

Achcar & Santos

Advogados Associados

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

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

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DE COTAS CONDOMINIAIS

Em face de **CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS**, brasileira, solteira, maior, empregada doméstica, endereço eletrônico desconhecido, portadora do RG n° 608.639.709 SSP/SP e CPF 291.533.728-40, e **IVALDO SANTOS DE JESUS**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, endereço eletrônico desconhecido, portador do RG n° 534.333.138 SSP/SP e CPF 572.796.675-20, residentes e domiciliados na Viela Luiz Arthur da Silva, 1997 - Vila Menk - Osasco - SP - CEP: 06288-225.

Achcar & Santos

Advogados Associados

DO TERCEIRO INTERESSADO

A natureza da dívida objeto da presente execução de cotas condominiais em atraso, é *propter rem*, ou seja, o próprio imóvel responde pelas dívidas.

Conforme averbação na certidão de matrícula do imóvel, anexa, o imóvel sobre o qual recaem os débitos que consubstanciam a presente execução, é objeto de alienação fiduciária em favor de **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes $\frac{3}{4}$, Brasília - DF - CEP: 70092-900.

Com base na lei fiduciária, se houver inadimplemento das parcelas do financiamento imobiliário, a credora fiduciária poderá exercer sua garantia sobre o imóvel, consolidando-se como proprietária.

As despesas condominiais e seus encargos, consubstanciam-se obrigações *propter rem*, impondo-se sua assunção a todos àqueles que sucederem como titular do imóvel, conforme determina o artigo 1345 do Código Civil.

Art. 1.345. *O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.*

Portanto, estando o imóvel objeto das dívidas gravado com alienação fiduciária, ou seja, a CAIXA é a real proprietária do imóvel, e, portanto, interessada direta no resultado da demanda, tem que participar do polo passivo da ação na condição de Terceiro Interessado.

Achcar & Santos

Advogados Associados

Dessa forma, com base no artigo 799, I do CPC, para evitar prejuízo processual e a alegação de desconhecimento da demanda pela credora hipotecária, requer a intimação desta, para querendo, manifestar-se sobre a presente demanda referente dívidas que recaem sobre sua propriedade hipotecária.

DOS FATOS

Os executados são proprietários de uma unidade autônoma, consistente no apartamento de número 13 - bloco 21 - do **RESIDENCIAL NOVA ZELANDIA**, com direito de uso das partes comuns do imóvel considerado em seu todo, gozando, ainda, de todas as prerrogativas proporcionadas aos coproprietários.

Referida propriedade se comprova através da certidão de matrícula 131.014, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cotia do Estado de São Paulo, acostada a presente.

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

Ocorre que, injustificadamente encontram-se em atraso com as taxas condominiais que alcançam a monta de R\$ 5.534,13 (cinco mil quinhentos e trinta e quatro reais e treze centavos), conforme planilha demonstrativa dos meses e valores em anexo.

Dispõe o artigo 12 da Lei 4.591, de 1964:

Achcar & Santos

Advogados Associados

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

Desta forma, é o entendimento pacífico da jurisprudência que:

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

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

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

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

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

Achcar & Santos

Advogados Associados

Ademais, o CPC/2015 determina em seu art. 798, II, "c", que o exequente indique os bens suscetíveis de penhora, e, em se tratando o presente caso de execução de cotas condominiais - obrigação *propter rem* - por certo que o imóvel responderá pelos débitos aqui reclamados, cabendo ao exequente indicá-lo de modo a ser objeto de penhora caso os executados não paguem a dívida num prazo de 3 (três) dias.

Isto posto, requer a Vossa Excelência:

- a) A citação e intimação dos Executados, nos termos do art. 829 do CPC/2015 por oficial de justiça no endereço do preâmbulo, ordenando aos Executados o pagamento no prazo máximo de 03 (três) dias contados a partir da citação, sob pena de penhora e avaliação, art. 829, § 1º, CPC/2015, a quantia total de R\$ 5.534,13 (cinco mil quinhentos e trinta e quatro reais e treze centavos), já incluídos a multa de 2% (dois por cento), juros de 1% (um por cento), ao mês e correção monetária sendo o índice de atualização do Tribunal de Justiça de São Paulo - SP custas judiciais e honorários advocatícios na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito;
- b) Requer a citação do credor hipotecário, com base no artigo 799, I do CPC, para querendo, manifestar-se sobre a presente demanda de seu interesse, tendo em vista a característica *propter rem* da dívida, objeto da presente.

Achcar & Santos

Advogados Associados

- c) A inclusão das parcelas vincendas até a satisfação da obrigação conforme previsto no artigo 323 do CPC e súmula 13 do TJSP, por analogia.
- d) Caso os Executados não sejam encontrados, requer seja determinado para que o Ilmo. Oficial de Justiça proceda à citação nos termos do art. 830 do CPC/2015;
- e) Seja procedida à penhora e avaliação do imóvel objeto das cobranças registrado no do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia do Estado de São Paulo - SP, certidão da matrícula nº 131.014, caso não sejam quitados os valores em execução no prazo estipulado em Lei.
- f) Requer a expedição de certidão para averbação junto ao RGI na forma do art. 828 CPC/2015;

Atribui-se a causa o valor R\$ 5.534,13 (cinco mil quinhentos e trinta e quatro reais e treze centavos), para fins de distribuição e alçada.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 15 de abril de 2019.

Rodrigo Santos
OAB/SP 264.097

Janaine da Silva Moura
OAB/SP 352.337

Inadimplência com composição

Valores atualizados até 09/04/2019; Unidade: 13 Torre 21; Tipo da cobrança: Todos; Com sacado

13 Torre 21 - Celecir Maria de Jesus Santos				Jurídico	
Venc.	Comp.	Cód.	Descrição	Valor	Saldo
15/12/17	12/2017	313784	Taxa Condominial Ref. Dezembro/2017	129,68	129,68
			Água e Esgoto	48,30	177,98
			Gás	26,26	204,24
			AVCB Parc. 01/03	21,42	225,66
			Melhorias Parc. 05/05	20,00	245,66
			Antena Coletiva Parc. 05/05	15,00	260,66
			Câmeras Parc. 05/16	9,84	270,50
			IPTU Parc. 11/12	7,75	278,25
			Fundo de Reserva	6,49	284,74
			Sindico Profissional	4,86	289,60
			Juros 0,033 ref. a (480 dias em atraso)	48,00	337,60
			Multa (2,00%)	6,01	343,61
			Atualização monetária do índice 67, 38174 para o índice 69,8768	10,72	354,33
			Honorários (10,00%)	35,43	389,76
08/01/18	01/2018	311072	Acordo ago17 a nov17	271,99	661,75
			Juros 0,033 ref. a (456 dias em atraso)	41,04	702,79
			Multa (2,00%)	5,63	708,42
			Atualização monetária do índice 67, 55693 para o índice 69,8768	9,34	717,76
			Honorários (10,00%)	32,80	750,56
15/01/18	01/2018	322650	Taxa Condominial Ref. Janeiro/2018	129,68	880,24
			Água e Esgoto	48,30	928,54
			Gás	27,16	955,70
			AVCB Parc. 02/03	21,42	977,12
			Câmeras Parc. 06/16	9,84	986,96
			IPTU Parc. 12/12	7,75	994,71
			Fundo de Reserva	6,49	1.001,20
			Sindico Profissional	4,86	1.006,06
			Juros 0,033 ref. a (449 dias em atraso)	40,41	1.046,47
			Multa (2,00%)	5,29	1.051,76
			Atualização monetária do índice 67, 55693 para o índice 69,8768	8,77	1.060,53
			Honorários (10,00%)	31,00	1.091,53
07/02/18	02/2018	311073	Acordo ago17 a nov17	271,99	1.363,52
			Juros 0,033 ref. a (426 dias em atraso)	38,34	1.401,86
			Multa (2,00%)	5,61	1.407,47
			Atualização monetária do índice 67, 71231 para o índice 69,8768	8,69	1.416,16
			Honorários (10,00%)	32,46	1.448,62
15/02/18	02/2018	332340	Taxa Condominial Ref. Fevereiro/2018	129,68	1.578,30
			Água e Esgoto	48,30	1.626,60
			AVCB Parc. 03/03	21,42	1.648,02
			Câmeras Parc. 07/16	9,84	1.657,86
			Fundo de Reserva	6,49	1.664,35
			Sindico Profissional	4,86	1.669,21
			Juros 0,033 ref. a (418 dias em atraso)	33,44	1.702,65
			Multa (2,00%)	4,55	1.707,20
			Atualização monetária do índice 67, 71231 para o índice 69,8768	7,05	1.714,25
			Honorários (10,00%)	26,56	1.740,81
07/03/18	03/2018	311074	Acordo ago17 a nov17	271,99	2.012,80
			Juros 0,033 ref. a (398 dias em atraso)	35,82	2.048,62
			Multa (2,00%)	5,60	2.054,22
			Atualização monetária do índice 67, 83419 para o índice 69,8768	8,19	2.062,41

			Honorários (10,00%)	32,16	fls. 8.094,50
15/03/18	03/2018	341493	Taxa Condominial Ref. Março/2018	129,68	2.224,20
			Água e Esgoto	48,30	2.272,50
			Gás	28,42	2.300,92
			Câmeras Parc. 08/16	9,84	2.310,80
			Fundo de Reserva	6,49	2.317,30
			Sindico Profissional	4,86	2.322,10
			Juros 0,033 ref. a (390 dias em atraso)	31,20	2.353,30
			Multa (2,00%)	4,69	2.358,00
			Atualização monetária do índice 67, 83419 para o índice 69,8768	6,85	2.364,90
			Honorários (10,00%)	27,03	2.391,90
16/04/18	04/2018	352623	Taxa Condominial Ref. Abril/2018	129,68	2.521,61
			Água e Esgoto	48,30	2.569,91
			Câmeras Parc. 09/16	9,84	2.579,75
			Fundo de Reserva	6,49	2.586,24
			Sindico Profissional	4,86	2.591,10
			Juros 0,033 ref. a (358 dias em atraso)	25,06	2.616,16
			Multa (2,00%)	4,10	2.620,26
			Atualização monetária do índice 67, 88168 para o índice 69,8768	5,85	2.626,11
			Honorários (10,00%)	23,42	2.649,50
15/05/18	05/2018	362360	Taxa Condominial Ref. Maio/2018	129,68	2.779,21
			Água e Esgoto	48,30	2.827,51
			Gás	21,96	2.849,47
			Câmeras Parc. 10/16	9,84	2.859,31
			Fundo de Reserva	6,49	2.865,80
			Sindico Profissional	4,86	2.870,66
			Juros 0,033 ref. a (329 dias em atraso)	23,03	2.893,69
			Multa (2,00%)	4,54	2.898,23
			Atualização monetária do índice 68, 02423 para o índice 69,8768	6,02	2.904,25
			Honorários (10,00%)	25,47	2.929,72
15/06/18	06/2018	377109	Taxa Condominial Ref. Junho/2018	129,68	3.059,40
			Água e Esgoto	48,30	3.107,70
			Gás	18,26	3.125,96
			Câmeras Parc. 11/16	9,84	3.135,80
			Fundo de Reserva	6,49	3.142,29
			Sindico Profissional	4,86	3.147,15
			Juros 0,033 ref. a (298 dias em atraso)	20,86	3.168,01
			Multa (2,00%)	4,45	3.172,46
			Atualização monetária do índice 68, 31673 para o índice 69,8768	4,97	3.177,43
			Honorários (10,00%)	24,77	3.202,20
16/07/18	07/2018	387589	Taxa Condominial Ref. Julho/2018	129,68	3.331,88
			Água e Esgoto	48,30	3.380,18
			Gás	15,82	3.396,00
			Câmeras Parc. 12/16	9,84	3.405,84
			Fundo de Reserva	6,49	3.412,33
			Sindico Profissional	4,86	3.417,19
			Juros 0,033 ref. a (267 dias em atraso)	18,69	3.435,88
			Multa (2,00%)	4,34	3.440,22
			Atualização monetária do índice 69, 29366 para o índice 69,8768	1,81	3.442,00
			Honorários (10,00%)	23,98	3.466,00
15/08/18	08/2018	399037	Taxa Condominial Ref. Agosto/2018	129,68	3.595,60
			Água e Esgoto	50,00	3.645,60
			Gás	29,56	3.675,20
			Câmeras Parc. 13/16	9,84	3.685,00
			Fundo de Reserva	6,49	3.691,50
			Juros 0,033 ref. a (237 dias em atraso)	16,59	3.708,10
			Multa (2,00%)	4,54	3.712,70
			Atualização monetária do índice 69, 46689 para o índice 69,8768	1,33	3.714,00
			Honorários (10,00%)	24,80	3.738,80

17/09/18	09/2018	408851	Taxa Condominial Ref. Setembro/2018	129,68	fls. 9.868,50
			Água e Esgoto	50,00	3.918,50
			Gás	12,03	3.930,53
			Câmeras Parc. 14/16	9,84	3.940,37
			Fundo de Reserva	6,49	3.946,86
			Juros 0,033 ref. a (204 dias em atraso)	14,28	3.961,14
			Multa (2,00%)	4,19	3.965,33
			Atualização monetária do índice 69, 46689 para o índice 69,8768	1,23	3.966,56
			Honorários (10,00%)	22,77	3.989,33
15/10/18	10/2018	418020	Taxa Condominial Ref. Outubro/2018	129,68	4.119,00
			Água e Esgoto	50,00	4.169,00
			Gás	13,73	4.182,73
			Câmeras Parc. 15/16	9,84	4.192,57
			Fundo de Reserva	6,49	4.199,06
			Juros 0,033 ref. a (176 dias em atraso)	12,32	4.211,38
			Multa (2,00%)	4,21	4.215,59
			Atualização monetária do índice 69, 67529 para o índice 69,8768	0,61	4.216,20
			Honorários (10,00%)	22,69	4.238,89
16/11/18	11/2018	430546	Taxa Condominial Ref. Novembro/2018	129,68	4.368,60
			Água e Esgoto	50,00	4.418,60
			Individualização de Água Parc. 01/05	18,00	4.436,60
			Câmeras Parc. 16/16	9,84	4.446,44
			Fundo de Reserva	6,49	4.452,93
			Gás	5,29	4.458,22
			Juros 0,033 ref. a (144 dias em atraso)	10,08	4.468,30
			Multa (2,00%)	4,39	4.472,69
			Atualização monetária do índice 69, 954 para o índice 69,8768	0,00	4.472,69
			Honorários (10,00%)	23,38	4.496,07
17/12/18	12/2018	440286	Taxa Condominial Ref. Dezembro/2018	129,68	4.625,75
			Água e Esgoto	50,00	4.675,75
			Gás	22,62	4.698,37
			Individualização de Água Parc. 02/05	18,00	4.716,37
			Fundo de Reserva	6,49	4.722,86
			Remuneração Síndico	4,17	4.727,03
			Juros 0,033 ref. a (113 dias em atraso)	9,04	4.736,07
			Multa (2,00%)	4,63	4.740,70
			Atualização monetária do índice 69, 77911 para o índice 69,8768	0,32	4.741,02
			Honorários (10,00%)	24,50	4.765,52
15/01/19	01/2019	456261	Taxa Condominial Ref. Janeiro/2019	129,68	4.895,20
			Água e Esgoto	50,00	4.945,20
			Individualização de Água Parc. 03/05	18,00	4.963,20
			Gás	15,93	4.979,13
			Fundo de Reserva	6,49	4.985,62
			Remuneração Síndico	4,17	4.989,79
			Juros 0,033 ref. a (84 dias em atraso)	5,88	4.995,67
			Multa (2,00%)	4,49	5.000,16
			Honorários (10,00%)	23,46	5.023,62
15/02/19	02/2019	469200	Taxa Condominial Ref. Fevereiro/2019	129,68	5.153,30
			Água e Esgoto	50,14	5.203,44
			Gás	18,73	5.222,17
			Individualização de Água Parc. 04/05	18,00	5.240,17
			Fundo de Reserva	6,49	5.246,66
			Remuneração Síndico	4,17	5.250,83
			Juros 0,033 ref. a (53 dias em atraso)	3,71	5.254,54
			Multa (2,00%)	4,54	5.259,08
			Honorários (10,00%)	23,55	5.282,63
15/03/19	03/2019	484427	Taxa Condominial Ref. Março/2019	129,68	5.412,31
			Água e Esgoto M ³ : 17,0000(Fev) -11, 0000(Jan)= 6,0000	50,00	5.462,31

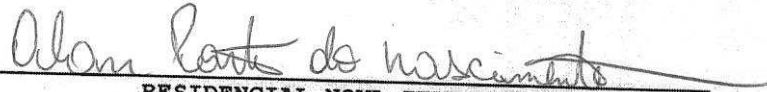
Individualização de Água Parc. 05/05	18,00	fls. 5080,3
Gás	14,10	5.494,4
Fundo de Reserva	6,49	5.500,9
Remuneração Síndico	4,17	5.505,0
Juros 0,033 ref. a (25 dias em atraso)	1,75	5.506,8
Multa (2,00%)	4,45	5.511,2
Honorários (10,00%)	22,86	5.534,1
1 unidade inadimplente (0,14%)		5.534,1



PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"

Pelo presente instrumento de procuração **RESIDENCIAL NOVA ZELANDIA**, condomínio edilício, inscrito no CNPJ n°. 27.619.373/0001-00, com endereço na Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, 583 - Cotia - SP - CEP: 06700-453, neste ato representado por seu síndico, Sr. **ALAN PONTES DO NASCIMENTO**, inscrito no CPF n. 387.639.778-26, residente e domiciliado no mesmo endereço, nomeia e constitui seus bastantes procuradores **TATIANE ACHCAR**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB sob o n°. 214.652, **RODRIGO SANTOS**, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/SP sob o n°. 264.097, **JANAINÉ SILVA MOURA**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob o n. 352.337 e **ELAINE CRISTINA DECHECHI**, brasileira, divorciada, estagiária, inscrita no RG n. 36.068.965-6, **RICARDO ACHCAR**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP 411.242, todos com escritório na Avenida Araucária, 217 - sl. 03 - Parque Novo Oratório - Santo André - SP, a quem confere amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula "ad judicium", em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromisso ou acordos, receber e dar quitação, bem como promover o levantamento de depósitos judiciais ou administrativos, efetuados pela outorgante ou, a seu favor, pela parte contrária, a que título for, dando de tudo quitação, para todos os fins de direito, podendo, ainda, substabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por bom firme e valioso, mais especificamente para propor medida judicial de cobrança em face da unidade 13 do Bloco 21.

São Paulo, 02 de agosto de 2018.


RESIDENCIAL NOVA ZELANDIA I



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula	ficha
-131.014-	01

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 19 de Julho de 2017

IMÓVEL: APARTAMENTO N.º "13", localizado no 1.º pavimento do BLOCO "21" do condomínio "NOVA ZELANDIA COND 1", situado na Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, n.º 583, Bairro da Graça, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: com a área privativa de 38,720m², a área comum de 37,061m², perfazendo a área total de 75,781m², correspondendo à um coeficiente de proporcionalidade e a uma fração ideal no solo de 0,0013890%.

Contendo: sala de estar / jantar, circulação, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro e cozinha com área de serviço.

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

REGISTRO ANTERIOR: R. 2.014/M-90.200, de 19/07/2017 deste Registro. -

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

O Oficial Substituto  (Antônio Bento Mota Dias Junior)

R.01, em 19 de julho de 2017.-

ATRIBUIÇÃO.-

Pelo instrumento particular firmado em 20 de junho de 2017, em São Paulo-SP, e conforme se verifica do R.1341/Matrícula 90.200 desta Serventia, o imóvel desta matrícula foi atribuído a **CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS**, brasileira, empregada doméstica, RG n.º 608639709-SSP/SP, CPF/MF n.º 291.533.728-40, com sede na Via Luiz Arthur da Silva, n.º 2.002, casa 2, Vila MENCK, Osasco - SP; e, **IVALDO SANTOS DE JESUS**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, RG n.º 534333138-SSP/SP, CPF/MF n.º 876.626.205-49, residente e domiciliado na Via Luiz Arthur da Silva, n.º 2.002, casa 2, Vila Menck, Osasco - SP. Valor deste ato: R\$ 142.444,54.

O escrevente autorizado  (Bel. Wanderson Xavier Rocha)
D.R\$ 457,69(50%) Prot. 270.320

Av.02, em 19 de julho de 2017.-

ÔNUS.-

Procedo a presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula existe o seguinte ônus: **alienação fiduciária** em favor do **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** Instituição Financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04, no valor de

-segue verso-

MOD. 10

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

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

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

Página 1 de 2.

Este documento foi assinado digitalmente por TATIANA DE CARVALHO SANTOS e emitido pelo Tabelião de São Paulo, protocolado em 15/04/2019 às 17:30, sob o número 10037393220198260152. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10037393-32.2019.8.26.0152 e código 46F1702.



FSC MISTO

matrícula
-131.014-

ficha
01
verso

R\$ 120.783,04, conforme R. 1342/M.90.200 desta Serventia.

O escrevente autorizado  (Bel. Wanderson Xavier Rocha)
Prot. 270.320

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Registro de imóveis da comarca de cotia – SP

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

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

CERTIFICO E DOU FÉ, que está certidão foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da **matrícula nº: 131014**, e sobre o imóvel da mesma não há quaisquer ônus ou alienações, além do que nela contém. Certifico mais que as buscas do CONTRADITÓRIO restringem-se à data do dia útil anterior da expedição dessa certidão e que foram encontradas as seguintes prenotações:

Valor cobrado pela Certidão:


Ao Oficial	R\$ 31,68
Ao Estado	R\$ 9,00
Ao IPESP	R\$ 6,16
Ao Trib. Just.	R\$ 1,67
Ao Reg. Civil	R\$ 2,17
MP	R\$ 1,52
ISS	R\$ 0,63

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

TOTAL R\$ 52,83

Protocolo: 390663
Selo Digital 1199173C300000004773419A

Cotia, sexta-feira, 22 de março de 2019.


Claudiene Costa
Escrevente Autorizada



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANE ACHCAR SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2019 às 17:30, sob o número 10037393220198260152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003739-32.2019.8.26.0152 e código 46F1702

MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO"NOVA ZELANDIA COND 1"

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

COMPREENDENDO:

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

1
Kc
9


INTRÓITO

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

CAPITULO I - DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMINIO

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

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

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

APARTAMENTOS - EM CADA UM DOS BLOCOS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 e 36

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

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



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

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

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

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

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

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

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

3
Ke
0


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

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

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

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

4 Ke O


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

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

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

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

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



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

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

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

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

6



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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Os apartamentos-tipo dos Blocos 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 e 36 possuirão as seguintes áreas, frações ideais de terreno:

CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO DE FINAIS "1", "2", "3" E "4" LOCALIZADOS DO TÉRREO AO 4º PAVIMENTO DOS BLOCOS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 e 36 DO "NOVA ZELÂNDIA COND 1" possuirá a área privativa de 38.720m², a área comum de 37.061m², perfazendo a área total de 75.781m², correspondendo a um coeficiente de proporcionalidade e a uma fração ideal no solo de 0.0013890.

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

Os apartamentos-tipo dos Blocos 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 e 36, possuirão as seguintes confrontações e terão como referência de quem se postar em frente ao hall de entrada de cada um dos Blocos:

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

DO 1º AO 4º PAVIMENTO DOS BLOCOS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 e 36 – conterá, em cada pavimento de cada um dos Blocos, partes de propriedade e uso comum, tais como: área de circulação, hall, 01 (uma) caixa de escada e vazios, além de partes de propriedade e uso exclusivo que se constituem de 04 (quatro) apartamentos tipo por pavimento.

NA COBERTURA DOS BLOCOS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 e 36 – conterão, em cada uma delas, partes de propriedade e uso comum, tais como: cobertura geral do edifício.

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

Art. 7º. O Condomínio "NOVA ZELÂNDIA COND 1" é de fim exclusivamente residencial, e o condômino, no exercício de seus direitos, para uso e gozo do condomínio e da unidade que lhe pertence, deverá observar, além das condições constantes do título aquisitivo, as normas constantes da presente Convenção e no Regimento Interno, a saber:

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III - DA UTILIZAÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM

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

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

CAPÍTULO IV - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Assuntos diversos, próprios das Ordinárias.



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

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

Art. 16º. Compete às Assembleias Extraordinárias:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO

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



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

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

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

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

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

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

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

Art. 22°: Ao Síndico compete:



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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

Art. 25º. Compete aos Subsíndicos:

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

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

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

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



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

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

Art. 27°. Compete ao Conselho Consultivo:

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

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

CAPÍTULO VI - DO FUNDO DE RESERVA



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

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

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

CAPITULO VII - DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Art. 32°. Constituem despesas comuns do condomínio:

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



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

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

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

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

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

CAPÍTULO VIII - DO SEGURO

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

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



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

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

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

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

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

CAPÍTULO IX – DOS SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS DO CONDOMÍNIO

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

CAPÍTULO XI - DAS PENALIDADES

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

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

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

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



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

CAPÍTULO XII - DO REGULAMENTO INTERNO

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

I - É PROIBIDO:

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



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



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



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

II – É DEVER:

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



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

III - DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DA GARAGEM:

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

IV - DAS ÁREAS DE LAZER:



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



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

V - DA SEGURANÇA:

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

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

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



CAPÍTULO XIII - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

CAPÍTULO XIV - DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

h.1) averbação da respectiva construção;

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

São Paulo, 30 de setembro de 2015

 
TENDA NEGÓCIOS IMOBILIARIOS S/A.

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

9.º TABELIÃO DE NOTAS

Reconheço as 2 firmas sem valor econômico por assinatura de **ADRIANA DE FATIMA PESSOA, KATHIA CRISTINA LANZOLINI DA SILVA**, do tipo dos 18.

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





ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 23 DE MARÇO DE 2019

Aos vinte e três dias do mês de março de 2019, às 9h em primeira convocação não havendo quórum e em segunda convocação às 9h30, reuniram-se os condôminos do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA**, CNPJ: 27.619.373/0001-00, Rua Doutora Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, 583 – Bairro da Graça – Cotia – SP, cujas assinaturas encontram-se lançadas à lista de presença anexa a esta, nas dependências do próprio condomínio, atendendo ao edital de convocação e entregue em tempo hábil pela administradora. Para presidir a mesa foi aclamado(a) o(a) **Sr(a). Robson Henrique Costa Pedroso**, morador(a) da unidade T.06/43, que agradecendo a deferência convidou a mim, **Sr(a). Leide Jane da Silva**, morador(a) da unidade T.29/33, para secretariar os trabalhos. Lido o edital, deu-se início à ordem do dia:

1. Prestação de contas do período findo em dezembro/2018;

O Sr. Alan, síndico, apresentou aos presentes as melhorias realizadas desde o início de seu mandato, como a implementação do controle de veículos através de crachás, e os moradores não entrarão no condomínio sem identificação. Foram revistas a iluminação das áreas comuns, será realizada a manutenção de 2 caixas d'água, que já foram orçadas. Os moradores reclamaram a respeito do sinal analógico, que com a vinda do sinal digital, ficará indisponível, e foi informado que as antenas serão trocadas com o tempo. Com relação às benfeitorias, foram finalizadas a colocação do piso e pintura do salão de festas, instalado filtro de água, molas para controle de abertura dos portões, realização de eventos para os moradores, entre outras melhorias como a compra de cadeira para portaria, instalação de placa digital para monitoramento online, solução de vazamentos na entrada de caixa d'água e torre 35 com a Tenda e compra dos tapetes faltantes. Foi entregue aos presentes o relatório da prestação de contas do período de dezembro/2016 a dezembro/2018 e essas mesmas informações são as contidas de forma reduzida nos boletos mensais da taxa condominial, onde estão discriminadas as receitas e as despesas do período. Da mesma forma, são entregues mensalmente ao condomínio, na pessoa do síndico, a pasta com a prestação de contas, detalhada, com todos os comprovantes originais de despesas e receitas realizadas pelo condomínio naquele referido mês. Essa pasta é submetida mensalmente à apreciação dos conselheiros, mas a aprovação das contas deve ocorrer em assembleia. Essas pastas ficam à disposição dos moradores, para eventuais consultas, desde que agendado previamente e na presença de um membro do corpo diretivo. As informações detalhadas também estão disponíveis no site da Smart, na área do condômino. Foi informado aos presentes que a prestação de contas é realizada por exercício, anualmente, porém, em virtude de o condomínio ter sido entregue por fases, e nesse período terem sido eleitos vários síndicos, a prestação de contas do período total será feita nessa assembleia. Foram levantadas as certidões que comprovam não haver nenhum processo judicial e nem protesto em face do condomínio. As manutenções obrigatórias estão todas em dia, sendo que o para-raios e o AVCB estão sendo feitos em conjunto e estão em andamento. O resumo da prestação de contas demonstrou que a arrecadação média do período de 2018 foi de R\$ 138.294,22 e a média das despesas de R\$ 141.340,31, resultando um saldo mensal médio de R\$ 3.046,09 negativo. O saldo do condomínio no final do exercício, em 31.12.2018 era de R\$ 69.240,57 (saldo total, incluindo conta ordinária, fundo de reserva, câmeras fases 1 e 2, AVCB, salão de festa, Antena fases 1 e 2, melhorias fase 1 e 2 e fundo de melhorias/benfeitorias). O saldo total em 22.03.2019 é de R\$ 11.635,98 e o condomínio possui R\$ 28.566,61 em contas vencidas e a vencer até o final do mês. Com relação à inadimplência, a média mensal é de 289 unidades (40,15%). Essas unidades deixam de pagar o boleto dentro do mês de vencimento, prejudicando bastante o fluxo de caixa do condomínio. Há 387 unidades com cotas em aberto no dia de hoje, sendo que 148 devem apenas o mês de março/2019. Há 62 ações judiciais de cobrança em andamento, sendo 26 em fase de citação, 04 em acordo, 10 em penhora de bens, 3 em fase recursal e 19 em ingresso. O valor recuperado para o condomínio em acordo no período de janeiro/2017 a dezembro/2018 foi de R\$ 423.399,10. Há 146 unidades com acordo

extrajudicial em andamento. Acordos são as cotas condominiais pagas após 30 dias de vencidas. Foram apresentados três gráficos onde o aumento das despesas de 2017 para 2018 é visível, como as despesas com pessoal, despesas com manutenção e de consumo, pois esta última mais que dobrou. O condomínio absorveu esses reajustes e não repassou aos moradores. Para compensar tais aumentos, foram negociados alguns contratos, como a terceirizada, de R\$ 34.300,00 para R\$ 22.672,00. O contrato da Smart reduziu de R\$ 7.200,00 para R\$ 5.760,00, e o síndico, que era profissional, no valor de R\$ 3.500,00 mensais, reduziu para remuneração de síndico morador para R\$ 2.614,53. Em 2017 foram gastos R\$ 66.897,11 em despesas não previstas, e em 2018 o valor de R\$ 88.637,10 e esses valores foram absorvidos pelo caixa do condomínio. Em outubro/2018 foi aprovada a individualização da água, e realizada a primeira leitura, como teste em fevereiro/2019. A partir do mês de março, o morador que não pagar o boleto do mês terá sua água bloqueada, a partir de 45 dias de atraso. Isso ajudará bastante o condomínio na recuperação da inadimplência. O Sr. Alan, síndico, informou que foi realizado o ajuste contábil das fases 1 e 2 e a partir do próximo mês, não haverá mais diferença. Um morador solicitou a vista das pastas de todo o período. Findos os questionamentos e colocado em votação, a prestação de contas do período de dezembro/2016 a dezembro/2018 e foi aprovada pela maioria dos presentes, com apenas 01 voto contra, sem abstenções.

