

881/04

PODER JUDICIÁRIO



3 DE FEVEREIRO DE 1874
SÃO PAULO

1.º Vol.

JUIZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP

EDUARDO RIBEIRO BARBOSA

ESCRIVÃO(A) DIRETOR(A)

Foro de Jundiaí / 2ª Vara Cível



0007149-57.2004.8.26.0309

- Classe : Procedimento Sumário
- Assunto principal : Despesas Condominiais
- Competência : Cível
- Valor da ação : R\$ 5.621,59
- Volume : 1/1
- Reqte : **Condominio Painerias Center**
- Advogados : Felipe Fernandes Costa Pereira Lopes (OAB: 179969/SP) e outros
- Reqdo : **Francisco Siqueira Filho e Cia Ltda**
- Advogado : Marcelo Junqueira de Oliveira (OAB: 136503/SP) e outro
- Observação : Ação: 31032 - Procedimento Sumário
Ação Complementar: 146 - Procedimento

Foro de Jundiaí / 2ª Vara Cível
0007149-57.2004.8.26.0309

Distribuição : Sumário (Cob. Condomínio)
: Livre - 26/03/2004 16:02:28

subscr.

2004/000881
Titular 1

2
Cível

Cecilia Helena Marques Ambrizi Piovesan
OAB/SP 89.428

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ^a VARA CÍVEL DE JUNDIAÍ-SP.

CONDOMÍNIO PAINEIRAS CENTER, inscrito no CGC/MF sob nº 54.690.276/0001-78, situado à Avenida 9 de Julho, nº 1155, Jundiaí-SP, por intermédio de sua advogada e procuradora infra assinada, vem, com todo o acatamento, à presença de V. Exa., com fundamento no artigo. 275, inciso I, Letra "b" do Código de Processo Civil, e artigo 12 e seus parágrafos da Lei 4.591/64, para propor, como de fato propõe a presente

AÇÃO DE COBRANÇA PELO RITO SUMÁRIO

contra **FRANCISCO SIQUEIRA FILHO & CIA. LTDA.**, inscrita no C.N.P.J/MF sob nº 50.925.791/0003-09, situada na Av. Nove de Julho, nº 1155, Loja 204, Condomínio Paineiras Center, Jundiaí-SP, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

I

O Réu é proprietário da **LOJA 204**, localizada no Condomínio Paineiras Center, conforme Matrícula nº 76.095, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, documento anexo.

II

Assim, o Réu é a responsável pelo pagamento de todos os encargos existentes, tais como taxa condominial, fundo de promoção, energia elétrica, etc., de conformidade com o disposto nos arts. 1325 e seguintes da Lei 10.406, de 10.01.2002.

III

Que esgotados todos os meios amigáveis para liquidar as pendências em atraso, quedou-se inerte, ensejando a presente demanda.

00000005 491408 01 00097553
Dist. - Jundiaí

Cecilia Helena Marques Ambrizi Piovesan
OAB/SP 89.428

IV

Desse modo, constata-se através da respectiva planilha de cálculo das verbas devidas da Loja 204, o Réu está inadimplente dos encargos condominiais, devidamente aprovados em Assembléia Geral, relativos aos períodos discriminados nas planilhas, importando a quantia de R\$ 5.621,59, já computados a correção monetária dos valores, juros e a multa.

V

Assim, outro recurso não restou ao Autor para receber o seu crédito, senão a propositura da presente ação.

Isto posto, requer-se à V.Exa.:

- a) se digne determinar audiência de conciliação, instrução e julgamento e determinar seja a **citação do Réu, através de seu representante legal, por Oficial de Justiça**, para que venha responder aos termos da presente ação, sob pena de revelia, valendo dita citação para todos os demais atos processuais;
- b) na hipótese de prosseguimento da presente ação, seja a presente julgada totalmente procedente, condenando-se o Réu ao pagamento do principal devidamente corrigido, acrescido de juros de mora, e multa, custas processuais, honorários advocatícios e demais cominações legais.
- c) requer seja concedido os benefícios do artigo 172, parágrafo 2º, do C.P.C., para efeito de citação, intimação e penhora.

Requer ainda, em conformidade com o artigo 290 do Código de Processo Civil, que seja também condenado o Réu no pagamento das prestações vincendas até final liquidação.

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidas, sem exceção de quaisquer que se fizerem necessárias.

Termos em que, dando-se à presente causa o valor de R\$ 5.621,59.

P. Deferimento.

Jundiaí, 16 de março de 2004.

Pp

Cecilia Helena Marques Ambrizi Piovesan
OAB/SP 89.428

AUTOR : CONDOMÍNIO PAINEIRAS CENTER

Data: 16.03.2004

RÉU : FRANCISCO SIQUEIRA FILHO & CIA. LTDA.

LOJA 204

Data	Despesas	Valor Principal	Índice de Corr. Monet.	Ind. de Atualização Monetária(mar/04)	Valor Atualizado	Principal + Multa 2%	Juros	Valor Total Atualizado
10.11.03	Fundo Promoção	R\$ 175,00	30,772104	31,432591	R\$ 178,76	R\$ 182,33	4%	R\$ 189,62
25.11.03	Fundo Promoção	R\$ 175,00	30,772104	31,432591	R\$ 178,76	R\$ 182,33	4%	R\$ 189,62
26.11.03	Energia	R\$ 376,39	30,772104	31,432591	R\$ 384,47	R\$ 392,16	4%	R\$ 407,84
01.12.03	Condomínio	R\$ 861,03	30,885960	31,432591	R\$ 876,27	R\$ 893,79	3%	R\$ 920,61
10.12.03	Fundo Promoção	R\$ 175,00	30,885960	31,432591	R\$ 178,10	R\$ 181,66	3%	R\$ 187,11
25.12.03	Fundo Promoção	R\$ 175,00	30,885960	31,432591	R\$ 178,10	R\$ 181,66	3%	R\$ 187,11
30.12.03	Energia	R\$ 199,39	30,885960	31,432591	R\$ 202,92	R\$ 206,98	3%	R\$ 213,19
01.01.04	Condomínio	R\$ 887,95	31,052744	31,432591	R\$ 898,81	R\$ 916,79	2%	R\$ 935,12
10.01.04	Fundo Promoção	R\$ 175,00	31,052744	31,432591	R\$ 177,14	R\$ 180,68	2%	R\$ 184,30
25.01.04	Fundo Promoção	R\$ 175,00	31,052744	31,432591	R\$ 177,14	R\$ 180,68	2%	R\$ 184,30
28.01.04	Energia	R\$ 353,08	31,052744	31,432591	R\$ 357,40	R\$ 364,55	2%	R\$ 371,84
01.02.04	Condomínio	R\$ 887,06	31,310481	31,432591	R\$ 890,52	R\$ 908,33	1%	R\$ 917,41
10.02.04	Fundo Promoção	R\$ 175,00	31,310481	31,432591	R\$ 175,68	R\$ 179,20	1%	R\$ 180,99
25.02.04	Fundo Promoção	R\$ 175,00	31,310481	31,432591	R\$ 175,68	R\$ 179,20	1%	R\$ 180,99
27.02.04	Energia	R\$ 359,25	31,310481	31,432591	R\$ 360,65	R\$ 367,86	1%	R\$ 371,54
TOTAL		R\$ 5.324,15			R\$ 5.390,39	R\$ 5.498,20		R\$ 5.621,59

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE JUNDIAÍ - S. P.

matrícula

76.095

ficha

01

OSMAR PEREIRA DA SILVA
OFICIAL

Jundiaí, 27 de novembro de 19 87.-

IMÓVEL:- A loja n.º 204, em construção, localizada no 2º pavimento do Centro Comercial, do edifício denominado "PAINÉIRAS CENTER" sito na Avenida Nove de Julho, Rua Eduardo Tomanik e Rua Conrado Andrade Offa nesta cidade, município e comarca, destinado a "papeleria", com a área útil e privativa de 24,17ms², área comum de 37,21ms², totalizando a área de 61,38ms², e fração ideal de terreno de 0,58% e cota de participação condominial de 1,01%.

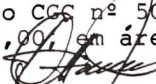
CONTRIBUINTE N.ºs:- 01.001-001-2 / 002-1 / 003-9 / 004-7 / 005-5 / 007-1 / 008-0 / 009-8 / 020-9 / 021-7 / 022-5 / 023-3 / 024-1 / 025-0 / 026-8 / em área maior.

PROPRIETÁRIA:- N.B.N.EMPREENDEIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, a Rua Professor Giacomo Itria n.º 340, inscrita no CGC n.º 54.132.642/0001-73.

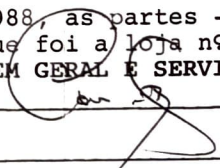
REGISTRO ANTERIOR:- R.1 nas mats. 36.069, 36.070, 36.:071, 36.072, - 36.073, 36.074, R.2/19.940, R.3/19.325, R.4/16.795, - R.1 nas mats. 36.075, 36.076, 36.077, 36.078, 36.079, 36.080 e 36.081 e Incorporação de condomínio R.2/37.474.-

O Oficial Maior, 


R.1.- Em 27 de novembro de 1.987.-

Pela escritura datada de 29 de maio de 1987, livro 608 fls 129-vº, retificada e ratificada pela escritura de 30 de setembro de 1987, - livro 614 fls 69vº, a proprietária N.B.N. EMPREENDEIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, supra qualificada, vendeu a fração ideal de terreno a que corresponderá a loja n.º 204, a ser entregue acabada, pelo valor de Cz\$ 67.783,35, à FRANCISCO SIQUEIRA FILHO & CIA LTDA, com sede nesta cidade, à rua do Rosário n.º 543, inscrita no CGC n.º 50.925.791/0001-39 sendo o valor venal em 1.987 de Cz\$ 793.553,00, em área maior. Alfredo Cristiano Carvalho Homem- Oficial Maior, 

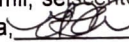
AV.2:- Em 29 de agosto de 1988.

Pelo requerimento firmado aos 10 de agosto de 1.988, as partes - autorizaram a presente averbação para ficar constando que foi a loja n.º 204, objeto desta matrícula, destinada para "PAPELARIA EM GERAL E SERVIÇOS DE CÓPIAS REPROGRÁFICAS".- O Escrevente autorizado,  (LUIZ CARLOS FERRANTI).-

3.- Em 29 de Janeiro de 2002.

Pela cópia autenticada do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, Prenotada nesta Serventia, em doze (12) de dezembro de dois mil e um (2001), sob n.º 183.993, consta que a proprietária FRANCISCO SIQUEIRA FILHO & CIA. LTDA., atualmente encontra-se inscrita no CNPJ sob n.º 50.925.791/0003-09. A Escrevente Autorizada,  (ÉRIKA TERESA PEREIRA BROLO).

Av.4:- Em 29 de Janeiro de 2002.

Tendo sido averbada a construção do EDIFÍCIO COMERCIAL denominado "Paineiras Center" e instituído e especificado o respectivo condomínio, conforme Averbação n.º 22 e Registro n.º 23 da Matrícula n.º 37.474, desta Serventia, esta ficha passa a constituir-se na Matrícula n.º 76.095, desta Serventia, referindo-se ao Loja número duzentos e quatro (204), já **CONCLUÍDO**, recebendo o número um mil, cento e cinquenta e cinco (1.155) da Avenida Nove de Julho esquina com a Rua Eduardo Tomanik número trezentos e oitenta e cinco (385) e Rua Conrado Augusto Offa, nesta cidade e comarca, estando esta Unidade Autônoma avaliada em trinta e sete mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e trinta e três centavos (R\$ 37.652,33). A Escrevente Autorizada,  (ÉRIKA TERESA PEREIRA BROLO).

matrícula - 76.095-

ficha - 01-
verso

AV.5.- Em 27 de junho de 2.002.

Pelo mandato judicial passado aos catorze (14) de junho de dois mil e dois (2.002), pelo MM. Juiz de Direito da Nona Vara Cível da comarca de São Paulo, com o r. despacho "cumpra-se" datado de 17 de junho de 2.002, da MM. Juíza Corregedora desta Serventia, a proprietária FRANCISCA SIQUEIRA FILHO & CIA. LTDA., deu em **CAUCAO** o imóvel objeto da presente matrícula, nos autos da AÇÃO ORDINÁRIA n.º 000.00.607777-3 (C.2.001), requerida por FRANCISCO SIQUEIRA FILHO & CIA. LTDA., com sede nesta cidade, à rua do Rosário n.º 543, inscrita no CNPJ n.º 50.925.791/0001-36, FRANCISCO SIQUEIRA FILHO, brasileiro, empresário, RG. n.º 2.630.649-SP e CPF. n.º 071.639.738-72, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, com MARIA CAROLINA DUARTE SIQUEIRA, brasileira, comerciante, RG. n.º 2.630.650-SP e CPF. n.º 539.416.838-53, residente nesta cidade, à Rua Senador Fonseca n.º 958, apto 108, e MARIA RITA DE CASSIA SIQUEIRA CESAR CEZAR, brasileiro, comerciante, RG. n.º 5.963.565 e CPF. n.º 776.495.838-72 e seu marido JOSÉ LUIZ BELLINI, comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, residentes nesta cidade, à Rua Senador Fonseca n.º 1.088, Paulo, inscrito no CNPJ n.º 60.898.793/0001-81, sendo o valor da causa de dez mil reais (R\$ 10.000,00) em 26 de setembro de 2000.-Título qualificado por Luiz Carlos Ferranti.- O Escrevente Autorizado, *Luiz Carlos Ferranti*, (LUIZ CARLOS FERRANTI).

R.6.- Em 03 de Fevereiro de 2003.

Pelo Mandado Judicial passado aos oito (08) de novembro de dois mil e dois (2002), pelo MM. Juiz de Direito da Segunda Vara Cível desta Cidade e Comarca, expedido nos autos da Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Processo n.º 2466/00, requerida por BANCO ITAÚ S/A., contra FRANCISCO SIQUEIRA FILHO & CIA. LTDA. e OUTROS, para cobrança da dívida do valor de dez mil, oitocentos e sessenta e dois reais e quarenta e oito centavos (R\$ 10.862,48). Prenotado nesta Serventia aos vinte e nove (29) de janeiro de dois mil e três (2003), sob n.º 194.813, foi o imóvel objeto da presente matrícula **PENHORADO** por **BANCO ITAÚ S/A.**, com sede na Rua Boa Vista n.º 176, na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, inscrito no CNPJ/MF n.º 60.701.190/0001-04, tendo sido nomeado como fiel depositária a Sra. Maria Rita Cássia Siqueira Cezar, portadora do RG n.º 5.963.565. Título qualificado por *Miguel Teodoro da Penha* e digitado por Mariana de Oliveira Cimeu. O Escrevente Autorizado *Luiz Carlos Ferranti*, (LUIZ CARLOS FERRANTI).

CARTORIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE JUNDIAÍ

C E R T I D A O extraída nos termos do Art. 1º parágrafo 1º da Lei 6.015/73, do imóvel matriculado sob o Nº 76.095 o qual, tem situação com referência a **ALIENACOES E ONUS REAIS**, integralmente noticiada na presente cópia reprográfica. Dou fé.

JUNDIAÍ, 12 DE FEVEREIRO DE 2004

MARIA AUGUSTA GALVAO - VERA LUCIA SILVA MARTINS
LUIZ CARLOS FERRANTI - DARCIO ANTIQUEIRA SAROTTO
PAULO CEZAR PIRES DE CASTRO
ESCREVENTES AUTORIZADOS

EMOLUMENTOS	: R\$	14,91
SINDREG	: R\$	0,78
AD ESTADO	: R\$	4,24
AD IPESP	: R\$	3,15
A JUSTICA	: R\$	0,78
TOTAL	: R\$	23,86

Recolhido pela Guia Nº 31 / 04
PROTOCOLO Nº: *308.536

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM. 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ - SP.

