueiro

477 FIDE-19.00036213-7 241019 1305 60

FAZENDA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE, por seu procurador que esta ao final subscreve, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência nos autos do processo em epígrafe, expor e requerer o quanto segue:

Ab initio, a Fazenda petionária vem informar, por necessário, que pairam sobre o imóvel a ser praxeado, o qual está cadastrado perante o fisco municipal sob o nº 2.01.25.007.009.0002 débitos alusivos ao IPTU no importe de R\$ R\$29.992,41 (vinte e nove mil, novecentos e noventa e dois reais e quarenta e um centavos) consistente nos impostos prediais lançados nos exercícios financeiros de 2001 a 2005 e 2010, 2013, 2014 e 2017.

Ademais, há de se ter presente que o crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for sua natureza ou o tempo de sua constituição, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho ou de acidente do trabalho, conforme o quanto disposto no artigo 186 do CTN, de modo que o IPTU incidente sobre o bem de raiz em apreço deve ser satisfeito com precedência a qualquer outro crédito pleiteado na espécie.

Convém somar ao elencado as recentes decisões prolatadas pelo Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, as quais ressaltam a preferência do crédito tributário sobre os demais créditos, *verbis*:



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 Físico nº: 0014079-04.2006.8.26.0477
Classe - Assunto: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais
Requerente: Condomínio Edifício J B Fernandes
Requerido: ROBERTO EISFELD TRIGUEIRO, RG 12528694, CPF 044.502.818-10, com endereço à R SANTA VIRGINIA, 408, 52, TATUAPE, CEP 03084-000, São Paulo - SP
ELAINE APARECIDA ABREU EISFELD TRIGUEIRO, RG 8840387, CPF 032.605.228-32, com endereço à R SANTA VIRGINIA, 408, - 52, TATUAPE, CEP 03084-000, São Paulo - SP
ELFI EISFELD, RG 19148095, CPF 113.687.308-25, com endereço à R SANTA VIRGINIA, 408, 52, TATUAPE, CEP 03084-000, São Paulo - SP
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO J B FERNANDES, CNPJ 66.501.883/0001-21, R LONDRINA, 416, BOQUEIRAO, CEP 11700-020, Praia Grande - SP

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

Vistos.

Fls. 678/680: ciente o Juízo.

Fls. 681/682: providencie a z. Serventia o necessário para a averbação da penhora, via sistema Arisp.

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 delitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANDRE QUINTELA ALVES RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0014079-04.2006.8.26.0477 e o código D90000006F9H.

NO. CONTRATO: 109644076032-1 GRP: 21 SAO PAULO UN. OPER.: 09644
 NOME MUTUARIO: ROBERTO EISFELD TRIGUEIRO CPF/CGC: 044.502.818-10 03.003.020
 END.: RUA LONDRINA 416 APTO 02 JD STA MONICA SP 08.9000 SITUACAO: 086 211 142 282 361
 PZO: 264 PZR: 011 RCR: 0015 RGE: 510 SIC: 101 PROD: 4401 Taxa Juros nominal Anual : 09,2721
 Sistema Financeiro: 901 Taxa Juros Efetiva Anual : 09,2721

DT. ESCRITURA : 27/07/1988 SD 27/08/2009 : 0,00
 PRESTACAO DE : IND PRO-RATA : 1,000424804749
 ENCARGO : SD 10/10/2019 : 0,00
 FGTS : SALDO FGTS : 0,00
 MORA + DIF. : JUROS DIARIOS : 0,00
 TOTAL : DIVIDA TOTAL : 754.821,76
 ATRASO QIDE : 168
 PERIODO ATRASO : 09/1995 a 08/2009
 ENCARGO ATRASO : 133.548,84
 MORA + MULTA : 621.272,92
 IOF COMPL. : 0,00
 DIF. PRESTACAO : 0,00
 TOTAL ATRASO : 754.821,76
 Valor (TP022) : 0,00
 Valor (TP025) : 0,00
 Valor (TP023) : 0,00

GARANTIA ATUAL : 61.233,84
 DESPESAS RECUPERAVEIS: 596,03
 Situacao Esp. Impeditiva p/ liquidacao

USUARIO: C082594 SIACI - NA PRODUCAO 10/10/2019 - 8:06:57

966

Emitente: C082594 (GCE EMGEA - Habitação/Hipoteca)



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

menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Intime-se a empresa gestora através do e-mail valero@lancejudicial.com.br, com brevidade, para as providências necessárias.

Int.

Praia Grande, 21 de maio de 2021.

**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.

685
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANDRE QUINTELA ALVES RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0014079-04.2006.8.26.0477 e o código D90000006F9HN.



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

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, 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 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 papier 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

624
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANDRE QUINTELA ALVES RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0014079-04.2006.8.26.0477 e o código D90000006F9HN.