2. Previsão orçamentária 2019;

Antes de iniciada a previsão orçamentária, o Sr. Alan informou a respeito dos chamados da Tenda e foram passadas orientações quando houver vazamentos e infiltrações que são de responsabilidade da construtora. Foi informado que será colocada uma caçamba no condomínio para restos de obras e de jardinagem. Entulhos e restos de obra não deverão ser jogados nas lixeiras. Com relação à brigada de incêndio, será necessário a participação dos moradores, a ser realizada após a renovação do AVCB. Será enviado um vídeo aos moradores, com orientações de como acessar o aplicativo da Smart para alteração dos endereços de correspondência para o próprio condomínio, eliminando dessa forma o custo de Correios. Foi orientado a todos manter o seu cadastro atualizado, inclusive com relação a seus dependentes. No último plantão de acordo, foram solicitados alguns parcelamentos muito longos e o custo de geração e registro dos boletos acaba sendo absorvido pelo condomínio. Dessa forma, foi sugerido que os parcelamentos acima de 6 vezes, o condômino arcará com esses custos, que serão lançados na primeira parcela do acordo. Colocado em votação, a cobrança dessas tarifas acima de 6 parcelas no primeiro boleto, foi aprovada pela unanimidade dos presentes. Voltando à previsão orçamentária, a Dra. Tatiane, representante da Smart Administradora, explicou aos presentes o que é a previsão orçamentária, que é uma expectativa de despesas do condomínio durante um determinado período. Foi distribuído aos presentes o relatório da previsão orçamentária para o ano de 2019. São consideradas todas as contas do condomínio, acrescidos de seus respectivos reajustes (dissídio da terceirizada, reajustes nos contratos de manutenção, tarifas públicas etc). Na previsão, os valores são apresentados mensalmente ao longo do exercício, mas os serviços são pagos conforme a realização destes. Considerando a receita de R\$ 71.418,27, que seria o valor se todas as unidades pagassem no vencimento considerando a inadimplência de 23%, e as despesas reajustadas, no valor de R\$ 98.468,08, o saldo seria de R\$ 27.049,81 negativos. Conforme a previsão apresentada, foram sugeridas três opções de reajuste: de R\$ 37,57 (28,97%), R\$ 38,00 (R\$ 29,30%) e R\$ 39,00 (30,07%). A inflação acumulada do período, de agosto/2017 a fevereiro/2019 foi de 10,9% (IGP-M). Após esclarecimentos de algumas dúvidas e colocado em votação, a opção de R\$ 38,00 foi aprovada com 26 votos (0 votos para a opção R\$ 37,57 e 13 votos para a opção R\$ 39,00). O reajuste na taxa ordinária e fundo de reserva (5%) será aplicado a partir do mês de abril/2019. O orçamento total aprovado foi de R\$ 120.729,60 dividido igualmente entre as 720 unidades. O boleto ficou com a seguinte composição: R\$ 167,68 de taxa ordinária, R\$ 8,38 de fundo de reserva, remuneração do síndico R\$ 4,17, água/esgoto e gás conforme consumo e eventuais rateios aprovados e será cobrado a partir do mês de abril/2019.

3. Parecer geral do condomínio.

Um morador solicitou um canal para sugestões e o Sr. Alan o instruiu a enviar tudo por meio da ocorrência, no site da Smart, e pelos canais já existentes. Foi solicitado aos moradores o acondicionamento correto do lixo, principalmente os que contém objetos cortantes como lâminas e vidros. Caso ocorra algum acidente com os coletores ou prestadores de serviço, o condomínio poderá responder processo judicial. O Sr. Alan informou ainda a respeito do alagamento, que gravou um vídeo e abriu chamado junto à construtora. O projeto será refeito, com uma galeria no local do alagamento. Com relação às aberturas de chamado, antes de realizá-las, deve-se observar o manual do proprietário. Foi questionado ainda sobre as tags, e o Sr. Alan informou que vai adquirir mais para entrega às unidades que ainda não haviam feito o pedido. Ainda há muitas tags solicitadas que não foram retiradas, e os moradores deverão procurar o corpo diretivo. Houve reclamação sobre as crianças descartarem os lixos, pois acabam fazendo bagunça nas lixeiras, jogando de qualquer jeito, carros entrando pela contramão etc. O Sr. Alan solicitou que os moradores que presenciarem tais comportamentos deverão anotar e enviar as ocorrências, para que as unidades infratoras sejam notificadas e multadas. ***Nada mais havendo a tratar, e como ninguém quis fazer uso da palavra, o(a) Presidente deu por encerrada a reunião, cabendo a mim lavrar a presente Ata, sendo assinada pelo(a) Presidente e por mim secretário(a)***.

Presidente: **Robson Henrique Costa Pedroso**

Secretário(a): **Leide Jane da Silva**



Ata de Assembleia Geral de Instalação de Condomínio

NOVA ZELANDIA COND 1

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

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

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

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

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

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

1. Abertura da Assembleia - apresentação da Incorporadora

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

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

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

3. Eleição de síndico, subsíndico e conselho fiscal.

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

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

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

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

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

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

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

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

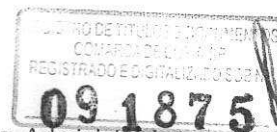
Suplente: Tiago Pereira da Cunha_Mazar - CPF -365.360.188-69 - Bloco 07 - apartamento 01;

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

4. Apresentação da Administradora

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANE ACHCAR SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2019 às 17:30, sob o número 10037393220198260152. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10037393-32.2019.8.26.0152 e código 46F470A.



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

5. Projeção orçamentária inicial

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

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

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

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
COMARCA DE COTIA-SP
COPIADO E DIGITALIZADO SOB Nº
091875

Taxa Condominial

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

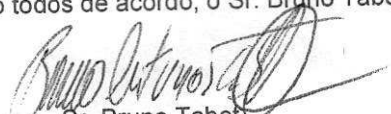
*** Previsão adicional de aproximadamente R\$ 60,00 por unidade em consumo individual de Água e Gás*

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

6. Informações sobre a entrega dos apartamentos

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

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


Sr. Bruno Tabet
Presidente


Giovanna Zanellato
Secretária

OFICIAL DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE COTIA
Av. Prof. Manoel Jose. Predroso, n. 239, Centro, Cotia-SP
Protocolado e sob n 86.272 em 16/12/2016
REGISTRADO e MICROFILMADO sob n 91.875
COTIA-SP, 20/12/2016.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
REGISTRO DAS PESSOAS JURÍDICAS DA
COMARCA DE COTIA-SP

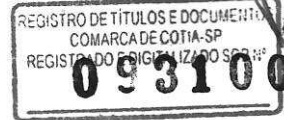
OFICIAL	ESTADO	IPESP	STNOREG	JUSTICA	ISS	MP	DIL/ECT	TOTAL
186,73	47,46	21,49	7,71	9,98	2,92	7,05	0,00	236,74

Decreto Autorizado: Bel Antonio Carlos Alves

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANE ACHCAR SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2019 às 17:30, sob o número 10037393220198260152. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10037393-32.2019.8.26.0152 e código 46F470A.



administradora de condomínios



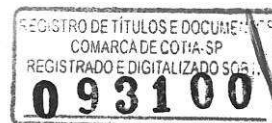
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 21 DE JANEIRO DE 2017

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

1) Informações gerais:

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

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



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

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

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

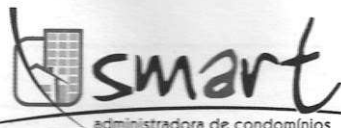
f) Horários de: obras, mudanças e uso do salão de festas: O horário contido na convenção do condomínio é muito elástico, onde se proíbe barulho apenas das 22h às 8h. Num condomínio com pouca ocupação, esse horário é até aceitável, mas como já existem moradores, é necessário adequar os horários à nova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

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

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

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





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

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

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

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

2) Deliberação de rateio para antena coletiva sinal aberto;

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

3) Deliberação para rateio das próximas melhorias;

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

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

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



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

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

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

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

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

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


 Presidente: **Thiago Gonçalves de Souza**


 Secretário: **Rodrigo Santos**

Santo André, 25 de abril de 2017

EDITAL DE CONVOCAÇÃO – ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA

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

Srs. Condôminos e Moradores;



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

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

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

Orientações gerais:

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

Contamos com a presença de todos.
Atenciosamente,

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

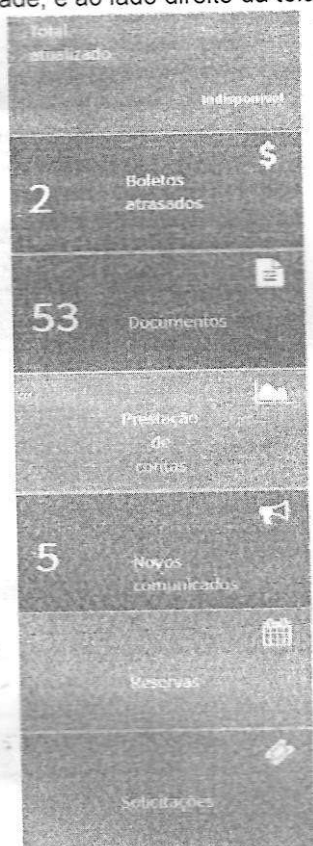


ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 13 DE MAIO DE 2017

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANE AGHCAR SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2019 às 17:30, sob o número 10037393220198260152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003739-32.2019.8.26.0152 e código 46F470A



administradora de condomínios



Demonstrativo de Receitas

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

Demonstrativo de Despesas

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

Resumo Financeiro

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

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

(*) INCLUI TRANSFERÊNCIA ENTRE CONTAS.

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

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

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

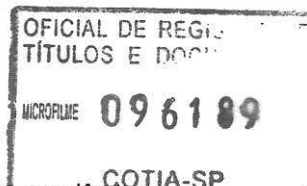
Além de estar tudo no site a Smart disponibiliza um APP DE CELULAR, para facilitar ainda mais o acesso e transparência das contas, é só baixar o aplicativo.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANE ACHCAR SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2019 às 17:30, sob o número 10037393220198260152. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10037393-32.2019.8.26.0152 e código 46F470A.



administradora de condomínios



COTIA-SP

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

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

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

3. Informações a respeito das manutenções obrigatórias;

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

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

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

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

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

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

o Corpo Diretivo fica seguinte forma:

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

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

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

7. Aprovação de Regulamento Interno;

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

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



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

8. Informações sobre a pesquisa para ordem de prioridades;

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

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

9. Deliberação para instalação de câmeras e cerca elétrica;

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

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

10. Portaria com identificação biométrica/linear;

Incluso na deliberação acima.

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

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

12. Assuntos gerais.

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

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

Presidente: Alan Pontes do Nascimento

Secretário: Rodrigo Santos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS R. SANTOS e TATIANE DE SAO PAULO, protocolado em 15/04/2019 às 17:30, sob o número 10037393220198260152. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003739-32.2019.8.26.0152 e código 46F170A.



ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 22 DE JULHO DE 2017

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

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

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

a) Convenção e Normas do Regulamento Interno;

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



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

b) Apresentação dos prestadores de serviço;

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



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

c) Informações sobre situação financeira do condomínio;

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

2. Deliberação dos rateios de implantação;

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

a) Antena coletiva;

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

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

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

c) Câmeras

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



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

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

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

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

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

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

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

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

5. Convite a participação de representante de torres;

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

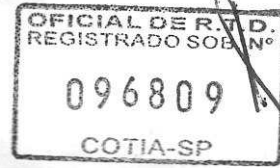
Torre 06 – Stephanie

Torre 13 – Valdecir



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

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



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

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

7. Assuntos gerais

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

Presidente: **Robson Henrique Costa Pedrosa**

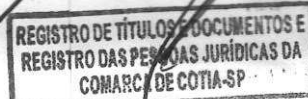
Secretário: **Rodrigo Santos**

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

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

Protocolado sob o nº 91.258 em 24/08/2017

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



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

Escrevente: Bel. Antonio Carlos Alves

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANE ACHCAR SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2019 às 17:30, sob o número 10037393220198260152. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10037393220198260152 e código 46F470A.

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 18 DE NOVEMBRO DE 2017

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

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

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

2. Deliberação a respeito de:

a) Alteração do horário do Ronda;

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

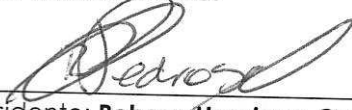
Dayane Cristina Da Cruz Ferreira	Subsídica	T.23/Ap.22
Maria De Lourdes Pereira Lajes	Conselho Fiscal	T.02/Ap.01
Karine Oliveira Possa	Conselho Fiscal	T.22/Ap.12
Juliano De Gois Cavalcante Pereira	Conselho Fiscal	T.17/Ap.23
Adriano Felix	Conselho Suplente	T.35/Ap.04
Marlene Rodrigues De Araujo	Conselho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

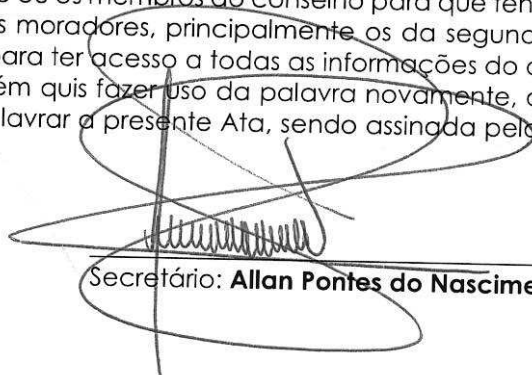


O mandato desse corpo diretivo terá validade de 1 ano, de **28.11.2017 a 27.11.2018**.

6. Assuntos gerais.

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


Presidente: **Robson Henrique Costa Pedroso**


Secretário: **Allan Pontes do Nascimento**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANE ACHCAR SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2019 às 17:30, sob o número 10037393220198260152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003739-32.2019.8.26.0.152 e código 46F470A

Santo André, 19 de Julho de 2018

EDITAL DE CONVOCAÇÃO - ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA I

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



Srs. Condôminos e Moradores;

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

Em razão da Renúncia apresentada do atual síndico;

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

Orientações gerais:

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

Contamos com a presença de todos.

Atenciosamente,


Condomínio Residencial Nova Zelândia I
William Ferreira Coentro - Síndico

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 26 DE JULHO DE 2.018.

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

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



Robson Henrique Costa Pedroso
Presidente



Fernanda Cristina Dos Santos
Secretária



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

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

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


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



Escrevente : Bel. Antonio Carlos Alves






8582000001-5 32650185111-1 90590024892-9 64020190509-1

		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		<h1>DARE-SP</h1>	
				Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social Nova Zelândia Cond. 1			07 - Data de Vencimento <p style="text-align: right;">09/05/2019</p>		
02 - Endereço Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, 583 Cotia SP			08 - Valor Total <p style="text-align: right;">R\$ 132,65</p>		
03 - CNPJ Base / CPF 27.619.373	04 - Telefone (11)4425-0038	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">190590024892640</p>		
06 - Observações Comarca/Foro: Cotia, Cód. Foro: 152, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: NOVA ZELANDIA COND. 1, Réu: Celecir Maria de Jesus Santos [Outras(s) part <p style="text-align: center; font-size: 1.5em; color: blue;">T21-13</p>			Emissão: 09/04/2019		
10 - Autenticação Mecânica			Via do Banco		

190590024892640-0001 		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento	DARE-SP		01 - Código de Receita - Descrição 230-6 Custas - judiciárias pertencentes ao Estado, referentes a atos judiciais		02 - Código do Serviço - Descrição TJ - 1123001 - PETIÇÃO INICIAL		19 - Qtde Serviços: 1		
			15 - Nome do Contribuinte Nova Zelândia Cond. 1			03 - Data de Vencimento 09/05/2019	06 -		09 - Valor da Receita R\$ 132,65	12 - Acréscimo Financeiro R\$ 0,00	
			16 - Endereço Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, 583 Cotia SP			04 - Cnpj ou Cpf 27.619.373/0001-00	07 - Referência		10 - Juros de Mora R\$ 0,00	13 - Honorários Advocatícios R\$ 0,00	
			17 - Observações Comarca/Foro: Cotia, Cód. Foro: 152, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: NOVA ZELANDIA COND. 1, Réu: Celecir Maria de Jesus Santos [Outras(s) part			05 -	08 -		11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração R\$ 0,00	14 - Valor Total R\$ 132,65	
18 - Nº do Documento Detalhe 190590024892640-0001 Emissão: 09/04/2019											

LANÇADO

8582000001-5 32650185111-1 90590024892-9 64020190509-1

		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		<h1>DARE-SP</h1>	
				Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social Nova Zelândia Cond. 1			07 - Data de Vencimento <p style="text-align: right;">09/05/2019</p>		
02 - Endereço Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, 583 Cotia SP			08 - Valor Total <p style="text-align: right;">R\$ 132,65</p>		
03 - CNPJ Base / CPF 27.619.373	04 - Telefone (11)4425-0038	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">190590024892640</p>		
06 - Observações Comarca/Foro: Cotia, Cód. Foro: 152, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: NOVA ZELANDIA COND. 1, Réu: Celecir Maria de Jesus Santos [Outras(s) part			Emissão: 09/04/2019		
10 - Autenticação Mecânica			Via do Contribuinte		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANE ACHCAR SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2019 às 14:30, sob o número 10037393220198260152. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003739-32.2019.8.26.0152 e código 46F171D.



30
horas

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

Dados da conta debitada:

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

Dados do pagamento:

Código de barras: **858200000015 326501851111 905900248929 640201905091**

Controle: **190590024892640**

Valor do documento: **R\$ 132,65**

Operação efetuada em 12/04/2019 às 14:32:42h via EMPRESA PLUS, CTRL 201904126894675.


- Pagamento efetuado em sábado, domingo ou feriado, será quitado no próximo dia útil.
- O cliente assume total responsabilidade por eventuais danos decorrentes de inexatidão ou insuficiência nas informações por ele inseridas.

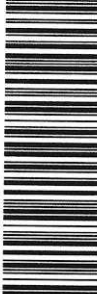

Autenticação:

F1D828918C2C61D20A92D0CBF044E2B66C483DE0




8587000000-6 22760185111-5 90590024892-9 66620190509-5

		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		<h1 style="text-align: center;">DARE-SP</h1>	
				Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social Nova Zelandia Cond. 1			07 - Data de Vencimento 09/05/2019		
02 - Endereço Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, 583 Cotia SP			08 - Valor Total R\$ 22,76		
03 - CNPJ Base / CPF 27.619.373	04 - Telefone (11)4425-0038	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1		09 - Número do DARE 190590024892666	
06 - Observações Comarca/Foro: Cotia, Cód. Foro: 152, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: NOVA ZELANDIA COND. 1, Réu: Celecir Maria de Jesus Santos [Outras(s) part			T21-10		Emissão: 09/04/2019
10 - Autenticação Mecânica				Via do Banco	

190590024892666-0001 		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento		DARE-SP		01 - Código de Receita - Descrição 304-9 Extra-Orçamentária e Anulação de Despesa - carteira de previdência dos advogados de São Paulo		02 - Código do Serviço - Descrição TJ - 1130401 - TAXA DE MANDATO (PROCURAÇÃO OU SUBSTABELECIMENTO)		19 - Qtde Serviços: 1		
		15 - Nome do Contribuinte Nova Zelandia Cond. 1			03 - Data de Vencimento 09/05/2019		06 -		09 - Valor da Receita R\$ 22,76		12 - Acréscimo Financeiro R\$ 0,00	
		16 - Endereço Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, 583 Cotia SP			04 - Cnpj ou Cpf 27.619.373/0001-00		05 -		07 - Referência		10 - Juros de Mora R\$ 0,00	
18 - Nº do Documento Detalhe 190590024892666-0001 Emissão: 09/04/2019		17 - Observações Comarca/Foro: Cotia, Cód. Foro: 152, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: NOVA ZELANDIA COND. 1, Réu: Celecir Maria de Jesus Santos [Outras(s) part			08 -		11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração R\$ 0,00		13 - Honorários Advocatícios R\$ 0,00		14 - Valor Total R\$ 22,76	

8587000000-6 22760185111-5 90590024892-9 66620190509-5

LANÇADO

		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		<h1 style="text-align: center;">DARE-SP</h1>	
				Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social Nova Zelandia Cond. 1			07 - Data de Vencimento 09/05/2019		
02 - Endereço Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, 583 Cotia SP			08 - Valor Total R\$ 22,76		
03 - CNPJ Base / CPF 27.619.373	04 - Telefone (11)4425-0038	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1		09 - Número do DARE 190590024892666	
06 - Observações Comarca/Foro: Cotia, Cód. Foro: 152, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: NOVA ZELANDIA COND. 1, Réu: Celecir Maria de Jesus Santos [Outras(s) part			T21-10		Emissão: 09/04/2019
10 - Autenticação Mecânica				Via do Contribuinte	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANE ACHCAR SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2019 às 17:30, sob o número 10037393220198260152. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003739-32.2019.8.26.0152 e código 46F171D.



30
horas

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

Dados da conta debitada:

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

Dados do pagamento:

Código de barras: **858700000006 227601851115 905900248929 666201905095**

Controle: **190590024892666**

Valor do documento: **R\$ 22,76**

Operação efetuada em 12/04/2019 às 14:32:42h via EMPRESA PLUS, CTRL 201904126894673.

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

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

Autenticação:

66F94F2EA3AE7C6A3B22696C9BE0C08F6D24C2F9



Guia de Recolhiment

Pod

Fun

Pedido 2019040917495327
COBAN:50494 LOJA:4044 PDV:01
11/04/2019 BANCO DO BRASIL 16:02:40
559690891 008

Nome	Nova Zelandia Cond. 1	RG
Nº do processo	A DISTRIBUIR	Unidade VARA CÍVEL
Endereço	Comarca Cotia	
Histórico	Custas Postais X T21-13	

COMPROVANTE DE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

Convenio	TJSP - CUSTAS FEDTJ	63755117400-8
Codigo de Barras	8684000000-8	73000100327
	11201276193-1	11/04/2019

Data do pagamento	63,75
Valor Total	63,75

NR.AUTENTICACAO 6.40B.9DA.541.AF5.BC

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

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

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

868400000008	637551174002	112012761931	730001003271
--------------	--------------	--------------	--------------



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2019040917495327

Poder Judiciário - Tribunal de Justiça

Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	Nova Zelandia Cond. 1	RG	CPF	CNPJ
Nº do processo	A DISTRIBUIR	Unidade	27.619.373/0001-00	CEP
Endereço	Comarca Cotia	VARA CÍVEL		
Histórico	Custas Postais X T21-13			
			Valor	63,75
			Total	63,75

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

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

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

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

868400000008	637551174002	112012761931	730001003271
--------------	--------------	--------------	--------------



Corte aqui.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANE ACHCAR SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2019 às 17:30, sob o número 10037393220198260152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003739-32.2019.8.26.0152 e código 46F1724



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

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

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

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

Vistos.

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

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

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

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

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

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

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

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

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

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

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

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

Intime-se.

Cotia, 16 de abril de 2019.

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



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

CARTA DE CITAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelândia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

Destinatário(a):
 Celecir Maria de Jesus Santos
 Viela Luiz Arthur da Silva, 1997, Vila Menck
 Osasco-SP
 CEP 06288-225

Pela presente, comunico que perante este Juízo tramita a ação em epígrafe, da qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão para, **no prazo de 03 (três) dias úteis, pagar a dívida no valor de R\$ R\$ 5.534,13**, que deverá ser atualizada até a data do efetivo pagamento, acrescida dos honorários advocatícios da parte exequente arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do débito, conforme pedido inicial. Caso o(a) executado(a) efetue o pagamento no prazo acima assinalado, os honorários advocatícios serão reduzidos pela metade (art. 827, § 1º, do CPC).

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

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

OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente. A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (art. 250, II e V, do CPC) poderá ocorrer mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Cotia, 16 de abril de 2019. CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI, Juiz de Direito.



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

CARTA DE CITAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelândia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

Destinatário(a):
 Evaldo Santos de Jesus
 Viela Luiz Arthur da Silva, 1997, Vila Menck
 Osasco-SP
 CEP 06288-225

Pela presente, comunico que perante este Juízo tramita a ação em epígrafe, da qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão para, **no prazo de 03 (três) dias úteis, pagar a dívida no valor de R\$ R\$ 5.534,13**, que deverá ser atualizada até a data do efetivo pagamento, acrescida dos honorários advocatícios da parte exequente arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do débito, conforme pedido inicial. Caso o(a) executado(a) efetue o pagamento no prazo acima assinalado, os honorários advocatícios serão reduzidos pela metade (art. 827, § 1º, do CPC).

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

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

OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente. A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (art. 250, II e V, do CPC) poderá ocorrer mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Cotia, 16 de abril de 2019. CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI, Juiz de Direito.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0151/2019, foi disponibilizado na página 2630-2643 do Diário da Justiça Eletrônico em 22/04/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Tatiane Achcar Santos (OAB 214652/SP)

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

Cotia, 22 de abril de 2019.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário



Digital

23/04/2019
LOTE: 60102

fls. 101

DESTINATÁRIO

Celecir Maria de Jesus Santos

Vila Luiz Arthur da Silva, 1997, -, Vila Menck

Osasco, SP

06288-225

AR977963742JF



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª 20/04/19 14:35 h

2ª 26/04/19 14:41 h

3ª / / / : h

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 1 Mudou-se | <input type="checkbox"/> 5 Recusado |
| <input type="checkbox"/> 2 Endereço insuficiente | <input type="checkbox"/> 6 Não procurado |
| <input type="checkbox"/> 3 Não existe o número | <input type="checkbox"/> 7 Ausente |
| <input type="checkbox"/> 4 Desconhecido | <input type="checkbox"/> 8 Falecido |
| <input type="checkbox"/> 9 Outros _____ | |



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



JJ

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

DATA DE ENTREGA

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

30/05/19

162964687



Digital

23/04/2019
LOTE: 60102

fls. 102

DESTINATÁRIO

Evaldo Santos de Jesus

Vila Luiz Arthur da Silva, 1997, -, Vila Menck

Osasco, SP

06288-225

AR977963756JF



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEVAVEL DO RECEBEDOR

TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª 20/04/19 14:47 h

2ª 26/04/19 14:47 h

3ª ___/___/___ :___ h

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

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



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



JJ

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

DATA DE ENTREGA

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

20/04/19
162964687

Ord 85450



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

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

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

DECISÃO-CARTA PRECATÓRIA

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**

Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**

Exequente: **Nova Zelândia Cond 1**

Executado: CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS, Brasileiro, Solteira, DOMESTICA, RG 608639709, CPF 291.533.728-40, com endereço à Viela Luiz Arthur da Silva, 1997, Vila Menck, CEP 06288-225, Osasco - SP
 EVALDO SANTOS DE JESUS, Bras., Solteiro, Aux de Escritório, RG 534333138, CPF 876.626.205-49, com endereço à Viela Luiz Arthur da Silva, 1997, Vila Menck, CEP 06288-225, Osasco - SP

Valor da Causa: **R\$ 5.534,13**

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

Vistos etc.

DEPRECADO: Juízo de Direito da Vara de Família da Comarca de Osasco – SP

As correspondências de citação de **fls. 101/102** foram recebidas por terceiro, cujo relacionamento com os réus é desconhecido, o que suscita questionamento a respeito da efetividade e da validade, portanto, daquele ato. Por isso, por precaução contra possível argüição de nulidade, determino a citação por carta precatória.

Cite-se e intime-se os requeridos para no prazo de 03 (três) dias úteis, pagar a dívida acima descrita, que deverá ser atualizada até a data do efetivo pagamento, acrescida dos honorários advocatícios da parte exequente arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do débito, conforme pedido inicial. Caso o(a) executado(a) efetue o pagamento no prazo acima assinalado, os honorários advocatícios serão reduzidos pela metade (art. 827, § 1º, do CPC).

Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC.

ADVERTÊNCIAS: 1- No prazo para embargos, reconhecendo o crédito do(a) exequente e comprovando o depósito de 30% (trinta por cento) do valor em execução, acrescido de custas e de honorários de advogado, poderá o(a) executado(a) valer-se do disposto no art. 916 e §§, do CPC. Indeferida a proposta, seguir-se-ão os atos executivos, nos termos do art. 916, § 4º, do CPC. O não pagamento de qualquer das parcelas acarretará o disposto no art. 916, § 5º, do CPC. A opção pelo parcelamento importa renúncia ao direito de opor embargos (art. 916, § 6º, do CPC). 2- A presente citação é acompanhada de senha para acesso ao processo digital, que contém a íntegra da petição inicial e dos documentos. **PRAZO PARA EMBARGOS:** 15 (quinze) dias úteis, contados da juntada da carta precatória aos autos, conforme r. decisão disponibilizada na internet.

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

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

PROCURADOR(ES): Dr(a). Tatiane Achcar Santos

Intime-se.

Cotia, 12 de junho de 2019.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

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

Advogado
Tatiane Achcar Santos (OAB 214652/SP)

Teor do ato: "Vistos etc. DEPRECADO: Juízo de Direito da Vara de Família da Comarca de Osasco - SP As correspondências de citação de fls. 101/102 foram recebidas por terceiro, cujo relacionamento com os réus é desconhecido, o que suscita questionamento a respeito da efetividade e da validade, portanto, daquele ato. Por isso, por precaução contra possível arguição de nulidade, determino a citação por carta precatória. Cite-se e intime-se os requeridos para no prazo de 03 (três) dias úteis, pagar a dívida acima descrita, que deverá ser atualizada até a data do efetivo pagamento, acrescida dos honorários advocatícios da parte exequente arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do débito, conforme pedido inicial. Caso o(a) executado(a) efetue o pagamento no prazo acima assinalado, os honorários advocatícios serão reduzidos pela metade (art. 827, § 1º, do CPC). Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC. ADVERTÊNCIAS: 1- No prazo para embargos, reconhecendo o crédito do(a) exequente e comprovando o depósito de 30% (trinta por cento) do valor em execução, acrescido de custas e de honorários de advogado, poderá o(a) executado(a) valer-se do disposto no art. 916 e §§, do CPC. Indeferida a proposta, seguir-se-ão os atos executivos, nos termos do art. 916, § 4º, do CPC. O não pagamento de qualquer das parcelas acarretará o disposto no art. 916, § 5º, do CPC. A opção pelo parcelamento importa renúncia ao direito de opor embargos (art. 916, § 6º, do CPC). 2- A presente citação é acompanhada de senha para acesso ao processo digital, que contém a íntegra da petição inicial e dos documentos. PRAZO PARA EMBARGOS: 15 (quinze) dias úteis, contados da juntada da carta precatória aos autos, conforme r. decisão disponibilizada na internet. Servirá a presente decisão, por cópia digitada, como CARTA PRECATÓRIA, devendo a parte requerente providenciar a distribuição, por peticionamento eletrônico, nos termos do Comunicado CG nº 2290/2016, comprovando nos autos, no prazo de cinco dias. Rogo a Vossa Excelência que após exarar o seu respeitável "cumpra-se", digne-se determinar as diligências necessárias ao cumprimento desta. PROCURADOR(ES): Dr(a). Tatiane Achcar Santos Intime-se."

Cotia, 14 de junho de 2019.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

Achcar & Santos

Advogados Associados

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

Processo nº 1003739-32.2019.8.26.0152

RESIDENCIAL NOVA ZELANDIA, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS e EVALDO SANTOS DE JESUS**, igualmente qualificados vem a presença de Vossa Excelência, através do advogado que ao final assina, em atendimento ao R. despacho anterior, informar e requerer o que segue.

A distribuição de Carta Precatória é muito onerosa ao condomínio exequente, que já está com o orçamento justo em razão da inadimplência.

Dessa forma, antes da emissão da Carta Precatória, com o intuito de evitar custos processuais desnecessários, ante a ausência de certeza sobre o endereço do executado, o exequente, requer deferimento de pesquisa de endereços a fim de encontrar outros endereços ou confirmar o endereço da Carta Precatória ao executado, evitando assim, em caso positivo, despesas com a distribuição da Carta Precatória.

Achcar & Santos

Advogados Associados

Para tanto, comprova o recolhimento das custas processuais necessárias para pesquisa de endereços via INFOJUD.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 26 de junho de 2019.

Rodrigo Santos

OAB/SP 264.097

Janaine da Silva Moura

OAB/SP 352.337



**Guia de Recolhimento Nº Pedido
Poder Judiciário
Fundo Especial**

TERM 00111981 AGENTE 111981 AUTE 44
COBAN:050494 LOJA:004044 PDV:111981
18/06/2019 BANCO DO BRASIL 14:35:19
559624125 CORRESPONDENTE BANCARIO 00

Nome Nova Zelândia 1	RG	CPF
Nº do processo 10037393220198260152	Unidade 3ª Vara Cível	
Endereço Comarca de Cotia		
Histórico Custa Nova Zelândia 1 X T.21-13 - Pesquisa INFOJUD endereço		

COMPROVANTE PAGAMENTOS COM COD. BARRAS
CONVENIO: TJSP - CUSTAS FEDTJ
86850000000 30005117400 14341276193
73000100907
NR. DOCUMENTO 40.441.988
NR. CONVENIO 109.248-0
DATA DO PAGAMENTO 18/06/2019
VLR DO PAGAMENTO 30,00
NR. AUTENTICACAO 1.269.268.9E4.15B.F

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

868500000000 300051174005 143412761939 730001009075



Corte aqui.