96
11

RECEBUEMOS 16/04/2004 14:37:20

Processo nº 881/04
Ação de Cobrança

FRANCISCO SIQUEIRA FILHO & CIA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, constituída na forma de seu contrato social, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.925.791/0001-39, com sede na Rua do Rosário, nº 543, Centro, Jundiaí-SP, por seu advogado *in fine* subscrito, nos autos da AÇÃO DE COBRANÇA pelo rito ordinário que, perante esse MM Juízo lhe move **CONDOMÍNIO PAINEIRAS CENTER**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar sua **CONTESTAÇÃO**, com guarda no prazo legal e arrimado no artigo 297 do Código de Processo Civil e demais dispositivos legais atinentes à espécie, pelas razões de fato e de direito doravante aduzidas:

BREVE RESUMO DA LIDE

Trata-se de ação de cobrança de todos os encargos condominiais supostamente inadimplidos, inerentes à loja de nº 204 estabelecida no Condomínio Paineiras Center, de propriedade do réu.

G U E D E S

A D V O G A D O S A S S O C I A D O S

SÃO PAULO - BRASÍLIA

Sustenta o condomínio autor que, ante a responsabilidade legal do réu para suportar as referidas verbas, conjugado com o fato de terem sido frustradas todas as tentativas de recebimento amigável dos valores em reclamo, não lhe restou outra alternativa senão o ajuizamento da presente demanda.

Desta forma, pleiteia através desta *actio* a constituição de título executivo judicial que lhe permita a execução por quantia certa contra devedor solvente do montante de R\$ 5.621,59 (*cinco mil, seiscentos e vinte e um reais e cinqüenta e nove centavos*).

Contudo, não obstante à tentativa do autor de ver seu direito *in abstracto* apreciado pelo Poder Judiciário, insta asseverar que o direito perseguido *in casu* como apresentado não comporta acolhimento, posto que os valores apresentados estão contaminados por inúmeras vicissitudes, conforme restará doravante demonstrado no curso desta defesa.

DO MÉRITO

Para bem delimitar as irregularidades da cobrança posta à apreciação do Poder Judicante no caso *sub examine*, se fazem imprescindíveis algumas considerações preambulares.

A presente *actio* tem como pilar central do conflito de interesses apresentado, a suposta falta de pagamento injustificada por parte do réu dos encargos condominiais atinentes à loja de nº 204 do no Condomínio Paineiras Center, ora autor.

A cobrança dos valores em testilha efetivava-se mediante o envio de boletos de cobrança ao réu.

Os boletos que sempre foram enviados ao réu não transmitiam segurança alguma no tocante aos valores cobrados, vez que os referidos documentos são confusos e inexatos, contendo em sua essência diversas irregularidades, o que motivou o não recolhimento dos valores estampados nos mesmos.

Vale sinalizar a este MM. Juízo que, muito embora tenha o réu requisitado do condomínio autor explicações sobre a base de cobrança contida nos documentos em questão, estes esclarecimentos nunca foram prestados, pelo contrário, o autor sempre cobrou encargos excessivos e de forma equivocada, impingindo o recolhimento das referidas verbas mediante cobranças insistentes e coercitivas. 98

Impende destacar neste aspecto que, o réu era alvo de condutas vexatórias, vez que lhe era tolhido o direito de participar das assembléias ordinárias e extraordinárias do condomínio sob o pretexto de 'ser inadimplente'.

E mais, de forma a corroborar a assertiva de que as informações requisitadas pelo réu ao condomínio autor não eram prestadas, se apresenta o fato de que o réu teve de notificar o autor para obter deste a documentação necessária à confecção da presente peça debeatória, conforme se deduz da cópia notificação extrajudicial enviada ao autor e que se encontra em anexo.

Estabelecidas estas premissas fáticas, passemos à descrição das irregularidades suscitadas.

Como se infere da análise da convenção condominial do autor encartada aos autos às fls. 9/31 e reproduzida às fls. 58/80, mais precisamente às fls. 27, a loja de nº 204 tem como área útil 24,17 m², correspondendo à quota-parte de 0,58 %.

Desta feita, esta é a base de cálculo dos valores cobrados do réu, à luz do disposto no artigo 12, da Lei 4.591/64, que dita *in verbis*:

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

Este dispositivo foi reproduzido em seu âmago pelo artigo 1.336, inciso I do Código Civil vigente, que reza:

Art. 1336. São deveres do condômino:

I – contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais; (...)

Portanto, sendo a fração ideal estipulada na convenção condominial de 0,58 %, é sobre esta que deverão incidir os cálculos referentes aos encargos devidos pelo réu.

Entretanto, como se verá adiante, os valores cobrados pelo autor no que pertine à loja de nº 204 estão manifestamente dissonantes desta fração, posto que os referidos documentos de cobrança sentam a metragem de 29,51 m² como sendo a base para o cálculo dos encargos em reivindicação.

Repise-se, por necessário que, a não quitação destes valores se deu por força única e exclusiva destas discrepâncias que não foram esclarecidas pelo autor, senão vejamos:

Na planilha de débitos apresentada pelo autor, constam como inadimplidos as despesas de condomínio relativas à loja de nº 204 sobre os meses de dezembro de 2003, janeiro de 2004 e fevereiro de 2004.

Nos documentos supra citados a metragem informada para efeito do cálculo do valor devido é de 29,51 m².

Se a metragem constante da convenção condominial é de 24,17 m², donde surgiram os 5,34 m² sobressalentes ?

Ora Exa., as vicissitudes em narrativa são facilmente aferidas da análise *ab oculi* dos boletos enviados pelo autor ao réu, o que desfigura por completo a *causa petendi* remota apresentada pelo autor em sua peça inaugural.

Esta situação se assemelha para os encargos de energia elétrica apresentados na planilha de fls. 4 do presente feito, de acordo com os boletos inerentes aos encargos em alusão neste ato anexados pelo réu, restando demonstrado o imbróglio que se consubstancia a presente ação.

100
100

Conclui-se, portanto, que o réu jamais incorreu em mora durante o período da cobrança em alusão, vez que não houve cobrança regular, mas, outrossim, que ocorrerá uma cobrança totalmente disforme, a qual não guarda relação alguma com a loja de nº 203.

Obtemperese-se que, se o condomínio autor não promoveu a cobrança de forma regular e de acordo com a convenção condominial e o regimento interno (*documentos que, no caso, fazem leis inter partes*) a recusa do pagamento é plenamente justificável e cabível.

Segundo o escólio de CARVALHO SANTOS, a mora pressupõe o retardamento injusto, imputável ao devedor (*in Código Civil Brasileiro Interpretado, vol. XII, p. 310*), sendo ainda que:

Ainda mais: é essencial que o devedor saiba o que deve, o quanto deve, a quem deve fazer a prestação. Desses requisitos resultam estas conseqüências geralmente aceitas: a) quem é protegido por uma exceção não entra em mora até que haja decisão sobre o que alega ...

Ob.Cit., p. 317

Ora, não é justo debitar mora quando o réu estava coberto pela exceção e, como acima explicitado, '... quem é protegido por uma exceção não entra em mora até que haja decisão sobre o que alega'. Neste exato sentido a jurisprudência:

Se se exclui da execução várias parcelas, por serem exorbitantes, é óbvio que o credor estava a cobrar mais do que podia e mais do que o devedor devia. Logo, é injusto debitar mora aos apelantes-embargantes, com a conseqüente imposição da pena convencional. Excluir-se-á, portanto.

TARGS, 9ª Câmara Cível julgando em 09 de fevereiro de 1993 apelação nº 192.249.282

101

posicionamento da decisão da Corte de Justiça que, constitucionalmente, tem a função de zelar e preservar a inteireza positiva do ordenamento jurídico pátrio, assestando quanto à interpretação do citado artigo de Lei Federal o seguinte:

Mora. Culpa do Devedor.

Não há mora do devedor quando inexistente culpa sua, elemento exigido pelo artigo 963 do CC para sua caracterização.

Inexistindo mora, descabe condenar em juros moratórios e em multa.

STJ - 4ª Turma, REsp. nº 82.560-SP, rel. Min. Ruy Rosado, DJU 20/05/1996, Seção 1, p. 16.717

Na verdade, poderia ser revelado que a autora está a exigir o cumprimento da obrigação contratual sem ter adimplido a sua parte, em flagrante violação ao artigo 1.092, do Código Civil, que estabelece que, nos contratos bilaterais, é vedada a exigência do cumprimento do contrato pela parte contrária sem que a outra tenha adimplido com sua obrigação.

Para melhor elucidação da reciprocidade das obrigações contratadas, referenda-se as palavras do ilustre professor Arnaldo Rizzardo, in "Contratos", Editora Forense, 2a. edição, página 51:

"Por isso, salienta Washington de Barros Monteiro: "Contratos bilaterais são aqueles que criam obrigações para ambas as partes e essas obrigações são recíprocas; cada uma das partes fica adstrita a uma prestação... Como bem se percebem, as obrigações criadas pelo contrato bilateral recaem sobre ambos os contratante; cada um deste é ao mesmo tempo credor e devedor".

...

Nos contratos bilaterais possui inteira aplicação a '*exceptio non adimpleti contractus*' contida no art. 1.092 do Código Civil, pela qual nenhum dos contratantes, antes de cumprir os seus deveres pode exigir o adimplemento da obrigação do outro"

102
O contrato gera direitos e deveres para ambos. Assim, se de um lado o autor não procedeu à cobrança dos valores nos patamares devidos, bem como não procedeu ao esclarecimento da situação e à regularização das cobranças, não há que se falar em descumprimento de obrigações daquele que as recebeu, neste feito o réu.

Nesta ótica, a improcedência desta ação é medida de rigor e da mais lidime e genuína justiça.

FACE AO EXPOSTO, confiando o requerido na escorreita interpretação das Leis Federais em apreço por este MM. Juízo no resguardo ao Estado de Direito ao ter por norte '*... dar a quem tem um direito, na medida do que for possível na prática, tudo aquilo e precisamente aquilo que ele tem o direito de obter*' (**GIUSEPPE CHIOVENDA**, in *Istituzioni di Diritto Processuale Civile*, Nápoles, Jovene, 1933, p.42), serve a presente para requerer se digne Vossa Excelência julgar **IMPROCEDENTE IN TOTUM**, em vista da manifesta cobrança de valores indevidos por parte do autor, condenando o mesmo nos consectários legais provenientes da sucumbência.

Pretende-se provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, em especial pela produção de prova pericial sobre a documentação que compõe o feito, de forma a corroborar inofismavelmente as disjuntivas que compõem a base fática do réu.

Termos em que,
p. deferimento.

São Paulo, 27 de outubro de 2.004.

MARCELO JUNQUEIRA DE OLIVEIRA
OAB/SP 136.503

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE JUNDIAÍ**

Proc. 088/04 – 2º. Ofício Cível

CESAR RIBEIRO RIVELLI, engenheiro civil, nomeado e compromissado perante V. Exa. como Perito Judicial nos autos No. 088/04 do Cartório 2o. Ofício em que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAINEIRAS CENTER move uma ação ORDINÁRIA DE COBRANÇA contra FRANCISCO SIQUEIRA FILHO E CIA LTDA. vem, respeitosamente, em atenção ao r. despacho de fls. 316 dos autos, se manifestar acerca das petições de fls. 250/253 (Reqda.) e 254 (A.) dos autos.

O Perito está ciente do inconformismo das partes quanto à verba honorária pleiteada e, lembra que exerce a honrosa função há vinte e oito anos, tendo trabalhado nesse período com vários MM. Juízes, mercê da seriedade profissional, qualidade do trabalho que apresenta e, principalmente, da isenção com que costuma abordar os aspectos dos litígios.

Fato incontroverso é que, mesmo há tanto tempo prestando serviços dessa natureza, distinção que muito honra ao Perito, o mesmo não é funcionário da Justiça e, como profissional liberal, que não faz da perícia “um bico”, deve receber pelo trabalho que executa, devendo ser remunerado de forma justa, mas condigna com o trabalho e responsabilidades que assume. Mais, a experiência adquirida ao longo desses anos mostra também que, invariavelmente, quando o Laudo Técnico chega aos autos sem



267
TJSP 309 JRI 250420061305 2C 01 0057100-10

honorários definidos e depositados, o Perito fica se debatendo com protelações e desculpas das partes para o depósito dos honorários, o que, nos tempos atuais, inviabiliza a atuação profissional de qualidade.

Mesmo assim, o Perito reconhece que é um direito das partes apresentarem o questionamento e passa a justificar a pretensão de honorários. A honorária fundamenta-se, no tempo dispendido para o atendimento técnico e na cobertura das despesas necessárias à sua realização, segundo Regulamento de Honorários em anexo, o qual prevê como Honorários Mínimos (excluídas as despesas) o valor de R\$ 1.620,00 (art. 6º.).

Informam as partes ao D. Juízo que a perícia se restringe apenas à medição da área da loja comercial de propriedade da Reqda. situada no interior do condomínio A. Pretendem com isso minimizar o trabalho a ser realizado em perícia técnica onde se questiona qual é a fração ideal da loja em questão e, para isso, necessariamente terá que ser revisto e medido todas as dependências comuns e autônomas do Condomínio A., que se diga, é constituído por um Shopping Center e por um Edifício de Escritórios. Assim, constata-se, de imediato, que o trabalho a ser realizado não é insignificante e reduzido como querem as partes demonstrar ao D. Juízo e impor ao Perito a metodologia do trabalho. O trabalho pericial não consistirá somente em medir a área da loja da Reqda. pois, essa medida, isoladamente, não possibilitará conclusão alguma quanto à fração ideal ocupada. Ademais, existe a possibilidade de que outras áreas comuns ou autônomas tenham sido alteradas e isso afetará, sem sombra de dúvida, o resultado e conclusão da área da loja objeto da ação. Assim sendo, o trabalho deverá ser feito por inteiro, para se obter resultado conclusivo, preciso e isento de falhas.

Muito embora o Regulamento de Honorários do IBAPE-SP (cópia anexa) defina o valor da hora técnica em R\$ 155,00, o Perito trabalha à razão de R\$ 120,00 à hora técnica (valor recomendado pelo Regulamento de Honorários da Associação dos Engenheiros de Jundiaí – www.aej.org.br).

**Honorários e Despesas em conformidade com o Regulamento
de Honorários Profissionais em vigor (IBAPE-SP)**

Honorários Profissionais . 40 horas técnicas (R\$ 120,00/hora)
(leitura dos autos, vistoria, estudo e pesquisas técnicas sobre a
Convenção do Condomínio e assuntos correlatos, elaboração do
Laudo Técnico) **R\$ 4.800,00**
Despesas c/ locomoção, diligências, pesquisas, fotografias,
digitação, impressão, cópias, montagem do laudo e serviços de
terceiros **R\$ 1.700,00**
Total R\$ 6.500,00
(seis mil e quinhentos reais).

269
D

Lembra ainda o Perito que não abre mão da qualidade que, ao longo de 28 anos, seus trabalhos técnicos sempre tiveram, razão pela qual informa a necessidade de um levantamento e estudo completo de todo o Condomínio.

O valor acima definido refere-se ao total da honorária e o Perito pretende apenas a garantia do recebimento (através do depósito prévio), aliás, como determina o art. 4º. do Regulamento de Honorários. E isso ficou claro na petição de fls. 310 dos autos, porém, as partes fizeram interpretação equivocada do texto.

Quando à questão da possibilidade de parcelamento dos Honorários Profissionais, se essa for a única opção das partes, o Perito concorda, porém deixa consignado desde já que o serviço, se essa for a opção das partes, será realizado em prazo compatível com a sua possibilidade e disponibilidade em razão de, pessoalmente, realizar todo o trabalho advindo das nomeações em que é distinguido nos diversos Cartórios e Comarcas, procurar atender casos em que há a concessão do benefício da gratuidade da justiça ou naqueles onde os honorários profissionais não serão recebidos de imediato – como o presente e, como retira a sua subsistência e a de seus familiares do seu trabalho, necessita intercalar serviço com remuneração imediata com aqueles em que a remuneração não aconteça de imediato ou dependa de acionar o Estado para obtê-la..

[Handwritten signature]

Assim sendo, se a opção for pelo parcelamento, o Perito retirará os autos de Cartório após o recolhimento da última parcela de honorários profissionais pelas partes, o que desde logo requer ao MM. Magistrado.

270
Isso posto, o Perito *reitera requerimento para o arbitramento de seus honorários provisórios em R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) - equivalentes a 4.502,00 BTN+TR*, em conformidade com o Regulamento de Honorários Profissionais em vigor, os quais deverão ser transformados em honorários definitivos após a apresentação do Laudo Técnico.