**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2019061713300907
Poder Judiciário - Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ**

Nome Nova Zelândia 1	RG	CPF	CNPJ
Nº do processo 10037393220198260152	Unidade 3ª Vara Cível		27.619.373/0001-00
Endereço Comarca de Cotia			CEP
Histórico Custa Nova Zelândia 1 X T.21-13 - Pesquisa INFOJUD endereço			Código 434-1
			Valor 30,00
			Total 30,00

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

868500000000 300051174005 143412761939 730001009075



Corte aqui.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINÉ DA SILVA MOURA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/06/2019 às 15:56:56. Sob o número 2000677036. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003739-32.2019.8.26.0152 e código 4C2F04B.

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

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,
Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

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

Vistos.

Diante dos documentos de fls. 101/102, reputos citados os executados, consoante art. 513, §2º, II, do nCPC.

Requeira a parte exequente o que de seu interesse no prosseguimento do feito, no prazo de 15 (quinze) dias.

Nada vindo, arquivem-se os autos com as cautelas necessárias.

Intime-se.

Cotia, 28 de junho de 2019.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0256/2019, foi disponibilizado na página 2831-2846 do Diário da Justiça Eletrônico em 02/07/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Tatiane Achcar Santos (OAB 214652/SP)

Teor do ato: "Vistos. Diante dos documentos de fls. 101/102, reputos citados os executados, consoante art. 513, §2º, II, do nCPC. Requeira a parte exequente o que de seu interesse no prosseguimento do feito, no prazo de 15 (quinze) dias. Nada vindo, arquivem-se os autos com as cautelas necessárias. Intime-se."

Cotia, 2 de julho de 2019.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

Achcar & Santos

Advogados Associados

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

Processo nº 1003739-32.2019.8.26.0152

RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS e EVALDO SANTOS DE JESUS,** igualmente qualificados, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, através do advogado que ao final assina, informar e requerer o que segue.

Decorrido o prazo para pagamento ou impugnação do débito bem como a citação positiva às fls. 101/102 e decisão às fls. 108, vem requerer pesquisa de bens através de penhora online via Infojud, Bacenjud e Renajud.

Tendo em vista o recolhimento de custas sob o mesmo código a fls. 107, vem complementar as custas para realização das pesquisas requeridas, conforme anexo.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 12 de julho de 2019.

Rodrigo Santos

OAB/SP 264.097

Achcar & Santos

Advogados Associados

Janaine da Silva Moura

OAB/SP 352.337



Guia de Recolhimento Nº Pedido
Poder Judiciário
Fundo Especial

fls. 112

TERM 00111981 AGENTE 111981 AUTE 46168
 COBAN:050494 LOJA:004044 PDV:111981
 05/07/2019 BANCO DO BRASIL 14:53:47
 559615976 CORRESPONDENTE BANCARIO 0014

Nome	RG	CPF
Nova Zelândia Cond. 1		
Nº do processo	Unidade	
10037393220198260152	3ª Vara Cível	
Endereço		
Comarca de Cotia		
Histórico		
Custas Nova Zelândia 1 X T.21-13 - Complemento penhora completa de bens		

COMPROVANTE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

CONVENIO: TJSP - CUSTAS FEDTJ

8686000000 60005117400 14341276193
 73000100408

NR. DOCUMENTO 40.441.981
 NR. CONVENIO 109.248-0
 DATA DO PAGAMENTO 05/07/2019
 VLR DO PAGAMENTO 60,00

NR.AUTENTICACAO A.7B7.B44.F7D.135.11F

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

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

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

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

868600000001 | 600051174004 | 143412761939 | 730001004081



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2019070417443408
Poder Judiciário - Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
Nova Zelândia Cond. 1			27.619.373/0001-00
Nº do processo	Unidade		CEP
10037393220198260152	3ª Vara Cível		
Endereço			Código
Comarca de Cotia			434-1
Histórico			Valor
Custas Nova Zelândia 1 X T.21-13 - Complemento penhora completa de bens			60,00
			Total
			60,00

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

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

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

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

868600000001 | 600051174004 | 143412761939 | 730001004081



Corte aqui.

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

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,
Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

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

Vistos.

Para apreciação do pedido de fls., providencie o exequente planilha atualizada do débito, no prazo de cinco dias.

Intime-se.

Cotia, 15 de julho de 2019.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0278/2019, foi disponibilizado na página 2595-2610 do Diário da Justiça Eletrônico em 17/07/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Tatiane Achcar Santos (OAB 214652/SP)

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

Cotia, 17 de julho de 2019.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

Achcar & Santos

Advogados Associados

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

Processo nº 1003739-32.2019.8.26.0152

RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS e EVALDO SANTOS DE JESUS,** igualmente qualificados, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, através do advogado que ao final assinam, requerer a juntada da planilha de débitos, anexa.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 29 de julho de 2019.

Rodrigo Santos

OAB/SP 264.097

Janaine da Silva Moura

OAB/SP 352.337

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

Condomínio:
 Telefone:

Apartamento
 Email:

29/07/2019

	Data	Valor Original	Índice	Índice Correção	Total Corrigido	Multa	Dias em atraso	Valor dos Juros	Total	
1	15/12/2017	R\$ 289,60	67,381739	71,590620	R\$ 307,69	R\$ 6,15	591	R\$ 60,61	R\$ 374,45	29/07/2019
2	08/01/2018	R\$ 815,97	67,556931	71,590620	R\$ 864,69	R\$ 17,29	567	R\$ 163,41	R\$ 1.045,39	29/07/2019
3	15/01/2018	R\$ 255,50	67,556931	71,590620	R\$ 270,76	R\$ 5,42	560	R\$ 50,54	R\$ 326,71	29/07/2019
4	15/02/2018	R\$ 220,59	67,712311	71,590620	R\$ 233,22	R\$ 4,66	529	R\$ 41,12	R\$ 279,01	29/07/2019
5	15/03/2018	R\$ 227,59	67,834193	71,590620	R\$ 240,19	R\$ 4,80	501	R\$ 40,11	R\$ 285,11	29/07/2019
6	16/04/2018	R\$ 199,17	67,881676	71,590620	R\$ 210,05	R\$ 4,20	469	R\$ 32,83	R\$ 247,09	29/07/2019
7	15/05/2018	R\$ 221,13	68,024227	71,590620	R\$ 232,72	R\$ 4,65	440	R\$ 34,13	R\$ 271,51	29/07/2019
8	15/06/2018	R\$ 217,43	68,316731	71,590620	R\$ 227,85	R\$ 4,56	409	R\$ 31,06	R\$ 263,47	29/07/2019
9	16/07/2018	R\$ 214,99	69,293660	71,590620	R\$ 222,12	R\$ 4,44	378	R\$ 27,98	R\$ 254,54	29/07/2019
10	15/08/2018	R\$ 225,57	69,466894	71,590620	R\$ 232,47	R\$ 4,65	348	R\$ 26,96	R\$ 264,08	29/07/2019
11	17/09/2018	R\$ 208,04	69,466894	71,590620	R\$ 214,40	R\$ 4,29	315	R\$ 22,51	R\$ 241,20	29/07/2019
12	15/10/2018	R\$ 209,74	69,675294	71,590620	R\$ 215,51	R\$ 4,31	287	R\$ 20,61	R\$ 240,43	29/07/2019
13	16/11/2018	R\$ 219,30	69,953995	71,590620	R\$ 224,43	R\$ 4,49	255	R\$ 19,07	R\$ 247,99	29/07/2019
14	17/12/2018	R\$ 230,96	69,779110	71,590620	R\$ 236,96	R\$ 4,74	224	R\$ 17,69	R\$ 259,39	29/07/2019
15	15/01/2019	R\$ 224,27	69,876800	71,590620	R\$ 229,77	R\$ 4,60	195	R\$ 14,93	R\$ 249,30	29/07/2019
16	15/02/2019	R\$ 227,21	70,128356	71,590620	R\$ 231,95	R\$ 4,64	164	R\$ 12,68	R\$ 249,27	29/07/2019
17	15/03/2019	R\$ 222,44	70,507049	71,590620	R\$ 225,86	R\$ 4,52	136	R\$ 10,24	R\$ 240,61	29/07/2019
18	15/04/2019	R\$ 258,08	70,507049	71,590620	R\$ 262,05	R\$ 5,24	105	R\$ 9,17	R\$ 276,46	29/07/2019
19	15/05/2019	R\$ 245,52	71,476252	71,590620	R\$ 245,91	R\$ 4,92	75	R\$ 6,15	R\$ 256,98	29/07/2019
20	15/06/2019	R\$ 251,58	71,583466	71,590620	R\$ 251,61	R\$ 5,03	44	R\$ 3,69	R\$ 260,33	29/07/2019
21	15/07/2019	R\$ 252,92	71,590620	71,590620	R\$ 252,92	R\$ 5,06	14	R\$ 1,18	R\$ 259,16	29/07/2019

Subtotal	R\$ 6.392,46
Custas Processuais	R\$ 303,33
Honorários Advocatícios	R\$ 639,25
Custas de Satisfação da execução	R\$ 132,65
TOTAL	R\$ 7.467,69

Demonstrativo de Custas

Data	Valor Original	Índice	Índice Correção	Total Corrigido	Descrição
mar-19	R\$ 52,85	70,507049	71,049953	R\$ 53,26	Certidão de Matrícula
mar-19	R\$ 132,65	70,507049	71,049953	R\$ 133,67	Custas Iniciais
mar-19	R\$ 22,76	70,507049	71,049953	R\$ 22,16	Taxa de Mandado
mar-19	R\$ 63,75	70,507049	71,049953	R\$ 64,24	Citação Postal
jun-19	R\$ 30,00	71,583466	71,590620	R\$ 30,00	pesquisa de endereço
jun-19	R\$ 60,00	71,583466	71,590620	R\$ 60,01	Penhora
				R\$ 303,33	

CERTIDÃO

Autos: 1003739-32.2019.8.26.0152
Classe: Execução de Título Extrajudicial

Certifico e dou fé que foi realizada renumeração nas páginas do presente processo nos seguintes termos:

Número anterior	Número atual
110	112
111	110
112	111

Cotia, 30 de julho de 2019.

Janete de Abreu Lima

CERTIDÃO

Autos: 1003739-32.2019.8.26.0152
Classe: Execução de Título Extrajudicial

Certifico e dou fé que foi realizada renumeração nas páginas do presente processo nos seguintes termos:

Número anterior	Número atual
112	113
113	112

Cotia, 30 de julho de 2019.

Janete de Abreu Lima

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

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,
Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos**

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

Vistos.

Ante a prioridade estabelecida no artigo 835 do CPC., proceda a serventia pesquisa junto ao BACEN, eventual bloqueio de valores até o limite do débito de R\$ 7.467,69, a título de penhora, desbloqueando imediatamente valores irrisórios.


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

Em caso de ausência de impugnação e de valores para bloqueio ou insuficiência, proceda-se a pesquisas de bens por meio dos sistemas RENAJUD e INFOJUD.


Intime-se.

Cotia, 30 de julho de 2019.

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


	BacenJud 2.0 - Sistema de Atendimento ao Poder Judiciário	EJUBP.CAGUEMI quinta-feira, 01/08/2019
Minutas Protocolamento Ordens judiciais Delegações Não Respostas Contatos de I. Financeira Relatórios Gerenciais Ajuda Sair		

Recibo de Protocolamento de Bloqueio de Valores

 Clique aqui para obter ajuda na configuração da impressão, e clique aqui para imprimir.	
Dados do bloqueio	
Situação da Solicitação:	Ordem Judicial ainda não disponibilizada para as Instituições Financeiras As ordens judiciais protocoladas até às 19h00min dos dias úteis serão consolidadas, transformadas em arquivos de remessa e disponibilizadas simultaneamente para todas as Instituições Financeiras até às 23h00min do mesmo dia. As ordens judiciais protocoladas após às 19h00min ou em dias não úteis serão tratadas e disponibilizadas às Instituições Financeiras no arquivo de remessa do dia útil imediatamente posterior.
Número do Protocolo:	20190007513801
Data/Horário de protocolamento:	01/08/2019 18h52
Número do Processo:	1003739322019
Tribunal:	TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAULO
Vara/Juízo:	5630 - 3ª VARA JUDICIAL DE COTIA
Juiz Solicitante do Bloqueio:	Carlos Alexandre Aiba Agueми
Tipo/Natureza da Ação:	Ação Cível
CPF/CNPJ do Autor/Exeqüente da Ação:	
Nome do Autor/Exeqüente da Ação:	Nova Zelandia Cond 1
Deseja bloquear conta-salário?	Não

Relação dos Réus/Executados		
Réu/Executado	Valor a Bloquear	Contas e Aplicações Financeiras Atingidas
291.533.728-40 : CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS	7.467,69	Instituições financeiras com relacionamentos com o CPF/CNPJ no momento da protocolização.
876.626.205-49 : EVALDO SANTOS DE JESUS	7.467,69	Instituições financeiras com relacionamentos com o CPF/CNPJ no momento da protocolização.

Voltar para a tela inicial do sistema

	BacenJud 2.0 - Sistema de Atendimento ao Poder Judiciário	EJUBP.CAGUEMI
		sexta-feira, 16/08/2019
Minutas Protocolamento Ordens judiciais Delegações Não Respostas Contatos de I. Financeira Relatórios Gerenciais Ajuda Sair		


Detalhamento de Ordem Judicial de Bloqueio de Valores

O Comitê Gestor do Bacen Jud Informa:

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

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

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

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

Dados do bloqueio	
Situação da Solicitação:	Respostas recebidas, processadas e disponibilizadas para consulta As respostas recebidas das Instituições Financeiras foram processadas e disponibilizadas para consulta.
Número do Protocolo:	20190007513801
Número do Processo:	1003739322019
Tribunal:	TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAULO
Vara/Juízo:	5630 - 3ª VARA JUDICIAL DE COTIA
Juiz Solicitante do Bloqueio:	Carlos Alexandre Aiba Agueми
Tipo/Natureza da Ação:	Ação Cível
CPF/CNPJ do Autor/Exeqüente da Ação:	
Nome do Autor/Exeqüente da Ação:	Nova Zelandia Cond 1
Deseja bloquear conta-salário?	Não

Relação de réus/executados

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

Respostas						
CAIXA ECONOMICA FEDERAL/ Todas as Agências / Todas as Contas						
Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
01/08/2019 18:52	Bloq. Valor	Carlos Alexandre Aiba Agueми	7.467,69	(98) Não Resposta	-	-
09/08/2019 18:36	Bloq. Valor	Carlos Alexandre Aiba Agueми	7.467,69	(00) Resposta negativa: o réu/executado não é cliente (não possui contas) ou possui apenas contas inativas, ou a instituição não é responsável sobre o registro de titularidade,	-	09/08/2019 21:01

administração
ou custódia
dos ativos.

nenhuma ação disponível

Não Respostas

Não há não-resposta para este réu/executado

876.626.205-49 - EVALDO SANTOS DE JESUS

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

Respostas

BCO BRADESCO/ Todas as Agências / Todas as Contas

Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
01/08/2019 18:52	Bloq. Valor	Carlos Alexandre Aiba Aguemí	7.467,69	(98) Não Resposta	-	-
09/08/2019 18:36	Bloq. Valor	Carlos Alexandre Aiba Aguemí	7.467,69	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	09/08/2019 22:10

nenhuma ação disponível

BCO SANTANDER/ Todas as Agências / Todas as Contas

Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
01/08/2019 18:52	Bloq. Valor	Carlos Alexandre Aiba Aguemí	7.467,69	(98) Não Resposta	-	-
09/08/2019 18:36	Bloq. Valor	Carlos Alexandre Aiba Aguemí	7.467,69	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	10/08/2019 08:33

nenhuma ação disponível

CAIXA ECONOMICA FEDERAL/ Todas as Agências / Todas as Contas

Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
01/08/2019 18:52	Bloq. Valor	Carlos Alexandre Aiba Aguemí	7.467,69	(98) Não Resposta	-	-
09/08/2019 18:36	Bloq. Valor	Carlos Alexandre Aiba Aguemí	7.467,69	(00) Resposta negativa: o réu/executado não é cliente (não possui contas) ou possui apenas contas inativas, ou a instituição não é responsável sobre o registro de titularidade, administração ou custódia dos ativos.	-	09/08/2019 21:01

nenhuma ação disponível

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

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

						Remanescente (R\$)	
01/08/2019 18:52	Bloq. Valor	Carlos Alexandre Aiba Agumi	7.467,69	(98) Não Resposta	-	-	
09/08/2019 18:36	Bloq. Valor	Carlos Alexandre Aiba Agumi	7.467,69	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	12/08/2019 21:05	
Nenhuma ação disponível							
Não Respostas							
Não há não-resposta para este réu/executado							

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

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0343/2019, foi disponibilizado na página 2629-2646 do Diário da Justiça Eletrônico em 20/08/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Tatiane Achcar Santos (OAB 214652/SP)

Teor do ato: "Vistos. Ante a prioridade estabelecida no artigo 835 do CPC., proceda a serventia pesquisa junto ao BACEN, eventual bloqueio de valores até o limite do débito de R\$ 7.467,69, a título de penhora, desbloqueando imediatamente valores irrisórios. Nos termos do art. 854, § 2º do CPC, intuem-se os executados, pessoalmente, para no prazo de cinco dias, apresentar manifestação. Decorrido este prazo, rejeitada ou sem manifestação (art. 854, § 5º do CPC), fica convertida a indisponibilidade em penhora, devendo a serventia proceder os meios necessários para transferência à ordem e disposição deste Juízo o valor bloqueado. Em caso de ausência de impugnação e de valores para bloqueio ou insuficiência, proceda-se a pesquisas de bens por meio dos sistemas RENAJUD e INFOJUD. Intime-se. OBS: NOTA DE CARTÓRIO: manifeste-se o autor, no prazo de 5 dias, sobre o resultado da pesquisa."

Cotia, 20 de agosto de 2019.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

Achcar & Santos

Advogados Associados

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

Processo nº 1003739-32.2019.8.26.0152

RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS e EVALDO SANTOS DE JESUS,** igualmente qualificados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, através dos advogados que ao final assinam, informar e requerer o que segue.

Os exequentes foram intimados a se manifestar do resultado das pesquisas, no entanto, até o momento, somente o resultado negativo da pesquisa BACENJUD está publicado nos autos.

Dessa forma, requer a divulgação do resultado das pesquisas INFOJUD E RENAJUD.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 23 de agosto de 2019.

Rodrigo Santos
OAB/SP 264.097

Janaine da Silva Moura
OAB/SP 352.337

Página 1 de 1

Declaração: DIRPF / 2019

NI Pesquisado: 29153372840

Data/Hora: 07/10/2019 18:40:38

Informação: NAO CONSTA DECLARACAO ENTREGUE PARA NI E EXERCICIO INFORMADOS

Declaração: DIRPF / 2019

NI Pesquisado: 87662620549

Data/Hora: 07/10/2019 18:40:57

Informação: NAO CONSTA DECLARACAO ENTREGUE PARA NI E EXERCICIO INFORMADOS



Restrições
Veículos Au

Seja bem vindo,

CLAUDIA ALEXANDRA DA SILVA

TJSP

07/10/2019 • 18h 41' 53" • 09:48

Sair

Restrições

Designações



Você está em: RENAJUD Inserir Restrições

Inserir Restrição Veicular

A pesquisa não retornou resultados.

Pesquisa de Veículos (Informe 1 ou mais campos)

Placa

Chassi

CPF/CNPJ

Mostrar
somente
veículos sem
restrição
RENAJUD

Pesquisar

Limpar

Setor de Autarquias Sul, Quadra
1, Bloco H, 5º andar - CEP

70700-010 - Brasília-DF

2.3.1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ALEXANDRA DA SILVA, liberado nos autos em 07/10/2019 às 18:43. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003739-32.2019.8.26.0152 e código 53765F3.



Restrições Veículos At

Seja bem vindo,

CLAUDIA ALEXANDRA DA SILVA

TJSP

07/10/2019 • 18h 41' 53" • 09:17

Sair

Restrições

Designações



Você está em: RENAJUD Inserir Restrições

Inserir Restrição Veicular

A pesquisa não retornou resultados.

Pesquisa de Veículos (Informe 1 ou mais campos)

Placa

Chassi

CPF/CNPJ

Mostrar somente veículos sem restrição RENAJUD

Pesquisar

Limpar

Setor de Autarquias Sul, Quadra 1, Bloco H, 5º andar - CEP

70700-010 - Brasília-DF

2.3.1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA ALEXANDRA DA SILVA, liberado nos autos em 07/10/2019 às 18:43. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003739-32.2019.8.26.0152 e código 53765FE.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CIVEL

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

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

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

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

Nada Mais. Cotia, 07 de outubro de 2019. Eu, ____, Claudia Alexandra da Silva, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0448/2019, foi disponibilizado na página 2622-2634 do Diário da Justiça Eletrônico em 09/10/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.
12/10/2019 - Nossa Senhora Aparecida - Prorrogação

Advogado
Tatiane Achcar Santos (OAB 214652/SP)

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

Cotia, 9 de outubro de 2019.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

Achcar & Santos

Advogados Associados

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

Processo nº 1003739-32.2019.8.26.0152

RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS e EVALDO SANTOS DE JESUS**, igualmente qualificados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, através dos advogados que ao final assinam, informar e requerer o que segue.

As pesquisas disponibilizadas nos autos às fls. 127/130 foram negativas, e não trouxeram bens passíveis de penhora.

Dessa forma, para prosseguimento da execução e satisfação do crédito do exequente requer seja realizada a constrição do bem imóvel, nos termos do comunicado n. 1328/2013 da Corregedoria da Justiça do Estado de São Paulo, que tornou obrigatório, o uso do sistema da Penhora *on line*, através do sistema da ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, para comunicação de averbação de penhora aos respectivos Oficiais de Registros de Imóveis de São Paulo - SP, devendo

Página 1 de 2

Achcar & Santos

Advogados Associados

o e-mail com os valores de depósitos ser enviado para o endereço eletrônico contato@achcaresantos.adv.br - telefone (11)- 4425-0038.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 17 de outubro de 2019.

Rodrigo Santos
OAB/SP 264.097

Janaine da Silva Moura
OAB/SP 352.337

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

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,
Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos**

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

Vistos.

Antes de determinar a penhora, determino ao exequente que traga aos autos certidão de matrícula atualizada do imóvel, no prazo de quinze dias.

Intime-se.

Cotia, 04 de novembro de 2019.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0512/2019, foi disponibilizado na página 2927-2943 do Diário da Justiça Eletrônico em 06/11/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Tatiane Achcar Santos (OAB 214652/SP)

Teor do ato: "Vistos. Antes de determinar a penhora, determino ao exequente que traga aos autos certidão de matrícula atualizada do imóvel, no prazo de quinze dias. Intime-se."

Cotia, 6 de novembro de 2019.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

Achcar & Santos

Advogados Associados

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

Processo nº 1003739-32.2019.8.26.0152

RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS e EVALDO SANTOS DE JESUS**, igualmente qualificados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, através dos advogados que ao final assinam, em cumprimento ao r. despacho anterior, requerer a juntada de matrícula atualizada do imóvel em questão, conforme anexo.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 19 de novembro de 2019.

Rodrigo Santos

OAB/SP 264.097

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

de Cotia - CNS: 11991-7

-131.014-**01**Cotia, 19 de  ano de 2017

IMÓVEL: APARTAMENTO N.º "13", localizado no 1º pavimento do **BLOCO "21"** do condomínio **"NOVA ZELANDIA COND 1"**, situado na **Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, n.º 583**, Bairro da Graça, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: com a área privativa de 38,720m², a área comum de 37,061m², perfazendo a área total de 75,781m², correspondendo à um coeficiente de proporcionalidade e a uma fração ideal no solo de **0,0013890%**. **Contendo:** sala de estar / jantar, circulação, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro e cozinha com área de serviço.

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

REGISTRO ANTERIOR: R. 2.014/M-90.200, de 19/07/2017 deste Registro. -

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

O Oficial Substituto  (Antônio Bento Mota Dias Junior)

R.01, em 19 de julho de 2017.-

ATRIBUIÇÃO.-

Pelo instrumento particular firmado em 20 de junho de 2017, em São Paulo-SP, e conforme se verifica do R.1341/Matrícula 90.200 desta Serventia, o imóvel desta matrícula foi **atribuído a CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS**, brasileira, empregada doméstica, RG n.º 608639709-SSP/SP, CPF/MF n.º 291.533.728-40, com sede na Via Luiz Arthur da Silva, n.º 2.002, casa 2, Vila MENCK, Osasco - SP; e, **IVALDO SANTOS DE JESUS**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, RG n.º 534333138-SSP/SP, CPF/MF n.º 876.626.205-49, residente e domiciliado na Via Luiz Arthur da Silva, n.º 2.002, casa 2, Vila Menck, Osasco - SP. Valor deste ato: R\$ 142.444,54.

O escrevente autorizado  (Bel. Wanderson Xavier Rocha)
D.R\$ 457,69(50%) Prot. 270.320

Av.02, em 19 de julho de 2017.-

ÔNUS.-

Procedo a presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula existe o seguinte ônus: **alienação fiduciária** em favor do **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** Instituição Financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04, no valor de
-segue verso-

MOD. 10

matrícula

-131.014-

ficha

01

verso

R\$ 120.783,04, conforme R. 1342/M.90.200 desta Serventia.

O escrevente autorizado  (Bel. Wanderson Xavier Rocha)
Prot. 270.320



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

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

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Providencie o exequente no prazo de cinco dias:

(1) o recolhimento das custas para intimação postal do executado e do credor fiduciário, se o caso, no valor de R\$ 23,55, guia FEDTJ, código 120-1 (por endereço e por requerido).

(2) planilha de débito atualizada, para registro da constrição através do Sistema ARISP.

Nada Mais. Cotia, 21 de novembro de 2019. Eu, ____, Janete de Abreu Lima, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0550/2019, foi disponibilizado na página 2618-2627 do Diário da Justiça Eletrônico em 25/11/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Tatiane Achcar Santos (OAB 214652/SP)

Teor do ato: "Providencie o exequente no prazo de cinco dias: (1) o recolhimento das custas para intimação postal do executado e do credor fiduciário, se o caso, no valor de R\$ 23,55, guia FEDTJ, código 120-1 (por endereço e por requerido). (2) planilha de débito atualizada, para registro da constrição através do Sistema ARISP."

Cotia, 25 de novembro de 2019.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

Achcar & Santos

Advogados Associados

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

Processo nº 1003739-32.2019.8.26.0152

RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS e EVALDO SANTOS DE JESUS**, igualmente qualificados, vem à presença de Vossa Excelência, através dos advogados que ao final assinam, em atendimento ao r. despacho anterior, requerer a intimação via postal dos executados e do credor fiduciário nos endereços abaixo:

CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS e EVALDO SANTOS DE JESUS

Viela Luiz Arthur da Silva, 1997 - V. Menck -
Osasco - SP - CEP: 06288-225

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

SBS QUADRA 4 BLOCO A LOTE, 3/4, PRESI/GECOL 21 ANDAR
Bairro ASA SUL - Cidade Brasília - CEP 70.092-900

Para tanto, junta as custas devidamente recolhidas, bem como a planilha de cálculos atualizada para registro da constrição do imóvel pelo Sistema ARISP.

Achcar & Santos

Advogados Associados

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 28 de novembro de 2019.

Rodrigo Santos

OAB/SP 264.097

Guia de Recolhimento Nº Pedido 2019112717082308

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

28/11/2019 - BANCO DO BRASIL - 11:38:03
782814784 0066

COMPROVANTE DE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ
Codigo de Barras 86880000000-5 70655117400-9
11201276193-1 73000100308-5
Data do pagamento 28/11/2019
Valor Total 70,65

NR. AUTENTICACAO F.5E6.2DE.023.730.E57

RG	CPF	CNPJ	27.619.373/0001-00
Unidade	CEP		
CIVEL			
	Código	120-1	
	Valor	70,65	
	Total	70,65	

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

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

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

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

868800000005 | 706551174009 | 112012761931 | 730001003085



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2019112717082308

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

Nome	RG	CPF	CNPJ	27.619.373/0001-00
NOVA ZELANDIA I				
Nº do processo	Unidade	CEP		
10037393220198260152	CIVEL			
Endereço	Código	120-1		
COMARCA DE COTIA	Valor	70,65		
Histórico	Total	70,65		
NOVA ZELANDIA I X T21 13				

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

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

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

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

868800000005 | 706551174009 | 112012761931 | 730001003085





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CIVEL

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

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelândia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Providencie o exequente no prazo de quinze dias a planilha de débito atualizada, de modo a possibilitar a correta apreciação do pedido.

Nada Mais. Cotia, 29 de novembro de 2019. Eu, ____, Patrick Miranda Mello, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0578/2019, foi disponibilizado na página 2917-2927 do Diário da Justiça Eletrônico em 03/12/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Tatiane Achcar Santos (OAB 214652/SP)

Teor do ato: "Providencie o exequente no prazo de quinze dias a planilha de débito atualizada, de modo a possibilitar a correta apreciação do pedido."

Cotia, 3 de dezembro de 2019.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

Achcar & Santos

Advogados Associados

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

Processo nº 1003739-32.2019.8.26.0152

RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS e EVALDO SANTOS DE JESUS**, igualmente qualificados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, através dos advogados que ao final assinam, em cumprimento ao r. despacho anterior, requerer a juntada da planilha de débitos atualizada do imóvel em questão, conforme anexos.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 5 de dezembro de 2019.