Diante do exposto o Perito *reitera requerimento* para a intimação do A. para que deposite os honorários profissionais solicitados, no montante de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) – equivalentes a 4.502,00 BTN+TR, e que o A. disponibilize (no escritório do Perito) cópia completa do Projeto Arquitetônico do Shopping Center aprovada perante a Prefeitura Municipal de Jundiaí e dos cálculos de áreas para a instituição do condomínio (antiga NB-140), a fim de que o Perito possa dar início ao seu trabalho.

Termos em que,

P. e Espera Deferimento.

Jundiaí, 26 de abril de 2006


Eng. CESAR RIBEIRO RIVELLI
Perito Judicial

CESAR RIBEIRO RIVELLI
engenharia civil, legal e ambiental
avaliações patrimoniais
perícias e consultoria
CREA-SP 54.536/D
e-mail : cesar_rivelli@yahoo.com.br

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE JUNDIAÍ

Di gpm.

289

Deiro a expedição
da guia de levanta-
mento, pe em ter-
mos.

Proc. 0881/04 - 2º. Ofício Cível

Laudo Técnico No. 2006.071

Int.

Id. 17/11/06



Miguel Ferrari Junior
Juiz de Direito civil,
engenheiro

CESAR RIBEIRO RIVELLI, nomeado e compromissado perante V. Exa. como Perito Judicial nos autos No. 0881/04 do Cartório 2o. Ofício em que **CONDOMÍNIO PAINEIRAS CENTER** move uma ação **ORDINÁRIA DE COBRANÇA** contra **FRANCISCO SIQUEIRA FILHO & CIA. LTDA.** vem, respeitosamente, requerer a juntada do **LAUDO TÉCNICO** anexo para os fins de direito.

Requer, também, o levantamento de seus honorários profissionais, depositados às fls. 263, 265, 287/288 dos autos.

Termos em que,
P. e Espera Deferimento.

Jundiaí, 16 de novembro de 2006



Eng. CESAR RIBEIRO RIVELLI
Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO

COMARCA DE JUNDIAÍ - 2a. VARA CÍVEL
PROCESSO No. 0881/04 - CARTÓRIO DO 2o. OFÍCIO
AÇÃO : ORDINÁRIA DE COBRANÇA
AUTOR : CONDOMÍNIO PAINEIRAS CENTER
REQDA. : FRANCISCO SIQUEIRA FILHO & CIA. LTDA.

290


I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de ação Ordinária de Cobrança, na qual o A. pleiteia o recebimento de valores junto à Reqda. em razão da propriedade do SUC (Loja) No. 204, localizada no Condomínio Paineiras Center, situado à Av. Nove de Julho No. 1.155 – Chácara Urbana, neste Município de Jundiaí, conforme Matrícula No. 76.095 do 1º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí.

Segundo a inicial, a Reqda. é responsável pelo pagamento de todos os encargos existentes, tais como taxa condominial, fundo de promoção, energia elétrica, etc., de conformidade com o disposto nos art. 1325 e seguintes da Lei 10.406 de 10/01/2002.



Ainda segundo a inicial, o documento acostado aos autos com a inicial (fls. 4 dos autos) demonstra que a Reqda. está inadimplente dos encargos condominiais relativos ao período de 10/11/2003 a 27/02/2004 com valor total de R\$ 5.621,59 (cinco mil, seiscentos e vinte e hum reais e cinquenta e nove centavos).

Contestando a ação, a Reqda. impugna o montante do pedido de condenação, alegando irregularidades da cobrança em questão, que os boletos enviados não transmitiram segurança em relação aos valores cobrados, uma vez que os documentos são confusos e inexatos, o que motivou o não recolhimento dos valores ora cobrados e pleiteia a improcedência da ação.

Saneado o feito, o signatário foi honrado com sua designação para atuar como Perito Judicial, estando indicado como Assistente Técnico do A. o eng. Douglas Zandona e, como Assistente Técnico da Reqda. o eng. Roberto De Mingo, para o acompanhamento da perícia.

O imóvel objeto da ação é o seguinte :

- a) **Salão de Uso Comercial (Loja) No. 204, no Piso Eduardo Tomanick do Shopping Paineiras Center – localizado à Avenida Nove de Julho No. 1.155, esquina com Rua Eduardo Tomanick No. 355 e Rua Conrado Augusto Offa – Chácara Urbana – Jundiaí – S.P. - Constituído salão comercial no segundo piso, contendo área útil de 24,17 m².**

O Shopping Paineiras Center e Edifício Comercial anexo possui, segundo Habite-se emitido através do processo nº. 8404-1/93 pela Prefeitura do Município de Jundiaí e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, 7.970,14 m² de Área Construída Total, sendo o Shopping Center 5.833,62 m² e Área Bruta Locável do Shopping de 2.372,12 m² edificadas (Shopping Center e Edifício Comercial) sobre terreno com área total de 4.846,88 m². Atualmente são 62 lojas distribuídas em dois pisos, 30 conjuntos comerciais distribuídos em dez pavimentos tipo, com 158 vagas

de garagem, com Praças de Alimentação e Sanitários.

II - VISTORIA

292
①

Após retirar os autos do Cartório e estudá-los, o Perito dirigiu-se à Av. Nove de Julho No. 1155 – Chácara Urbana, neste município de Jundiaí, com a finalidade de vistoriar o imóvel objeto da ação e colher os elementos necessários à sua perfeita caracterização.

Informados, via fone através dos ilustres Patronos das partes, com antecedência sobre a data e hora da vistoria, a mesma foi acompanhada apenas pelo sr. Assistente Técnico indicado pelo A., não tendo comparecido e tão pouco feito contato com o Perito o sr. Assistente Técnico da Reqda., indicado às fls. 246 dos autos - onde não consta dado algum sobre seu contato direto.

Em vistoria ao imóvel no dia 01/NOV/06, às 10:00 horas, ocasião em que coletou a documentação fotográfica mostrada a seguir, a qual permite visualizar o SUC (Loja) No. 204 objeto da ação no interior do Shopping Paineiras Center e do Shopping a partir das vias de seu entorno :





293
①

Vistas parciais do SUC (Loja) No. 204,

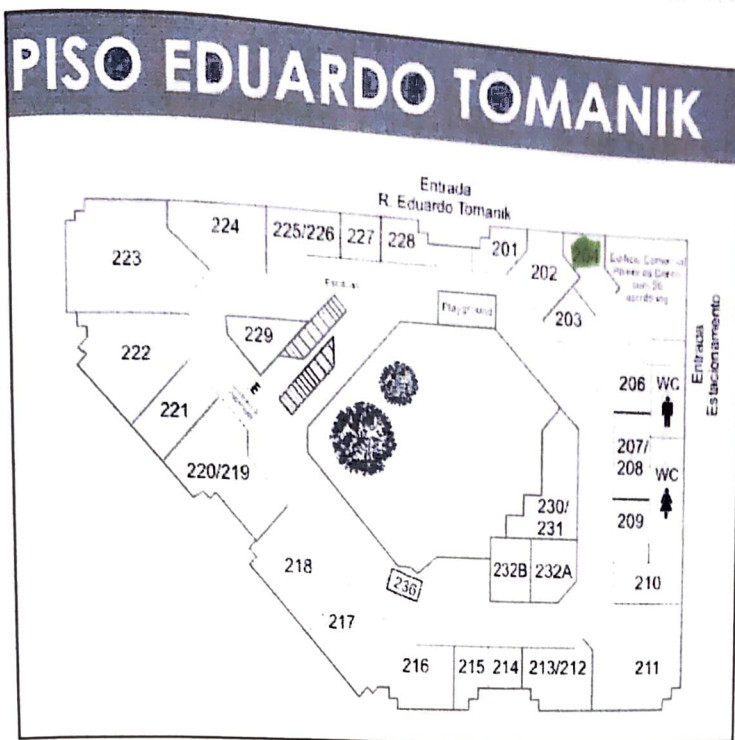


localizada no Piso Eduardo Tomanick



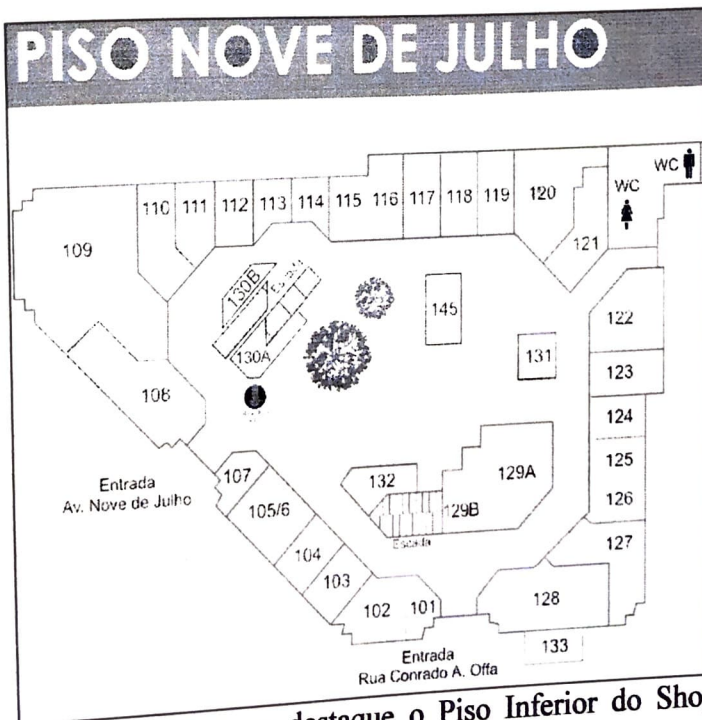
Vista dos SUC (Loja) Nos. 203 e 204, de propriedade da Reqda.

CR



294
 10

Observa-se em destaque o SUC (Loja) No. 204 e o SUC (Loja) No. 203, ambos de propriedade da Reqda., localizados junto ao corredor de acesso ao estacionamento e a Praça de Alimentação do Piso Superior.



Observa-se em destaque o Piso Inferior do Shopping Paineiras Center.

[Handwritten signature]

CESAR RIBEIRO RIVELLI
engenharia civil, legal e ambiental
avaliações patrimoniais
perícias e consultoria
CREA-SP 54.536/D
e-mail : cesar_rivelli@yahoo.com.br



295
①

Vistas externas do Shopping Paineiras Center, a partir da Rua Eduardo Tomanick.



Vistas externas do Shopping Paineiras Center, a partir da Av. Nove de Julho.

BR



296
①



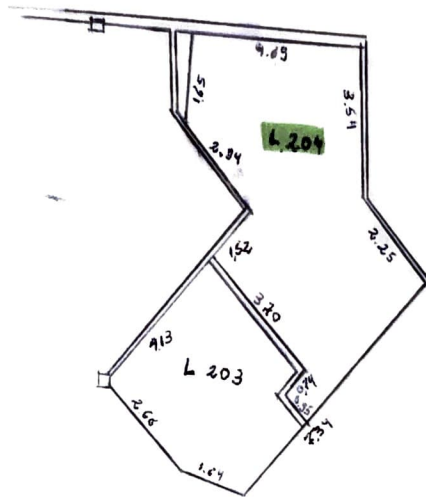
Vistas externas do Shopping Paineiras Center, a partir da Rua
Conrado Augusto Offa.



CR

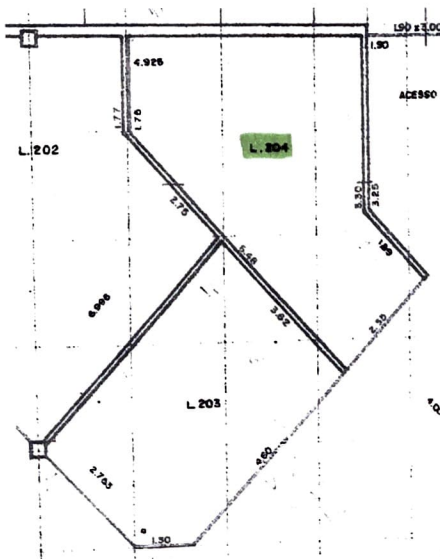
O Perito efetuou a medição do SUC (Loja) No. 204, objeto da ação, de forma a obter suas dimensões lineares, seu formato, sua área e verificar a correspondente fração ideal do terreno e o Coeficiente de Rateio de Despesas (CRD) ou Cota de Participação Condominial, tendo encontrado as seguintes dimensões e área, conforme planta abaixo :

SUC (Loja) No. 204 Área Útil Existente = 29,59 m²



O Perito comparou a SUC (Loja) No. 204 existente no Shopping Paineiras Center, com o Projeto Arquitetônico aprovado junto à Prefeitura Municipal de Jundiaí, através do processo administrativo No. 8404-1/93, tendo encontrado as seguintes dimensões e área, conforme planta abaixo :

SUC (Loja) No. 204 Área Útil Aprovada = 24,17 m²



O Perito constatou, também, que a Reqda. é proprietária do SUC (Loja) No. 203, vizinha àquela objeto da ação, localizada no Piso Eduardo Tomanick do Shopping Paineiras Center. Esse SUC (Loja) No. 203 possui as seguintes áreas úteis :

SUC (Loja) No. 203 Área Útil Existente = 20,34 m²

SUC (Loja) No. 203 Área Útil Aprovada = 20,34 m²

O Anexo 1 deste **Laudo Técnico** mostra a localização do Shopping Paineiras Center em extrato da planta do município de Jundiaí, enquanto que o Anexo 2 apresenta fotografia do imóvel a partir de satélite.

III – CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS

O Perito, após diligencia realizada no imóvel objeto da ação e estudos procedidos sobre a documentação do Shopping Paineiras Center (planta de arquitetura aprovada junto à Prefeitura Municipal de Jundiaí, Matrícula No. 37.474 do 1º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí e Convenção do Condomínio devidamente Registrada), apresenta as seguintes considerações :

a) o SUC (Loja) No. 204 apresenta área útil atualmente existente superior àquela aprovada e registrada junto ao 1º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí;

b) o SUC (Loja) No. 203, vizinha ao SUC (Loja) No. 204 objeto da ação, também de propriedade da Reqda., apresenta área útil atualmente existente igual àquela aprovada e registrada junto

ao 1º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiá;

c) a divisa comum entre os dois SUCs (Lojas) mencionados teve sua posição original de projeto alterada pela Reqda., de forma a aumentar a área útil do SUC (Loja) No. 204 e reduzir a área útil do SUC (Loja) No. 203;

d) essa alteração de divisa comum, em tese, não deve ser autorizada pela Administração do Shopping Center e, nesse caso específico, pode ter sido autorizada, excepcionalmente, em razão de se tratar de mesmo proprietário;

e) a diferença de área encontrada, considerando o total dos dois SUCs (Lojas) Nos. 204 objeto da ação e 203 é de 5,42 m² para maior, estando atualmente a diferença encontrada apenas no SUC (Loja) No. 204;

f) considerando a área construída total do Shopping Paineiras Center e do Edifício Comercial (7.970,14 m²) aprovados como empreendimento único junto à Prefeitura Municipal de Jundiá verifica-se que o acréscimo de área útil encontrado (5,42 m²) para os dois SUCs (Lojas) de propriedade da Reqda. equivale a 0,068% da área total construída do empreendimento comercial;

g) a diferença de área construída encontrada nos dois SUCs (Lojas) de propriedade da Reqda. é inferior ao limite de erro linear e de área permitido pela Legislação Municipal do Código de Obras que é de 4,000% para todo o empreendimento;

h) considerando que o SUC (Loja) No. 204 apresenta área útil atualmente existente superior àquela aprovada e registrada junto ao 1º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiá, o CRD – Coeficiente de Rateio de Despesas poderia sofrer majoração, o que não é o caso pois, a apuração do novo CRD depende de Levantamento Cadastral de todo o Shopping Center Paineiras e do Edifício Comercial anexo, aprovados como empreendimento único, trabalho esse descartado por ambas as partes ao contestarem a proposta de honorários profissionais apresentada às fls. 245 e 267/271 dos autos;

i) o Levantamento Cadastral de todo o Shopping Paineiras

209
①

Center e do Edifício Comercial anexo é o ponto de partida para eventual alteração.

IV - RESPOSTAS AOS QUESITOS DO AUTOR

700
①

IV.1 - Queira o Sr. Perito vistoriar o imóvel e informar o tipo de uso da área..

Resp.- Favor reportar-se aos itens I e II deste **Laudo Técnico**.

IV.2 - Queira o Sr. Perito informar o tipo de uso da área da Loja 203.

Resp.- O SUC (Loja) No. 203 é utilizado para comércio no ramo de cafeteria. O SUC (Loja) No. 204 objeto desta ação é utilizado para comércio no ramo de papelaria.

IV.3 - Qual a metragem da área útil, separadamente, das Lojas 203 e 204.

Resp.- Tais áreas úteis são :

SUC (Loja) No. 203 Área Útil Existente = 20,34 m²

SUC (Loja) No. 204 Área Útil Existente = 29,59 m²

SUC (Loja) No. 203 Área Útil Aprovada = 20,34 m²

SUC (Loja) No. 204 Área Útil Aprovada = 24,17 m²

IV.4 - Qual a metragem da área comum, separadamente, das Lojas 203 e 204.

Resp.- Tais áreas comuns são :

SUC (Loja) No. 203 Área Comum Aprovada = 31,44 m²

SUC (Loja) No. 204 Área Comum Aprovada = 37,21 m²

IV.5 - Qual a metragem da área útil, unificada, das Lojas 203 e 204.

Resp.- Tais áreas são :

SUCs (Lojas) Nos. 203/204 Área Útil Existente = 49,93 m²

[Handwritten signature]

SUCs (Lojas) Nos. 203/204 Área Útil Aprovada = 44,51 m²

IV.6 - Qual a metragem da área comum, unificada, das Lojas 203 e 204.

Resp.- Tal área é : SUCs (Lojas) Nos. 203/204 Área Comum Aprovada = 68,65 m²

301


V - RESPOSTAS AOS QUESITOS DA REQDA.

V.1 - 1. Queria o senhor perito informar a metragem correta da loja nº 204, levando-se em consideração o espaço físico que ocupa no condomínio.

Resp.- Tal área útil é : SUC (Loja) No. 204 Área Útil Existente = 29,59 m²

V.2 - Queira o senhor perito com base nos documentos anexos ao processo, informar qual é a base de calculo utilizada pelo condomínio para a cobrança das despesas de seus condôminos.

Resp.- Segundo informações colhidas durante a vistoria, a A. utiliza como base de cálculo para cobrança das despesas do condomínio das lojas a "cota de participação condominial" ou CRD (Coeficiente de Rateio de Despesas), que é determinada pela área útil ocupada pela unidade (loja) dividida pela área total dos SUCs (Lojas), como consta na matrícula nº 37474 do 1º Registro de Imóveis, a saber:

Loja nº 203 :

Cota de Participação Condominial: (Área Útil x100)/ Área Total = (20.34 x100)/2.372,12 = 0,86%.

Loja nº 204:

Cota de Participação Condominial: (Área Útil x100)/ Área Total = (24.17 x100)/ 2.372,12 = 1,01 %.

Como as duas lojas pertencem ao mesmo proprietário, e o



valor do condomínio sempre foi calculado com base na soma das 02 (duas) cotas de participação condominial, ou seja, 1,87% (0,86% loja 203 + 1,01 % loja 204).

Ocorre que o proprietário, segundo informações colhidas durante a vistoria, a partir de setembro de 2000, subdividiu os imóveis (assim entendido SUC No. 203 + SUC No. 204) em duas áreas, para fins de locação, a saber: a primeira de 15,00 m² para locação; a segunda de 29,51 m² para uso próprio. Desde então, a administração passou a emitir o valor do condomínio baseado nestas áreas, 15,00 m² (locatário) e 29,51 m² (proprietário).

Quando a área de 15,00 m² não está locada, a administração emite o condomínio para o proprietário referente a soma das áreas, isto é: 44,51 m².

V.3 - Queira o nobre perito apurar se os demonstrativos de cobrança (boletos) estão de acordo com a metragem auferida por este expert, ou se existem discrepâncias nos valores cobrados.

Resp.- Considerando que foi apurada Área Útil Real Existente superior à Área Útil Aprovada, o Perito entende que os demonstrativos de cobrança estão de acordo com as Frações Ideais das Cotas de Participação Condominial ou CRD – Coeficiente de Rateio de Despesas estabelecidas na Matrícula No. 37.474 do 1º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí, constante do Anexo 3 do presente **Laudo Técnico**. Na prática, a Reqda., após Levantamento Cadastral completo e total das Áreas Construídas Total e Úteis existentes e estabelecimento de novos percentuais para as Frações ideais do Terreno e para os Coeficientes de Rateio de Despesas (Cota de Participação Condominial), poderia ter seus percentuais alterados para maior, uma vez que a Área Útil Total ocupada pelos SUCs (Lojas) Nos. 203/204 é de 49,93 m² contra 44,51 m² estabelecidos na Matrícula No. 37.474 do 1º. Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí (Anexo 3 ao presente **Laudo Técnico**).

V.4 - Queira o senhor perito informar qual é a fração ideal estipulada pela convenção condominial para a loja nº 204, bem como, informar se a mesma foi utilizada como base

para a elaboração do demonstrativo de debito apresentado nos autos.

Resp.- Segundo informações colhidas durante a vistoria, a fração ideal do terreno do SUC (Loja) No. 204, que consta no Registro Imobiliário, é de 0,58%, sendo que para elaboração do cálculo do condomínio é utilizada a cota de participação condominial de 1,01 % (conforme estabelece a Matrícula No. 37.474 do 1º. Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí - Anexo 3 ao presente **Lauda Técnico**).

203
1

V.5 - Quería o senhor perito informar, com base na medição apurada no quesito 01, qual seria o percentual correto para integrar a base de calculo das despesas condominiais.

Resp.- Considerando que a Área Construída Útil apurada é superior àquela constante do Registro Imobiliário (Matrícula No. 37.474 do 1º. Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí - Anexo 3 ao presente **Lauda Técnico**) e, considerando que a apuração do novo CRD depende de Levantamento Cadastral de todo o Shopping Center Paineiras e do Edificio Comercial anexo, aprovados como empreendimento único, trabalho esse descartado por ambas as partes ao contestarem a proposta de honorários profissionais apresentada às fls. 245 e 267/271 dos autos, o Perito entende que o A. aplica o percentual correto de Cota de Participação Condominial ou de Coeficiente de Rateio de Despesas – CRD.

VI – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando o exposto, o Perito é de parecer que a A. aplica corretamente os percentuais estabelecidos na Matrícula No.

CESAR RIBEIRO RIVELLI
engenharia civil, legal e ambiental
avaliações patrimoniais
perícias e consultoria
CREA-SP 54.536/D
e-mail : cesar_rivelli@yahoo.com.br

37.474 do 1º. Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí constante do Anexo 3 ao presente Laudo Técnico.

O Perito apurou, também, erro material constante na Convenção de Condomínio do empreendimento, provavelmente erro de digitação, ocorrido em todos os percentuais de rateio de despesas, uma vez que foram utilizados os percentuais da fração ideal do terreno de cada SUC (Loja) em lugar dos percentuais das cotas de participação condominial estabelecidos na Matrícula No. 37.474 do 1º. Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí constante do Anexo 3 ao presente **Laudo Técnico**.

304
/

VII - ENCERRAMENTO

Contêm o presente **Laudo Técnico** vinte e seis (26) folhas impressas de um só lado e rubricadas, sendo esta datada e assinada, incluindo quatro (4) Anexos.

Jundiaí, 16 de novembro de 2006

Eng. CESAR RIBEIRO RIVELLI
CREA-SP 54.536/D
Perito Judicial

A. R.T. 8.210.200.400.293.419



CESAR RIBEIRO RIVELLI
engenharia civil, legal e ambiental
avaliações patrimoniais
perícias e consultoria
CREA-SP 54.536/D
e-mail : cesar_rivelli@yahoo.com.br

ANEXO 2

Localização do Shopping Paineiras Center, objeto da ação, em extrato da fotografia aérea a partir de satélite.

30x
↑



[Handwritten signature]

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE JUNDIAÍ - SP.

338

A

DEPRE 2 - Vermeirio

08 Jan 2007 17:51-201567-1/2

PROCESSO	0881/04
AÇÃO:	ORDINÁRIA DE COBRANÇA
Autor:	Condomínio Paineiras Center
Requerido:	Francisco Siqueira Filho & Cia. Ltda.

ROBERTO DE MINGO, na qualidade de Assistente Técnico do requerido, tendo acompanhado os trabalhos desenvolvidos pelo ilustre Perito do MM. Juízo vem respeitosamente, manifestar-se sobre o seu LAUDO PERICIAL, através do seguinte,

PARECER TÉCNICO DIVERGENTE

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

339

Trata-se de ação Ordinária de Cobrança, na qual a Autora pleiteia o recebimento de valores junto à requerida em razão da propriedade do SUC (Loja) n.º 204, localizada no Condomínio Paineiras Center, situado à Av. Nove de Julho 1.155 Chácara Urbana, Jundiaí SP, conforme matrícula n.º 76.095 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí.

Segundo a inicial, a Requerida é responsável pelo pagamento de todos os encargos existentes, tais como taxa condominial, fundo de promoção, energia elétrica, etc. de conformidade com o disposto nos art.1325 e seguintes da Lei 10.406 de 10/01/2002.

Ainda segundo a inicial, o documento acostado aos autos com a inicial (fls. 4 dos autos) demonstra que a Requerida está inadimplente dos encargos condominiais relativos ao período de 10/11/2003 a 27/02/2004 com valor total de R\$ 5.621,59.

Contestando a ação, a Requerida impugna o montante do pedido de condenação, alegando irregularidades da cobrança em questão, que os boletos enviados não transmitiram segurança em relação aos valores cobrados, uma vez que os documentos são confusos e inexatos, o que motivou o não recolhimento dos valores ora cobrados e pleiteia a improcedência da ação.

DIVERGÊNCIAS TÉCNICAS DESTA ASSISTÊNCIA

No presente trabalho, este signatário aponta suas convergências e divergências com as constatações apresentadas pelo "Laudo Técnico", fazendo os comentários que entende pertinentes para esse fim.

Examinando o Laudo, elaborado pelo DD. Perito do Juízo, este signatário manifesta sua concordância quanto à forma de apresentação do Relatório Pericial e seus respectivos esclarecimentos introdutórios e objetivo do Laudo Oficial, a saber:

Do Relatório Pericial:

- Considerações Preliminares
- Vistoria

- Considerações Técnicas
- Resposta aos Quesitos do Autor
- Resposta aos Quesitos da Requerida
- Considerações Finais
- Encerramento

340
OK

Em relação às apurações, respostas aos quesitos e conclusões contidas no Laudo Pericial, passamos a apresentar nossos comentários a seguir;

RESPOSTAS AOS QUESITOS DA AUTORA.

CRÍTICA

Em relação as respostas aos quesitos formulados pela Autora concordamos com o DD Jurisperito.

RESPOSTAS AOS QUESITOS DA REQUERIDA.

CRÍTICA

Quesito 1:

Concordamos com o DD Juresperito.

Quesito 2:

Pede vênia esse assistente para criticar a resposta dada pelo DD Jurisperito em virtude e não ter sido apurada a Área Total dos SUCs que seria determinante para a apuração do novo CRD – Coeficiente de Rateio de Despesas.

Em momento algum a Requerida se mostrou contrária a elaboração pelo perito da medição da Área Total como fora mencionado, apenas foi tentada uma negociação no valor ou na forma de pagamento dos honorários, coisa que o DD Jurisperito não concordou.

Quesito 3:

Favor reportar-se a crítica do quesito 2.

Quesito 4:

Favor reportar-se a crítica do quesito 2.

Quesito 5:

Favor reportar-se a crítica do quesito 2.

341
/



CONCLUSÃO

Em vista do exposto, foi demonstrado ao longo deste trabalho que:

- (1) Não fora efetuada a medição de todos os SUCs.
- (2) Não é possível dessa forma verificar se o CRD - Coeficiente de Rateio de Despesas - está correto.

Em função do exposto não podemos concordar que a Autora aplica de forma correta o percentual do CRD.

ENCERRAMENTO

Dando por concluído seu trabalho, este Assistente Técnico dos requeridos, subscreve o presente Parecer Técnico, processado eletronicamente somente no anverso de 4 laudas.

São Paulo, 5 de janeiro de 2007


Roberto De Mingo

Engenheiro Financeiro

CREA-SP 0600.671.527

Assistente Técnico dos requeridos

PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Jundiáí

2ª Vara Cível
Feito n. 881/04

Vistos.

CONDOMÍNIO PAINEIRAS CENTER
ajuizou ação de cobrança contra FRANCISCO SIQUEIRA FILHO E CIA LTDA., sob a alegação, em síntese, de que a ré é proprietária da Loja 204 e não paga suas quotas no rateio das despesas do condomínio, do fundo de promoção e de consumo de energia elétrica desde 10.11.2003, que somaram, até a propositura da demanda, com os acréscimos previstos na Convenção, o valor de R\$ 5.621,59. Pediu a condenação dela ao pagamento das prestações vencidas e vincendas. Com a petição inicial, apresentou documentos.

Citada, a ré contestou o pedido. Argumentou que deixou de pagar as prestações porque os boletos enviados não são corretos, não lhe deram explicações sobre a base da cobrança e esta sempre foi feita em excesso, porque a área útil de sua loja é de 24,17m² e a sua cota-parte deveria corresponder a apenas 0,58% do total das despesas, mas lhe são cobrados valores correspondentes à área de 29,51m². Sustentou que, por ser excessiva a cobrança, não está em mora. Pediu a improcedência da ação.

O autor impugnou a contestação. Afirmou que após a ré ter feito a unificação das Lojas 204 e 203, cedeu em locação a terceiro parte desta última, de modo que a área original

370
—p

PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Jundiaí

2ª Vara Cível
Feito n. 881/04

daquela foi elevada para 29,51m², razão pela qual está correta a cobrança.

Frustrada a tentativa de conciliação em audiência, o processo foi saneado, com o deferimento da produção da prova pericial requerida pelas partes (fls. 240).

Realizada a perícia, as partes puderam criticá-la, o perito prestou esclarecimentos complementares e os litigantes apresentaram suas razões finais por escrito.

É o relatório.

Decido.

Pode haver o julgamento da lide porque a solução da matéria controvertida não depende da produção de outras provas em audiência e as partes tiveram oportunidade de fazer considerações sobre o resultado da prova pericial.

A perícia confirmou que, de fato, a área útil da loja 204 pertencente à ré é de 29,59m², embora a área útil registrada seja de 24,17m², e esclareceu que assim é porque a proprietária havia unificado sua loja com a 203 que também lhe pertence e depois subdividiu as áreas de outro modo, razão pela qual a área da loja 204 teve o acréscimo de 5,42m².

371
—p

PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Jundiaí

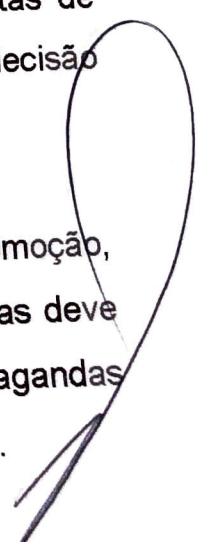
2ª Vara Cível
Feito n. 881/04

A ré não nega tal afirmação contida na perícia; pelo contrário, nesse ponto seu assistente técnico expressamente concorda com o perito.

Logo, a cobrança feita pelo condomínio considerando a área efetiva da loja, qual seja, 29,51m², como consta dos documentos apresentados com a contestação (fls. 160), não está errada, pois observa as dimensões atuais da unidade condominial, após as alterações feitas pela ré sem a conseqüente retificação do registro imobiliário. Não fosse assim, haveria enriquecimento ilícito dela em detrimento dos demais condôminos, já que a área das lojas é determinante no cálculo do coeficiente de rateio das despesas (ou das cotas de participação condominial).

É inviável neste processo o levantamento para apurar a totalidade da área das lojas do *shopping center*, porque essa medição teria custo elevado e, de qualquer modo, a revisão do coeficiente de rateio das despesas (ou das cotas de participação condominial) é providência que depende de decisão dos condôminos reunidos em assembléia.

No que diz respeito ao fundo de promoção, o cálculo não é feito pela área da loja; cada um dos lojistas deve pagar o mesmo valor para custear as promoções e propagandas feitas pelo condomínio, de acordo com o 15 da Convenção.