Rodrigo Santos

OAB/SP 264.097

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

Condomínio:

Nova Zelandia I

Apartamento

unidade 13 torre 21

05/12/2019

	Data	Valor Original	Índice	Índice Correção	Total Corrigido	Multa	Dias em atraso	Valor dos Juros	Total	
1	15/12/2017	R\$ 289,60	67,381739	71,741017	R\$ 308,34	R\$ 6,17	720	R\$ 73,99	R\$ 388,50	05/12/2019
2	08/01/2018	R\$ 815,97	67,556931	71,741017	R\$ 866,51	R\$ 17,33	696	R\$ 201,01	R\$ 1.084,85	05/12/2019
3	15/01/2018	R\$ 255,50	67,556931	71,741017	R\$ 271,32	R\$ 5,43	689	R\$ 62,31	R\$ 339,06	05/12/2019
4	15/02/2018	R\$ 220,59	67,712311	71,741017	R\$ 233,71	R\$ 4,67	658	R\$ 51,26	R\$ 289,65	05/12/2019
5	15/03/2018	R\$ 227,59	67,834193	71,741017	R\$ 240,70	R\$ 4,81	630	R\$ 50,54	R\$ 296,05	05/12/2019
6	16/04/2018	R\$ 199,17	67,881676	71,741017	R\$ 210,49	R\$ 4,21	598	R\$ 41,95	R\$ 256,66	05/12/2019
7	15/05/2018	R\$ 221,13	68,024227	71,741017	R\$ 233,21	R\$ 4,66	569	R\$ 44,23	R\$ 282,10	05/12/2019
8	15/06/2018	R\$ 217,43	68,316731	71,741017	R\$ 228,33	R\$ 4,57	538	R\$ 40,94	R\$ 273,84	05/12/2019
9	16/07/2018	R\$ 214,99	69,293660	71,741017	R\$ 222,58	R\$ 4,45	507	R\$ 37,61	R\$ 264,65	05/12/2019
10	15/08/2018	R\$ 225,57	69,466894	71,741017	R\$ 232,95	R\$ 4,66	477	R\$ 37,04	R\$ 274,65	05/12/2019
11	17/09/2018	R\$ 208,04	69,466894	71,741017	R\$ 214,85	R\$ 4,30	444	R\$ 31,79	R\$ 250,94	05/12/2019
12	15/10/2018	R\$ 209,74	69,675294	71,741017	R\$ 215,96	R\$ 4,32	416	R\$ 29,94	R\$ 250,22	05/12/2019
13	16/11/2018	R\$ 219,30	69,953995	71,741017	R\$ 224,90	R\$ 4,50	384	R\$ 28,78	R\$ 258,18	05/12/2019
14	17/12/2018	R\$ 230,96	69,779110	71,741017	R\$ 237,45	R\$ 4,75	353	R\$ 27,94	R\$ 270,14	05/12/2019
15	15/01/2019	R\$ 224,27	69,876800	71,741017	R\$ 230,25	R\$ 4,61	324	R\$ 24,86	R\$ 259,72	05/12/2019
16	15/02/2019	R\$ 227,21	70,128356	71,741017	R\$ 232,43	R\$ 4,65	293	R\$ 22,70	R\$ 259,78	05/12/2019
17	15/03/2019	R\$ 222,44	70,507049	71,741017	R\$ 226,33	R\$ 4,53	265	R\$ 19,99	R\$ 250,85	05/12/2019
18	15/04/2019	R\$ 258,08	70,507049	71,741017	R\$ 262,60	R\$ 5,25	234	R\$ 20,48	R\$ 288,33	05/12/2019
19	15/05/2019	R\$ 245,52	71,476252	71,741017	R\$ 246,43	R\$ 4,93	204	R\$ 16,76	R\$ 268,11	05/12/2019
20	15/06/2019	R\$ 251,58	71,583466	71,741017	R\$ 252,13	R\$ 5,04	173	R\$ 14,54	R\$ 271,71	05/12/2019
21	15/07/2019	R\$ 252,92	71,590620	71,741017	R\$ 253,45	R\$ 5,07	143	R\$ 12,08	R\$ 270,60	05/12/2019
22	15/08/2019	R\$ 248,84	71,662214	71,741017	R\$ 249,11	R\$ 4,98	112	R\$ 9,30	R\$ 263,40	05/12/2019
23	16/09/2019	R\$ 254,34	71,748208	71,741017	R\$ 254,31	R\$ 5,09	80	R\$ 6,78	R\$ 266,18	05/12/2019
24	15/10/2019	R\$ 245,43	71,712333	71,741017	R\$ 245,53	R\$ 4,91	51	R\$ 4,17	R\$ 254,61	05/12/2019
25	18/11/2019	R\$ 256,07	71,741017	71,741017	R\$ 256,07	R\$ 5,12	17	R\$ 1,45	R\$ 262,64	05/12/2019

03 parcelas de acordo extrajudicial não cumprido

Subtotal
 Custas Processuais

R\$ 7.695,43
 R\$ 455,04

Honorários Advocatícios	R\$ 769,54
Cláusula penal prevista na petição de acordo	
Honorários de execução previstos na petição de acordo	
Multa artigo 523 CPC	
Honorários 523 CPC	
Custas de Satisfação da execução	R\$ 132,65
TOTAL	R\$ 9.052,67

Demonstrativo de Custas					
Data	Valor Original	Índice	Índice Correção	Total Corrigido	Descrição
mar-19	R\$ 52,85	70,507049	71,741017	R\$ 53,77	Certidão de Matrícula
mar-19	R\$ 132,65	70,507049	71,741017	R\$ 134,97	Custas Iniciais
mar-19	R\$ 22,76	70,507049	71,741017	R\$ 22,16	Taxa de Mandado
mar-19	R\$ 63,75	70,507049	71,741017	R\$ 64,87	Citação Postal
jun-19	R\$ 30,00	71,583466	71,741017	R\$ 30,07	pesquisa de endereço
jul-19	R\$ 60,00	71,590620	71,741017	R\$ 60,13	Penhora
nov-19	R\$ 18,43	71,741017	71,741017	R\$ 18,43	Matrícula ARISP
nov-19	R\$ 70,65	71,741017	71,741017	R\$ 70,65	Custas Postais
				R\$ 455,04	



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

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

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

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

Vistos.

Expeça-se termo de penhora dos direitos relativos à compra e venda do imóvel descrito a fls. 138/139, nomeando-se os executados como depositários, com sua intimação pela via postal.

Sem prejuízo, cientifique-se o credor hipotecário (fl. 138), pela via postal.

Oportunamente, requeira o exequente o que for de seu interesse para o prosseguimento do feito.

Intime-se.

Cotia, 06 de dezembro de 2019.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

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

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

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital n°: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelândia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

Em Cotia, aos 06 de dezembro de 2019, no Cartório da 3ª Vara Cível, do Foro de Cotia, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA dos direitos relativos à compra e venda do(s) seguinte(s) bem(ns): Apartamento nº 13, localizado no 1º pavimento do Bloco "21" do condomínio "Nova Zelândia Cond 1", situado na Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, nº 583, Bairro da Graça, Município e Comarca de Cotia – SP, matrícula nº 131.014, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Evaldo Santos de Jesus e Celecir Maria de Jesus Santos, CPF nº 876.626.205-49 e 291.533.728-40, RG nº 534333138 e 608639709. 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.

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

CERTIDÃO

Autos: 1003739-32.2019.8.26.0152
Classe: Execução de Título Extrajudicial

Certifico e dou fé que foi realizada renumeração nas páginas do presente processo nos seguintes termos:

Número anterior	Número atual
150	151
151	150

Cotia, 09 de dezembro de 2019.

Daniela Chiavenato Marzagão

Estado: São Paulo

Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Comarca: COTIA

Foro: Central

Vara: 3 OFICIO CIVEL

Escrivão/Diretor: MARILENE HERRERA RODRIGUES DA SILVA

CERTIDÃO DE PENHORA

Certifico para fins de averbação da penhora da propriedade ou de direitos sobre o(s) imóvel(is) efetuada no processo como adiante se contém:

PROCESSO

NATUREZA DO PROCESSO: EXECUÇÃO CIVIL

Número de ordem: 10037393220198260152

Exequente(s)

NOVA ZELANDIA COND. 1

CNPJ: 27.619.373/0001-00

Executado(a, os, as)

CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS

CPF: 291.533.728-40

EVALDO SANTOS DE JESUS

CPF: 876.626.205-49

Terceiro(s)

CAIXA ECONOMICA FEDERAL

CNPJ: 00.360.305/0001-04

Valor da dívida: R\$ 9.052,67

IMÓVEIS PENHORADOS

1.

Protocolo de Penhora Online: PH000301716

Comarca: Cotia

Endereço do imóvel: Rua Doutora Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, 583, Cond. Nova Zelandia Con 1, Bloco 21, Apto 13

Bairro: da Graça

Município: Cotia

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 131014

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE COTIA - SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 6/12/2019

Percentual penhorado (%): 50,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 50,00

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS

O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Não

Proprietário: Caixa Econômica Federal

A responsabilidade patrimonial foi decretada pelo MM Juiz no processo (CPC/2015 (Vigente), arts. 790 e 792):

Data da Decisão: 6/12/2019 Folhas: 150

Nome do depositário: CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS

2.

Protocolo de Penhora Online: PH000301716

Comarca: Cotia

Endereço do imóvel: Rua Doutora Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, 583, Cond. Nova Zelandia Con 1, Bloco 21, Apto 13

Bairro: da Graça

Município: Cotia

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 131014

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE COTIA - SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 6/12/2019

Percentual penhorado (%): 50,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 50,00

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: EVALDO SANTOS DE JESUS

O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Não

Proprietário: Caixa Econômica Federal

A responsabilidade patrimonial foi decretada pelo MM Juiz no processo (CPC/2015 (Vigente), arts. 790 e 792):

Data da Decisão: 6/12/2019 Folhas: 150

Nome do depositário: EVALDO SANTOS DE JESUS

Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

EMOLUMENTOS

Depósito prévio

ADVOGADO/SOLICITANTE

Nome: Rodrigo Santos

Telefone para contato: (11)4425-0038

E-mail: contato@achcaresantos.adv.br

Número OAB: 264097

Estado OAB: SP

O referido é verdade e dou fé.

Data: 09/12/2019 15:06:03

Emitido por: EULER SANTOS DE SOUSA

Cargo:

Documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC, devendo para validade e acesso no Oficial de Registro de Imóveis ser transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, cujo *download* comprova sua autoria e integridade.

Dados preenchidos em formulário eletrônico, dispensadas a qualificação completa das partes e a descrição completa do imóvel.



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

CARTA DE INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

Destinatário(a):
 Celecir Maria de Jesus Santos
 Viela Luiz Arthur da Silva, 1997, Vila Menck
 Osasco-SP
 CEP 06288-225

Pela presente carta fica Vossa Senhoria **INTIMADO(A)** da **PENHORA** realizada dos direitos contratuais sobre o(s) imóvel(is) registrado(s) sob a(s) matrícula(s) 131.014 junto ao CRI de Cotia, consistente do apto n. 13, bloco 21, do condomínio Nova Zelândia Cond 1, na qual Vossa Senhoria foi nomeada depositário, podendo, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, apresentar impugnação ou, no prazo de 10 (dez) dias úteis, requerer a substituição do(s) bem(ns) penhorado(s) por outro(s) que lhe seja(m) menos oneroso(s) e que não cause(m) prejuízo ao exequente, nos termos do art. 847 do CPC.

O(s) depositário(s) não poderá(ão) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes.

Esclareço a Vossa Senhoria que o recibo que acompanha esta carta vale como comprovante de que esta intimação se efetivou.

OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo poderá ser visualizada mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Cotia, 09 de dezembro de 2019. Euler Santos de Sousa, Escrevente Técnico Judiciário.



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

CARTA DE INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

Destinatário(a):
 Evaldo Santos de Jesus
 Viela Luiz Arthur da Silva, 1997, Vila Menck
 Osasco-SP
 CEP 06288-225

Pela presente carta fica Vossa Senhoria **INTIMADO(A)** da **PENHORA** realizada dos direitos contratuais sobre o(s) imóvel(is) registrado(s) sob a(s) matrícula(s) 131.014 junto ao CRI de Cotia, consistente do apto n. 13, bloco 21, do condomínio Nova Zelândia Cond 1, na qual Vossa Senhoria foi nomeada depositário, podendo, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, apresentar impugnação ou, no prazo de 10 (dez) dias úteis, requerer a substituição do(s) bem(ns) penhorado(s) por outro(s) que lhe seja(m) menos oneroso(s) e que não cause(m) prejuízo ao exequente, nos termos do art. 847 do CPC.

O(s) depositário(s) não poderá(ão) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes.

Esclareço a Vossa Senhoria que o recibo que acompanha esta carta vale como comprovante de que esta intimação se efetivou.

OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo poderá ser visualizada mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Cotia, 09 de dezembro de 2019. Euler Santos de Sousa, Escrevente Técnico Judiciário.



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

CARTA DE INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

Destinatário(a):
 Caixa Economica Federal
 Setor Bancário Sul, S/N, Quadra 4, Lotes 3/4, Asa Sul
 Brasília-DF
 CEP 70092-900

Pela presente carta fica Vossa Senhoria **INTIMADO(A)** da **PENHORA** realizada dos direitos contratuais sobre o(s) imóvel(is) registrado(s) sob a(s) matrícula(s) 131.014 junto ao CRI de Cotia, consistente do apto n. 13, bloco 21, do condomínio Nova Zelândia Cond 1, na qual Vossa Senhoria consta como credor fiduciário.

Esclareço a Vossa Senhoria que o recibo que acompanha esta carta vale como comprovante de que esta intimação se efetivou.

OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo poderá ser visualizada mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Cotia, 09 de dezembro de 2019. Euler Santos de Sousa, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0608/2019, foi disponibilizado na página 3085-3091 do Diário da Justiça Eletrônico em 12/12/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Tatiane Achcar Santos (OAB 214652/SP)

Teor do ato: "Vistos. Expeça-se termo de penhora dos direitos relativos à compra e venda do imóvel descrito a fls. 138/139, nomeando-se os executados como depositários, com sua intimação pela via postal. Sem prejuízo, cientifique-se o credor hipotecário (fl. 138), pela via postal. Oportunamente, requeira o exequente o que for de seu interesse para o prosseguimento do feito. Intime-se."

Cotia, 12 de dezembro de 2019.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário



Digital

12/12/2019
LOTE: 73988

fls. 160

DESTINATÁRIO

Caixa Economica Federal

Setor Bancario Sul, S/N, Quadra 4; Lotes 3/4, Asa Sul

Brasilia, DF

70092-900

AR099641529JF



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

Nilda Ferreira da Costa
RG 1.510.314/ SSP DF

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª ___/___/___ :___ h

2ª ___/___/___ :___ h

3ª ___/___/___ :___ h

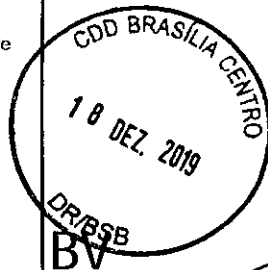
MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 1 Mudou-se | <input type="checkbox"/> 5 Recusado |
| <input type="checkbox"/> 2 Endereço insuficiente | <input type="checkbox"/> 6 Não procurado |
| <input type="checkbox"/> 3 Não existe o número | <input type="checkbox"/> 7 Ausente |
| <input type="checkbox"/> 4 Desconhecido | <input type="checkbox"/> 8 Falecido |
| <input type="checkbox"/> 9 Outros _____ | |



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

CARIMBO
UNIDADE DE ENTREGA



RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

Edilson Nascimento Silva
Agente de Correios Carteiro
Mat. 2.122.957-9

DATA DE ENTREGA

18 DEZ. 2019

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE



Digital

12/12/2019
LOTE: 73988

fls. 161

DESTINATÁRIO

Celecir Maria de Jesus Santos

Via Luiz Arthur da Silva, 1997, -, Vila Menck

Osasco, SP

06288-225

AR099641501JF



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Gilberto José Souza

TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª 15/12/19 15:41 h

2ª 17/12/19 10:04 h

3ª / / / / / h

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

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



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

CARIMBO
UNIDADE DE ENTREGA

BV

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

09M1450

DATA DE ENTREGA

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

19/12/19
235145784

PDF#00-131408



Digital

12/12/2019
LOTE: 73988

fls. 162

DESTINATÁRIO

Evaldo Santos de Jesus

Viola Luiz Arthur da Silva, 1997, -, Vila Menck

Osasco, SP

06288-225

AR099641515JF



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Evaldo Santos de Jesus

TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª	13/12/19	15:47	h
2ª	17/12/19	16:04	h
3ª	/ /		h

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 1 Mudou-se | <input type="checkbox"/> 5 Recusado |
| <input type="checkbox"/> 2 Endereço insuficiente | <input type="checkbox"/> 6 Não procurado |
| <input type="checkbox"/> 3 Não existe o número | <input type="checkbox"/> 7 Ausente |
| <input type="checkbox"/> 4 Desconhecido | <input type="checkbox"/> 8 Falecido |
| <input type="checkbox"/> 9 Outros _____ | |



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

CARIMBO
UNIDADE DE ENTREGA

BV

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

DATA DE ENTREGA

DOCUMENTO DE IDENTIDADE

12/12/19
101249736

[Handwritten signature]

... é cópia do original, assinado digitalmente por v-post.correios.com.br, liberado nos autos em 23/12/2019 às 20:04:...



Fls.:1/4

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE COTIA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

PROCESSO Nº 10037393220198260152
EXEQUENTE: NOVA ZELANDIA CONDOMINIO I
EXECUTADO(A): CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS
INTERESSADA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública federal, dotada de personalidade jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, DF e com Jurídico Regional de São Paulo situado na Avenida Paulista nº 1842, Condomínio Cetenco Plaza, Torre Norte, 7º andar, Cerqueira Cesar, Capital/SP – CEP 01310-923, **onde recebe intimações**, por seu advogado que esta subscreve, conforme procuração inclusa, vem à presença de Vossa Excelência, respeitosamente, expor e requerer o que segue.

Conforme documentação de fls., a CEF foi intimada de penhora **sobre os direitos do imóvel alienado fiduciariamente à CAIXA** realizada nestes autos.

Ocorre que o imóvel, até que seja integralmente paga a dívida do financiamento imobiliário, pertence a terceiros, qual seja, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, de modo que sobre ele não podem incidir penhoras por dívidas do devedor fiduciante.

A situação jurídica do imóvel está regida a Lei 9.514/97 que trata da alienação fiduciária de bem imóvel.

Pela Lei, o devedor é chamado fiduciante e é mero possuidor direto do bem, enquanto o credor é denominado fiduciário e detém a propriedade indireta. O credor fiduciário é titular de uma propriedade resolúvel, ou seja, ela perdura até que o devedor fiduciante quite a obrigação contratualmente estabelecida. Nestes termos:



Fls.:2/4

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

Caso o devedor fiduciante não cumpra com sua obrigação, ele é constituído em mora e a propriedade se consolida definitivamente em favor do credor fiduciário, no caso a Caixa Econômica Federal. Tendo isto ocorrido, deve a credora fiduciária, no prazo de 30 (trinta) dias, promover público leilão para a alienação do imóvel. Veja:

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

Neste leilão, o devedor fiduciante terá direito ao remanescente, caso reste, decorrente da alienação do bem. Por outro lado, caso não ocorra lance igual ou superior à dívida, o bem é alienado, mas a dívida é extinta e o credor fica exonerado de restituir o saldo ao devedor fiduciante (artigo 27, parágrafos 4º e 5º da Lei).



Fls.:3/4

Assim, o que o devedor dos presentes autos possui sobre o imóvel são meramente direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, que são aqueles determinados pela Lei 9.514/97 que trata da alienação fiduciária de bem imóvel.

Pela lei, identifica-se expressamente de quais direitos o fiduciante é titular, que são os de:

A – Usufruir (podendo locar o imóvel), usar e de gozar (uma vez que é detentor da posse direta);

B – Pretensão restitutória (à futura resolução da propriedade do credor e a constituição da propriedade em seu nome, quando quitada integralmente a dívida);

C – Direito a eventual saldo remanescente no caso de praxeamento do bem em leilão por descumprimento do contrato.

O bem nestes autos não pode sofrer qualquer constrição de sua parte. O proprietário do bem é esta empresa pública federal. O fiduciante é mero titular de pretensão restitutória de natureza real, ou seja, de direito eventual à recuperação de propriedade. Nestes termos a melhor doutrina:

A garantia de que os bens objeto da contratação serão destinados única e exclusivamente para o objetivo estipulado pelas partes é consequência da idéia do patrimônio de afetação pelo qual (a) os bens são colocados à margem das eventualidades econômicas possíveis de afetar o fiduciante e (b) as faculdades do titular do patrimônio separado são preteridas em prol daquelas necessárias à consecução dos fins para os quais a afetação foi estabelecida. (In CHALHUB, Melhin Namem. Negócio Fiduciário. Rio de Janeiro: Renovar, 1998, p. 87).

Narciso Orlandi Neto, ex Juiz de Registros Públicos de São Paulo/SP e Desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo/SP, autor do trabalho publicado no Boletim do IRIB de novembro de 1997, sob o título *Alienação Fiduciária de Bens Imóveis (Breve Ensaio)*, aduz que o credor:

não se subordina nem sequer aos privilégios, como a dívida da Fazenda e os créditos trabalhistas. Como o bem, durante a garantia, não integra o patrimônio do fiduciante, não poderá responder por essas dívidas. Os demais credores têm, no



Fls.:4/4

patrimônio do fiduciante, apenas os direitos de aquisição e a posse direta, que têm expressão econômica.

Assim, e para deixar bem claro, não pode o bem em si ir a leilão ou sofrer qualquer constrição, posto que não pertence ao devedor dos presentes autos.

Desta forma, embora o bem seja de propriedade desta credora fiduciária, a obrigação de pagar todos os encargos incidentes sobre o bem é do devedor fiduciante, no caso o réu do presente processo.

Ante o exposto, esclarece a CAIXA que não se opõe à penhora sobre os direitos do imóvel alienado fiduciariamente, desde que se entenda que tais direitos incidam única e exclusivamente **sobre o direito que o devedor fiduciante tenha em receber valores**, em caso de consolidação da propriedade, ou em **obter a subrogação dos direitos do fiduciante, mediante pagamento integral do devido à esta empresa pública, e desde que preencha os requisitos legais para figurar como substituto contratual perante a CAIXA.**

Requer-se, ainda, que conste os nomes dos advogados **Renato Vidal de Lima (OAB/SP 235.460)**, **Arnor Serafim Junior (OAB/SP 79.797)**, **Ivan Carlos Almeida (OAB/SP 173.886)**, **Maria Aparecida Alves (OAB/SP 71.743)**, **Maria Mercedes Oliveira Fernandes de Lima (OAB/SP 82.402)** e **Sergio Shiroma Lancarotte (OAB/SP 112.585)**, nas publicações relativas ao presente processo, com anotação na capa ou contra-capas dos autos.

Termos em que,
p. e espera deferimento.

São Paulo, 7 de janeiro de 2020.

TATIANE RODRIGUES DE MELO
Advogado – OAB/SP 420369
JURIR/SP

GIOVANNA BOMFIM DE SOUSA
Estagiária de Direito

21.000.42196/2019

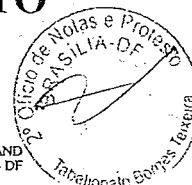
2º TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTO BRASÍLIA - DISTRITO FEDERAL

Prot.: 427178
Livro: 3372-P
Folha: 180

DR. RAMILDO SIMÕES CORRÊA
TABELIÃO INTERINO

LUIZ CARLOS SCHONARTH
TABELIÃO INTERINO

SRTV / SUL - Q. 701 - CONJ. L - BL. 01 - LQJA 24 - ANDAR TÉRREO - CENTRO EMPRESARIAL ASSIS CHATEAUBRIAND
FONE: (61) 3225-2760 - FAX: (61) 3225-7222 / 3223-4715 - E-mail: oficio2dl@uol.com.br - CEP 70340-906 - BRASÍLIA - DF



PROCURAÇÃO COM SUBSISTEMA DE OUTRAS BASTANTE QUE FAZ CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, NA FORMA ABAIXO.

SAIBAM - quantos este público instrumento de procuração virem que aos vinte e quatro dias do mês de abril do ano de dois mil e dezoito (24/04/2018) nesta Cidade de Brasília, Capital da República Federativa do Brasil, neste Serviço Notarial, perante mim, Escrevente Notarial, compareceu como outorgante: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada nos termos do Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259, de 19 de fevereiro de 1973, vinculada ao Ministério da Fazenda, regendo-se pelo Estatuto Social, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 19 de Janeiro de 2018, publicado no Diário Oficial da União - DOU, Seção 1 em 16/03/2018, páginas 41 a 50; devidamente registrado na JCDF sob o nº 1016518 em 16/02/2018, e confirmado através do site <http://jcdf.mdic.gov.br>, por intermédio de consulta sob o protocolo nº 18/018.171-8 e o código de segurança: eRTg, aquela, foi autenticada digitalmente e assinada em 02/03/2018 por Saulo Izidório Vieira - Secretário-Geral da JCDF, cuja cópia fica aqui arquivada, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por seu Diretor Jurídico **GRYEGOS ATTOM VALENTE LOUREIRO**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade profissional nº 97.640-OAB/RJ e 54.459-OAB/DF e inscrito no CPF/ME sob o nº 046.424.857-40, com endereço profissional no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 18º andar, Brasília/DF, o qual se declara nesta condição conforme Resolução nº 604, da ATA nº 544, de 15/08/2018, devidamente assinada pelo Secretário Geral Marcelo Martins, cuja cópia fica aqui arquivada, identificada e reconhecida como a própria do que dou fé. E, por ela, me foi dito, que, por este instrumento público nomeia e constitui os advogados lotados no âmbito do **Jurídico Regional de SÃO PAULO - SP**, seus bastantes procuradores: Adriana Moreira Lima, CPF 271.828.928-71, OAB/SP 245.936; Adriana Rodrigues Julio, CPF 162.501.528-30, OAB/SP 181.297; Adriano Gustavo Barreira Koenigkam de Oliveira, CPF 259.391.858-60, OAB/SP 172.647; Adriano Moreira Lima, CPF 280.716.148-07, OAB/SP 201.316; Agnelo Queiroz Ribeiro, CPF 254.266.678-45, OAB/SP 183.001; Ana Claudia Lyra Zwicker, CPF 285.434.198-83, OAB/SP 300.900; André Luis Bertolino, CPF 198.659.878-05, OAB/SP 172.286; André Luiz Vieira, CPF 114.149.728-06, OAB/SP 241.878; André Yokomizo Aceiro, CPF 065.170.948-22, OAB/SP 175.337; Andressa Borba Pires Moraes, CPF 317.733.818-30, OAB/SP 223.649; Antônio Carlos Cordeiro, CPF 010.245.008-02, OAB/SP 148.248; Augusto Manoel Delascio Salgueiro, CPF 172.578.468-80, OAB/SP 183.306; Camilla Filippi Pecoraro, CPF 276.478.088-50, OAB/SP 231.725; Camilla Gravatá Iguti, CPF 332.770.868-10, OAB/SP 267.078; Camilla Modena Bassello Ribeiro, CPF 295.918.718-05, OAB/SP 210.750; Carla Santos Sanjad, CPF 280.733.798-80, OAB/SP 220.257; Carlos Alberto Minaya Severino, CPF 047.990.428-66, OAB/SP 79.340; Carlos Eduardo Lapa Pinto Alves, CPF 223.780.518-08, OAB/SP 240.573; Carlos Frederico Ramos de Jesus, CPF 305.875.218-05, OAB/SP 308.044; Carlos Henrique Lage Gomes, CPF 306.666.628-00, OAB/SP 267.393; Carlos Trajano Filho, CPF 803.103.208-44, OAB/SP 156.639; Cássia Regina Antunes Venier, CPF 300.308.858-09, OAB/SP 234.221; Cinília Libório Fernandes Costa, CPF 106.966.498-70, OAB/SP 205.553; Cláudia Sousa Mendes, CPF 266.477.288-05, OAB/SP 182.321; Claudio Yoshinoto Nakamoto, CPF 146.945.448-37, OAB/SP 169.001; Dalva Maria dos Santos Ferreira, CPF 001.549.958-86, OAB/SP 63.811; Daniel Michelan Medeiros, CPF 260.564.238-08, OAB/SP 172.328; Daniel Popovics Canola, CPF 248.162.548-03, OAB/SP 164.141; Daniel Zorzenon Niero, CPF 295.504.398-28, OAB/SP 214.491; Daniele Cristina Alaniz Macedo, CPF 276.567.618-61, OAB/SP 218.575; Edison Baldi Junior, CPF 288.316.108-99, OAB/SP 206.673; Eliana Hissae Miura Gomes, CPF 186.055.228-52, OAB/SP 245.429; Eliane Hamamura, CPF 267.590.118-05, OAB/SP 172.416; Elizabeth Cline Diana, CPF 046.188.488-71, OAB/SP 84.854; Elvis Aron Pereira Correia, CPF 277.788.218-50, OAB/SP 195.733; Emanuel Zinsly Sampaio Camargo, CPF 304.795.588-33, OAB/SP 234.280; Emanuela Lia Novaes, CPF 273.382.898-32, OAB/SP 195.005; Everaldo Ashlay Silva de Oliveira, CPF 165.120.638-48, OAB/SP 221.365; Fabio Hemeterio Lisot, CPF 333.509.978-80, OAB/SP 297.180; Fernanda Magnus Salvagni, CPF 000.802.190-20, OAB/SP 277.746; Francisco Vicente de Moura Castro, CPF 057.559.328-83, OAB/SP 109.712; Gabriel Augusto Godoy, CPF 252.500.718-21, OAB/SP 179.892; Helena Yumy Hashizume, CPF 288.368.238-07, OAB/SP 230.827; João Chung, CPF 022.853.608-19, OAB/SP 125.600; Joice de Aguiar Ruza, CPF 286.521.138-07, OAB/SP 220.735; José Bautista Dorado Conchado, CPF 076.323.158-45, OAB/SP 149.524; José Correia Neves, CPF 036.129.628-25, OAB/SP 105.229; José Guilherme Beccari, CPF 656.195.878-00, OAB/SP 57.588; Kátia Aparecida Mangone, CPF 220.160.858-00, OAB/SP 241.798; Lilian Carla Félix Thonhon, CPF 300.784.958-65, OAB/SP 210.937; Luciana Soares Azevedo de Santana, CPF 248.204.788-93, OAB/SP 200.235; Luiz Guilherme Marcos Vaz, CPF 365.770.248-20, OAB/SP 331.188; Luiz Guilherme Pennacchi Delloro, CPF 276.254.688-52, OAB/SP 182.831; Manoel Messias Fernandes de Souza, CPF 771.186.266-00, OAB/SP 214.183; Marcio Rodrigues Vasques, CPF 121.232.438-25, OAB/SP 156.147; Marco Aurélio Panades Aranha, CPF 220.652.998-00, OAB/SP 313.976; Marcos Vinício Jorge de Freitas, CPF 041.886.848-44, OAB/SP 75.284; Maria Fernanda Soares Azevedo Beré Motta, CPF 118.868.488-40, OAB/SP 96.962; Maria Luiza Dias de Moura, CPF 579.504.748-15, OAB/SP 31.539; Marisa Alves Dias Menezes, CPF 066.056.288-02, OAB/SP 124.320; Maurício Nascimento de Araujo, CPF 278.517.658-89, OAB/SP 230.234; Mauricio Oliveira Silva, CPF 073.531.598-12, OAB/SP 214.060; Mauro Antônio Rocha, CPF 535.010.558-20, OAB/SP 105.848; Michelle de Souza Cunha, CPF 742.809.020-20, OAB/SP 334.882; Milene Netinho Justo Mourão, CPF 288.864.098-85, OAB/SP 209.960; Naila Hazime Tinti, CPF 299.294.768-73, OAB/SP 245.553; Nilton Cicero de Vasconcelos, CPF 055.081.748-42, OAB/SP 90.980; Olívia Ferreira Razaboni, CPF 296.670.298-24, OAB/SP 220.952; Patrícia Nóbrega Dias, CPF 224.427.868-93, OAB/SP 259.471; Paulo Lebre, CPF 164.981.138-12, OAB/SP 162.329; Paulo Muricy Machado Pinto, CPF 960.264.485-00, OAB/SP 327.268; Renata Cristina Failache Oliveira Faber, CPF 626.162.852-15, OAB/SP 205.411; Renato Vidal de Lima, CPF 161.483.408-36, OAB/SP 235.460; Ricardo Moreira Prates Bizarro, CPF 293.733.068-12, OAB/SP 245.431; Ricardo Pollastrini, CPF 091.137.438-80, OAB/SP 183.223; Ricardo Santos, CPF 050.886.008-36, OAB/SP 218.965; Roberta Patriarca Magalhães, CPF 866.447.851-15, OAB/SP 219.114; Rodrigo de Resende Patini, CPF 286.624.928-35, OAB/SP 327.178; Rodrigo Otávio Paixão Branco, CPF 293.623.958-35, OAB/SP 245.526; Rogério Altobelli Antunes, CPF 245.527.498-54, OAB/SP 172.265; Rosalvo Pereira de Souza, CPF 596.885.728-53, OAB/SP 69.746; Rosemary Freire Costa de Sá Gallo, CPF 256.420.938-60, OAB/SP 146.819; Sandra Maria Moribe Reis, CPF 266.862.458-44, OAB/SP 295.166; Sandra Regina Francisco Valverde Pereira, CPF 092.492.568-09, OAB/SP 116.238; Salvador Congentino Neto, CPF 195.213.108-12, OAB/SP 158.736; Sérgio Soares Barbosa, CPF 040.860.018-70, OAB/SP 79.345; Sidarta Borges Martins, CPF 256.164.598-36, OAB/SP 231.817; Swami Stello Leite, CPF 224.064.618-74, OAB/SP 328.036; Tania Favoretto, CPF 043.799.398-12, OAB/SP 73.529; Tania Rodrigues do Nascimento, CPF 263.970.458-38, OAB/SP 215.220; Tatiane Andressa Westphal Pappi, CPF 033.137.429-39, OAB/SP 321.730; Tatiane Rodrigues de Melo, CPF 711.414.481-49, OAB/SP 420.369; Tiago Massaro dos Santos Sakugawa, CPF 218.400.198-83, OAB/SP 245.678; Ugo Maria Supino, CPF 069.954.578-11, OAB/SP 233.948; Wellington Lopes Terrão, CPF 114.252.898-78, OAB/SP 186.807; William de Matos, CPF 345.418.908-01, OAB/SP 276.157; Yolanda Fortes Y Zabaleta, CPF 116.241.718-85.

AUTENTICAÇÃO - autêntico a presente
cópia reprográfica extraída pela parte,
conforme original arquivado, dou fé.

S. Paulo, 03
129
14462
AUTENTICAÇÃO
ESCREVENTE AUTENTICADO
CUSTAS CONTRIB. P/VERBA - R\$3,00

CARTÓRIO
de Atestado
Escritura

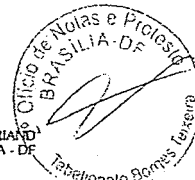
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANE RODRIGUES DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2020 às 17:53:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003739-32.2019.8.26.0152 e código 590232.

2º TABELÃO DE NOTAS E PROTESTO BRASÍLIA - DISTRITO FEDERAL

Prot.: 427178
Livro: 3372-P
Folha: 181

DR. RAMILO SIMÕES CORRÊA
TABELÃO INTERINO

LUIZ CARLOS SCHONARTH
TABELÃO INTERINO



SRTV / SUL - Q. 701 - CONJ. L - BL. 01 - LOJA 24 - ANDAR TÉRREO - CENTRO EMPRESARIAL ASSIS CHATEAUBRIAND
FONE: (61) 3225-2760 - FAX: (61) 3225-7222 / 3223-4715 - E-mail: oficio2df@uol.com.br - CEP 70340-906 - BRASÍLIA - DF

OAB/SP/175.193/ Zora Yonara Mana dos Santos Carvalho, CPF: 708.272.903-06. OAB/SP/215.219/ também, nomela e constituiu seus bastantes procuradores no âmbito da Diretoria Jurídica - DIJUR os seguintes advogados: Adam Luiz Alves Barra, 19.786 OAB/DF, CPF: 516.854.342-15; Alberto Angelo Briani Tedesco, OAB/SP/ 218506, CPF: 165.127.358-89; Alcefredo Pereira de Souza, 3002 OAB/AM, CPF: 436.633.972-20; Aline Lisboa Naves Guimarães, OAB/DF/22.400, CPF: 000.611.371-03; Ana Carolina Alves de Lana Rodrigues, 28.551 OAB/DF, CPF: 797.620.181-68; Ana Cecília Costa Ponciano Portugal, 22.260 OAB/DF, CPF: 944.497.161-91; Ana Cristina Aoiama Okubo, 18.655 OAB/DF, CPF: 884.847.341-53; Ana Paula Gallinatti Schreiber, 39.216 OAB/DF e OAB/RS 78.890, CPF: 008.001.560-30; Anaslândia de Barros Barbosa, 18.539 OAB/DF, CPF: 339.779.091-34; Andre Cardoso da Silva, 175.348 OAB/SP, CPF: 630.228.421-04; Andre Luiz Tokarski Boaventura, 30.861 OAB/DF, CPF: 011.114.381-02; Bruna Carneiro Tavares Pereira, 127.680 OAB/RJ, CPF: 018.446.827-22; Bruna Maggi de Sousa, 42.856 OAB/DF, CPF: 032.752.104-08; Bruno Rodrigo Gobby Ducali, OAB/SP: 190589, CPF: 246.885.998-70; Caclida Lopes dos Santos, 124.581 OAB/SP, CPF: 131.374.838-24; Carlos Alberto Regueira de Castro Silva, 10489 OAB/PE, CPF: 197.170.914-04; Carlos Antonio Silva, 10.293 OAB/DF, CPF: 296.883.881-49; Carlos Augusto de Andrade Jenier, OAB/ES 10.270 e OAB/DF 33.068, CPF: 078.112.987-75; Carlos Henrique Bernardes Castello Chiossi, 40.915 OAB/DF, CPF: 927.897.656-34; Carolina Reis Jatoba Coelho, 21.732 OAB/DF, CPF: 7.16.416.101-15; Caroline Guimaraes Lima, OAB/DF 36805, CPF: 042.406.364-69; Christiane Barozzi Porto Matias, 17.596 OAB/DF, CPF: 879.609.589-04; Claudia Lourenço Midosi May, 7.833 OAB/DF, CPF: 305.198.291-15; Cristina Lee, 34.305 OAB/DF, CPF: 076.699.467-84; Damião Alves de Azevedo, 22.069 OAB/DF, CPF: 028.060.496-36; Daniel Aquino Schneider, OAB/DF 20829, CPF: 715.897.081-72; Daniela Gazzetta de Camargo, 7.529 OAB/DF, CPF: 167.451.162-00; Denyse da Silva Ramos, OAB/MA 7103, CPF: 842.962.833-91; Ederson Leite Braga, 7862 OAB/PI, CPF: 895843503-82; Edson Pereira da Silva, 5.100 OAB/DF, CPF: 114.631.631-34; Eduardo Alves de Oliveira Pinto, 18.353 OAB/DF, CPF nº: 831.759.111-53; Eduardo Jorge Sarmiento Mendes, 26.834 OAB/DF, CPF: 001.046.834-06; Eduardo Pereira Bromonschenkel, 28.207 OAB/DF, CPF: 011.869.926-11; Efigenio Martins Sandes Neto, 23.527 OAB/DF, CPF: 714.812.221-04; Elisa Ajencar de Menezes de Lima, OAB/DF 40.688, CPF: 059.081.944-50; Estandislaw Luciano de Oliveira, 62.564 OAB/MG, CPF: 394.158.486-34; Fabiana Calvino Marques Pereira, 16.226 OAB/DF, CPF: 669.980.691-20; Fabio Guimaraes Haggstram, 58623 OAB/RS, CPF: 976.339.170-91; Flávia de Oliveira Fernandes Pinheiro, OAB/DF 28902, CPF: 952.435.854-91; Flávia Silva Rocha, 26.759 OAB/DF, CPF: 006.129.076-94; Frederico Gazolla Rodrigues Renno, 42.689 OAB/DF, CPF: 034.513.456-76; Guilherme Lopes Mair, OAB/SP 241.701 OAB/DF, CPF: 867.097.129-15; Gilson Costa de Santana, 19.557 OAB/DF, CPF: 836.506.601-72; Helena Simarco Moreira Guedes, 29.026 OAB/DF, CPF: 051.750.356-57; Isabel de Fátima Ferreira Gomes, OAB/PR 11.006, CPF: 274.084.349-68; Jailton Zanon da Silveira, 44.279 OAB/DF, CPF: 002.207.307-84; Janiele Queiroz Mendes Caroba, 18.871 OAB/RS, CPF: 528.702.600-59; Jean Pablo de Paiva Lopes, 73.943 OAB/MG, CPF: 029.073.446-09; Joe Nunes Bianchi, 69.056 OAB/PR, CPF: 024.054.549-47; José Antonio Martins Lacerda, 80.450 OAB/MG, CPF: 002.679.266-42; José Linhares Prado Neto, 18.806 OAB/DF, CPF: 690.077.133-53; José Nicodemus Rodrigues Varela, 13.187 OAB/DF, CPF: 475.667.014-87; José Oscar Cruvinel de Lemos Coulo, 98.128 OAB/MG, CPF: 604.585.266-49; José Oswaldo Fernandes Galdas Morone, 64.911 OAB/SP, 32.192 OAB/DF, CPF: 947.549.268-20; Josnei de Oliveira Pinto, 21.928 OAB/DF, CPF: 575.134.571-15; Jucileia Gomes de Oliveira, 19.562 OAB/DF, CPF: 697.362.001-91; Leandro da Silva Soares, 14.499 OAB/DF, CPF: 776.008.861-20; Leandro Lara Leal, 79978 OAB/MG, CPF: 623.558.056-87; Lenynara Carvalho, 33.087 OAB/DF, CPF: 042.564.896-65; Leonardo Faustino Lima, 53.806 OAB/DF, 123287 OAB/RJ, CPF: 029.227.451-24; Leonardo Groba Mendes, 16.291 OAB/DF, CPF: 634.771.141-91; Leonardo Pinto Fontes, 41.198 OAB/DF, CPF: 075.856.177-63; Leonardo Tostes dos Santos, 19.481 OAB/DF, CPF: 036.822.656-51; Lucia Elena Arantes Ferreira Bastos, OAB/SP nº 156.619, CPF: 145.962.148-40; Luciano Caixeta Amâncio, 33.630 OAB/DF, CPF: 044.361.686-89; Luiz Eduardo Alves Rodrigues, 18.176 OAB/DF, CPF: 025.722.914-01; Luis Fernando Cordeiro Barreto, OAB/SP 178.378, CPF: 255.962.488-51; Marcela Portela Nunes Braga, 29.929 OAB/DF, CPF: 010.125.151-33; Marcia Aquino Tatsch, OAB/RS 46586, CPF: 885.021.630-00; Marco Antonio Fioravante, OAB/DF 25.314, CPF: 838.367.216-00; Marcos Antonio Silva, 27.933 OAB/DF, CPF: 258.556.701-04; Maria Angélica Silva de Souza Maia, 22439 OAB/DF, CPF: 688.470.171-49; Maria de Fátima Vieira de Vasconcelos, 9.253 OAB/DF, CPF: 339.810.271-91; Maria Eliza Nogueira da Silva, 011349 OAB/PA, CPF: 672.982.892-87; Maria Inês Brandão Nogueira da Gama, 15.989 OAB/DF, CPF: 001.207.166-82; Maria Isabel da Cruz, 7.216 OAB/DF, CPF: 115.265.051-34; Mariana Viana Fraga, 30.759 OABDF, CPF: 019.349.471-05; Mauricio Chateaubriand Lustosa Pereira, 130740 OAB/RJ, CPF: 708.404.661-53; Mauricio de Oliveira Ramos, 22.441 OAB/DF, CPF: 916.808.401-34; Meire Aparecida de Amorim, 19.673 OAB/DF, CPF: 045.238.606-37; Murilo Muraro Fracari, 22.934 OAB/DF, CPF: 666.399.301-10; Murilo Oliveira Leitão, 17.611 OAB/DF, CPF: 855.506.391-49; Osival Dantas Barreto, 15.431 OAB/DF, CPF: 145.022.321-49; Paulo Roberto dos Santos, 15941 OAB/PR, CPF: 530.422.719-00; Paulo Roberto Soares, 13.178 OAB/DF, CPF: 330.653.309-20; Ricardo Gonzalez Tavares, 47.246 OAB/RS, CPF: 755.403.800-10; Roland Gomes Pinheiro da Silva, OAB/SP 168596, CPF: 156.910.708-43; Sebastião Barza, 15.165 OAB/BA, CPF: 873.801.375-49; Sérgio Luiz Guimarães Farias, 8.540 OAB/DF, CPF: 289.377.671-04; Thiago Linhares Palm Costa, 100174 OAB/RJ, CPF: 051.926.487-85; Thiago Marques de Araújo, OAB/DF: 33248, CPF: 012.016.801-40; Toni Roberto Mendonça, OAB/SP: 199759, CPF: 170.775.708-94; William Herrison Cunha Bernardo, 40.723 OAB/GO, CPF: 594.740.092-87. (dados fornecidos por declaração, ficando a outorgante responsável por sua veracidade, bem como por qualquer incorreção), aos quais confere poderes, observadas as normas internas da CAIXA, para o foro em geral (art. 105, do CPC/2015), para, em conjunto ou isoladamente, independente da ordem de nomeação, representar a OUTORGANTE em Juízo ou fora dele, nas ações em que ela for autora; ré, assistente ou oponente ou de qualquer forma interessada, perante quaisquer juízos ou tribunais, em qualquer grau ou órgãos da Administração Pública ou Privada, podendo transgir, desistir, firmar compromisso, receber e dar quitação, arrematar e adjudicar bens em Execuções Judiciais ou Extrajudiciais, receber alvará judicial, ajuizar Ação Rescisória, impetrar Mandado de Segurança, representar a OUTORGANTE em liquidações extrajudiciais, Concordatas, Falências, Recuperações Judiciais e Recuperações Extrajudiciais, em juízo e perante administradores judiciais, podendo formular e assinar declarações e habilitações de crédito, impugnar créditos, apresentar objeções a planos de recuperação judicial ou extrajudicial, representar a OUTORGANTE em quaisquer assembleias gerais de credores em primeiras, segundas ou extraordinárias convocações, com poderes especiais para discutir, propor, deliberar e votar os assuntos da pauta ordinária ou extraordinária, praticando, enfim, tudo o mais que se tornar necessário ao fiel desempenho deste mandato, independentemente da menção de outros poderes, por mais especiais que sejam. OUTROSSIM, a OUTORGANTE subestabelece, COM RESERVA de iguais poderes nas pessoas dos ora outorgados, aqueles poderes que lhe foram conferidos pela EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA, nos termos da Procuração Pública lavrada no 1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO DE BRASÍLIA/DF, livro 6708-P, fls. 129, em data de quatorze dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e dezanove (14/02/2019), para o foro em geral. Ficam ratificados, para todos os efeitos, os atos praticados pelos outorgados desde 29 de junho de 2001, relativamente

COLEGIADO DO 1º TABELÃO DE NOTAS E PROTESTO
TABELÃO INTERINO
At. 8 de fev. / 2019 - São Paulo - SP
AUTENTICACAO - Autentico a presente
cópia reprográficada extraída de
conforme original apreendido em

S. Paulo. 03 MAIO
12º
Alessandro Luca Ferrelra
ESCREVENTE AUTORIZADO
CUSTAS CONTRIB. P/ VERBA - R\$3,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANE RODRIGUES DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2020 às 17:52, sob o número WCOA20700004750. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003739-32.2019.8.26.0152 e código 5904315.

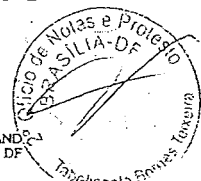
2º TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTO BRASÍLIA - DISTRITO FEDERAL

Prot.: 427178
Livro: 3372-P
Folha: 182

DR. RAMILO SIMÕES CORRÊA
TABELIÃO INTERINO

LUÍZ CARLOS SCHONARTH
TABELIÃO INTERINO

SRTV/SUL - Q. 701 - CONJ. L - BL. 01 - LOJA 24 - ANDAR TÉRREO - CENTRO EMPRESARIAL ASSIS CHATEAUBRIAND
FONE: (61) 3225-2760 - FAX: (61) 3225-7222 / 3223-4715 - E-mail: oficio2df@uol.com.br - CEP 70340-906 - BRASÍLIA - DF



ABELIÃO DE NOTAS
OS.1470
Ica Ferreira
Autorizado

Brasileiro. O mandato outorgado pela EMGEA terá prazo de validade até o dia 14/02/2022, podendo ser revogado a qualquer tempo a critério desta, não afetando os poderes ora outorgados pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, em nome próprio, cujo prazo de validade é indeterminado. ADEMAIS, a OUTORGANTE substabelece, COM RESERVA de iguais poderes, nas pessoas dos ora outorgados, aqueles poderes que lhe foram conferidos pela CAIXA PARTICIPAÇÕES S/A - CAIXAPAR, nos termos da Procuração Pública lavrada NESTAS NOTAS, livro 3015, fls. 056, em data de dezessete dias do mês de maio do ano de dois mil e treze (17/05/2013), com reservas, para o foro em geral. E, ADEMAIS, a OUTORGANTE substabelece, COM RESERVA de iguais poderes, nas pessoas dos ora outorgados, aqueles poderes que lhe foram conferidos pela CAIXA SEGURIDADE PARTICIPAÇÕES S/A, nos termos da Procuração Pública lavrada NESTAS NOTAS, livro 3267-P, fls. 121, em data de dezoito dias do mês de junho do ano de dois mil e dezessete (19/06/2017), com reservas, para o foro em geral. Os poderes conferidos neste instrumento podem ser, com reserva de iguais, substabelecidos a outros advogados que integram o quadro da OUTORGANTE, advogados pertencentes a sociedades de advogados credenciadas ou advogados contratados. Com exclusividade, a OUTORGANTE, além dos poderes acima referidos, confere aos advogados: Adriano Gustavo Barreira Koenigkam de Oliveira, CPF 259.391.858-60, OAB/SP 172.647; André Luis Bertolino, CPF 198.659.878-05, OAB/SP 172.286; André Luiz Vieira, CPF 114.149.728-06, OAB/SP 241.878; Augusto Manoel Delascio Salgueiro, CPF 172.578.468-80, OAB/SP 183.306; Carlos Eduardo Lapa Pinto Alves, CPF 223.780.518-08, OAB/SP 240.573; Carlos Trajano Filho, CPF 803.103.208-44, OAB/SP 156.639; Claudio Yoshihito Nakamoto, CPF 146.945.448-37, OAB/SP 169.001; Daniel Michelan Medeiros, CPF 260.564.238-08, OAB/SP 172.328; Daniel Zorzenon Niero, CPF 295.504.398-28, OAB/SP 214.491; Emanuel Zinsly Sampaio Camargo, CPF 304.795.588-33, OAB/SP 234.280; Everaldo Ashley Silva de Oliveira, CPF 165.120.638-48, OAB/SP 221.365; Fabio Hemeterio Lisot, CPF 333.509.978-80, OAB/SP 297.180; Luiz Guilherme Pennacchi Delloro, CPF 276.254.688-52, OAB/SP 182.831; Marcio Rodrigues Vasques, CPF 121.232.438-25, OAB/SP 156.147; Mauro Antonio Rocha, CPF 535.010.558-20, OAB/SP 105.848; Renato Vidal de Lima, CPF 161.483.408-36, OAB/SP 235.460; Ricardo Moreira Prates Bizarro, CPF 293.733.068-12, OAB/SP 245.431; Rodrigo de Resende Palini, CPF 286.624.928-35, OAB/SP 327.178; Rogério Altobelli Antunes, CPF 245.527.498-54, OAB/SP 172.265; Rosemary Freire Costa de Sá Gallo, CPF 256.420.938-60, OAB/SP 146.819; Salvador Congentino Neto, CPF 195.213.108-12, OAB/SP 158.736; Taliane Andressa Westphal Pappi, CPF 033.137.429-39, OAB/SP 321.730; Tiago Massaro dos Santos Sakugawa, CPF 218.400.198-83, OAB/SP 245.676; Ugo Maria Supino, CPF 069.954.578-11, OAB/SP 233.948; Zora Yonara Maria dos Santos Carvalho, CPF 708.272.903-06, OAB/SP 215.219, já qualificados anteriormente, aqueles especiais para, em conjunto entre si, ou mesmo individualmente, e independente da ordem de nomeação receberem CITAÇÃO física ou por meio do endereço eletrônico junrsp@caixa.gov.br (Lavrada sob minuta). O Tabelião reserva o direito de cobrar emolumentos por correção de erros materiais; advindos de declaração da outorgante (PGCJDF, Art. 14; Parágrafo Único). Se advindos da lavratura, obriga-se a corrigi-los em até 48 horas, após o pedido. DISPENSADAS AS TESTEMUNHAS POR VONTADE DAS PARTES (R\$ 51,90). Eu (MARCELO SOARES LIMA), Escrevente Notarial, digitei, lavrei, conferi, li e encerro o presente ato colhendo as assinaturas. Eu, LUÍZ CARLOS SCHONARTH, Tabelião Substituto, subscrevo, dou fé e assino. (aa) - GRAYCOS AITOM VALENTE LOUREIRO, LUÍZ CARLOS SCHONARTH. Tradadada na mesma data. Eu, _____, a conferi, subscrevi, dou fé e assino em público e raso.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE.
Selo de segurança: TJDFT20190020174753ZJTF
Para consultar o selo, acesse: www.tjdft.jus.br



JOACY MUNIZ ALMEIDA
Escrevente Notarial
2º Ofício de Notas e Protesto
Brasília - DF

12º TABELIÃO de NOTAS
PROTESTO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
Atmosfera Santos, 1.470 - São Paulo - SP - Cep 01418-100
BEL JOSÉ NICOLA SPOSITO - TABELIÃO INTERINO - Tel. (11) 3659-6277 - Fax (11) 3284-6362

RECORRIMENTO: Expediente Público - 01 em 02 valores
ECONOMIA DE: JOACY MUNIZ ALMEIDA e dou fe

SP/DF: 1042803/2019
SÃO PAULO, 03 de Maio de 2019.
Em Testemunho da Verdade, às 16h:25 Hr. 15:20
ALESSANDRO LINDA FERREIRA - ESCRIVENTE

COLEGIO NOTARIAL DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
11482
FIRMA 1
S.11042A.C-0-0-2-544

12º TABELIÃO DE NOTAS
SANTOS, 1470
Luca Ferreira
Escrevente Autorizado

VALIDO SOMENTE O SELO DE AUTENTICIDADE

CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS
JOCE NICOLA SPOSITO - TABELIÃO INTERINO
At. Santos, 1470 - São Paulo - SP
AUTENTICAÇÃO - Autenticou a presente
cópia reprodutiva extraída pela
conformidade original apresentada.

S. Paulo
COLEGIO NOTARIAL DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
114462
ALESSANDRO LINDA FERREIRA
ESCRIVENTE AUTORIZADO
CUSTAS CONTRIB. PI VERBA - R\$3,60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANE RODRIGUES DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2020 às 17:52, sob o número WCOA20700004750. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003739-32.2019.8.26.0152 e código 5904315.

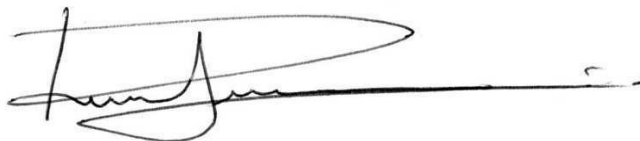
SUBSTABELECIMENTO

Outorgante: **RENATO VIDAL DE LIMA**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 235.460.

Outorgados: **Arnor Serafim Junior (OAB/SP 79.797), Ivan Carlos Almeida (OAB/SP 173.886), Maria Aparecida Alves (OAB/SP 71.743), Maria Mercedes Oliveira Fernandes de Lima (OAB/SP 82.402) e Sergio Shiroma Lancarotte (OAB/SP 112.585)**

O outorgante substabelece, com reservas e parcialmente, os poderes que lhe foram conferidos pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** através de procuração passada no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, para que os outorgados especificamente, em conjunto ou isoladamente e independentemente de ordem de nomeação, representem a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** em Juízo ou fora dele, e perante qualquer instância ou tribunal, especialmente para atuar nos autos do processo adiante indicado, defendendo ali os interesses da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, podendo habilitar créditos, formular ou contestar impugnações, oferecer laços, arrematar por conta e em benefício (parcial ou total) do crédito hipotecário habilitado, assinar autos de praxeamento, requerer expedição ou retificação de cartas de arrematação e de mandados de imissão de posse, podendo, enfim, praticar tudo quanto for necessário para o bom e fiel desempenho deste mandato, nos autos do *processo* **10037393220198260152** em curso perante a **3º VARA CÍVEL da Comarca de COTIA/SP**, em que são partes **NOVA ZELANDIA CONDOMINIO I** e **CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS**.

São Paulo, 7 de janeiro de 2020



RENATO VIDAL DE LIMA
Advogado - OAB/SP 235.460
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

DEMONSTRATIVO DE DEBITO - SIACI 03/01/2020
 CAIXA ECONOMICA FEDERAL

NO. CONTRATO : 85553763311.4 GRP: 21 SAO PAULO UN.OPER.: 49875
 NOME MUTUARIO: CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS CPF/CGC: 291.533.728-40
 END.: R DRA APARECIDA F DE J DO 583 AP13 BL21 JD PETROPOLIS SP 06.700.453
 PZO: 360 PZR: 330 RCR: 2220 RGE: 707 STC: 805 PROD: 1243 Taxa Juros nominal Anual : 06,5000 SITUACAO: 063 117 132 238 375
 Sistema Financeiro: 901 Taxa Juros Efetiva Anual : 06,6971

DT. ESCRITURA	: 20/10/2016	SD 20/12/2019	:	117.240,00
PRESTACAO DE	: 20/01/2020	IND.PRO-RATA...	:	1,000000000000
ENCARGO	:	SD 03/01/2020	:	117.240,00
FGTS	: 818,99	SALDO FGTS	:	0,00
MORA + DIF.	: 0,00	SEGURO MENSAL	:	0,00
TOTAL	: 21,43	JUROS DIARIOS	:	296,35
ATRASO QTDE	: 840,42			
PERIODO	: 000	DIVIDA TOTAL	:	121.932,73
ENCARGO ATRASO	: 0,00	MULTA 2% TOTAL:	:	2.351,53
MORA + MULTA	: 0,00			
IOF COMPL.....	: 0,00			
DIF. PRESTACAO	: 40,34	TOTAL DIVIDA	:	121.932,73
TOTAL ATRASO	: 40,34	Valor (TP023)...	:	0,00
Valor (TP022)...	: 0,00			
Valor (TP025)...	: 0,00			
GARANTIA ATUAL	: 169.828,16			
DEV SUBS COMPL	: 2.004,51			

USUARIO: c091665 SIACI - SI PRODUCAO 03/01/2020 - 18:53:40

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

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

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

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

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

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

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

Vistos.

Fls. 163/166. Diga o exequente, no prazo de 15 dias.

No mesmo prazo, manifeste-se requerendo o que de seu interesse em termos de prosseguimento do feito.

Intime-se.

Cotia, 14 de janeiro de 2020.

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

Achcar & Santos

Advogados Associados

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

Processo nº 1003739-32.2019.8.26.0152

RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS e EVALDO SANTOS DE JESUS**, igualmente qualificados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, através dos advogados que ao final assinam, requerer a nomeação dos próprios executados como depositários do bem, dando ciência ao credor fiduciário.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 17 de janeiro de 2020.

Rodrigo Santos

OAB/SP 264.097

TERM 00111981 AGENTE 111861 AUTE 61370
COBAN: 050494 LOJA: 004044 PDV: 111981
17/01/2020 BANCO DO BRASIL 13:53:58
559624125 CORRESPONDENTE BANCARIO 0008

Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020011614265193

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

COMPROVANTE PAGAMENTOS COM COD. BARRA

CONVENIO: TJSP - CUSTAS FEDTJ

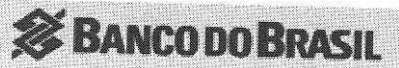
86800000000 70655117400 11201276193
73000100193
NR. DOCUMENTO 40.441.981
NR. CONVENIO 109.248-0
DATA DO PAGAMENTO 17/01/2020
VLR DO PAGAMENTO 70,65
NR. AUTENTICACAO F.6F9.229.D8E.0E5.FD5

Unidade	3ª Vara Cível	CNPJ	27.619.373/0001-00
		CEP	
		Código	120-1
		Valor	70,65
		Total	70,65

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

Contribuinte e 3ª via – Banco

868000000000 | 706551174009 | 112012761931 | 730001001937



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020011614265193

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

Corte aqui.

Nome	C. Nova Zelandia I	RG	CPF	CNPJ	27.619.373/0001-00
Nº do processo	10037393220198260152	Unidade	3ª Vara Cível	CEP	
Endereço	Comarca de Cotia - SP			Código	120-1
Histórico	Intimação postal do credor fiduciário e dos executados sobre penhora do imóvel T21-13			Valor	70,65
				Total	70,65

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

868000000000 | 706551174009 | 112012761931 | 730001001937



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINE DA SILVA MOURA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2020 às 15:25, sob o número WCOA20700028684. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003739-32.2019.8.26.0152 e código 598AC6E.

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

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

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

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

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

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

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

Vistos.

Fl. 173. Os executados já foram nomeados como depositários do bem, conforme fls. 150/151.

No prazo de 5 dias, diga o exequente em termos de prosseguimento do feito.

Intime-se.

Cotia, 22 de janeiro de 2020.

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

EULER SANTOS DE SOUSA


De: no-reply@arisp.com.br
Enviado em: quinta-feira, 23 de janeiro de 2020 09:52
Para: EULER SANTOS DE SOUSA
Assunto: ARISP - Penhora Online - Resposta de Penhora

Sinalizador de acompanhamento:

Acompanhar

Status do sinalizador:


Sinalizada



Prezado(a) Senhor(a) EULER SANTOS DE SOUSA

O pedido de penhora **PH000301716** foi respondido pelo OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE COTIA - SP.

Acesse o sistema de Penhora Online para visualizar a resposta, clique [aqui](#).



Por favor, não responda essa mensagem. Esse é um e-mail automático do Registradores. Em caso de dúvida, entre em contato através do e-mail servicedesk@registradores.org.br.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE COTIA - SP

Av. Prof. Manoel Jose Pedroso, 239, Térreo, Centro – Cotia/SP – TEL.: (11) 4148-9100

CNPJ: 29.271.062/0001-10 / E-mail: contato@ricotia.com.br

Bel. Claudio Avelino dos Santos – Oficial Interino

NOTA DE EXIGÊNCIA

Número: 232083

Protocolo: 305681

Natureza: CERTIDÃO DE PENHORA

Data da prenotação: 10/12/2019
09:58:24

OUTORGANTE: EVALDO SANTOS DE JESUS

APRESENTANTE: EULER SANTOS DE SOUSA

NÃO PODE, POR ENQUANTO, SER REGISTRADO O TÍTULO EM REFERÊNCIA, PELO(S) MOTIVO(S) SEGUINTE(S)

Tendo em vista não ter sido realizado o depósito prévio solicitado, fica cancelada a prenotação, com fundamento no item 352, Capítulo XX das Normas de Serviço – Cartórios Extrajudiciais – Tomo II, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

352. Fica autorizado o cancelamento da prenotação, caso não realizado o depósito prévio até o seu vencimento.

Cotia, 23 de Janeiro de 2020.

Bel. Claudio Avelino dos Santos
Oficial Interino

Valor depositado: R\$ 00,00

Valor da Prenotação: R\$55,32

Saldo a devolver: R\$ 00,00

Importante:

- 1) Art. 198 da Lei 6.105/73. “Havendo exigência a ser satisfeita, o Oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do Oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, A SEU REQUERIMENTO e com a DECLARAÇÃO DE DÚVIDA, remetido ao Juízo competente para dirimi-la.”
- 2) Art. 205 da Lei 6.015/73. “Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação, se decorridos trinta (30) dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender as exigências legais.” Prazo final do protocolo:



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE COTIA - SP

Av. Prof. Manoel Jose Pedroso, 239, Térreo, Centro – Cotia/SP – TEL.: (11) 4148-9100

CNPJ: 29.271.062/0001-10 / E-mail: contato@ricotia.com.br

Bel. Claudio Avelino dos Santos – Oficial Interino

- 3) Da apresentação de novos documentos poderá advir nova nota de devolução.
- 4) Os escreventes do cartório estão à disposição para qualquer esclarecimento.
- 5) Para reservar os direitos decorrentes da prenotação o documento deverá, se for o caso, ser adiado; caso seja substituído por outro a prenotação será cancelada e receberá um novo número de protocolo e obedecerá a fila de precedência.

É INDISPENSÁVEL A APRESENTAÇÃO DESTES PARA O REINGRESSO DOS DOCUMENTOS.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0012/2020, foi disponibilizado na página 2913-2925 do Diário da Justiça Eletrônico em 24/01/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Tatiane Achcar Santos (OAB 214652/SP)
Renato Vidal de Lima (OAB 235460/SP)
Arnor Serafim Junior (OAB 79797/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 163/166. Diga o exequente, no prazo de 15 dias. No mesmo prazo, manifeste-se requerendo o que de seu interesse em termos de prosseguimento do feito. Intime-se."

Cotia, 24 de janeiro de 2020.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0020/2020, foi disponibilizado na página 3413-3420 do Diário da Justiça Eletrônico em 28/01/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Tatiane Achcar Santos (OAB 214652/SP)
Renato Vidal de Lima (OAB 235460/SP)
Arnor Serafim Junior (OAB 79797/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fl. 173. Os executados já foram nomeados como depositários do bem, conforme fls. 150/151. No prazo de 5 dias, diga o exequente em termos de prosseguimento do feito. Intime-se."

Cotia, 28 de janeiro de 2020.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

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

Processo n. 1003739-32.2019.8.26.0152

CONDOMÍNIO NOVA ZELANDIA I, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS e EVALDO SANTOS DE JESUS**, igualmente qualificada, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, através dos advogados que ao final assinam, manifestar-se sobre o teor de fls. 163/166.