372
ep

PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Jundiáí

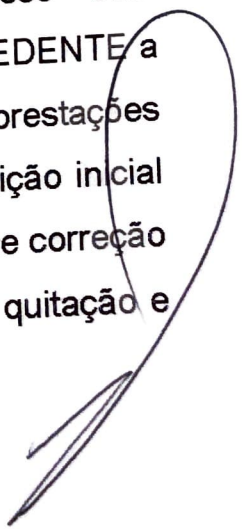
2ª Vara Cível
Feito n. 881/04

Portanto, porque correta a cobrança, não há que se falar em inexistência de mora da ré. Ademais, se fosse vontade dela pagar os valores que considerava devidos, deveria mover ação de consignação em pagamento. Como não o fez, é evidente que teve o único propósito de retardar o pagamento e deve arcar com os acréscimos decorrentes da mora previstos na Convenção.

Note-se que todas as prestações em cobrança são posteriores à entrada em vigor do Novo Código Civil e o autor observou a redução da multa para 2%.

Por fim, houve pedido de condenação ao pagamento das prestações vencidas no curso do processo, o que está de acordo com o art. 290 do Código de Processo Civil, sem que isso implique indevida ampliação do pedido.

Posto isso, extingo o processo com julgamento do mérito (CPC, art. 269, I) e JULGO PROCEDENTE a demanda, para condenar a ré ao pagamento das prestações discriminadas no demonstrativo que acompanhou a petição inicial e daquelas vencidas no curso do processo, acrescidas de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês até a efetiva quitação e da multa de 2%.





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA : JUNDIAÍ - 2ª VARA CÍVEL
MM. JUIZ : HENRIQUE NADER
APELANTE : FRANCISCO SIQUEIRA FILHO & CIA LTDA.
APELADO : CONDOMÍNIO PAINEIRAS CENTER

VOTONº 16.945

Condomínio - Ação de cobrança - Demonstração de correção dos valores cobrados - Confirmação da sentença condenatória - Demonstrado que os valores cobrados são devidos, confirma-se a sentença condenatória, também no que diz respeito aos consectários. - Recurso não provido -

Trata-se de apelação da requerida (fls. 380/387) interposta ante a r. sentença (fls. 369/373) que julgou procedente o pedido feito em ação de cobrança, condenando-a ao pagamento das prestações discriminadas no demonstrativo juntado à inicial e daquelas vencidas no curso do processo, acrescidas de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês até a efetiva quitação e da multa de 2%, respondendo ainda pelos consectários legais.

Insurge-se a requerida ora apelante contra o decidido, alinhando as razões de inconformismo e aguardando o final provimento do recurso a fim de que a r. sentença seja integralmente reformada. Afirma que os boletos bancários enviados pelo condomínio apelado são confusos e inexatos, não demonstrando de forma clara os valores pleiteados e a que título estão sendo cobrados, razão pela qual interrompeu o pagamento dos valores. Diz que ficou demonstrado pela perícia judicial que o condomínio apelado procedeu à cobrança de valor com base em metragem diferente da estabelecida na matrícula do imóvel, ou seja, em desacordo com o metro quadrado definido e existente para cada fração ideal. Por outro lado, argumenta que a perícia não foi contundente ao realizar a medição da

Apelação nº 9186206-91.2008.8.26.0000 -

43A
A

área condominial, pois deixou de medir o empreendimento no geral, de sorte que o trabalho realizado é impreciso e os valores cobrados não retratam a realidade. Reitera que há prova suficiente nos autos de que a área utilizada como base de cálculo para a cobrança do condomínio é de 29,51 m², quando a área útil de seu imóvel discriminada no Registro de Imóveis é de 24,17 m², correspondente a cota ideal de 0,58%, ou seja, há uma diferença de 5,34 m². Sustenta a inexistência da mora em relação ao período da cobrança, requerendo ao final a improcedência da ação, com o afastamento da cobrança, invertendo-se os ônus sucumbenciais.

O recurso é tempestivo e está preparado (fls. 388/389). O condomínio apelado apresentou suas contrarrazões (fls. 391/395). Dispensada a revisão nos termos do § 3º do artigo 551 do CPC., os autos vieram a julgamento.

É o relatório.

Ao contrário do que afirma a apelante, a r. sentença concluiu corretamente que o valor cobrado desde o princípio pelo condomínio estava certo e que a diferença de 5,42 m² deveu-se ao fato de ter havido a unificação da loja 204 com a loja 203, ambas do mesmo condômino.

Este foi o único ponto validamente atacado pelo recurso e, como se vê, não tem razão a apelante. Ao contrário, o que se verifica é que esta ação está em andamento desde 2004 e a apelante diz que não paga o condomínio referente a 29,59 m² porque há uma diferença de 5,42 m². A simples formulação da defesa em que se baseia o recorrente já demonstra a sua falta de razão pois, se realmente tivesse razão – e não tem –, deveria tomar as medidas judiciais cabíveis para pagar o condomínio relativo a 24,17 m², o que não faz.

Enfim, demonstrado que os valores cobrados estão corretos, demonstrado que o devedor inadimplente embora continue gozando das benesses propiciadas pelo condomínio, ainda assim nada paga, é de se confirmar a r. sentença condenatória em todos os seus termos, respondendo a ora apelante por todos os



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

consectários da mora, como fixado.

Embora a r. sentença já esteja clara com relação a este ponto, é de se ressaltar que, na forma do artigo 290 do CPC, todos os valores dos condomínios devem ser incluídos nestes mesmos autos em fase de execução, até a completa satisfação do credor, independentemente de nova ação.

Finalmente, o pedido do condomínio apelado feito em contrarrazões de condenação nas penas de litigância de má-fé (fls. 395) não é acolhido, pois não ficou suficientemente evidenciada nenhuma das hipóteses do artigo 17 do CPC., não podendo o exercício do direito de defesa ser interpretado como abusivo, sobretudo quando inexistem outros elementos indicativos de má-fé processual por parte da requerida ora apelante.

Nega-se provimento ao recurso.

MANOEL JUSTINO BEZERRA FILHO

Relator

438
4

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MANOEL JUSTINO BEZERRA FILHO. Para conferir o original, acesse o site <http://esaj.tjsp.br/nastadicaitalisc5/sacr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 9186206-91.2008.8.26.0000 e o código R1000000GEO3A.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ – SP

309 FJAI.15.00008721-4 308115 1452 00

Processo Digital nº 0007150-42.2004.8.26.0309.

Condomínio Paineiras Center, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **Francisco Siqueira Filho e Cia Ltda.**, por seu advogado e bastante procurador que a esta subscreve, vem respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, ante a certidão do Sr. Oficial de Justiça, expor e requerer o quanto se segue:

Uma vez frustrada a penhora de dinheiro, o Exequente vem requerer que se digne Vossa Excelência a determinar que a constrição recaia sobre o imóvel de propriedade do Executado, denominado loja 204, ou seja, a própria unidade condominial sobre qual incidem os débitos em execução e objeto da matrícula nº 76.095, do primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, conforme inclusa matrícula obtida em 26 de janeiro de 2015.

Assim, o exequente requer a lavratura do auto de penhora para que se proceda a averbação perante o registro imobiliário, intimando-se o executado na pessoa de seu advogado, ato pelo qual deverá ser nomeado depositário do bem, sob penas da lei.

640
e

Termos em que, pede deferimento.

Jundiaí, 30 de janeiro de 2.015.

p.p. Jonathas Augusto Busanelli
OAB/SP 247.195



1º Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí

649

[Handwritten signature]

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE JUNDIAÍ - S. P.

matrícula
76.095

ficha
01

OSMAR PEREIRA DA SILVA
OFICIAL

Jundiaí, 27 de novembro de 19 87.-

37.474/1J 204

IMÓVEL:- A loja nº 204, em construção, localizada no 2º pavimento do Centro Comercial, do edifício denominado "PAINEIRAS/CENTER" sito a Avenida Nove de Julho, Rua Eduardo Tomanik e Rua Conrado Andrade Offa nesta cidade, município e comarca, destinado a "papeleria", com a área útil e privativa de 24,17ms², área comum de 37,21ms², totalizando a área de 61,38ms², e fração ideal de terreno de 0,58% e cota de participação condominial de 1,01%.

CONTRIBUINTE Nºs:- 01.001-001-2 / 002-1 / 003-9 / 004-7 / 005-5 / 007-1 / 008-0 / 009-8 / 020-9 / 021-7 / 022-5 / 023-3/024-1 / 025-0 / 026-8 / em área maior.

PROPRIETÁRIA:- N.B.N.EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, a Rua Professor Giacomo Itria nº 340, inscrita no CGC nº 54.132.642/0001-73.

REGISTRO ANTERIOR:- R.1 nas mats. 36.069, 36.070, 36.:071, 36.072, - 36.073, 36.074, R.2/19.940, R.3/19.325, R.4/16.795, - R.1 nas mats. 36.075, 36.076, 36.077, 36.078, 36.079, 36.080 e 36.081 e incorporação de condomínio R.2/37.474.-

O Oficial Maior, *[Signature]*

R.1.- Em 27 de novembro de 1.987.-
Pela escritura datada de 29 de maio de 1987, livro 608 fls 129-
vs, retificada e ratificada pela escritura de 30 de setembro de 1987, -
livro 614 fls 69vs, a proprietária N.B.N. EMPREENHIMENTOS E PARTICIPA-
ÇÕES LTDA, supra qualificada, vendeu a fração ideal de terreno a que
corresponderá a loja nº 204, a ser entregue acabada, pelo valor de
Cz\$ 67.783,35, à FRANCISCO SIQUEIRA FILHO & CIA LTDA, com sede nesta-
cidade, à rua do Rosário nº 543, inscrita no CGC nº 50.925.791/0001-39
sendo o valor venal em 1.987 de Cz\$ 793.553,00 em área maior. Alfredo
Cristiano Carvalho Homem- Oficial Maior, *[Signature]*

AV.2:- Em 29 de agosto de 1988.
Pelo requerimento firmado aos 10 de agosto de 1.988, as partes -
autorizaram a presente averbação para ficar constando que foi a loja nº
204, objeto desta matrícula, destinada para "PAPELARIA EM GERAL E SERVI-
ÇOS DE CÓPIAS REPROGRÁFICAS".- O Escrevente autorizado, *[Signature]*
(LUIZ CARLOS FERRANTI).-

Av.3:- Em 29 de Janeiro de 2002.
Pela cópia autenticada do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, Prenotada nesta
Serventia, em doze (12) de dezembro de dois mil e um (2001), sob nº 183.993, consta que a
proprietária FRANCISCO SIQUEIRA FILHO & CIA. LTDA, atualmente encontra-se inscrita no CNPJ.
sob nº 50.925.791/0003-09. A Escrevente Autorizada *[Signature]* (ÉRIKA TERESA PEREIRA
BROLO).

Av.4:- Em 29 de Janeiro de 2002.
Tendo sido averbada a construção do EDIFÍCIO COMERCIAL denominado "Paineiras Center"
e instituído e especificado o respectivo condomínio, conforme Averbação nº 22 e Registro nº 23 da
Matrícula nº 37.474, desta Serventia, esta ficha passa a constituir-se na Matrícula nº 76.095, desta
Serventia, referindo-se ao Loja número duzentos e quatro (204), já CONCLUÍDO, recebendo o
número um mil, cento e cinquenta e cinco (1.155) da Avenida Nove de Julho esquina com a Rua
Eduardo Tomanik número trezentos e oitenta e cinco (385) e Rua Conrado Augusto Offa, nesta cidade e
comarca, estando esta Unidade Autônoma avaliada em trinta e sete mil, seiscentos e cinquenta e dois
reais e trinta e três centavos (R\$ 37.652,33). A Escrevente Autorizada *[Signature]* (ÉRIKA TERESA
PEREIRA BROLO).

-segue no verso-

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Jundiaí - SP

244053

AA 11160-9 -





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
2ª VARA CÍVEL

Largo São Bento, s/nº, ., Centro - CEP 13201-035, Fone: (11) 4586-8111, Jundiaí-SP - E-mail: jundiai2cv@tjsp.jus.br

653

DESPACHO

Processo: **0007149-57.2004.8.26.0309 - Procedimento Sumário**
Requerente: **Condominio Painerias Center**
Avenida Nove de julho, 1155, Jundiaí-SP
Requerido: **Francisco Siqueira Filho e Cia Ltda**
Av. Nove de Julho, 1155, Loja 204 - Condomínio Paineiras Center, Jundiaí-SP

CONCLUSÃO

Aos 31/03/2015, faço estes autos conclusos ao MM Juiz de Direito - Dr. Henrique Nader.
O Escr.

Proc. 0007149-57.2004.8.26.0309

- 1) Defiro a penhora do bem indicado, lavre-se o termo de penhora ficando o executado como depositário.
- 2) Intimem-se o executado da penhora efetuada na pessoa de seu procurador para no prazo de 15 dias impugnar.
- 3) Junte-se cálculo atualizado do débito, endereço eletrônico e telefone celular válidos do procurador.
- 4) Proceda-se ao registro da penhora, nos termos do Provimento n. 30/2011.

Int.
Jd. ds.

DATA

Aos 31/03/2015, recebi estes autos em cartório.

O Escr.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
2ª VARA CÍVEL

Largo São Bento, s/nº, ., Centro - CEP 13201-035, Fone: (11) 4586-8111,
Jundiaí-SP - E-mail: jundiai2cv@tjisp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Físico nº: 0007149-57.2004.8.26.0309, Ordem nº 881/2004
Classe – Assunto: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais
Requerente: Condomínio Paineiras Center
Requerido: Francisco Siqueira Filho e Cia Ltda

Em Jundiaí, aos 13 de abril de 2015, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro de Jundiaí, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): loja nº 204, localizada no 2º pavimento do Centro Comercial, do Edifício denominado “Paineiras Center” sito a Avenida Nove de Julho, 1.155, esquina com a Rua Eduardo Tomanik, 385 e Rua Conrado Andrade Offa, nesta cidade, município e comarca, destinado a “papeleria”, com área útil e privativa de 24,17m², área comum de 37,21m², totalizando a área de 61,38m², e fração ideal de terreno de 0,58% e cota de participação condominial de 1,01%, objeto da matrícula nº 76.095 do 1º CRI de Jundiaí, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Francisco Siqueira Filho e Cia Ltda, CNPJ nº 50.925.791/0001-39. 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. Eduardo Ribeiro Barbosa, Escrivão Judicial I, Matrícula nº 302.879. Henrique Nader, Juiz de direito.

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

045
/

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ - SP

RECEBUEMOS

Processo nº 007149-57.2004.8.26.0309

Condomínio Paineiras Center, já devidamente qualificado nos autos da ação em epígrafe, que move em face de **Francisco Siqueira Filho e Cia Ltda.**, através de sua advogada que a esta subscreve, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, em atenção ao despacho de fls., informar e requerer o quanto se segue:

Primeiramente, em atenção ao Provimento n. 30/2011, requer a juntada da memória de cálculo atualizada (doc. 01).

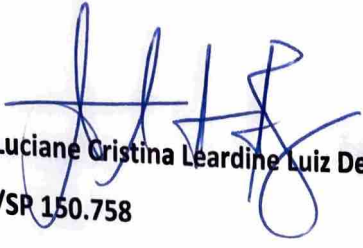
No mais, informa que o endereço eletrônico e telefone celular desta procuradora são os seguintes:

- luciane@busanelliadvogados.com.br;
- (011) 99781-3245.



Termos em que, pede deferimento.

Jundiaí, 04 de maio de 2015.


p.p. Luciane Cristina Leardine Luiz Del Roy
OAB/SP 150.758

LISTA DE DÉBITOS JUDICIAIS

de atualização dos valores: março/2015
 fator utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP)
 Juros moratórios simples de 1,00% ao mês
 adicional de 2,00% referente a multa.
 honorários advocatícios de 10,00%.

DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS MORATÓRIOS 1,00% a.m.	MULTA 2,00%	TOTAL
Fundo de Promoção	08/09/2000	175	453,98			
Fundo de Promoção	25/09/2000	200	518,83	789,93	9,08	1.252,99
Fundo de Promoção	08/10/2000	175	452,03	902,76	10,38	1.431,97
Fundo de Promoção	25/10/2000	200,00	516,61	782,01	9,04	1.243,08
Fundo de Promoção	08/11/2000	175	451,31	893,74	10,33	1.420,68
Fundo de Promoção	25/11/2000	200	515,79	776,25	9,03	1.236,59
Fundo de Promoção	08/12/2000	175,00	450,01	887,16	10,32	1.413,27
Fundo de Promoção	25/12/2000	200	514,29	769,52	9	1.228,53
Fundo de Promoção	08/01/2001	175	447,55	879,44	10,29	1.404,02
Fundo de Promoção	08/02/2001	175	444,13	760,84	8,95	1.217,34
condominio	01/05/2001	436,01	1.086,75	750,58	8,88	1.203,59
condominio	10/05/2001	186,86	465,75	1.804,00	21,74	2.912,49
energia	11/05/2001	234,11	583,52	773,15	9,32	1.248,22
condominio	01/11/2003	849,45	1.581,53	968,64	11,67	1.563,83
energia	26/11/2003	376,39	700,77	2.150,88	31,63	3.764,04
fundo de promoção	10/11/2003	175	325,82	953,05	14,02	1.667,84
Fundo de Promoção	25/11/2003	175	325,82	443,12	6,52	775,46
condominio	01/12/2003	861,03	1.597,18	443,12	6,52	775,46
energia	30/12/2003	199,39	369,86	2.156,19	31,94	3.785,31
fundo de promoção	10/12/2003	175	324,62	499,31	7,4	876,57
fundo de promoção	25/12/2003	175	324,62	438,24	6,49	769,35
condominio	01/01/2004	887,95	1.638,27	438,24	6,49	769,35
energia	28/01/2004	353,08	651,43	2.195,28	32,77	3.866,32
fundo de promoção	10/01/2004	175	322,88	872,92	13,03	1.537,38
fundo de promoção	25/01/2004	175	322,88	432,66	6,46	762
condominio	01/02/2004	887,06	1.623,15	432,66	6,46	762
energia	27/02/2004	359,25	657,36	2.158,79	32,46	3.814,40
fundo de promoção	10/02/2004	175	320,22	874,29	13,15	1.544,80
fundo de promoção	25/02/2004	175	320,22	425,89	6,4	752,51
condominio	01/03/2004	925,66	1.687,20	425,89	6,4	752,51
fundo de promoção	10/03/2004	175	318,97	2.227,10	33,74	3.948,04
fundo de promoção	25/03/2004	175	318,97	421,04	6,38	746,39
condominio	01/04/2004	986,81	1.788,47	421,04	6,38	746,39
fundo de promoção	10/04/2004	175	317,17	2.342,90	35,77	4.167,14
fundo de promoção	25/04/2004	175	317,17	415,49	6,34	739
condominio	01/05/2004	937,36	1.691,91	415,49	6,34	739
fundo de promoção	10/05/2004	175	315,87	2.199,48	33,84	3.925,23
fundo de promoção	25/05/2004	175	315,87	410,63	6,32	732,82
condominio	01/06/2004	1.003,50	1.804,08	410,63	6,32	732,82
fundo de promoção	10/06/2004	175	314,61	2.327,26	36,08	4.167,42
				405,85	6,29	726,75

fundo de promoção
fundo de promoção

10/03/2015 352,3 352,3
25/03/2015 352,3 352,3

0 7,05 359,35
0 7,05 359,35

658


Subtotal: R\$ 703.061,31
Honorários: R\$ 70.306,13
TOTAL : R\$ 773.367,44

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

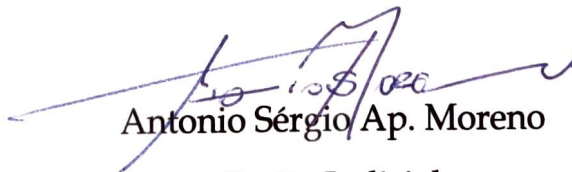
Ref.: Processo nº 0007149-57.2004.8.26.0309 (881/04)

Procedimento Ordinário

Antonio Sérgio Ap. Moreno, Engenheiro habilitado e compromissado nos autos na qualidade de Perito Judicial, designado para avaliar bem imóvel, objeto da ação de Procedimento Ordinário deduzida pelo Condomínio Paineiras Center ante Francisco Siqueira Filho e Cia Ltda., tendo concluído seu trabalho técnico, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa. para requerer:

- a *emissão de guia de levantamento* dos honorários depositados às Fls. 677, e informar seu CPF 056.916.098-74.

Jundiaí, 19 de outubro de 2015


Antonio Sérgio Ap. Moreno

Perito Judicial

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

684


Ref.: Processo nº 0007149-57.2004.8.26.0309 (881/04)

Procedimento Ordinário

Antonio Sérgio Ap. Moreno, Engenheiro habilitado e compromissado nos autos na qualidade de Perito Judicial, designado para avaliar bem imóvel, objeto da ação de Procedimento Ordinário deduzida pelo Condomínio Paineiras Center ante Francisco Siqueira Filho e Cia Ltda., tendo concluído seu trabalho técnico, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa. para, apresentar o seu trabalho e as conclusões que se encontram consubstanciadas no presente


LAUDO PERICIAL - AVALIAÇÃO

Jundiaí, 19 de outubro de 2015


Antonio Sergio A. Moreno

Perito Judicial

1. INTRODUÇÃO

685


Condomínio Paineira Center requereu ante Francisco Siqueira Filho & Cia. Ltda. ação de Cobrança pelo Rito Sumário em face do não pagamento das taxas condominiais da loja 204 com Matrícula nº 76.095 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiáí. Requer a citação dos requeridos, o pagamento da dívida devidamente corrigida e acrescida de juros de mora.

Diversos documentos vieram aos autos e às fls. 96 a requerida Francisco Siqueira & Cia Ltda. apresenta sua contestação.

Às fls. 643 foi determinada a penhora do imóvel objeto da matrícula nº 76.095 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiáí, o que ocorreu às fls. 643A.

Às fls. 673, foi determinada a avaliação do imóvel, honrando nosso nome para efetua-la.

A Requerida indica como Assistente Técnico o Engº Roberto Antonio de Mingo e apresenta quesitos, fls. 678/679.

É o relato do necessário.

680

2. DOCUMENTOS

Pela matrícula nº 76.095 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, possui a seguinte descrição:

“Imóvel: A Loja nº 204, em construção, localizada no 2º pavimento do Centro Comercial do edifício denominado “Paineiras Center”, sito a Avenida Nove de Julho, rua Eduardo Tomanik e Rua Conrado Andrade Offa, nesta cidade, município e comarca, destinado a “papeleria”, com a área útil e privativa de 24,17 m², área comum de 37,21 m², totalizando a área de 61,38 m², fração ideal de terreno de 0,58 % e cota de participação condominial de 1,01%.”

Possui cadastros na Prefeitura Municipal de Jundiaí sob nº 01.001.001-2.

Pela planta genérica de valores situa-se no setor 1, quadra 1 e índice fiscal 24. (Figura 01).

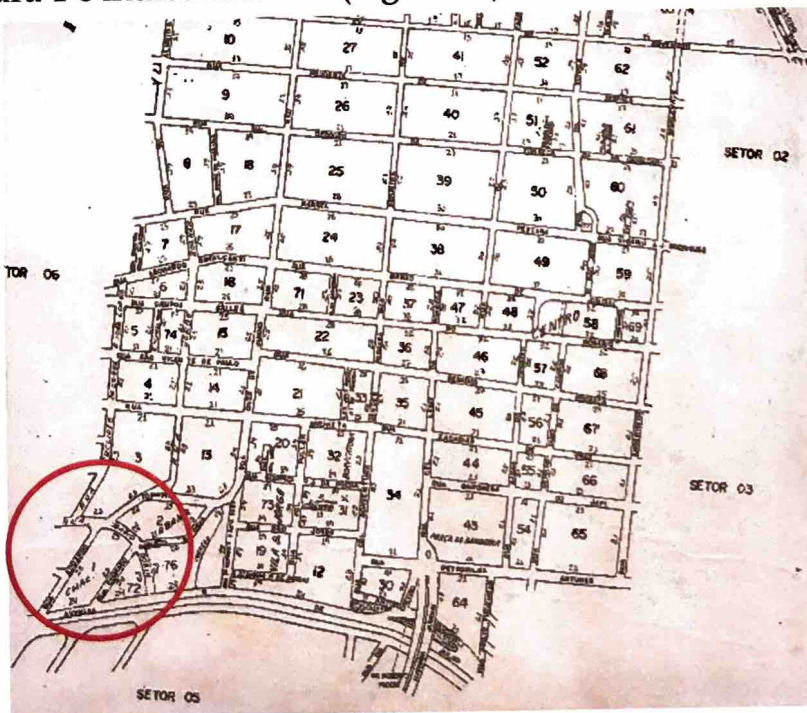


Figura 01 - Planta Genérica de Valores - Setor 01

M

Conforme a Lei 7.858/2012 situa-se em ZR-3 Zona Residencial de Uso Misto (Figura 02).

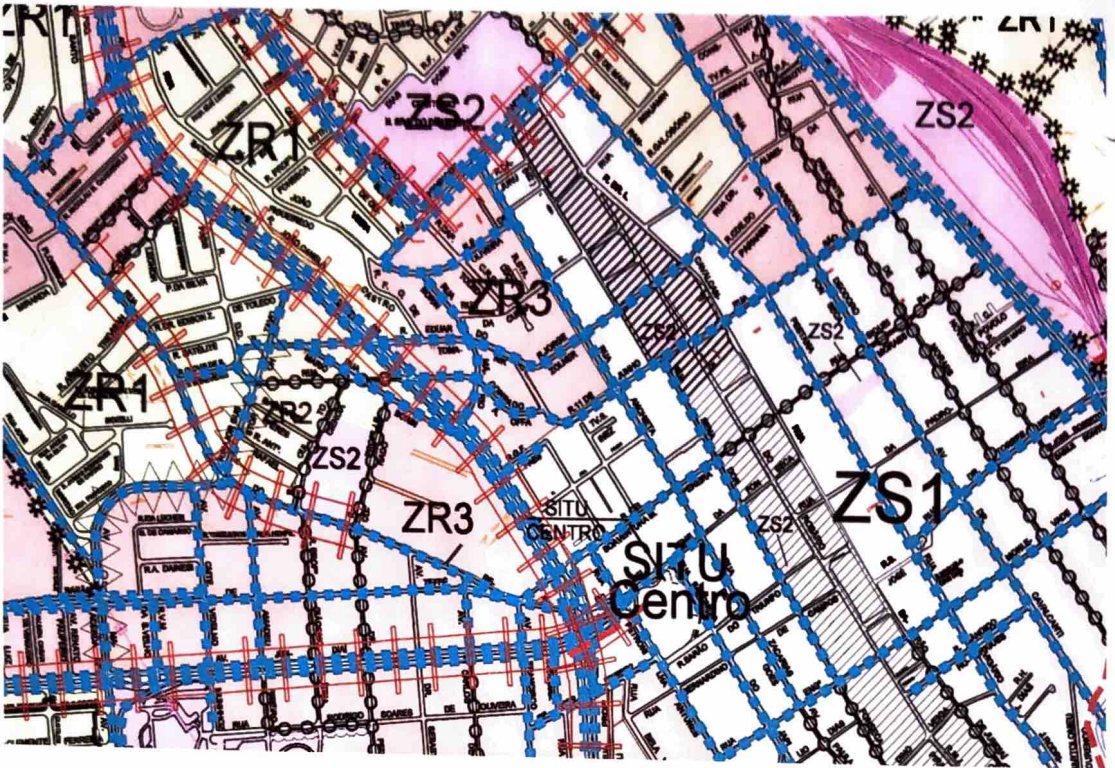


Figura 02 - Planta de Zoneamento e Sistema Viário

3. VISTORIA

Trata-se de região central, com edificações residenciais de padrão construtivo superior, atualmente predominando a ocupação por estabelecimentos comerciais. É servido pelos principais melhoramentos públicos, ou seja, rede de distribuição de água, rede coletora de esgotos, energia elétrica, iluminação pública, telefone, guias, sarjetas, pavimentação, rede de águas pluviais, coleta de lixo, condução coletiva etc.

Abaixo uma vista geral da região onde localiza o Condomínio Paineiras Center (**Imagem 01**).



Imagem 01 - Vista geral da região

O imóvel encontra-se localizado na Avenida Nove de Julho nº 1.155 esquina com a rua Eduardo Tomanik nº 385 e rua Conrado Augusto Offa, bairro Chácara Urbana, município de Jundiaí - São Paulo (Imagem 02 e Foto 01).

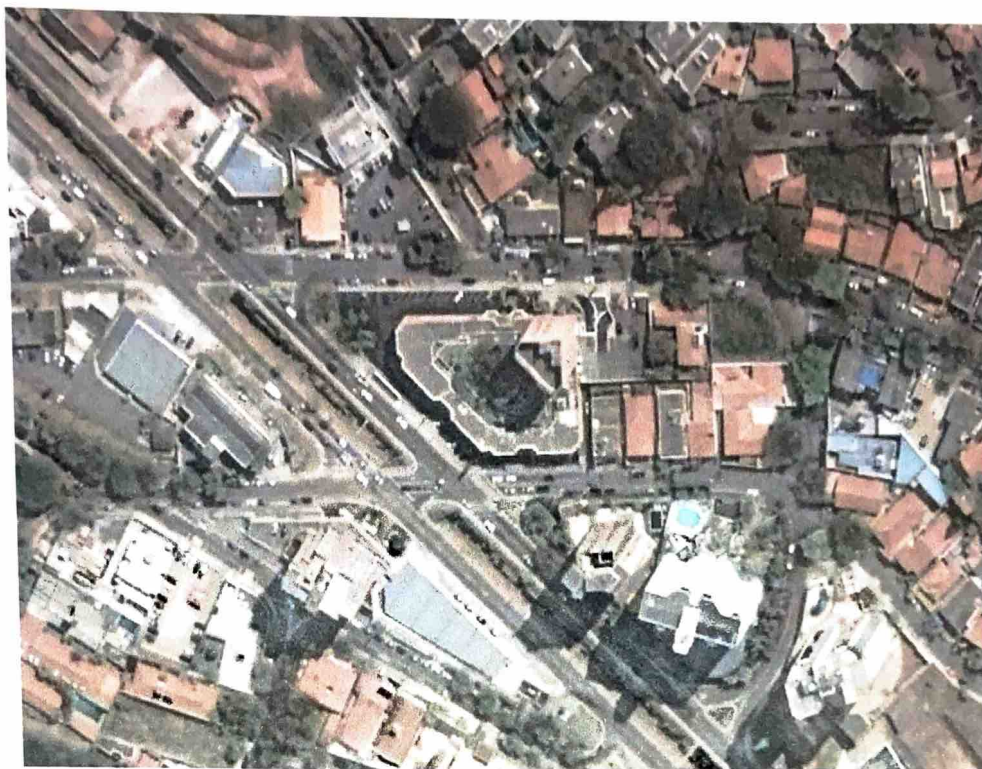
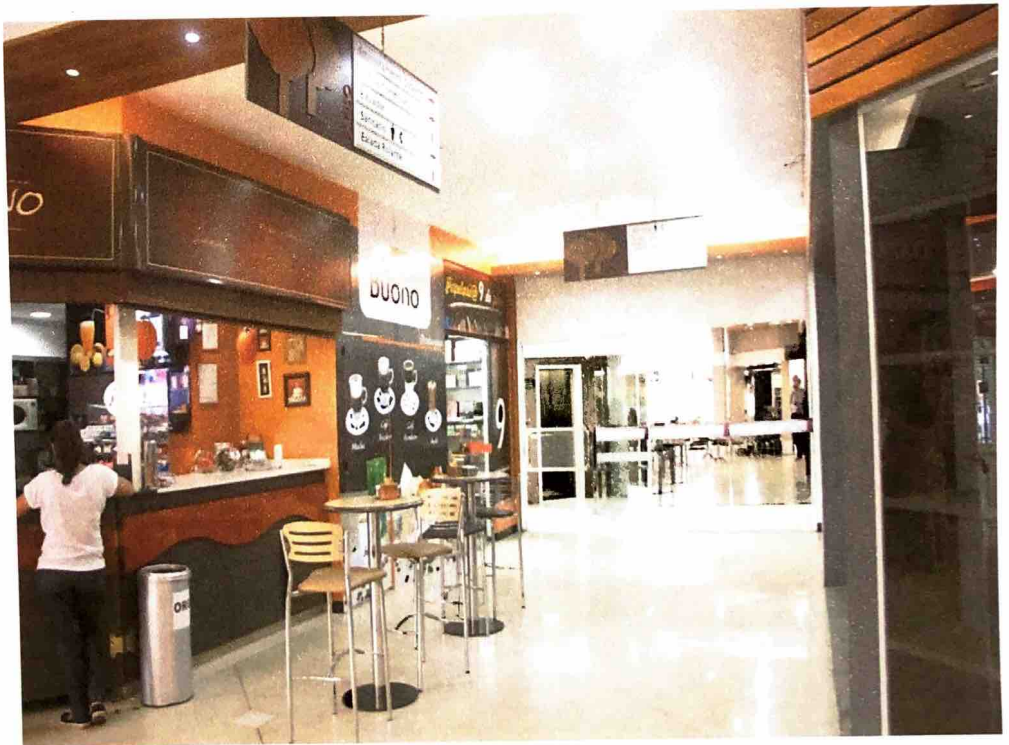


Imagem 02 e Foto 01 - Vista da localização do Condomínio Paineiras Center

A sala comercial de nº 204 está situada no segundo piso, próxima a entrada da Rua Eduardo Tomanik (Fotos 02 e 03).



Fotos 02 e 03 - Localização da sala objeto de avaliação

Trata-se de uma sala comercial com piso cerâmico, paredes com pintura látex e composta de um mezanino em madeira. O padrão construtivo é médio e encontra-se em boas condições de uso.

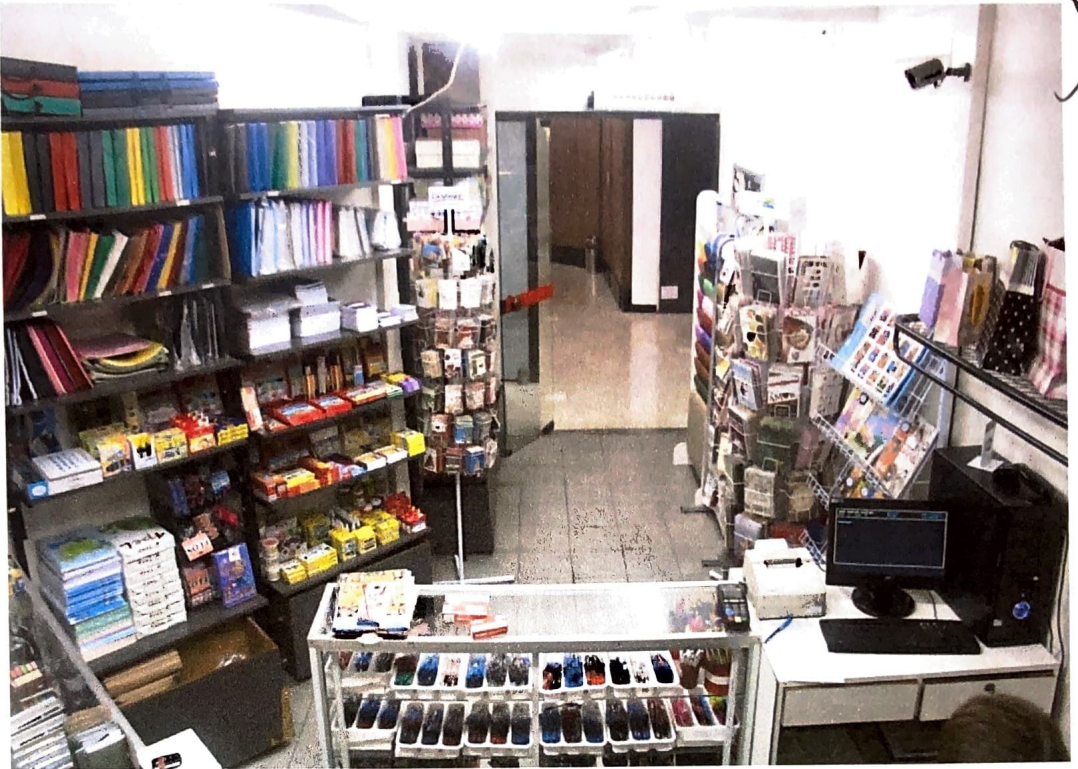
As fotos abaixo apresentam a “fachada” da loja e o seu interior (Fotos 04 e 05).



Fotos 04 e 05 - Vista geral da loja

As Fotos 06 e 07, apresentam o interior da loja e seu mezanino.

692
[Handwritten signature]



Fotos 06 e 07 - Vista interna da loja e seu mezanino

4. PREMISSAS TÉCNICAS

693


A presente avaliação segue as diretrizes da norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2005 - IBAPE - SP e da norma NBR-14.653/2001 Avaliação de Bens.

O critério técnico utilizado para a determinação do valor do imóvel é o "Método Comparativo de Dados do Mercado - Direto", o qual compara os valores ou preços do mercado de imóveis com características semelhantes ao objeto da ação.

Como a sala possui padrão construtivo médio e área útil construída de 24,17 m², o critério de pesquisa adotado foi o de busca de ofertas de salas com área entre 20,00 a 50,00 m². Quanto ao padrão construtivo, a pesquisa buscou salas com padrão médio.

Homogeneização - Inferência Estatística

A homogeneização dos elementos comparativos através da inferência estatística é realizada através da aplicação da técnica de regressão múltipla para a determinação de um modelo matemático que guardasse grau aceitável de significância estatística das variáveis escolhidas e viabilizasse a comparação direta entre os elementos coletados no mercado imobiliário.

M

Nesse sentido, são desenvolvidas as seguintes atividades:

- definição das variáveis a serem pesquisadas e consideradas pelos dados do mercado imobiliário local;
- verificação da significância dos coeficientes "t" (de cada variável) e "F" (do modelo);
- verificação da normalidade da distribuição do modelo;
- definição do modelo matemático para aplicação no cálculo avaliatório de um valor paramétrico unitário básico.

Segundo os testes de hipótese, acima citados, assegura-se que 95% dos valores calculados através do modelo matemático definido, são válidos para os fins avaliatórios.

Homogeneização - Método dos Fatores

A homogeneização através do método dos fatores é calculada através da média entre os valores dos elementos comparativos, expurgando-se os que apresentem divergência superior a 30%.

5. AVALIAÇÃO

Reservamos este capítulo para o desenvolvimento das operações numéricas para a determinação do valor do imóvel vistoriado.

Elemento nº 01

Oferta Opinião Negócio
Ofertante: Galvão Imóveis - Fone 4523-5050
Localização: Shopping Paineiras (IF - 24)
Preço: R\$ 250.000,00 Data: outubro/2015
Área útil = 37,00 m²

Elemento nº 02

Oferta Opinião Negócio
Ofertante: Galvão Imóveis - Fone 4523-5050
Localização: Shopping Paineiras (IF - 24)
Preço: R\$ 275.000,00 Data: outubro/2015
Área útil = 30,00 m²

Elemento nº 03

Oferta Opinião Negócio
Ofertante: Galvão Imóveis - Fone 4523-5050
Localização: Shopping Paineiras (IF - 24)
Preço: R\$ 300.000,00 Data: outubro/2015
Área útil = 25,00 m²

Elemento nº 04

Oferta Opinião Negócio
Ofertante: Barreto & Pincinato Neg. Imobiliários - Fone 4523-3737
Localização: Shopping Paineiras (IF - 24)
Preço: R\$ 250.000,00 Data: outubro/2015
Área útil = 37,00 m²

Elemento nº 05

Oferta Opinião Negócio
Ofertante: Barreto & Pincinato Neg. Imobiliários - Fone 4523-3737
Localização: Shopping Paineiras (IF - 24)
Preço: R\$ 275.000,00 Data: outubro/2015
Área útil = 30,00 m²

Elemento nº 06

(x) Oferta () Opinião () Negócio

Ofertante: Libório Brasil Brokers - Fone 3378-9300

Localização: Shopping Paineiras (IF - 24)

Preço: R\$ 290.000,00 Data: outubro/2015

Área útil = 37,00 m²

646


Elemento nº 07

(x) Oferta () Opinião () Negócio

Ofertante: Libório Brasil Brokers - Fone 3378-9300

Localização: Shopping Paineiras (IF - 24)

Preço: R\$ 300.000,00 Data: outubro/2015

Área útil = 25,00 m²



Memória de Cálculo

Os valores em oferta foram homogeneizados utilizando-se o software "Avalurb, versão 3.0". O resultado da homogeneização indicará o valor unitário da unidade segundo os valores praticados no mercado local.

1. Homogeneização dos Fatores

Sendo: $V. Hom.(i) = V. Unit.(i) \times F_1 \times F_2 \times \dots \times F_{(k)}$

Amostra	V. Oferta (R\$)	A. Equi. (m²)	V. Unt (R\$/m²)	F1	F2	F3	V. Hom (R\$m²)
1	250.000,00	37,00	6.756,79	1,00	1,00	0,90	6.081,08
2	275.000,00	30,00	9.166,67	1,00	0,90	0,90	7.425,00
3	300.000,00	25,00	12.000,00	1,00	0,80	0,90	8.640,00
4	250.000,00	37,00	6.756,76	1,00	1,00	0,90	6.081,08
5	275.000,00	30,00	9.166,67	1,00	0,90	0,90	7.425,00
6	290.000,00	37,00	7.837,84	1,00	1,00	0,90	7.054,05
7	300.000,00	25,00	12.000,00	1,00	0,80	0,90	8.640,00

- F1 Fator Zoneamento;
- F3 Fator localização interna;
- F2 Fator Fonte

2. Tratamento Matemático Estatístico

Número de amostras (Ud):	07
Grau de liberdade (Ud):	06
Menor valor (R\$/m²):	6.081,08
Maior valor (R\$/m²):	8.640,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²):	51.346,22
Número de intervalos de classe (Ud):	3
Amplitude de classe (R\$/m²):	852,97

Amplitude total (R\$/m ²):	2.558,92
Média aritmética (R\$/m ²):	7.335,17
Mediana (R\$/m ²):	7.425,00
Desvio médio (R\$/m ²):	796,944291
Desvio padrão (R\$/m ²):	1.052,442059
Variância (R\$/m ²) ² :	1.107.634,28728

3. Saneamento das Amostras ("Critério de Chauvenet")

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,80

3.1. Testando a Amostra de Valor Mais Reduzido

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o Menor valor = 1,1916

3.2. Testando a Amostra de Valor Mais Elevado

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o Maior valor = 1,2398

3.3. Conclusão

Todas as Amostras São Válidas (D/S Menor \leq D/S Crítico e D/S Maior \leq D/S Crítico)

4. Distribuição Amostral

Coeficiente de Variação(%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

Coeficiente de Variação (CV) (%) = 14,35

5. Intervalo de Confiança

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão)/(Nº de Amostras)^{0,50}

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras)^{0,50}

Adotado a distribuição " t " de Student, sendo:

Nível de confiança (%) =	98
TC (Tabela de Student)(ud) =	3,143
Limite inferior unitário (Li) (R\$/m²) =	6.084,93
Estimativa de tendência central (R\$/m²) =	7.335,17
Limite superior unitário (Ls) (R\$/m²) =	8.585,41
Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%)=	17,04
Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%)=	7,81
Grau de fundamentação (NBR 1465312011) (ud) =	2
Grau de precisão (NBR 1465312011) (ud) =	3

6. Campo de Arbítrio

Limite de arbítrio inferior unitário (LAI) (R\$/m²) =	6.234,90
Estimativa de tendência central (R\$/m²) =	7.335,17
Limite de arbítrio superior unitário (LAs) (R\$/m²) =	8.435,45

Resultado final:

Conforme resultado obtido no programa Avalub 3.0, o valor do imóvel objeto de avaliação é de:

Valor final (VF) = Valor unitário * área
 VF = 24,17 * 7.335,17 = R\$ 177.291,06

A seguir são apresentados os dados de entrada e os resultados do programa Avalub 3.0.

1) IDENTIFICAÇÃO: Sum 881 Data: 1/8/2011 Grau de fundação (NBR 14653 / 2011): 2
 Tipo do laudo: Laudo completo Solicitante: 2ª Vara Cível
 Logradouro: Rua Eduardo Tomank Nº: 1.155 Compl.: Loja 204
 Bairro: Chácara Urbana Cidade: Jundiaí Estado: São Paulo

2) ENTRADA DE DADOS: Nº de Amostras: 7 Nº de Fatores de Homogeneização: 3

3) HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS:
 Parâmetros Limites: FATOR (decimal): 0,50 2,00
 CONJUNTO DE FATORES (decimal): 0,50 2,00
 VALOR HOMOG. / VALOR UNIT (decimal): 0,50 2,00
 Seleção: Multiplicação de Fatores

4) NOMEAÇÃO DOS FATORES: F1: Zoneamento F2: Localização F3: Oferta

	V.Ofert (R\$)	A.Equiv (m2)	V.Unit(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom(R\$/m2)
1	250000,00	37,00	6.756,76	1,00	1,00	0,90	6.081,00
2	275000,00	30,00	9.166,67	1,00	0,90	0,90	7.425,00
3	300000,00	25,00	12.000,00	1,00	0,80	0,90	8.640,00
4	250000,00	37,00	6.756,76	1,00	1,00	0,90	6.081,00
5	275000,00	30,00	9.166,67	1,00	0,90	0,90	7.425,00
6	290000,00	37,00	7.837,84	1,00	1,00	0,90	7.054,05
7	300000,00	25,00	12.000,00	1,00	0,80	0,90	8.640,00

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

Ref.: Processo nº 0007149-57.2004.8.26.0309 (881/04)

Procedimento Ordinário

Antonio Sérgio Ap. Moreno, Engenheiro habilitado e compromissado nos autos na qualidade de Perito Judicial, designado para avaliar bem imóvel, objeto da ação de Procedimento Ordinário deduzida pelo Condomínio Paineiras Center ante Francisco Siqueira Filho e Cia Ltda., vem para atender ao despacho de fls. 773, e manifestar quanto a petição de fls. 763/765.

Em sua manifestação os requeridos alegam que o valor atribuído ao imóvel está abaixo ao do móvel avaliado em outro processo, o qual está localizado ao lado do objeto desta ação e possui características semelhantes ao avaliado nestes autos.

A manifestação vem acompanhada de um parecer técnico elaborado pelo Engº Roberto Antônio de Mingo o qual concorda integralmente com o laudo de avaliação e com a metodologia utilizada, discordando apenas com o valor do metro quadrado. O Assistente Técnico utiliza como justificativa da

divergência a comparação do valor unitário do imóvel objeto da ação com o valor unitário do imóvel vizinho atribuído em outro processo e apresenta um quesito para esclarecimento.

O Perito tem a esclarecer que, em sua avaliação seguiu a norma NBR-14.653/2001 utilizando o método comparativo de dados do mercado - Direto através de 7 elementos localizados no mesmo centro comercial (Condomínio Paineiras Center) e com características semelhantes ao imóvel objeto da ação. Que, conforme pode ser observado nas tabelas de fls. 697 e 708, os valores unitários homogeneizados variam de R\$ 6.081,00 a R\$ 8.640,00.

Q.01. Queira o DD. Jurisperito esclarecer a divergência entre os valores de avaliação do imóvel vizinho (sala 203) nos autos do processo nº 0007150-42.2004.8.26.309 e o do imóvel avaliado nestes autos (sala 204), uma vez que, a sala 203 (matrícula nº 76094 do CRI de Jundiaí) conta com 20,34 m² e foi avaliada em R\$ 237.299,86 (duzentos e trinta e sete mil, duzentos e noventa e nove reais e oitenta e seis centavos) e, a sala 204 (matrícula nº 76905 do CRI de Jundiaí) conta com 24,17 m² e foi avaliada em valor bem inferior, em R\$ 177.300,00 (cento e setenta e sete mil e trezentos reais).

R.01. Conforme descrito anteriormente, o perito adotou como critério técnico para determinação do valor do imóvel o Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizando o software "Avalub, versão 3.0" para a homogeneização e cálculo do valor

unitário. Para homogeneização foram utilizados 7 elementos ofertados nas imobiliárias locais e todos localizados no condomínio Shopping Paineira com valores unitários homogeneizados variando de R\$ 6.081,00 a R\$ 8.640,00.