Regularmente intimada sobre a presente Execução de Título Extrajudicial de Cotas Condominiais, a credora fiduciária ingressa na demanda requerendo o cancelamento de penhora realizada sobre o imóvel objeto das cobranças de cotas condominiais, alegando que a obrigação de cotas condominiais é exclusiva do devedor fiduciante, não podendo, portanto, responder por débitos de condomínio.

Ocorre que a alegação da credora não afasta sua responsabilidade, nem pode obstar o leilão do imóvel. Como a seguir veremos.

DA NATUREZA PROPTER REM DA DÍVIDA

Por lei, os Débitos condominiais possuem característica *propter rem*, que se traduz em uma obrigação real, que decorre da própria coisa.

A obrigação *propter rem* se difere das obrigações comuns, o termo significa "por causa da coisa" ou "em razão da coisa". As obrigações seguem a coisa, independente de transmissão. O adquirente da coisa, não pode recusar-se a assumir as obrigações desta.

Portanto, a obrigação *propter rem* é decorrente da existência da coisa. Destaque-se que a obrigação é imposta ao titular adquirente, que se obriga a adimplir com as despesas desta.

Em sua alegação a credora fiduciária alega que não há na lei de alienação fiduciária algo que a obrigue a quitar a dívida de condomínio, contudo, tal previsão consta expressamente no código civil.

Art. 1.345. *O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.*

Dessa forma, as despesas condominiais e seus encargos, consubstanciam-se obrigações *propter rem*, impondo-se sua assunção a todos àqueles que sucederem como titular do imóvel.

DO LEILÃO E PREFERÊNCIA DE CRÉDITO

Destacada a característica *propter rem* da dívida condominial, a garantia fiduciária da credora, não pode obstar a execução e até mesmo o praxeamento do imóvel, pois as taxas condominiais tem o objetivo de justamente conservar o

patrimônio da instituição bancária, sendo este crédito, preferencial a qualquer outro, pois garante a manutenção do bem.

Ainda é importante destacar que estando o imóvel objeto das dívidas gravado com alienação fiduciária, a CAIXA é a real proprietária do imóvel, e, portanto, interessada direta no resultado da demanda e deve ser mantida no polo passivo da ação.

É o entendimento atual e já consolidado da jurisprudência.

AGRAVO DE INSTRUMENTO - CONDOMÍNIO - Ação de cobrança, ora em fase de cumprimento de sentença - Pedido de penhora do imóvel gerador das dívidas condominiais - Possibilidade - Embora consolidada a propriedade do bem em favor da credora fiduciária, possível a penhora do imóvel gerador do débito, dada a natureza propter rem da obrigação - Responsabilidade pessoal do devedor fiduciante até a imissão da financiadora na posse do bem - Necessidade de intimação da atual proprietária dos atos de expropriação. Agravo de instrumento provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2078073-25.2018.8.26.0000; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/06/2018; Data de Registro: 04/06/2018)

CONCLUSÃO

Pelo todo exposto, requer sejam afastadas as teses postuladas pelo credor fiduciário, pois com base na Lei e na jurisprudência atual, o imóvel responde pelos débitos no caso em tela, independentemente de seu titular e preferencialmente ao crédito da credora fiduciária, em razão da natureza *propter rem* das despesas condominiais.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 17 de fevereiro de 2020.

Rodrigo Santos

OAB/SP 264.097

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 17 de fevereiro de 2020.

Rodrigo Santos

OAB/SP 264.097

Janaine da Silva Moura

OAB/SP 352.337

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

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,
Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

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

Vistos.

As alegações da exequente serão apreciadas oportunamente.

No prazo de quinze dias, manifeste-se o exequente sobre a nota de exigência de fls. 177/178, requerendo o que de seu interesse para prenotação da penhora.

Intime-se.

Cotia, 31 de março de 2020.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0180/2020, foi disponibilizado na página 2407-2413 do Diário da Justiça Eletrônico em 16/04/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Tatiane Achcar Santos (OAB 214652/SP)
Renato Vidal de Lima (OAB 235460/SP)
Arnor Serafim Junior (OAB 79797/SP)

Teor do ato: "Vistos. As alegações da exequente serão apreciadas oportunamente. No prazo de quinze dias, manifeste-se o exequente sobre a nota de exigência de fls. 177/178, requerendo o que de seu interesse para prenotação da penhora. Intime-se."

Cotia, 16 de abril de 2020.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

Achcar & Santos

Advogados Associados

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

Processo nº 1003739-32.2019.8.26.0152

RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS e EVALDO SANTOS DE JESUS**, igualmente qualificados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, através dos advogados que ao final assinam, manifestar-se sobre a exigência do cartório.

O exequente não recebeu o título para pagamento, dessa forma, reitera o pedido de penhora on line com emissão de novo boleto que deverá encaminhado ao email janaine@achcaresantos.adv.br - TEL. 11-4425-0038.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 8 de maio de 2020.

Rodrigo Santos

OAB/SP 264.097

Comprovante de Remessa de Penhora

O seu pedido de penhora foi registrado em nosso sistema.

Data da solicitação:	18/05/2020
Solicitante:	ADRIANO SILVA AMARAL
Nº do Processo:	100373932201982601520
Natureza da Execução:	Execução Civil

Protocolo	Cartório
PH000319945	Cotia - 01º Cartório

Estado: São Paulo

Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Comarca: COTIA

Foro: Central

Vara: 3 OFICIO CIVEL

Escrivão/Diretor: MARILENE HERRERA RODRIGUES DA SILVA

CERTIDÃO DE PENHORA

Certifico para fins de averbação da penhora da propriedade ou de direitos sobre o(s) imóvel(is) efetuada no processo como adiante se contém:

PROCESSO

NATUREZA DO PROCESSO: EXECUÇÃO CIVIL

Número de ordem: 100373932201982601520

Exequente(s)

NOVA ZELANDIA COND. 1

CNPJ: 27.619.373/0001-00

Executado(a, os, as)

CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS

CPF: 291.533.728-40

EVALDO SANTOS DE JESUS

CPF: 876.626.205-49

Terceiro(s)

Valor da dívida: R\$ 9.052,67

IMÓVEIS PENHORADOS

1.

Protocolo de Penhora Online: PH000319945

Comarca: Cotia

Endereço do imóvel: Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, 583, Cond. Nova Zelandia con 1, Bloco 21, Apto 13

Bairro: da graça

Município: Cotia

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 131014

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE COTIA - SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 6/12/2019

Percentual penhorado (%): 50,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 50,00

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS

O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim

Nome do depositário: CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS

Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

EMOLUMENTOS

Depósito prévio

ADVOGADO/SOLICITANTE

Nome: Rodrigo Santos

Telefone para contato: (11)4425-0038

E-mail: janaine@achcaresantos.adv.br

Número OAB: 264097

Estado OAB: SP

O referido é verdade e dou fé.

Data: 18/05/2020 13:18:28

Emitido por: ADRIANO SILVA AMARAL

Cargo: Escrevente Técnico

Documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC, devendo para validade e acesso no Oficial de Registro de Imóveis ser transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, cujo *download* comprova sua autoria e integridade.

Dados preenchidos em formulário eletrônico, dispensadas a qualificação completa das partes e a descrição completa do imóvel.

Comprovante de Remessa de Penhora

O seu pedido de penhora foi registrado em nosso sistema.

Data da solicitação:	18/05/2020
Solicitante:	ADRIANO SILVA AMARAL
Nº do Processo:	100373932201982601520
Natureza da Execução:	Execução Civil

Protocolo	Cartório
PH000319946	Cotia - 01º Cartório

Estado: São Paulo

Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Comarca: COTIA

Foro: Central

Vara: 3 OFICIO CIVEL

Escrivão/Diretor: MARILENE HERRERA RODRIGUES DA SILVA

CERTIDÃO DE PENHORA

Certifico para fins de averbação da penhora da propriedade ou de direitos sobre o(s) imóvel(is) efetuada no processo como adiante se contém:

PROCESSO

NATUREZA DO PROCESSO: EXECUÇÃO CIVIL

Número de ordem: 100373932201982601520

Exequente(s)

NOVA ZELANDIA COND. 1

CNPJ: 27.619.373/0001-00

Executado(a, os, as)

CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS

CPF: 291.533.728-40

EVALDO SANTOS DE JESUS

CPF: 876.626.205-49

Terceiro(s)

Valor da dívida: R\$ 9.052,67

IMÓVEIS PENHORADOS

1.

Protocolo de Penhora Online: PH000319946

Comarca: Cotia

Endereço do imóvel: Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, 583, Cond. Nova Zelandia con 1, Bloco 21, Apto 13

Bairro: da Graça

Município: Cotia

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 131014

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE COTIA - SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 6/12/2019

Percentual penhorado (%): 50,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 50,00

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: EVALDO SANTOS DE JESUS

O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim

Nome do depositário: EVALDO SANTOS DE JESUS

Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

EMOLUMENTOS

Depósito prévio

ADVOGADO/SOLICITANTE

Nome: Rodrigo Santos

Telefone para contato: (11)4425-0038

E-mail: janaine@achcaresantos.adv.br

Número OAB: 264097

Estado OAB: SP

O referido é verdade e dou fé.

Data: 18/05/2020 13:23:21

Emitido por: ADRIANO SILVA AMARAL

Cargo: Escrevente Técnico

Documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC, devendo para validade e acesso no Oficial de Registro de Imóveis ser transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, cujo *download* comprova sua autoria e integridade.

Dados preenchidos em formulário eletrônico, dispensadas a qualificação completa das partes e a descrição completa do imóvel.

Achcar & Santos

Advogados Associados

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

Processo nº 1003739-32.2019.8.26.0152

RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS e EVALDO SANTOS DE JESUS**, igualmente qualificados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, através dos advogados que ao final assinam, comprovar a quitação do boleto para averbação da penhora via ARISP, conforme documentos anexos.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 18 de junho de 2020.

Rodrigo Santos

OAB/SP 264.097



Banco Itaú S.A. | 341-7

RECIBO DO PAGADOR

Local de Pagamento EM QUALQUER BANCO OU CORRESP. NAO BANCARIO					Vencimento 11/06/2020
Beneficiário REGISTRADORES.ORG.BR CNPJ 69.287.639/0001-04					Agência/Código Beneficiário 0349/01893-7
Endereço Beneficiário / Sacador Avalista AV PAULISTA 1776 ANDAR 15 BELA VISTA SAO PAULO SP 01310-200					
Data do documento 29/05/20	No. Do documento 10119761	Espécie doc. DM	Aceite N	Data Processamento 29/05/20	Nosso Número 176/10119761-1
Uso do Banco	Carteira 176	Espécie R\$	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento 159,78
Instruções de responsabilidade do BENEFICIÁRIO. Qualquer dúvida sobre este boleto contate o beneficiário. Protoc: PH000319945 Prenotacao: 310390 Pgto: PH000319945 CAIXA: Nao receber o pagamento apos o vencimento.					(-) Descontos/Abatimento
					(+) Mora/Multa
					(=) Valor Cobrado
					CLIENTE ITAU:PAGUE NO BANKFONE, BANKLINE OU CAIXAS ELETRONICOS Pagador: NOVA ZELANDIA COND. 1 CNPJ/CPF - 27619373000100 Endereço: AV PAULISTA 1776 ANDAR 15, 01310-200 BELA VISTA SAO PAULO SP Sacador/Avalista:

Autenticação mecânica



Banco Itaú S.A. | 341-7 | 34191.76106 11976.110343 90189.370001 1 82830000015978

Local de Pagamento EM QUALQUER BANCO OU CORRESP. NAO BANCARIO					Vencimento 11/06/2020
Beneficiário REGISTRADORES.ORG.BR CNPJ 69.287.639/0001-04					Agência/Código Beneficiário 0349/01893-7
Endereço Beneficiário / Sacador Avalista AV PAULISTA 1776 ANDAR 15 BELA VISTA SAO PAULO SP 01310-200					
Data do documento 29/05/20	No. Do documento 10119761	Espécie doc. DM	Aceite N	Data Processamento 29/05/20	Nosso Número 176/10119761-1
Uso do Banco	Carteira 176	Espécie R\$	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento 159,78
Instruções de responsabilidade do BENEFICIÁRIO. Qualquer dúvida sobre este boleto contate o beneficiário. Protoc: PH000319945 Prenotacao: 310390 Pgto: PH000319945 CAIXA: Nao receber o pagamento apos o vencimento.					(-) Descontos/Abatimento
					(+) Mora/Multa
					(=) Valor Cobrado
					CLIENTE ITAU:PAGUE NO BANKFONE, BANKLINE OU CAIXAS ELETRONICOS Pagador: NOVA ZELANDIA COND. 1 CNPJ/CPF - 27619373000100 Endereço: AV PAULISTA 1776 ANDAR 15, 01310-200 BELA VISTA SAO PAULO SP Sacador/Avalista:

Ficha de Compensação
Autenticação Mecânica



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINÉ DA SILVA MOURA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2020 às 09:59, sob o número WCOA20700567844. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003739-32.2019.8.26.0152 e código 62EB6DA.

**30**
horas**Comprovante de pagamento de boleto****Dados da conta debitada**

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

Pagador final:		
Agência/Conta:	0253/0026408-9	CPF/CNPJ:
Nome:	NOVA ZELANDIA COND 1	27.619.373/0001-00
Itaú Unibanco S.A.		34191 76106 11976 110343 90189 370001 1 82830000015978
Beneficiário: ASSOC REGISTRADORES IMOBI SP	CPF/CNPJ do beneficiário:	Data de vencimento:
Razão Social: ASSOC REGISTRADORES IMOBI SP	69.287.639/0001-04	11/06/2020
		Valor do documento (R\$);
		159,78
		(-) Desconto (R\$):
		0,00
		(+) Juros/Mora/Multa (R\$):
		0,00
Pagador:	CPF/CNPJ do pagador:	(=) Valor do pagamento (R\$):
NOVA ZELANDIA COND. 1	27.619.373/0001-00	159,78
Sacador / Avalista:	CPF/CNPJ do sacador:	Data de pagamento:
		10/06/2020
Autenticação mecânica:		Pagamento realizado em espécie:
91A9E95FF5760BCC2EB6230EA3C333D85FEECD95		Não

Operação efetuada em 10/06/2020 às 15:32:42h via bankline, CTRL 319351.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

-131.014-**01**

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, 19 de

julho

de 2017

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº "13", localizado no 1º pavimento do **BLOCO "21"** do condomínio "**NOVA ZELANDIA COND 1**", situado na **Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, nº 583**, Bairro da Graça, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: com a área privativa de 38,720m², a área comum de 37,061m², perfazendo a área total de 75,781m², correspondendo à um coeficiente de proporcionalidade e a uma fração ideal no solo de **0,0013890%**. **Contendo:** sala de estar / jantar, circulação, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro e cozinha com área de serviço.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23.163.42.87.0001.00.000 (área maior). -

REGISTRO ANTERIOR: R. 2.014/M-90.200, de 19/07/2017 deste Registro. -

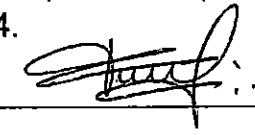
PROPRIETÁRIA: **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58, com sede na Rua Álvares Penteado, nº 61, 01º andar, sala 01, CEP.: 01012-001, centro, na cidade de São Paulo-SP. -

O Oficial Substituto  (Antônio Bento Mota Dias Junior)

R.01, em 19 de julho de 2017.-

ATRIBUIÇÃO.-

Pelo instrumento particular firmado em 20 de junho de 2017, em São Paulo-SP, e conforme se verifica do R.1341/Matrícula 90.200 desta Serventia, o imóvel desta matrícula foi **atribuído a CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS**, brasileira, empregada doméstica, RG nº 608639709-SSP/SP, CPF/MF nº 291.533.728-40, com sede na Via Luiz Arthur da Silva, nº 2.002, casa 2, Vila MENCK, Osasco - SP; e, **IVALDO SANTOS DE JESUS**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, RG nº 534333138-SSP/SP, CPF/MF nº 876.626.205-49, residente e domiciliado na Via Luiz Arthur da Silva, nº 2.002, casa 2, Vila Menck, Osasco - SP. Valor deste ato: R\$ 142.444,54.

O escrevente autorizado  (Bel. Wanderson Xavier Rocha)
D.R\$ 457,69(50%) Prot. 270.320

Av.02, em 19 de julho de 2017.-

ÔNUS.-

Procedo a presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula existe o seguinte ônus: **alienação fiduciária** em favor do **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** Instituição Financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, no valor de
-segue verso-

matrícula


-131.014-

ficha

01

verso


R\$ 120.783,04, conforme R. 1342/M.90.200 desta Serventia.

O escrevente autorizado  (Bel. Wanderson Xavier Rocha)
Prot. 270.320

Prenotado sob nº 310.390 em 19/05/2020
AV.03 em 17 de junho de 2020. -

PENHORA

Nos termos da Certidão expedida aos 18 de maio de 2020 (Protocolo eletrônico: PH000319945), pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Vara: 3º Ofício Cível do Foro Central e Comarca de Cotia-SP, extraída dos autos do processo nº 100373932201982601520, ação de Execução Civil, tendo como Exequente: NOVA ZELANDIA COND. 1, CNPJ nº 27.619.373/0001-00; e Executados: CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS, CPF nº 291.533.728-40; e EVALDO SANTOS DE JESUS, CPF nº 876.626.205-49, **uma parte ideal correspondente a 50% dos direitos de aquisição do imóvel desta matrícula foram penhorados**, para garantia da dívida no valor de R\$9.052,67, tendo sido nomeado fiel depositário: **CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS**, já qualificada.

O escrevente autorizado  Adriano Oliveira Freitas.
(Título conferido pelo escrevente André Nogueira da Silva. Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas)
Selo digital: 119917321000000015351020S

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Registro de imóveis da comarca de cotia – SP

A circunscrição imobiliária e Comarca sede desta serventia foram instaladas a 10 de novembro de 1968. Os imóveis de sua atual competência registraria tiveram como competentes para o seu registro as Serventias das seguintes Circunscrições imobiliárias e respectivos períodos: 1º CRISP de 27/07/1865 a 02/12/1912; 2º CRISP de 24/12/1912 a 08/12/1925; 4º CRISP de 09/12/1925 a 25/12/1927; 5º CRISP de 26/12/1927 a 01/03/1932; 4º CRISP de 02/03/1932 a 14/05/1939; 2º CRISP de 15/05/1939 a 06/10/1939; 10º CRISP de 01/10/1939 a 20/11/1942; e a 11º CRISP de 21/11/1942 a 10/11/1968. Certifico ainda que se encontra prenotado sob nº 310391 em 19/05/2020, título referente ao imóvel desta matrícula..

Selo Digital 1199173C300000015355320W

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

CERTIFICO E DOU FÉ, que esta certidão foi extraída nos termos do

art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula nº: 131014, e sobre o imóvel da mesma não há quaisquer ônus ou alienações, além do que nela contém. Certifico mais que as buscas do CONTRADITÓRIO restringem-se à data do dia útil anterior da expedição dessa certidão e que nada foi encontrado. Certifico ainda que se encontra prenotado sob nº 310391 em 19/05/2020, título referente ao imóvel desta matrícula..

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

Selo Digital 1199173C300000015355320W

Protocolo: 310390

Valor cobrado pela Certidão:

Ao Oficial	R\$ 32,97
Ao Estado	R\$ 9,37
A Sec. Faz.	R\$ 6,41
Ao Trib. Just.	R\$ 1,74
Ao Reg. Civil	R\$ 2,26
MP	R\$ 1,58
ISS	R\$ 0,66

TOTAL R\$ 54,99

Certidão assinada digitalmente

Cotia, quarta-feira, 17 de junho de 2020.

José Francisco Maria Junior
Escrevente Autorizado



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

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

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,
Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

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

Vistos.

Requeira o exequente o que for de seu interesse para o prosseguimento do feito, no prazo de 15 dias.

Nada vindo, intime-se para dar andamento em 5 (cinco) dias úteis, sob pena de extinção (art. 485, §1º do NCPC).

Intime-se.

Cotia, 06 de julho de 2020.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0317/2020, foi disponibilizado na página 2507-2532 do Diário da Justiça Eletrônico em 09/07/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Tatiane Achcar Santos (OAB 214652/SP)
Renato Vidal de Lima (OAB 235460/SP)
Arnor Serafim Junior (OAB 79797/SP)

Teor do ato: "Vistos. Requeira o exequente o que for de seu interesse para o prosseguimento do feito, no prazo de 15 dias. Nada vindo, intime-se para dar andamento em 5 (cinco) dias úteis, sob pena de extinção (art. 485, §1º do NCPC). Intime-se."

Cotia, 9 de julho de 2020.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

Achcar & Santos

Advogados Associados

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

Processo nº 1003739-32.2019.8.26.0152

RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA Cond. 1, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS e EVALDO SANTOS DE JESUS**, igualmente qualificados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, através do advogado que ao final assina, informar e requerer o que segue.

Para prosseguimento da execução, requer a avaliação do imóvel penhorado para posterior praxeamento, para tanto, requer seja deferido que o exequente execute 03 avaliações por corretores devidamente cadastrados no órgão CRECI a fim de apurar a média e determinar o valor da avaliação.

A jurisprudência atual se posiciona de forma que autoriza a avaliação por corretores.

CONDOMÍNIO - Ação de cobrança de despesas condominiais - Cumprimento de sentença - Avaliação de imóvel por corretor de imóveis para fins de expropriação - Possibilidade - Atividade que não é exclusiva de engenheiros, arquitetos ou

Página 1 de 2

Achcar & Santos

Advogados Associados

*agrônomos - Indevida utilização, por parte do
experto judicial, de norma desatualizada do IBAPE
- Prevalência do laudo apresentado pela
assistente técnica do devedor - Recurso provido.*

*(TJSP; Agravo de Instrumento 2243444-
46.2015.8.26.0000; Relator (a): Caio Marcelo
Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de
Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo
- 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/01/2016;
Data de Registro: 29/01/2016)*

Dessa forma, requer seja deferida a
avaliação do imóvel por corretores que serão providenciadas
pelo exequente.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 15 de julho de 2020.

Rodrigo Santos

OAB/SP 264.097



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

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

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

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

Vistos.

Para a avaliação do bem penhorado, nomeio o perito **ADRIANO DOS SANTOS**,
QUE DEVERÁ ESTIMAR seus honorários no prazo de 15 (quinze) dias.

Intime-se.

Cotia, 19 de julho de 2020.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0355/2020, foi disponibilizado na página 2680/2684 do Diário da Justiça Eletrônico em 22/07/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Tatiane Achcar Santos (OAB 214652/SP)
Renato Vidal de Lima (OAB 235460/SP)
Arnor Serafim Junior (OAB 79797/SP)

Teor do ato: "Vistos. Para a avaliação do bem penhorado, nomeio o perito ADRIANO DOS SANTOS, QUE DEVERÁ ESTIMAR seus honorários no prazo de 15 (quinze) dias. Intime-se."

Cotia, 22 de julho de 2020.

Lilian Elica Nakamura Aarii
Escrevente Técnico Judiciário

Manifestação sobre estimação de honorários - Processo Judicial n.º 1003739-32.2019

TATIANA FRANCISCA DOS SANTOS <tatianaf@tjsp.jus.br>

Seg, 17/08/2020 12:43

Para: adriano.santos@creci.org.br <adriano.santos@creci.org.br>

Prezado Sr. Adriano dos Santos,

Por determinação do MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Cotia, Dr. Carlos Alexandre Aiba Aguemí, nos autos digitais em epígrafe, fica Vossa Senhoria intimada para se manifestar sobre sua nomeação para realizar a perícia, bem como estimar seus honorários, nos termos da r. **decisão de fls. 206.**

Informo ainda que Vossa Senhoria foi devidamente cadastrada no processo em epígrafe via sistema de Auxiliares da Justiça.

Prazo para manifestação: **15 dias**

Processo n.º: 1003739-32.2019

Senha: **Ofi7b7**

ADVERTÊNCIA: Fica Vossa Senhoria advertida, nos termos do Provimento nº 1462/2007, artigo 2º, § 2º, que deverá ser confirmado o recebimento do e-mail, no prazo de cinco dias, contado da sua emissão, sob pena da baixa de sua habilitação.

Atenciosamente.

Solicito que as respostas e dúvidas sejam encaminhadas diretamente ao e-mail

institucional deste cartório: **cotia3cv@tjsp.jus.br**



TATIANA FRANCISCA DOS SANTOS

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

3º Ofício Cível

Rua Topázio, 585 - Jardim Nomura - Cotia/SP - CEP: 06717-235

Tel: (11) 4703-6133

E-mail: tatianaf@tjsp.jus.br


Retransmitidas: Manifestação sobre estimação de honorários - Processo Judicial n.º 1003739-32.2019

Microsoft Outlook

<MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com>

Seg, 17/08/2020 12:43

Para: adriano.santos@creci.org.br <adriano.santos@creci.org.br>

 1 anexos (36 KB)

Manifestação sobre estimação de honorários - Processo Judicial n.º 1003739-32.2019;

A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:

adriano.santos@creci.org.br (adriano.santos@creci.org.br)

Assunto: Manifestação sobre estimação de honorários - Processo Judicial n.º 1003739-32.2019

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

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,
Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelândia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, nesta data, cumpri a r. decisão de fls. 206. Nada Mais. Cotia, 17 de agosto de 2020. Eu, Tatiana Francisca dos Santos, Escrevente Técnico Judiciário.

**Exmo. Sr. Juiz de Direito Dr. Carlos Alexandre Aiba Aguemí,
3ª Vara Cível do foro de Cotia - SP**

Autor: Nova Zelândia Cond 1

Réu: Celecir Maria de Jesus Santos

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Processo nº: 1003739-32.2019.8.26.0152

ADRIANO DOS SANTOS, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente, requerer a Vossa Excelência, a fixação dos honorários periciais em R\$ 1.800,00 (Mil e oitocentos reais).

Diante do exposto, requer a intimação do responsável pelo pagamento para que efetue o depósito da quantia fixada a título de verba honorária, no montante arbitrado por Vossa Excelência, objetivando assim, dar início à diligência pericial.

Nestes termos,
Peço deferimento.

Cotia, 18 de Agosto de 2020

Adriano dos Santos
CRECISP nº 150.888
COFECI nº 21.866



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

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

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Manifestem-se as partes, no prazo de 15 dias, sobre a estimativa de honorários periciais de fls. 211, nos termos do art. 485, inciso IV, do NCPC.

Nada Mais. Cotia, 20 de agosto de 2020. Eu, ____, Patrick Miranda Mello, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0433/2020, foi disponibilizado na página 2519-2523 do Diário da Justiça Eletrônico em 24/08/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Tatiane Achcar Santos (OAB 214652/SP)
Renato Vidal de Lima (OAB 235460/SP)
Arnor Serafim Junior (OAB 79797/SP)

Teor do ato: "Manifestem-se as partes, no prazo de 15 dias, sobre a estimativa de honorários periciais de fls. 211, nos termos do art. 485, inciso IV, do NCPC."

Cotia, 24 de agosto de 2020.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

Achcar & Santos

Advogados Associados

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

Processo nº 1003739-32.2019.8.26.0152

RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA Cond. 1, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS e EVALDO SANTOS DE JESUS**, igualmente qualificados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, através dos advogados que ao final assinam, informar e requerer o que segue.

Diante da confirmação da nomeação do perito, e apresentação de Proposta de Honorários Periciais às fls. 211 no valor de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), solicita o requerente deferimento no parcelamento dos honorários em 04 vezes, de forma que não prejudique o pagamento das despesas do condomínio.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 26 de agosto de 2020.

Rodrigo Santos
OAB/SP 264.097

Janaine da Silva Moura
OAB/SP 352.337

Intimação - pedido de parcelamento - processo digital 1003739-32.2019 - 3ª VC - Cotia/SP.

TATIANA FRANCISCA DOS SANTOS <tatianaf@tjsp.jus.br>

Ter, 03/11/2020 11:47

Para: Adriano dos Santos <adrianosantosperito@gmail.com>

📎 1 anexos (81 KB)

Senha do Processo [1003739-32.2019.8.26.0152].pdf;

Prezado Sr. Adriano Santos,

Por determinação do MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Cotia, Dr. Carlos Alexandre Aiba Aguemí, nos autos digitais nº 1003739-32.2019, fica Vossa Senhoria intimada para se manifestar sobre o pedido de parcelamento dos honorários periciais de fls. 214.

Segue anexa a senha de acesso aos autos.

ADVERTÊNCIA: Fica Vossa Senhoria advertida, nos termos do Provimento nº 1462/2007, artigo 2º, § 2º, que deverá ser confirmado o recebimento do e-mail, no prazo de cinco dias, contado da sua emissão, sob pena da baixa de sua habilitação.

Ressalto ainda que qualquer menção ao feito deverá ser enviado para o e-mail institucional deste cartório: cotia3@tjsp.jus.br

Atenciosamente.

**TATIANA FRANCISCA DOS SANTOS**

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

3º Ofício Cível

Rua Topázio, 585 - Jardim Nomura - Cotia/SP - CEP: 06717-235

Tel: (11) 4703-6133


E-mail: tatianaf@tjsp.jus.br

Retransmitidas: Intimação - pedido de parcelamento - processo digital 1003739-32.2019 - 3ª VC - Cotia/SP.

Microsoft Outlook <MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com>

Ter, 03/11/2020 11:47

Para: Adriano dos Santos <adrianosantosperito@gmail.com>

 1 anexos (33 KB)

Intimação - pedido de parcelamento - processo digital 1003739-32.2019 - 3ª VC - Cotia/SP. ;

A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:

[Adriano dos Santos \(adrianosantosperito@gmail.com\)](mailto:adrianosantosperito@gmail.com)

Assunto: Intimação - pedido de parcelamento - processo digital 1003739-32.2019 - 3ª VC - Cotia/SP.

**Exmo. Sr. Juiz de Direito Dr. Carlos Alexandre Aiba Aguemí,
3ª Vara Cível do foro de Cotia - SP**

Autor: Nova Zelândia Cond. 1

Réu: Celecir Maria de Jesus Santos

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Processo nº: 1003739-32.2019.8.26.0152

ADRIANO DOS SANTOS, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente, informar a Vossa Excelência, que diante dos fatos apresentados, aceito o parcelamento dos honorários.

Nestes termos,
Peço deferimento.

Cotia, 03 de Novembro de 2020.

Adriano dos Santos
CRECISP nº 150.888
COFECI nº 21.866



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

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

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Visto a concordância do perito às fls. 217, providencie o exequente o depósito da 1ª parcela dos honorários periciais, no prazo de 15 dias.

Nada Mais. Cotia, 05 de novembro de 2020. Eu, ____, Patrick Miranda Mello, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0629/2020, foi disponibilizado na página 2611-2620 do Diário da Justiça Eletrônico em 09/11/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Tatiane Achcar Santos (OAB 214652/SP)
Renato Vidal de Lima (OAB 235460/SP)
Arnor Serafim Junior (OAB 79797/SP)

Teor do ato: "Visto a concordância do perito às fls. 217, providencie o exequente o depósito da 1ª parcela dos honorários periciais, no prazo de 15 dias."

Cotia, 9 de novembro de 2020.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

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

Processo nº 1003739-32.2019.8.26.0152

RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA Cond. 1, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS e EVALDO SANTOS DE JESUS**, igualmente qualificados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, através dos advogados que ao final assinam, comprovar o pagamento da primeira parcela (01/04) dos honorários do perito, conforme anexo.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 30 de novembro de 2020.

Rodrigo Santos
OAB/SP 264.097

Janaine da Silva Moura
OAB/SP 352.337

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

Autor: Nova Zelandia Cond 1

Réu: Celecir Maria de Jesus Santos

Cotia Foro De Cotia - Cartório Da 3ª Vara Cível

Processo: 10037393220198260152 - ID 081020000103802530

GUIA C/ Núm. CONTA JUDICIAL DISPONIVEL NO DIA SEGUINTE AO

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

Texto de Responsabilidade do Depositante: Parcelamento honor

ários periciais - T21-13 - 01 de 04

					001-9					00190.00009 02836.585006 89635.462172 1 85110000045000					Recibo do Pagador														
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço										NOVA ZELANDIA COND. 1										CNPJ: 27.619.373/0001-00									
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10037393220198260152										- 51174001000193,										Cotia Foro De Cotia - Cartório Da 3ª Vara Cível									
Sacador/Avalista																													
Nosso-Número					Nr. Documento					Data de Vencimento					Valor do Documento					(=) Valor Pago									
28365850089635462					0					25/01/2021					450,00					450,00									
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço										BANCO DO BRASIL S/A																			
Agência/Código do Beneficiário										2234 / 99747159-X										Autenticação Mecânica									

					001-9					00190.00009 02836.585006 89635.462172 1 85110000045000																			
Local de Pagamento										Data de Vencimento																			
PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO										25/01/2021																			
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ										Agência/Código do Beneficiário																			
BANCO DO BRASIL S/A										2234 / 99747159-X																			
Data do Documento					Nr. Documento					Espécie DOC					Aceite					Data do Processamento					Nosso-Número				
25/11/2020					0					ND					N					25/11/2020					28365850089635462				
Uso do Banco					Carteira					Espécie					Quantidade					xValor					(=) Valor do Documento				
0					17					R\$															450,00				
Informações de Responsabilidade do Beneficiário										(-) Desconto/Abatimento																			
GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000103802530 Comprovante c/ n° Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S																													
etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep										(+) Juros/Multa																			
										(=) Valor Cobrado																			
										450,00																			

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço										NOVA ZELANDIA COND. 1										CNPJ: 27.619.373/0001-00																			
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10037393220198260152										- 51174001000193,										Cotia Foro De Cotia - Cartório Da 3ª Vara Cível																			
Sacador/Avalista										Código de Baixa										Autenticação Mecânica										Ficha de Compensação									



**situação da transação**situação da transação: **Efetivado****dados do beneficiário**nome: **SISTEMA DJO . DEPOSITO JUDICIA**CPF / CNPJ: **000.004.906-95****dados do pagamento**código de barras: **00190000090283658500689635462172185110000045000**tipo de pagamento: **Boleto outros bancos**nome do banco: **BANCO DO BRASIL SA**data do vencimento: **25/01/2021**pagar em: **26/11/2020**valor do documento: **R\$ 450,00**valor do pagamento: **R\$ 450,00**desconto: **R\$ 0,00**juros / mora: **R\$ 0,00**multa: **R\$ 0,00**total a pagar: **R\$ 450,00****dados de controle**

autenticação:

B6AFC20959E33A72A23A8E7A68F1F434B209C6CF

transação efetuada em 26/11/2020 às 14:37:48h via Itaú Empresas na Internet.

Consultas, informações e transações, acesse itau.com.br/empresas ou ligue para 0300 100 7575, em dias úteis, das 8h às 20h ou fale com seu gerente. Reclamações, cancelamentos e informações gerais, ligue para o SAC: 0800 728 0728, todos os dias, 24 horas por dia. Se não ficar satisfeito com a solução apresentada, contate a Ouvidoria: 0800 570 0011, em dias úteis, das 9h às 18h. Deficiente auditivo/fala: 0800 722 1722, todos os dias, 24 horas por dia.

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

Processo nº 1003739-32.2019.8.26.0152

RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA Cond. 1, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS e EVALDO SANTOS DE JESUS**, igualmente qualificados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, através dos advogados que ao final assinam, comprovar o pagamento da segunda parcela (02/04) dos honorários do perito, conforme anexo.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 22 de dezembro de 2020.

Rodrigo Santos
OAB/SP 264.097

Janaine da Silva Moura
OAB/SP 352.337

[bb.com.br] - Boleto gerado pelo sistema . 14/12/2020 16:40:20

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

Autor: Nova Zelandia Cond 1

Réu: Celecir Maria de Jesus Santos

Cotia Foro De Cotia - Cartório Da 3ª Vara Cível


Processo: 10037393220198260152 - ID 081020000104515402


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

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

Texto de Responsabilidade do Depositante: Parcelamento honor

ários periciais - T21-13 - 02 de 04

					001-9					00190.00009 02836.585006 90212.751177 1 85290000045000				
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço														
NOVA ZELANDIA COND. 1					CNPJ: 27.619.373/0001-00					TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10037393220198260152 - 51174001000193, Cotia Foro De Cotia - Cartório Da 3ª Vara Cível				
Beneficiário Final														
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193														
Nosso-Número			Nr. Documento			Data de Vencimento			Valor do Documento			(=) Valor Pago		
28365850090212751			0			12/02/2021			450,00			450,00		
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço														
BANCO DO BRASIL S/A														
Agência/Código do Beneficiário										Autenticação Mecânica				
2234 / 99747159-X														

					001-9					00190.00009 02836.585006 90212.751177 1 85290000045000				
Local de Pagamento										Data de Vencimento				
PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL										12/02/2021				
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ										Agência/Código do Beneficiário				
BANCO DO BRASIL S/A										2234 / 99747159-X				
Data do Documento		Nr. Documento		Espécie DOC		Aceite		Data do Processamento		Nosso-Número				
14/12/2020		0		ND		N		14/12/2020		28365850090212751				
Uso do Banco		Carteira		Espécie		Quantidade		xValor		(=) Valor do Documento				
0		17		R\$						450,00				
Informações de Responsabilidade do Beneficiário										(-) Desconto/Abatimento				
GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000104515402 Comprovante c/ n° Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep														
										(+) Juros/Multa				
										(=) Valor Cobrado				
										450,00				

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço										Código de Baixa				
NOVA ZELANDIA COND. 1					CNPJ: 27.619.373/0001-00					Autenticação Mecânica				
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10037393220198260152 - 51174001000193, Cotia Foro De Cotia - Cartório Da 3ª Vara Cível										Ficha de Compensação				
Beneficiário Final														
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193														



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINÉ DA SILVA MOURA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/12/2020 às 16:00, sob o número WCOA20701320311. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003739-32.2019.8.26.0152 e código 6FD86B5.

**Comprovante de pagamento de boleto****Dados da conta debitada / Pagador Final**

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

Dados do pagamento

Identificação no meu comprovante:

		00190 00009 02836 585006 90212 751177 1 85290000045000	
Beneficiário:	SISTEMA DJO DEPOSITO JUDICIA	CPF/CNPJ do beneficiário:	000.004.906-95
Razão Social:	SISTEMA DJO DEPOSITO JUDIC	Data de vencimento:	12/02/2021
		Valor do boleto (R\$):	450,00
		(-) Desconto (R\$):	0,00
		(+) Mora/Multa (R\$):	0,00
Pagador:	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	CPF/CNPJ do pagador:	51.174.001/0001-93
Beneficiário Final:	TRIBUNAL DE JUSTICA SP	(=) Valor do pagamento (R\$):	450,00
		(=) Data de pagamento:	15/12/2020
Autenticação mecânica 0C9DC39396A59537CD2316EC1E1784B6633F2F5E		Pagamento realizado em espécie:	Não

Operação efetuada em 15/12/2020 às 14:38:11 via Sispag, CTRL 390565357000017.

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

Processo nº 1003739-32.2019.8.26.0152

RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA Cond. 1, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS e EVALDO SANTOS DE JESUS**, igualmente qualificados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, através dos advogados que ao final assinam, comprovar o pagamento da terceira parcela (03/04) dos honorários do perito, conforme anexo.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 20 de janeiro de 2021.

Rodrigo Santos
OAB/SP 264.097

Janaine da Silva Moura
OAB/SP 352.337

[bb.com.br] - Boleto gerado pelo sistema . 08/01/2021 10:31:06

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

Autor: Nova Zelandia Cond 1

Réu: Celecir Maria de Jesus Santos

Cotia Foro De Cotia - Cartório Da 3ª Vara Cível

Processo: 10037393220198260152 - ID 081020000105037695

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

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

Texto de Responsabilidade do Depositante: Parcelamento honor

ários periciais - T21-13 - 03 de 04

BANCO DO BRASIL		001-9	00190.00009 02836.585006 90751.553174 8 85540000045000			Recibo do Pagador
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço NOVA ZELANDIA COND. 1		CNPJ: 27.619.373/0001-00				
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10037393220198260152 - 51174001000193, Cotia Foro De Cotia - Cartório Da 3ª Vara Cível						
Beneficiário Final TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193						
Nosso-Número 28365850090751553	Nr. Documento 81020000105037695	Data de Vencimento 09/03/2021	Valor do Documento 450,00	(-) Valor Pago 450,00		
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço BANCO DO BRASIL S/A						
Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X			Autenticação Mecânica			

BANCO DO BRASIL		001-9	00190.00009 02836.585006 90751.553174 8 85540000045000		
Local de Pagamento PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL		Data de Vencimento 09/03/2021			
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ BANCO DO BRASIL S/A		Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X			
Data do Documento 08/01/2021	Nr. Documento 81020000105037695	Espécie DOC ND	Aceite N	Data do Processamento 08/01/2021	Nosso-Número 28365850090751553
Uso do Banco 81020000105037695	Carteira 17	Espécie R\$	Quantidade	xValor	(=) Valor do Documento 450,00
Informações de Responsabilidade do Beneficiário GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000105037695 Comprovante c/ n° Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep					(-) Desconto/Abatimento
					(+) Juros/Multa
					(=) Valor Cobrado 450,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço NOVA ZELANDIA COND. 1		CNPJ: 27.619.373/0001-00			
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10037393220198260152 - 51174001000193, Cotia Foro De Cotia - Cartório Da 3ª Vara Cível					
Beneficiário Final TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193		Código de Baixa Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação			



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINE DA SILVA MOURA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/01/2021 às 11:45, sob o número WCOA21700031147. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10037393-32.2019.8.26.0152 e código 70E7D4A.

**30**
horas**Comprovante de pagamento de boleto****Dados da conta debitada / Pagador Final**

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

Dados do pagamento

Identificação no meu comprovante:

		00190 00009 02836 585006 90751 553174 8 85540000045000	
Beneficiário:	SISTEMA DJO DEPOSITO JUDICIA	CPF/CNPJ do beneficiário:	000.004.906-95
Razão Social:	SISTEMA DJO DEPOSITO JUDIC	Data de vencimento:	09/03/2021
		Valor do boleto (R\$):	450,00
		(-) Desconto (R\$):	0,00
		(+) Mora/Multa (R\$):	0,00
Pagador:	SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	(=) Valor do pagamento (R\$):	450,00
Beneficiário Final:	TRIBUNAL DE JUSTICA SP	(=) Data de pagamento:	15/01/2021
Autenticação mecânica A214BD98C32BC9D2F482877A4382C7F7FFBAA184		Pagamento realizado em espécie:	Não

Operação efetuada em 15/01/2021 às 15:20:42 via Sispag, CTRL 595455424000013.

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

Processo nº 1003739-32.2019.8.26.0152

RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA Cond. 1, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS e EVALDO SANTOS DE JESUS**, igualmente qualificados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, através dos advogados que ao final assinam, comprovar o pagamento da quarta parcela (04/04) dos honorários do perito, conforme anexo.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 23 de fevereiro de 2021.

Rodrigo Santos
OAB/SP 264.097

Janaine da Silva Moura
OAB/SP 352.337

Vencimento 22/02/21

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

Autor: Nova Zelandia Cond 1

Réu: Celecir Maria de Jesus Santos

Cotia Foro De Cotia - Cartório Da 3ª Vara Cível

Processo: 10037393220198260152 - ID 081020000106317241

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

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

Texto de Responsabilidade do Depositante: Parcelamento honor

ários periciais - T21-13 - 04 de 04

LANÇADO

BANCO DO BRASIL		001-9	00190.00009 02836.585006 91725.641178 2 85950000045000			Recibo do Pagador
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço		NOVA ZELANDIA COND. 1				
CNPJ: 27.619.373/0001-00		TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10037393220198260152 - 51174001000193, Cotia Foro De Cotia - Cartório Da 3ª Vara Cível				
Beneficiário Final		TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193				
Nosso-Número	Nr. Documento	Data de Vencimento	Valor do Documento	(-) Valor Pago		
28365850091725641	81020000106317241	19/04/2021	450,00	450,00		
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço		BANCO DO BRASIL S/A				
Agência/Código do Beneficiário		Autenticação Mecânica				
2234 / 99747159-X						

BANCO DO BRASIL		001-9	00190.00009 02836.585006 91725.641178 2 85950000045000			
Local de Pagamento		PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL			Data de Vencimento	19/04/2021
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ		BANCO DO BRASIL S/A			Agência/Código do Beneficiário	
2234 / 99747159-X					2234 / 99747159-X	
Data do Documento	Nr. Documento	Espécie DOC	ACEITE	Data do Processamento	Nosso-Número	
17/02/2021	81020000106317241	ND	N	17/02/2021	28365850091725641	
Uso do Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	xValor	(-) Valor do Documento	
81020000106317241	17	R\$			450,00	
Informações de Responsabilidade do Beneficiário		GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000106317241 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep			(-) Desconto/Abatimento	
					(+/-) Juros/Multa	
					(-) Valor Cobrado	
					450,00	

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço		NOVA ZELANDIA COND. 1				
CNPJ: 27.619.373/0001-00		TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10037393220198260152 - 51174001000193, Cotia Foro De Cotia - Cartório Da 3ª Vara Cível				
Beneficiário Final		TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193				
		Código de Baixa			Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação	



Comprovante de pagamento de boleto

Dados da conta debitada / Pagador Final

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

Dados do pagamento

Identificação no meu comprovante:

BANCO DO BRASIL

00190 00009 02836 585006 91725 641178 2 85950000045000

Beneficiário: SISTEMA DJO DEPOSITO JUDICIA	CPF/CNPJ do beneficiário: 000.004.906-95	Data de vencimento: 19/04/2021
Razão Social: SISTEMA DJO DEPOSITO JUDIC		Valor do boleto (R\$): 450,00
		(-) Desconto (R\$): 0,00
		(+) Mora/Multa (R\$): 0,00
Pagador: SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	CPF/CNPJ do pagador: 51.174.001/0001-93	(=) Valor do pagamento (R\$): 450,00
Beneficiário Final: TRIBUNAL DE JUSTICA SP	CPF/CNPJ do beneficiário final: 51.174.001/0001-93	(=) Data de pagamento: 22/02/2021
Autenticação mecânica 319AEA058A54CBC46DD8D6252C249613256B3D0F		Pagamento realizado em espécie: Não

Operação efetuada em 22/02/2021 às 14:28:15 via Sispag, CTRL 751152265000018.

Intimação - início dos trabalhos - processo digital 1003739-32.2019 - 3ª VC - Cotia/SP.

TATIANA FRANCISCA DOS SANTOS <tatianaf@tjsp.jus.br>

Sex, 09/04/2021 14:56

Para: Adriano dos Santos <adrianosantosperito@gmail.com>

 1 anexos (82 KB)

Senha do Processo [1003739-32.2019.8.26.0152].pdf;

Prezado Sr. Adriano Santos,

Por determinação do MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Cotia, Dr. Carlos Alexandre Aiba Aguemí, nos autos digitais supracitados, diante do recolhimento total dos honorários periciais, fica Vossa Senhoria intimada para iniciar os trabalhos.

Segue anexa a senha de acesso aos autos.

ADVERTÊNCIA: Fica Vossa Senhoria advertida, nos termos do Provimento nº 1462/2007, artigo 2º, § 2º, que deverá ser confirmado o recebimento do e-mail, no prazo de cinco dias, contado da sua emissão, sob pena da baixa de sua habilitação.

Ressalto ainda que qualquer menção ao feito deverá ser enviado para o e-mail institucional deste cartório: cotia3@tjsp.jus.br

Atenciosamente,

**TATIANA FRANCISCA DOS SANTOS**

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

3º Ofício Cível

Rua Topázio, 585 - Jardim Nomura - Cotia/SP - CEP: 06717-235

Tel: (11) 4703-6133

E-mail: tatianaf@tjsp.jus.br

Retransmitidas: Intimação - início dos trabalhos - processo digital 1003739-32.2019 - 3ª VC - Cotia/SP.

Microsoft Outlook <MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com>

Sex, 09/04/2021 14:56

Para: Adriano dos Santos <adrianosantosperito@gmail.com>

 1 anexos (39 KB)

Intimação - início dos trabalhos - processo digital 1003739-32.2019 - 3ª VC - Cotia/SP.;

A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:

[Adriano dos Santos \(adrianosantosperito@gmail.com\)](mailto:adrianosantosperito@gmail.com)

Assunto: Intimação - início dos trabalhos - processo digital 1003739-32.2019 - 3ª VC - Cotia/SP.

**Exmo. Sr. Juiz de Direito Dr. Carlos Alexandre Aiba Aguemí,
3ª Vara Cível do foro de Cotia - SP**

Autor: Nova Zelândia Cond. 1
Réu: Celecir Maria de Jesus Santos
Ação: Execução de Título Extrajudicial
Processo nº: 1003739-32.2019.8.26.0152

ADRIANO DOS SANTOS, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, vem requerer a Vossa Excelência que sejam informadas as partes e demais interessados, que darei início à diligência da prova pericial às 11h do dia 30 de Abril de 2021, no endereço supracitado a folha 151, ficando à disposição para informações complementares, se necessário e solicitado.

Nestes termos,
Peço deferimento.

Cotia, 09 de Abril de 2021

Adriano dos Santos
CRECISP nº 150.888
COFECI nº 21.866



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

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

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelândia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Ficam as partes intimadas quanto a petição de fls. 234, informando que foi designado **dia 30 de abril de 2021, às 11h00min**, para a realização de exame pericial.

Nada Mais. Cotia, 13 de abril de 2021. Eu, ____, Patrick Miranda Mello, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0178/2021, foi disponibilizado na página 2520-2529 do Diário de Justiça Eletrônico em 14/04/2021. Considera-se a data de publicação em 15/04/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Tatiane Achcar Santos (OAB 214652/SP)
Renato Vidal de Lima (OAB 235460/SP)
Arnor Serafim Junior (OAB 79797/SP)

Teor do ato: "Ficam as partes intimadas quanto a petição de fls. 234, informando que foi designado dia 30 de abril de 2021, às 11h00min, para a realização de exame pericial."

Cotia, 14 de abril de 2021.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

**Exmo. Sr. Juiz de Direito Dr. Carlos Alexandre Aiba Aguemí,
3ª Vara Cível do foro de Cotia - SP**

Autor: Nova Zelândia Cond. 1

Réu: Celecir Maria de Jesus Santos

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Processo nº: 1003739-32.2019.8.26.0152

ADRIANO DOS SANTOS, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência, o Laudo Pericial em anexo.

Após concordância sobre o Laudo, solicito por meio desta, a liberação dos honorários.

Nestes termos,
Peço deferimento.

Cotia, 05 de Maio de 2021.

Adriano dos Santos
CRECISP nº 150.888
COFECI nº 21.866

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Laudo Pericial

MÊS DE REFERÊNCIA - MAIO 2021

Foto 01 -



ENDEREÇO

Rua Doutora Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, 583
Apto 12, BL 16 – CEP 06700-453
Jardim Petrópolis – Cotia – SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA.....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	7
10. FONTES DE PESQUISA.....	12
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	18
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	18
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	19
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	20
15. CONCLUSÃO	21
16. ASSINATURA/SELO CERTIFICADOR.....	23
17. ABREVIATURAS	24
18. CURRÍCULO	25
19. ANEXOS.....	26

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Nova Zelândia Cond. 1 - CNPJ: 27.619.373/0001-00
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 04 de maio de 2021
- 1.3 - Data da vistoria: 30 de abril de 2021
- 1.4 - Finalidade: Avaliação mercadológica do imóvel.
- 1.5 - Objetivo: Apresentar valor de mercado, do imóvel com os direitos contratuais penhorado à folha **151** do processo **1003739-32.2019.8.26.0152**
- 1.6 - Categoria do IA: Apartamento
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom
- 1.8 - Idade do IA: 4 anos

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número **150.888** e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número **21.866** possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula **131.014** junto ao Registro de Imóveis de Cotia - SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em diligência agendada nos autos, na data da vistoria, o local encontrava-se desocupado e fechado, fato este que não prejudicou o trabalho, pois como se trata de apartamento localizado em condomínio onde todas as unidades são semelhantes. O trabalho baseado em método comparativo vai utilizar referências no mesmo empreendimento, sendo assim, de acordo com documentação e informações coletadas no local, é possível confirmar que a unidade **13** do bloco **21** é composta por dois dormitórios, banheiro, sala, cozinha e área de serviços totalizando **38,72 m²** de área privativa, além de uma vaga de garagem em lugar indeterminado.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

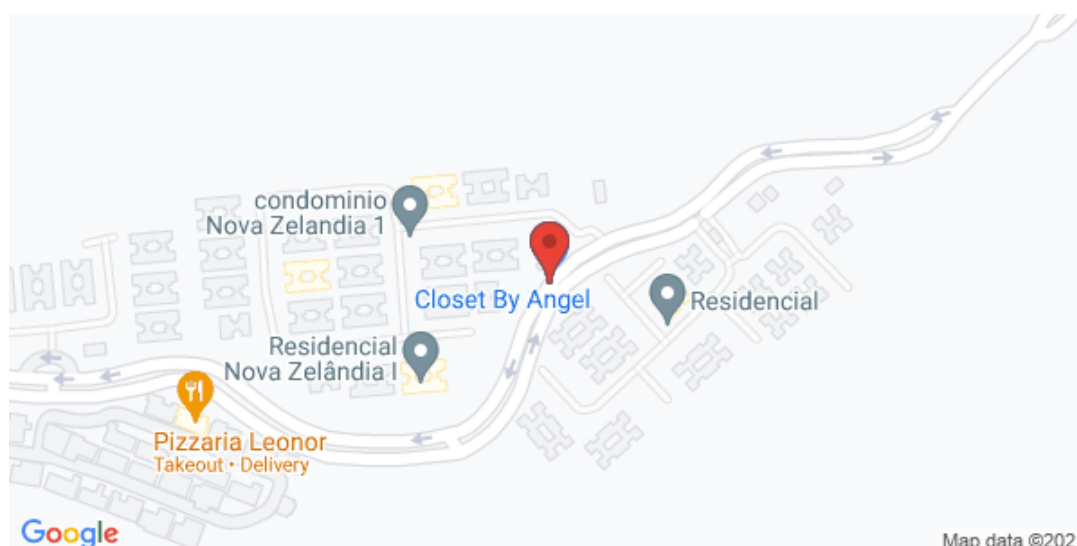
5.1 - Localizado em condomínio fechado de prédios, onde se tem um total de 36 torres e vagas em frente a cada torre para estacionamento. O condomínio ainda conta com serviços de gás, coleta de lixo, portaria com controle de acesso, segurança, ruas asfaltadas, esgoto, zeladoria, áreas de lazer com playground, churrasqueira e salão de festas.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Região que em sua tendência é voltada para uso residencial, pois em seu entorno existem outros condomínios de prédios, próximo ao centro, tendo comércio local em suas proximidades, escolas, posto de saúde, hospital, serviço de transporte público e também asfalto, água, luz e rede de telefonia.

6.2 - Zoneamento – ZIS (Zona de interesse social).

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 23163.42.88.0551.00.000
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 637,88
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 53,16
- 8.4 - Valor venal do terreno (67,25 m²) R\$ 23.288,67
- 8.5 - Valor venal da construção (44,62 m²) R\$ 36.889,04
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 60.177,71

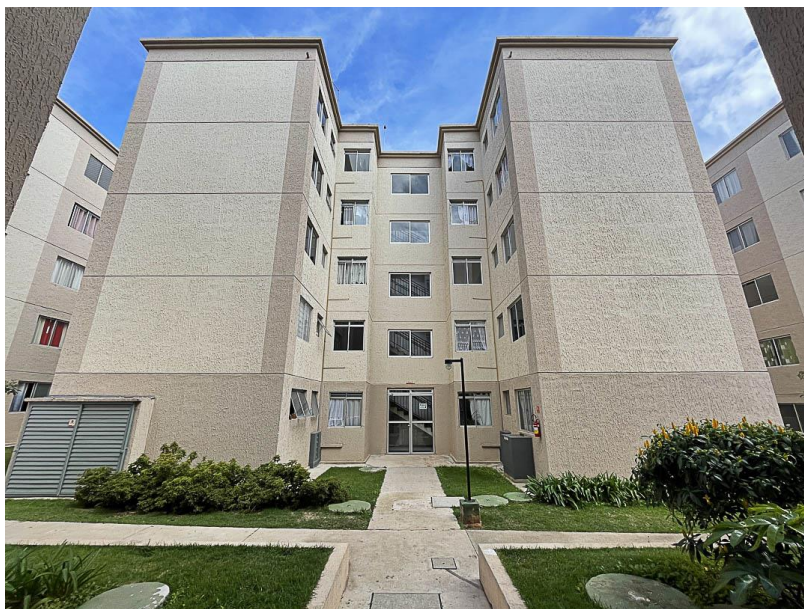
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 -



Foto 03 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 04 -



Foto 05 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 06 -

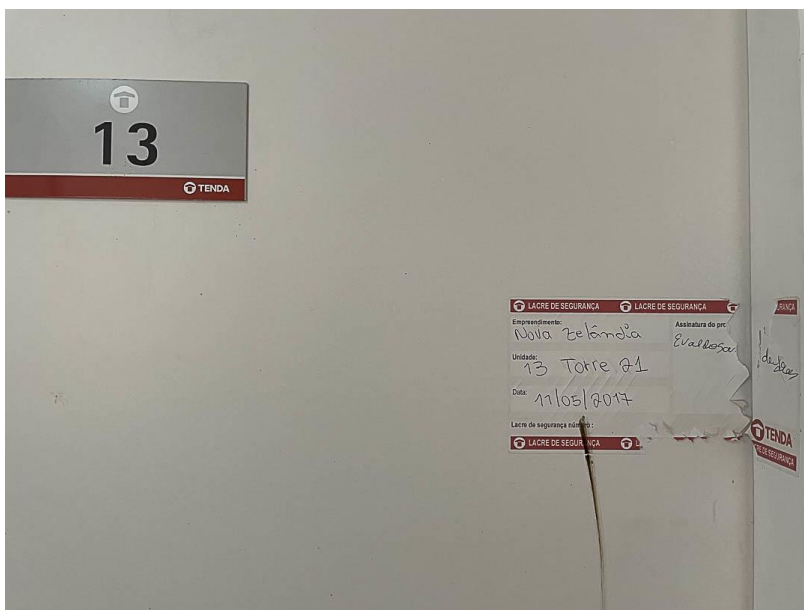
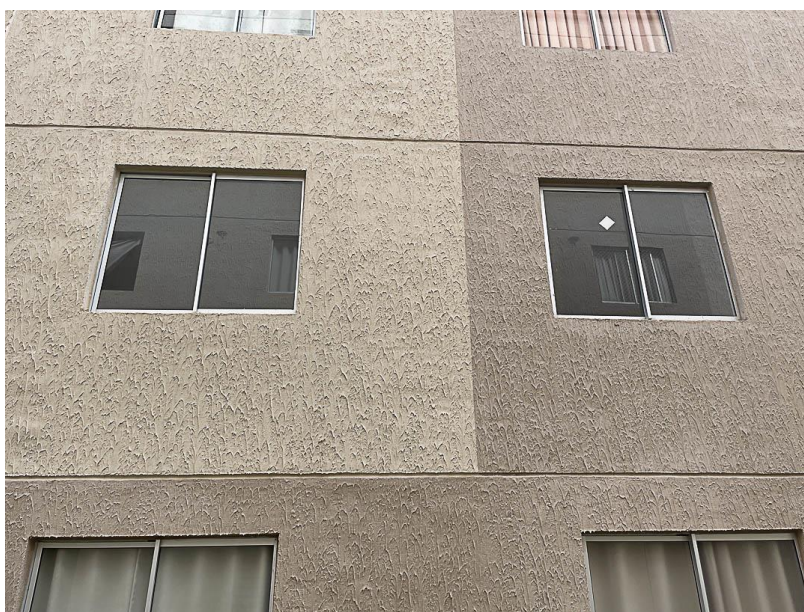


Foto 07 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 08 -



Foto 09 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 10 -

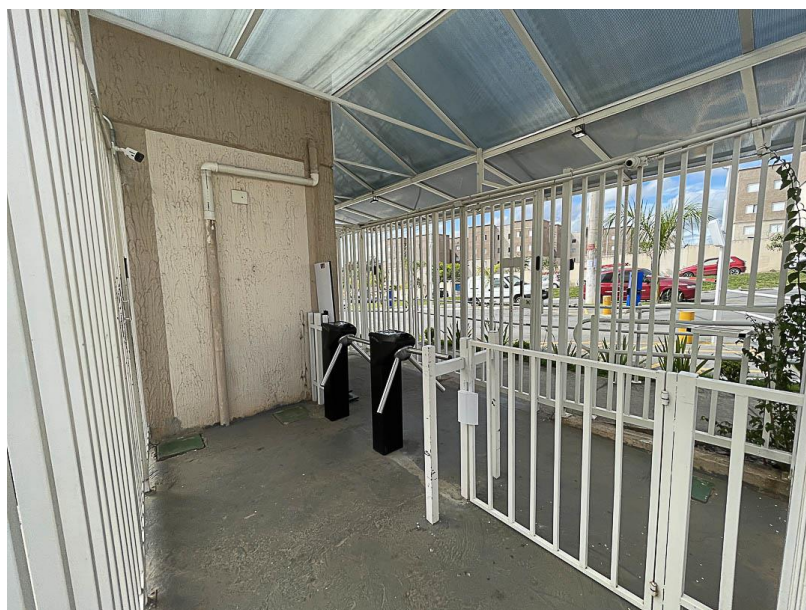
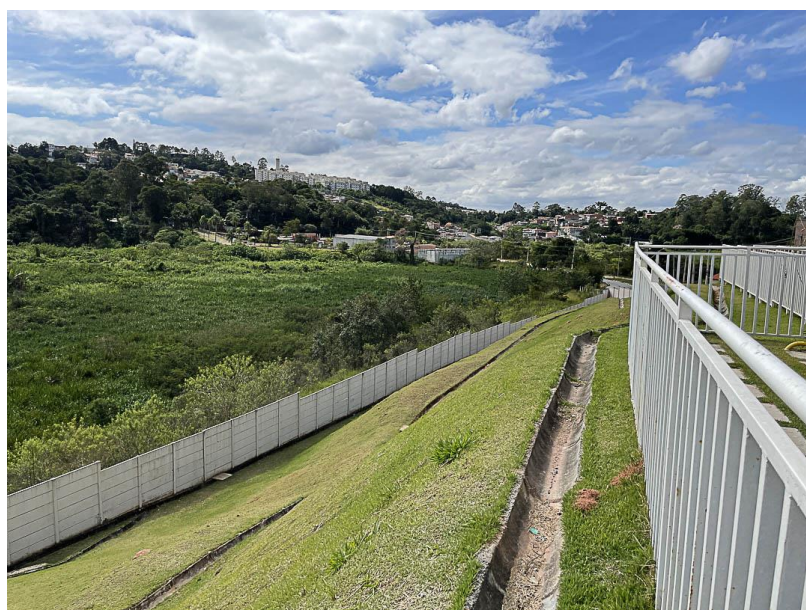


Foto 11 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

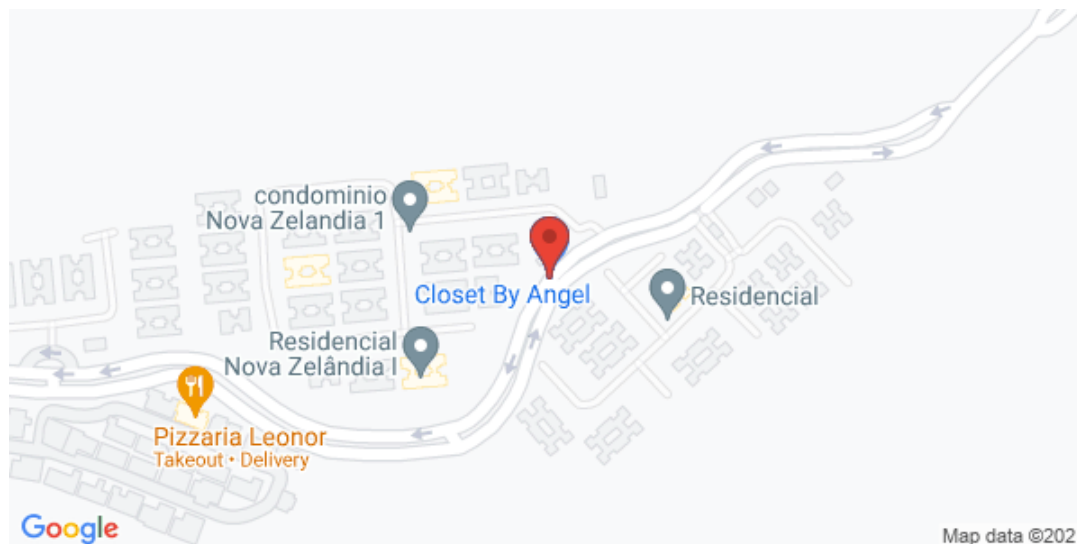
10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Ello Negócios (www.elloimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-46-m-por-173000-jardim-pe-tropolis-cotia-sp/AP1890-ELL?from=sale)

Ref. AP1890

R₁ – Valor R\$ 164.350,00 – Apartamento térreo em Condomínio Fechado localizado em Cotia / SP.

Com 2 dormitórios, sala para 2 ambientes, cozinha com lavanderia integrada, banheiro e 1 vaga de garagem. Com 38,72 m². Custo por m² - R\$ 4.244,58 (quatro mil e duzentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

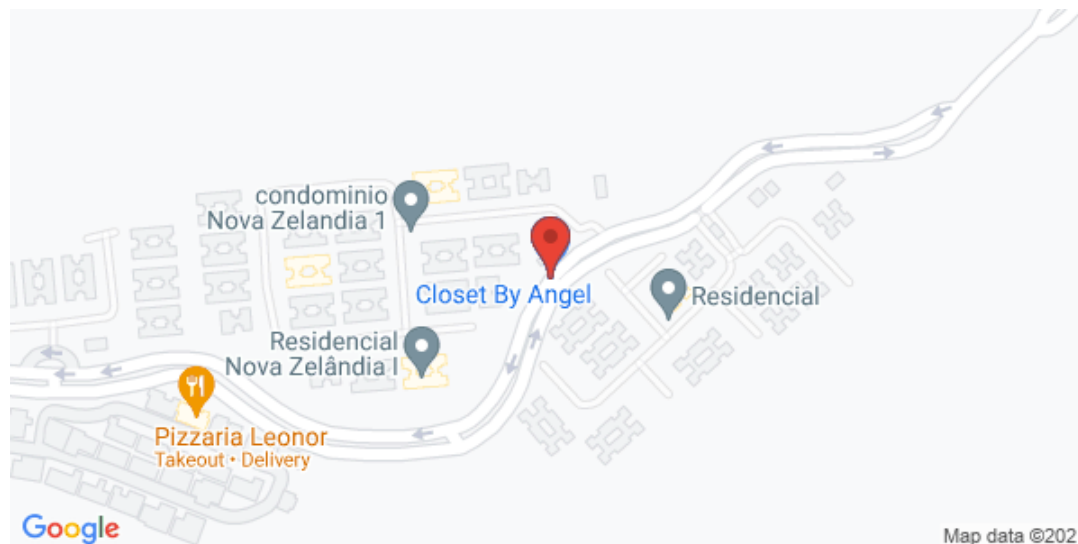
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Ello Negócios (www.elloimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-46-m-por-159000-jardim-pe-tropolis-cotia-sp/AP1918-ELL?from=sale)

Ref. AP1918

R₂ – Valor R\$ 152.000,00 – Apartamento em Condomínio Fechado localizado em Cotia / SP.

Com 2 dormitórios, sala para 2 ambientes, cozinha com lavanderia integrada, banheiro com Box e 1 vaga de garagem. Com 38,72 m². Custo por m² - R\$ 3.925,62 (três mil e novecentos e vinte e cinco reais e sessenta e dois centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

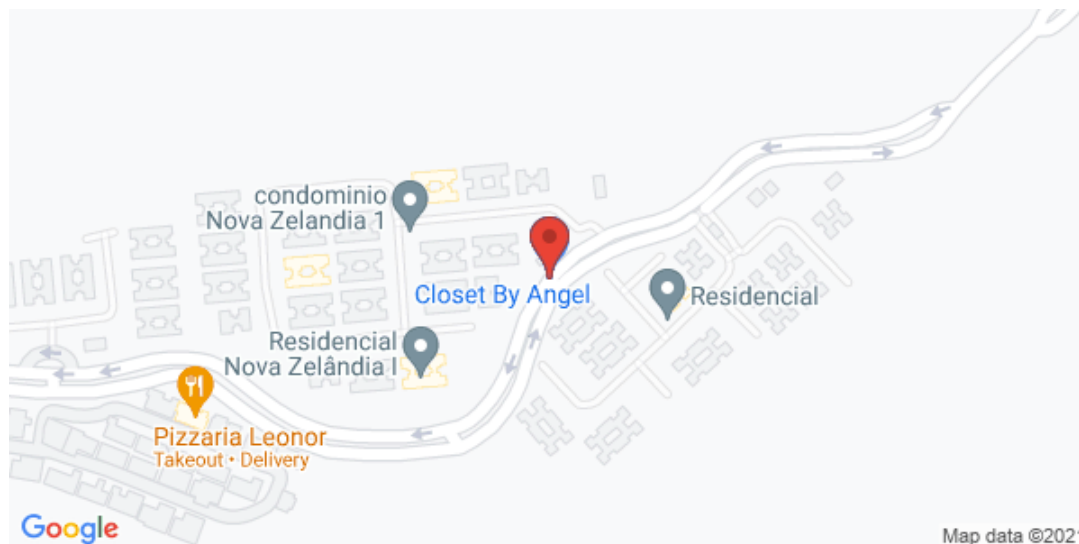
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Ello Negócios (www.elloimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-39-m-por-175000-jardim-pe-tropolis-cotia-sp/AP1956-ELL?from=sale)

Ref. AP1956

R₃ – Valor R\$ 166.250,00 – Apartamento em Condomínio Fechado localizado em Cotia / SP.

Para venda ou locação, com 2 dormitórios, sala para 2 ambientes, cozinha com lavanderia integrada, banheiro com Box e 1 vaga de garagem. Com 38,72 m². Custo por m² - R\$ 4.293,65 (quatro mil e duzentos e noventa e três reais e sessenta e cinco centavos)



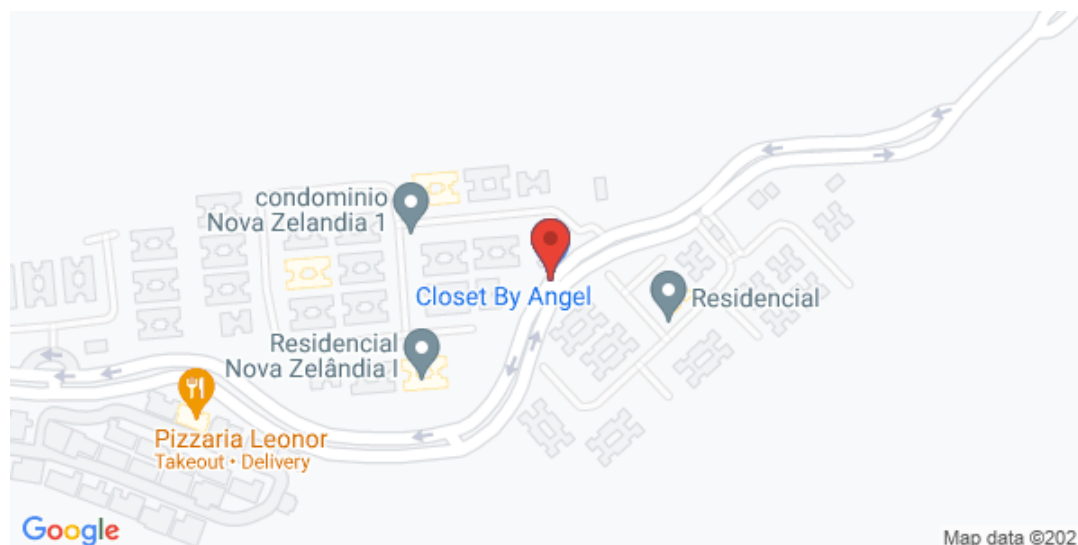
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Maria do Carmo Imóveis (www.mariadocarmoimoveis.com.br/imovel/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-45-m-por-138000-residencial-nova-zelandia-i-cotia-sp/AP1137-MBL3?from=sale)

Ref. AP1137

R₄ – Valor R\$ 131.100,00 – Apartamento com 2 Dormitórios, 1 Banheiro, Sala de Estar, Cozinha, Área de Serviço, Vaga para 1 Veículo. Com 38,72 m². Custo por m² - R\$ 3.385,85 (três mil e trezentos e oitenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

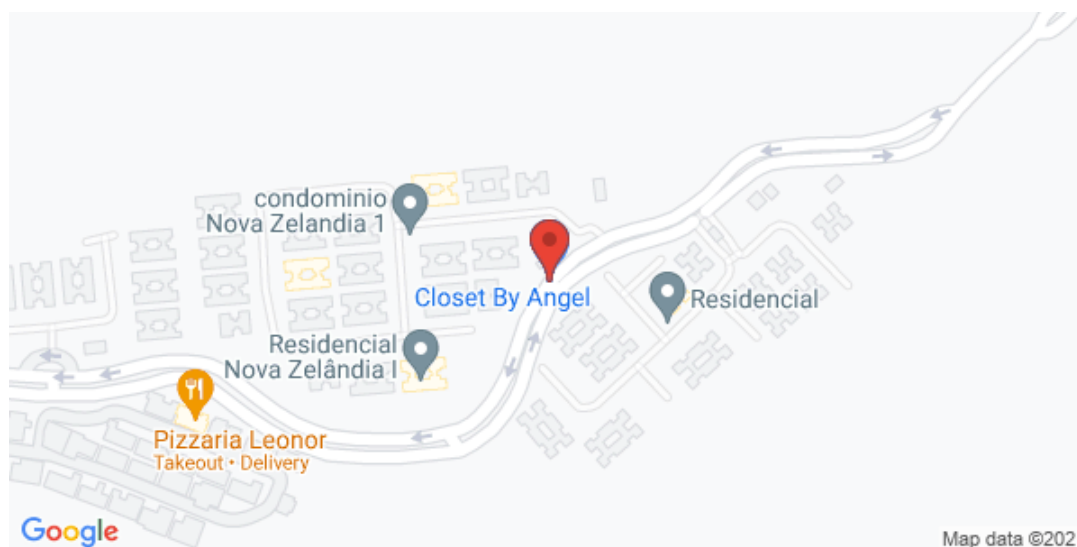
FONTE DE PESQUISA: Maria do Carmo Imóveis (www.mariadocarmoimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-43-m-por-145000-residencial-nova-zelandia-i-cotia-sp/AP0919-MBL3?from=sale)

Ref. AP0919

R₅ – Valor R\$ 137.750,00 – Apartamento com acabamento de primeira no Residencial Nova Zelândia I, Jardim Petrópolis.

Imóvel com 2 dormitórios, banheiro, sala em 2 ambientes, cozinha, área de serviço.

O condomínio oferece salão de festas, churrasqueira, playground e portaria 24h. Com 38,72 m². Custo por m² - R\$ 3.557,59 (três mil e quinhentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e nove centavos)



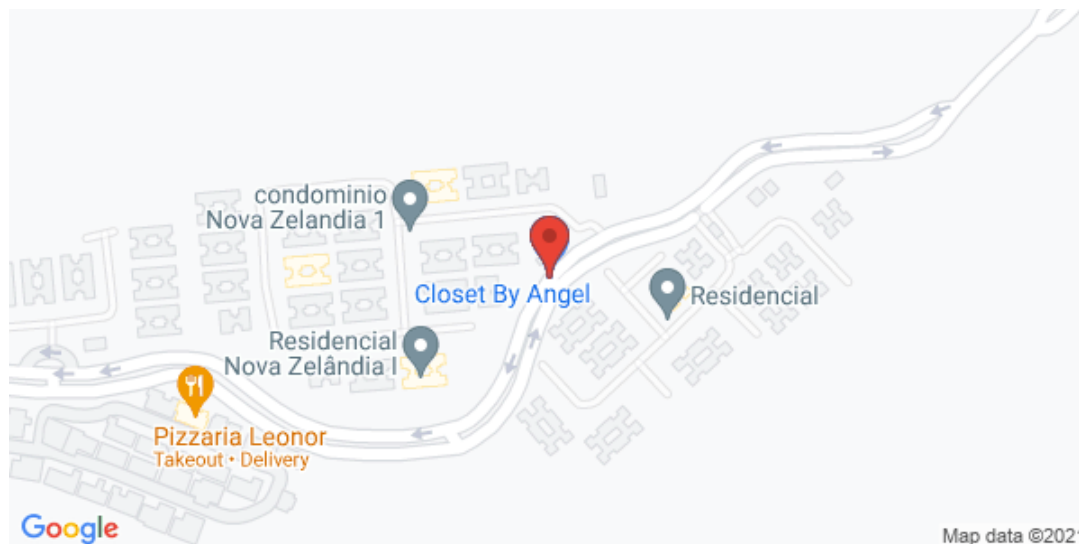
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Maria do Carmo Imóveis (www.mariadocarmoimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-38-m-residencial-nova-zelandia-i-cotia-a-venda-por-160000-ou-aluguel-por-800-mes/AP0831-MBL3?from=sale)

Ref. AP0831

R₆ – Valor R\$ 152.000,00 – Apartamento para venda e locação com 2 Dormitórios, 1 Banheiro, Sala de Estar, Área de Serviço, Vaga descoberta para 1 Veículo. Condomínio com Churrasqueira, Salão de Festas, Play Ground, Portaria. Com 38,72 m². Custo por m² - R\$ 3.925,62 (três mil e novecentos e vinte e cinco reais e sessenta e dois centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V	METRAGEM - m ²
1	R\$ 164.350,00	38,72
2	R\$ 152.000,00	38,72
3	R\$ 166.250,00	38,72
4	R\$ 131.100,00	38,72
5	R\$ 137.750,00	38,72
6	R\$ 152.000,00	38,72
<hr/>		
MÉDIA	R\$ 150.575,00	38,72

VM = R\$ 3.888,82

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - $(\text{Soma V.G.V/L} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.}$

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 3.888,82	38,72 m ²	R\$ 150.575,00

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Rua Doutora Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, 583 - Apto 12, BL 16, Município de Cotia – SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 3.888,82	38,72	R\$ 150.575,00

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de **R\$ 150.575,00 (Cento e cinquenta mil, quinhentos e setenta e cinco reais)**.

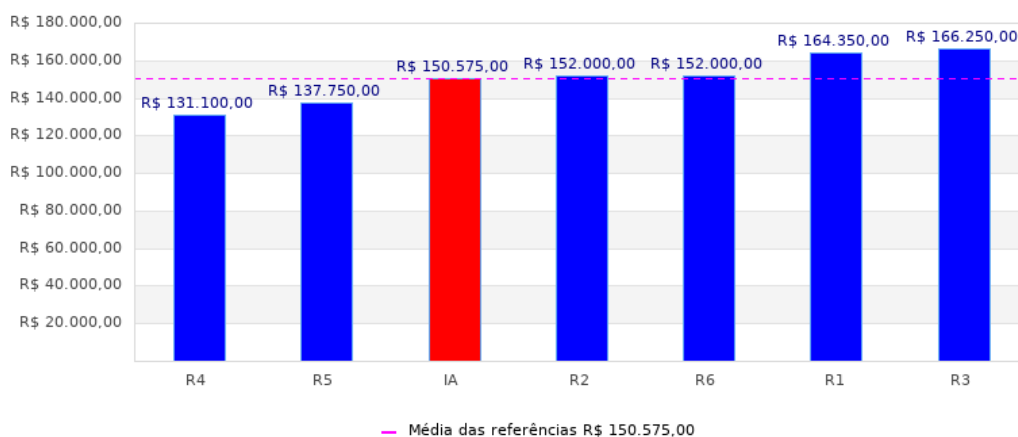
15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/05/2021 às 16:51, sob o número WCOA21700462946. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003739-32.2019.8.26.0152 e código 78FEEC5.

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

16. ASSINATURA/SELO CERTIFICADOR

Cotia, 04 de Maio de 2021.



Perito Judicial: Adriano dos Santos

CRECISP nº 150.888

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V – Valor geral de venda

VM – Valor da média

V.V – Valor de venda

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

18. CURRÍCULO

18.1 - ADRIANO DOS SANTOS

CRECISP 150.888

CNAI 21.866

Dados Pessoais

CPF: 228.171.998-71

Cidade: Cotia

Estado: SP

Telefone: (11) 99546-6372

E-mail: adriano.santos@creci.org.br

Formação

TTI- Técnico em transações imobiliárias (CRECI)

CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (COFECI)

Perícia Judicial (CRECI)

Gestão Ambiental e Desenvolvimento Sustentável (ANHEMBI/MORUMBI)

Experiência

Perito Judicial - Comarca de Mauá - 1º Vara da Família

Perito Judicial – Comarca de Cotia - 3º Vara Cível

Perito Judicial - Comarca de Itapeverica da Serra - 1º Vara

Perito Judicial - Comarca de Itapeverica da Serra - 4º Vara

Perito Judicial - Comarca de Osasco - 4º Vara

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19. ANEXOS

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA						
Inscrição: 23163.42.88.0551.00.000		Recibo: 2021 - 99 - 0116442		Data de Emissão: 28/04/2021		
Contribuinte: CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS						
End. Imóvel: RUA DRA APARECIDA F DE JESUS DOMINGUES Nº 583 PAV 1º AP 13 BL 21 GRAÇAS CEP 06700-453 COTIA SP						
Loteamento: NOVA ZELANDIA COND 1				Bairro: GRAÇAS		
End. Entrega: LUIZ ARTHUR DA SILVA Nº 2002 CASA 02 VILA MENCK CEP 06288-225 OSASCO SP						
Situação	Cobrança	Testada Principal	Fração Ideal	Área Ocupada	Área Terreno	Área Construída
3-MEIO QUADRA	0-NORMAL	2,50	1,00	22,31	67,25	44,62
Tipo Edificação	Utilização	Vir. Venal do Terr. (R\$)	Vir. Venal do Prédio (R\$)	Vir. Venal do Imov./Trib. (R\$)	Vir. M² Terreno (R\$)	
09-APARTAMENTO FRENTE	2-Residencia - Apto.	23.288,67	36.889,04	60.177,71	327,92	
Vir. Anual a Pagar (R\$)	Vir. Venal do Exces. (R\$)	Vir. M² Constr. (R\$)	Imposto Territorial (R\$)	Imposto Predial (R\$)	Imposto de Excesso (R\$)	
637,88	0,00	826,74	0,00	637,88	0,00	
Imposto Incêndio (R\$)	Nr. Parc.	Vir. por Parc. (R\$)				
0,00	12	53,16				

Planta ilustrativa



FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): **1003739-32.2019.8.26.0152**

Nome do beneficiário do levantamento: *Adriano dos Santos*

CPF/CNPJ: *228.171.998-71*

Tipo de Beneficiário: *Perito*

Parte

Advogado – OAB/ ___ nº _____ **- Procuração nas fls.** _____

Tipo de levantamento: **Parcial**

Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: *221/231*

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): *R\$ 1.800,00 (Mil e oitocentos reais)*

Tipo de levantamento:

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **Adriano dos Santos**

CPF/CNPJ do titular da conta: **228.171.998-71**

Banco: **Banco do Brasil** Código do Banco: **001**

Agência: **7010-6**

Conta nº: **9543-5** Tipo de Conta: **Corrente** **Poupança**

Observações:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

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

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Manifestem-se as partes, sobre o laudo pericial de fls. 238/263, no prazo de 15 dias.

Nada Mais. Cotia, 07 de maio de 2021. Eu, ____, Patrick Miranda Mello, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0223/2021, foi disponibilizado na página 2611-2621 do Diário de Justiça Eletrônico em 10/05/2021. Considera-se a data de publicação em 11/05/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Tatiane Achcar Santos (OAB 214652/SP)
Renato Vidal de Lima (OAB 235460/SP)
Arnor Serafim Junior (OAB 79797/SP)

Teor do ato: "Manifestem-se as partes, sobre o laudo pericial de fls. 238/263, no prazo de 15 dias."

Cotia, 10 de maio de 2021.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE COTIA - Estado de São Paulo.

Processo nº 1003739-32.2019.8.26.0152

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, terceira interessada, por seus advogados, nos autos da **AÇÃO** em epígrafe, movida pelo Nova Zelandia Cond 1¹, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência requerer a concessão de novo prazo adicional de 10 dias para que possa manifestar-se sobre o laudo anexado nos autos, uma vez que depende do retorno do departamento interno competente, o qual já foi acionado, porém, em razão da grande demanda, ainda sem retorno.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.
São Paulo SP, 31 de maio de 2021.

Karina Martins Da Costa
OAB/SP 324.756

Waléria Mendes Magalhães
OAB/SP 366.251

¹ ID : 213385 – SJUR: 21.000.42196/2019

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

Processo nº 1003739-32.2019.8.26.0152

RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA Cond. 1, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS e EVALDO SANTOS DE JESUS**, igualmente qualificados nos autos, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, através dos advogados que ao final assinam, concordar com o laudo pericial apresentado pelo Sr. Perito, no valor de R\$ 150.575,00.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 2 de junho de 2021.

Tatiane Achcar Santos
OAB/SP 214.652

Janaine da Silva Moura
OAB/SP 352.337

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

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

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

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

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

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelândia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

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

Vistos.

Fl.*retro* : defiro pelo prazo de 10 dias.

Nada vindo, tornem conclusos para apreciação do laudo pericial

Intime-se.

Cotia, 08 de junho de 2021.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0301/2021, foi disponibilizado na página 2909-2918 do Diário de Justiça Eletrônico em 10/06/2021. Considera-se a data de publicação em 11/06/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Tatiane Achcar Santos (OAB 214652/SP)
Renato Vidal de Lima (OAB 235460/SP)
Arnor Serafim Junior (OAB 79797/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fl.retro : defiro pelo prazo de 10 dias. Nada vindo, tornem conclusos para apreciação do laudo pericial Intime-se."

Cotia, 10 de junho de 2021.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE COTIA - Estado de São Paulo.

Processo nº 1003739-32.2019.8.26.0152

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, terceira interessada, por seus advogados, nos autos da **AÇÃO** em epígrafe, movida pelo Nova Zelandia Cond 1¹, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência requerer a juntada da manifestação anexa.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.
São Paulo SP, 24 de junho de 2021.

Karina Martins Da Costa
OAB/SP 324.756

Waléria Mendes Magalhães
OAB/SP 366.251

¹ ID : 213385 – SIJUR: 21.000.42196/2019

CE CEHAN nº 3620/2021**07/06/2021**A
JURIR / CEHOE

Referente: SUBSÍDIO - GENÉRICO
Nº Integra: 1014498
Sequencial: 3611424
Processo: 21.000.42196/2019 10037393220198260152
Contrato: 855553763311
Mutuário(a): CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS
CPF: 291.533.728-40

Prezados Senhores,

1. Em atenção ao sequencial acima e às informações disponibilizadas, segue manifestação técnica desta CEHAN;
 - 1.1.O pedido refere-se à manifestação sobre o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica do Imóvel dado em garantia do contrato nº 855553763311, juntado nos autos do processo nº 100373932.2019.8260152;
 - 1.2.Com o intuito de subsidiar a tomada de decisão em relação a Participação da CAIXA na lide, esta unidade encaminha informações acerca do Parecer Técnico de Avaliação e a sua compatibilidade com o histórico de operações realizadas no entorno do imóvel;
 - 1.2.1.Ressalvamos que, esta manifestação não tem o viés de ser considerada uma avaliação imobiliária, o que de fato não é. O foco é apenas subsidiar, preliminarmente, a tomada de decisão para a participação da CAIXA na lide.
 - 1.2.2.Desde já nos colocamos a disposição para a eventual elaboração de Laudo de Avaliação imobiliária, nos termos da NBR 14.653, cuja elaboração demanda cerca de 10 dias;
2. Em relação ao documento intitulado como “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica”, observamos os seguintes pontos:
 - 2.1.O trabalho não segue as exigências da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, uma vez que, segunda a mesma, a atividade de avaliação imobiliária é privativa dos profissionais de Engenharia e Arquitetura, sendo o Parecer de autoria de corretor imobiliário;
 - 2.2.O Parecer não observa os quesitos de forma e metodologia, previstos pela Norma acima citada, haja vista não foram realizadas outras tentativas de tratamento e homogeneização dos dados de mercado coletados, sendo utilizada somente a média simples;
3. Em relação ao Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica do imóvel de matrícula 131.014, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cotia/SP, destacamos os seguintes pontos:
 - 3.1.1.Valor do bem: R\$ 150.575,00;
 - 3.1.2.Impossibilidade de vistoria no imóvel, uma vez que o local encontrava-se desocupado e fechado;

RELATÓRIO IMÓVEIS ENTORNO.								
DATA DE CONCLUSÃO	LOGRADOURO	NÚMERO DO IMÓVEL	NÚMERO DA UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA	PADRÃO DE ACABAMENTO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	VALOR AVALIADO	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
20/05/2020	R DOUTORA APARECIDA FERNANDES DE JESUS DOM	583	32	38,72	Normal (forte predominância)	Bom (aparência de usado)	R\$ 150.000,00	3.873,97
20/07/2020	R DOUTORA APARECIDA FERNANDES DE JESUS DOM	583	33	38,72	Normal (c/ aspectos de baixo)	Regular (reparos simples)	R\$ 142.000,00	3.667,36
16/12/2020	R DOUTORA APARECIDA FERNANDES DE JESUS DOM	391	44	38,72	Normal (forte predominância)	Bom (aparência de novo)	R\$ 160.000,00	4.132,23
02/02/2021	RUA DOUTORA APARECIDA FERNANDES DE JESUS DOMINGUES	391	33	38,72	Baixo	Bom (aparência de novo)	R\$ 171.000,00	4.416,32
22/04/2021	R DOUTORA APARECIDA FERNANDES DE JESUS DOM	583	24	38,72	Normal (c/ aspectos de baixo)	Bom (aparência de usado)	R\$ 125.000,00	3.228,31
21/05/2021	R NOVA ZELANDIA	583	44	38,72	Baixo	Bom (aparência de novo)	R\$ 166.500,00	4.300,10

Valor Unitário Médio
3.936,38

4.2.1.7. Considerando o Valor Unitário Médio, 3.936,38 reais por metro quadrado, multiplicado pela área Privativa do imóvel 38,72 m², o valor é de 152.416,63 reais. Em termos arredondados, 152.500,00 reais;

4.3. Considerando o valor informado no documento denominado de "Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica", notamos uma diferença na ordem de 1,28 % em relação a média do valor dos imóveis utilizados para comparação;

4.4. Dessa forma, o valor apresentado no documento denominado "Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica" pode ser considerado compatível com os valores de mercado;

5. Caso seja necessário maior aprofundamento sobre a compatibilidade do valor de avaliação, a qual pode resultar no aumento ou redução do valor obtido pela média dos dados apresentados, é necessário a elaboração de Laudo de Avaliação de Imóveis, nos termos da NBR 14.653, com prazo de execução em torno de 10 dias;
6. Em caso de dúvidas, permanecemos a disposição.

Atenciosamente,

Christoffer Marigo
Engenheiro Civil
CEHAN
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

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

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

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

Vistos.

Fls.268 e 271: homologo o laudo avaliatório de fls. 238/263, uma vez ausente impugnação.

Fls. 237: expeça-se MLE em favor do perito.

Requeira o exequente o que entender de direito em termos de prosseguimento do feito, no prazo de 15 dias.

Intime-se.

Cotia, 19 de julho de 2021.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0402/2021, foi disponibilizado na página 2690/2697 do Diário de Justiça Eletrônico em 21/07/2021. Considera-se a data de publicação em 22/07/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Tatiane Achcar Santos (OAB 214652/SP)
Renato Vidal de Lima (OAB 235460/SP)
Arnor Serafim Junior (OAB 79797/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls.268 e 271: homologo o laudo avaliatório de fls. 238/263, uma vez ausente impugnação. Fls. 237: expeça-se MLE em favor do perito. Requeira o exequente o que entender de direito em termos de prosseguimento do feito, no prazo de 15 dias. Intime-se."

Cotia, 21 de julho de 2021.

Lilian Elica Nakamura Aarii
Escrevente Técnico Judiciário

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

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,
Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelandia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que , nos termos do Comunicado Conjunto 474/2017, expedi mandado(s) de levantamento eletrônico(s) de n. 20210726171453031267, de valor(es) nominal(is) R\$ 1.818,98; referente(s) ao(s) comprovante(s) de depósito judicial de fl(s). 221/231, conforme determinado pelo(a) r. decisão de fl(s). 275, em favor do(a) perito. Nada Mais. Cotia, 26 de julho de 2021. Eu, ____, Janete de Abreu Lima, Escrevente Técnico Judiciário.

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

Processo nº 1003739-32.2019.8.26.0152

RESIDENCIAL NOVA ZELÂNDIA Cond. 1, já qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **CELECIR MARIA DE JESUS SANTOS e EVALDO SANTOS DE JESUS**, igualmente qualificados nos autos, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, através dos advogados que ao final assinam, em atendimento ao R. Despacho anterior, informar e requerer o que segue.

Diante da ausência de impugnação por parte dos executados e do credor fiduciário do bem indicado à penhora, e considerando a averbação em cartório da penhora e avaliação do imóvel, requer a remessa ao praxeamento.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 28 de julho de 2021.

Tatiane Achcar Santos
OAB/SP 214.652

Janaine da Silva Moura
OAB/SP 352.337

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

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

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

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

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

Processo Digital nº: **1003739-32.2019.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Nova Zelândia Cond 1**
 Executado: **Celecir Maria de Jesus Santos e outro**

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

Vistos.

Defiro a alienação na forma prevista pelo art. 882 do Código de Processo Civil, nomeando para tanto Lance Judicial

A alienação, em primeiro pregão, não poderá ser feita por valor inferior ao apurado pela avaliação pericial, que deverá atualizá-lo o contador judicial; em segundo pregão, não será admitido lance inferior a 50% daquele valor.

O preço, em princípio, deverá ser integralmente pago, mediante depósito judicial, no prazo de 24 horas, condicionada a prestação de caução e a apreciação judicial eventual proposta de parcelamento.

O arrematante arcará com a comissão do leiloeiro, que arbitro em 5% do valor da arrematação, e com eventuais débitos relacionados ao imóvel, à exceção dos de natureza tributária, que se sub-rogarão no preço.

Feita a atualização do valor apurado pela avaliação pericial, intime-se o leiloeiro, que deverá tomar todas as providências necessárias à alienação, suportando os custos disso.

Intime-se.

Cotia, 04 de agosto de 2021.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0449/2021, foi disponibilizado na página 2867-2874 do Diário de Justiça Eletrônico em 06/08/2021. Considera-se a data de publicação em 09/08/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Tatiane Achcar Santos (OAB 214652/SP)

Renato Vidal de Lima (OAB 235460/SP)

Arnor Serafim Junior (OAB 79797/SP)

Teor do ato: "Vistos. Defiro a alienação na forma prevista pelo art. 882 do Código de Processo Civil, nomeando para tanto Lance Judicial A alienação, em primeiro pregão, não poderá ser feita por valor inferior ao apurado pela avaliação pericial, que deverá atualizá-lo o contador judicial; em segundo pregão, não será admitido lance inferior a 50% daquele valor. O preço, em princípio, deverá ser integralmente pago, mediante depósito judicial, no prazo de 24 horas, condicionada a prestação de caução e a apreciação judicial eventual proposta de parcelamento. O arrematante arcará com a comissão do leiloeiro, que arbitro em 5% do valor da arrematação, e com eventuais débitos relacionados ao imóvel, à exceção dos de natureza tributária, que se sub-rogarão no preço. Feita a atualização do valor apurado pela avaliação pericial, intime-se o leiloeiro, que deverá tomar todas as providências necessárias à alienação, suportando os custos disso. Intime-se."

Cotia, 6 de agosto de 2021.

Carlos Shiguemi Shimono
Escrevente Técnico Judiciário