Era o que nos cabia informar, colocando-nos a disposição de V. Exa.

Jundiaí, 28 de abril de 2016


Antonio Sergio A. Moreno
Perito Judicial



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
2ª VARA CÍVEL
Largo São Bento, s/nº, ., Centro - CEP 13201-035, Fone: (11) 4586-8111,
Jundiaí-SP - E-mail: jundiai2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

806
AD

DECISÃO

Processo Físico nº: **0007149-57.2004.8.26.0309**
Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
Requerente: **Condominio Painerias Center**
Requerido: **Francisco Siqueira Filho e Cia Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Bruna Carrafa Bessa Levis**

Vistos.

Fls.763/772: A impugnação ao laudo pericial não prospera.

A impugnação ofertada pela requerida apresenta como único argumento o fato de que o imóvel vizinho, de características semelhantes, foi avaliado por perícia em outra ação, e a ele atribuído valor bem diferente do montante alcançado pelo *expert* do juízo nestes autos, na avaliação do imóvel aqui penhorado.

Ocorre que esse argumento, por si só, não é suficiente para desmerecer o trabalho técnico produzido nestes autos.

De fato, a divergência é considerável. Contudo, cumpre destacar que nestes autos a impugnante não apresenta o laudo pericial realizado nos autos da outra execução, tampouco faz críticas ao método de avaliação utilizado para realização da perícia nesta demanda.

Deste modo, a impugnação carece de elementos técnicos que enfraqueçam a conclusão a que chegou o Sr. Perito, na prova pericial aqui produzida.

Com efeito, na presente demanda o Sr. Perito utilizou-se de método comparativo de dados de mercado, seguindo a norma NBR-14.653/2001, utilizando-se de 7 elementos comparativos localizados no mesmo cetro comercial, e com características semelhantes. Tem-se, portanto, que a referida metodologia bem reflete o valor atual de mercado dos imóveis.

Destarte, considerando que a parte requerida não discorda da avaliação neste quesito, a divergência de valores alegada, por basear-se unicamente em singela menção a conclusão diversa obtida por outro perito, em demanda diversa e que se refere a outro imóvel, não se mostra suficiente a amparar a impugnação ofertada.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
2ª VARA CÍVEL

Largo São Bento, s/nº, ., Centro - CEP 13201-035, Fone: (11) 4586-8111,
Jundiai-SP - E-mail: jundiai2cv@tjsp.jus.br

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



807
[Handwritten signature]

Ademais, observa-se que o Assistente Técnico da requerida declara expressamente em seu parecer que **"concorda na integralidade do laudo de avaliação, bem como da metodologia usada", "exceto no tocante ao valor do metro quadrado tomado como base pelo DD. Jurisperito"** (fls.768).

Ante o exposto, rejeito a impugnação e HOMOLOGO o laudo de avaliação de fls.684/711.

Digam as partes em termos de prosseguimento.

Intimem-se.

Jundiaí, 22 de junho de 2017.

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
JUNDIAÍ – SP

Processo nº 0007149-57.2004.8.26.0309.

Condomínio Paineiras Center, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe que move em face de **Francisco Siqueira Filho e Cia Ltda.**, por sua advogada e bastante procuradora que a esta subscreve, vem respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, em atenção à r. decisão de fls. que homologou o laudo de avaliação de fls.684/711, reiterar a petição protocolada em 03/02/2016, no sentido de que seja deferida a adjudicação do bem penhorado pelo valor da avaliação atualizado para a data de hoje, conforme planilha anexa.

Termos em que, pede deferimento.

Jundiaí, 06 de julho de 2.017.



Luciane Cristina Leardine Luiz Del Roy

OAB/SP 150.758

Imprimir

Voltar

SP
PA

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: junho/2017
 Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)
 Acréscimo de 0,00% referente a multa.
 Honorários advocatícios de 0,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATÓRIOS 0,00% a.m.	MULTA 0,00%	TOTAL
1	Loja 204	19/10/2015	177.291,06	197.031,48	0,00	0,00	0,00	197.031,48
Sub-Total								R\$ 197.031,48
TOTAL GERAL								R\$ 197.031,48



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ

2ª VARA CÍVEL

Largo São Bento, s/nº, ., Centro - CEP 13201-035, Fone: (11) 4586-8111,
Jundiaí-SP - E-mail: jundiai2cv@tjsp.jus.br

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

8550

DECISÃO

Processo Físico nº: **0007149-57.2004.8.26.0309**
Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
Requerente: **Condominio Painerias Center**
Requerido: **Francisco Siqueira Filho e Cia Ltda**

Juíza de Direito: Dra. **Bruna Carrafa Bessa Levis**

Vistos.

I - Fls.811/814: cumpre salientar, de proêmio, que, nos termos do art. 371 do Código de Processo Civil, para formar o seu convencimento, o juiz apreciará **as provas constantes dos autos**, independentemente do sujeito que as tiver promovido.

Alega o embargante que esta magistrada injustificadamente ignorou uma prova emprestada, qual seja, o laudo de avaliação produzido nos autos do processo nº.0007150-42.2004.8.26.0309.

No entanto, referida prova não foi apresentada nos presentes autos, o que constitui óbice à sua utilização para a solução da celeuma, conforme já consignado na decisão embargada.

Aduz, ainda, que também não foi objeto de apreciação o elemento probatório apresentado às fls.792.

Todavia, conforme os esclarecimentos de fls.798/800, o imóvel objeto do referido anúncio foi utilizado pelo *Expert* em seu laudo pericial como um dos elementos de comparação.

Destarte, consoante já aduzido, não há nos elementos técnicos capazes de infirmar o trabalho realizado pelo Sr. Perito.

Sendo assim, conheço os embargos de declaração opostos e, no mérito, rejeito-os, por não vislumbrar omissão, contradição ou obscuridade na decisão, ficando prequestionadas todas as matérias infraconstitucionais e constitucionais aduzidas.

Por fim, pondero que a matéria aduzida nos embargos representa inconformismo da parte com o teor da decisão, havendo recurso próprio para tanto.

II – Fls.809/810: intime-se o executado, na forma do art.876, §1º, inciso I, do Código de Processo Civil, para manifestar-se acerca do requerimento de adjudicação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
2ª VARA CÍVEL

Largo São Bento, s/nº, ., Centro - CEP 13201-035, Fone: (11) 4586-8111,
Jundiaí-SP - E-mail: jundiai2cv@tjsp.jus.br

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

Outrossim, ante o disposto no art. 876, §5º, c/c art. 899, inciso V, ambos do CPC, intime-se também o Banco de Crédito Nacional S/A, bem como o Banco Itaú S/A acerca de tal requerimento.

Intime-se.

Jundiaí, 01 de agosto de 2017.

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

216

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

Documento é cópia do original assinado digitalmente por BRUNA CARRAFA BESSA LEVIS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

846
118

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
JUNDIAÍ/SP

PROCESSO: 0007149-57.2004.8.26.0309

Condomínio Paineiras Center, devidamente qualificado nos autos da ação em epígrafe que move em face de **Francisco Siqueira Filho e Cia Ltda**, por intermédio de seu procurador, que esta subscreve, vem a presença de Vossa Excelência, em atendimento ao r. despacho, expor e requerer o quanto segue.

Em relação a juntada da Certidão de Objeto e Pé do processo nº 0607777-81.2000, requer a dilação de prazo por mais 15 dias, para juntar o referido documento, tendo em vista, que até o momento a referida certidão não foi emitida pelo cartório competente.

No mais, requer a juntada da certidão de matrícula referente ao imóvel nº76.095 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, comprovando a caução oferecida no processo alhures mencionado.

Termos em que,

Pede deferimento.

Jundiaí, 11 de outubro de 2018.


p.p. Jeferson de Ávila Afonso

OAB/SP 247.715

848
AA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE JUNDIAÍ - S. P.

matrícula

76.095

ficha

01

OSMAR PEREIRA DA SILVA
OFICIAL

Jundiaí, 27 de novembro de 1987.-

IMÓVEL:- A loja nº 204, em construção, localizada no 2º pavimento do Centro Comercial, do edifício denominado "PAINÉIRAS CENTER" sito nesta cidade, município e comarca, destinado a "papelaria", com a área útil e privativa de 24,17ms², área comum de 37,21ms², totalizando a área de 61,38ms², e fração ideal de terreno de 0,58% e cota de participação condominial de 1,01%.

CONTRIBUINTE Nºs:- 01.001-001-2 / 002-1 / 003-9 / 004-7 / 005-5 / 007-1 / 008-0 / 009-8 / 020-9 / 021-7 / 022-5 / 023-3 / 024-1 / 025-0 / 026-8 / em área maior.

PROPRIETÁRIA:- N.B.N. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, a Rua Professor Giacomo Itria nº 340, inscrita no CGC nº 54.132.642/0001-73.

REGISTRO ANTERIOR:- R.1 nas mats. 36.069, 36.070, 36.:071, 36.072, - 36.073, 36.074, R.2/19.940, R.3/19.325, R.4/16.795, - R.1 nas mats. 36.075, 36.076, 36.077, 36.078, 36.079, 36.080 e 36.081 e incorporação de condomínio R.2/37.474.-

O Oficial Maior, *[Assinatura]*

R.1.- Em 27 de novembro de 1.987.-

Pela escritura datada de 29 de maio de 1987, livro 608 fls 129-vº, retificada e ratificada pela escritura de 30 de setembro de 1987, - livro 614 fls 69vº, a proprietária N.B.N. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, supra qualificada, vendeu a fração ideal de terreno a que corresponderá a loja nº 204, a ser entregue acabada, pelo valor de Cz\$ 67.783,35, à FRANCISCO SIQUEIRA FILHO & CIA LTDA, com sede nesta cidade, à rua do Rosário nº 543, inscrita no CGC nº 50.925.791/0001-39 sendo o valor venal em 1.987 de Cz\$ 793.553,00, em área maior. Alfredo Cristiano Carvalho Homem- Oficial Maior, *[Assinatura]*

AV.2:- Em 29 de agosto de 1988.

Pelo requerimento firmado aos 10 de agosto de 1.988, as partes - autorizaram a presente averbação para ficar constando que foi a loja nº 204, objeto desta matrícula, destinada para "PAPELARIA EM GERAL E SERVIÇOS DE CÓPIAS REPROGRÁFICAS".- O Escrevente autorizado, *[Assinatura]* (LUIZ CARLOS FERRANTI).-

Av.3:- Em 29 de Janeiro de 2002.

Pela cópia autenticada do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, Prenotada nesta Serventia, em doze (12) de dezembro de dois mil e um (2001), sob nº 183.993, consta que a proprietária FRANCISCO SIQUEIRA FILHO & CIA. LTDA., atualmente encontra-se inscrita no CNPJ sob nº 50.925.791/0003-09. A Escrevente Autorizada, *[Assinatura]* (ÉRIKA TERESA PEREIRA BROLO).

Av.4:- Em 29 de Janeiro de 2002.

Tendo sido averbada a construção do EDIFÍCIO COMERCIAL denominado "Painéiras Center" e instituído e especificado o respectivo condomínio, conforme Averbação nº 22 e Registro nº 23 da Matrícula nº 37.474, desta Serventia, esta ficha passa a constituir-se na Matrícula nº 76.095, desta Matrícula nº 37.474, desta Serventia, já **CONCLUÍDO**, recebendo o número um mil, cento e cinquenta e cinco (1.155) da Avenida Nove de Julho esquina com a Rua Eduardo Tomanik número trezentos e oitenta e cinco (385) e Rua Conrado Augusto Offa, nesta cidade e comarca, estando esta Unidade Autônoma avaliada em trinta e sete mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e trinta e três centavos (R\$ 37.652,33). A Escrevente Autorizada, *[Assinatura]* (ÉRIKA TERESA PEREIRA BROLO).

-segue no verso-

37.474/1j 204

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Jundiaí - SP

11160-9-AA 944780

11160-9-935001-950000-0618



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Jundiaí / SP
FORO DE JUNDIAÍ 2ª VARA CÍVEL
Largo São Bento, s/nº, Centro - CEP 13201-035, Fone: (11) 4586-8111,
Jundiaí-SP - E-mail: jundiai2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Físico nº: 0007149-57.2004.8.26.0309
Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Painérias Center
Executado: Francisco Siqueira Filho e Cia Ltda

Juiz(a) de Direito: Dr(a). MARIA CLAUDIA MOUTINHO RIBEIRO

Vistos.

1-Tendo em vista que a parte executada foi intimada e não se insurgiu contra a penhora, acolho o requerimento formulado pela parte exequente a fls. 889.

Nomeio, para a realização dos leilões eletrônicos, Lance Alienações Eletrônicas Ltda. (Lance Judicial), credenciada junto ao Tribunal de Justiça de São Paulo.

Intime-se a leiloeira, por e-mail (contato@lancejudicial.com.br), para que providencie: a) a designação de datas para os leilões; b) a elaboração de minuta do edital; c) a publicação do edital, pelo menos cinco dias antes da data marcada para os leilões, em seu endereço eletrônico, o qual fica designado para os fins previstos no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil.

O edital deverá ser elaborado de acordo com os requisitos do artigo 886 do Código de Processo Civil, e dele deverão constar o valor atualizado da avaliação e, se o caso, o valor mínimo de alienação para a finalidade prevista no artigo 843, § 2º, do Código de Processo Civil, a fim de evitar prejuízo a eventuais terceiros alheios à execução, bem como a advertência de que, nos termos do artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil, será considerado vil o preço inferior a 50% do valor atualizado da avaliação.

2-A serventia deverá providenciar a conferência da minuta apresentada e

0007149-57.2004.8.26.0309 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Jundiaí / SP
FORO DE JUNDIAÍ 2ª VARA CÍVEL
Largo São Bento, s/nº, ., Centro - CEP 13201-035, Fone: (11) 4586-8111,
Jundiaí-SP - E-mail: jundiai2cv@tj.sp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

201
900
m

afixar oportunamente o edital no local de costume.

3-Intime-se a parte executada, por intermédio do advogado ou pessoalmente, conforme o caso, acerca das datas designadas para os leilões, nos termos do artigo 889, I, do Código de Processo Civil.

4-Se o caso, intimem-se pessoalmente os cônjuges ou companheiros da parte executada, eventuais co-proprietários do bem e outros eventuais interessados indicados no artigo 889, II a VIII, do Código de Processo Civil, acerca das datas designadas para os leilões.

5-Apresente a parte exequente, no prazo de cinco dias, o cálculo atualizado do débito.

6-Oportunamente, caso haja arrematação, será deliberado acerca do direito de preferência.

Int.

Jundiaí, 09 de dezembro de 2021.

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

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tj.sp.jus.br/esaj>, informe o processo 0007149-57.2004.8.26.0309 e o código 8L0000007FEI/6.

SECCO e MAFFIA

903
juiz

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE JUNDIAÍ /SP.

PROCESSO Nº 0007149-57.2004.8.26.0309.

CONDOMÍNIO PAINEIRAS CENTER, estabelecido na
avenida Nove de Julho, nº 1155, Chácara Urbana, Jundiaí São Paulo, CEP: 13.201-
08, devidamente inscrito no CNPJ 54.690.276/0001-78, por seus advogados que a
presente subscrevem, nos autos da AÇÃO em epígrafe, proposta em face de
RANCISCO SIQUEIRA FILHO E CIA LTDA vem, respeitosamente, à presença de
V. Exa., apresentar memória de cálculo atualizada anexa.

Nestes termos,
Pede deferimento.
Jundiaí, 13 de dezembro de 2021.


ALEXANDRE RAFAEL SECCO
OAB/SP 213.113

Luiz Secco Ribeiro
Alexandre Rafael Secco
João Guilherme B. Maffia

Rua José Bonifácio de Andrade e Silva, nº 335
Anhangabaú, Jundiaí/SP, CEP 13.208-240.
Fones/Fax (011) 4522-0559 / 4586-6707
4522-7611 / 4522-3693

www.sammadvogados.com.br
contato@sammadvogados.com.br

309 FNPT-21.00003642-5 141221 1456 50

Relatório do Jurídico

Data de cálculo 13/12/2021

Índice econômico: 02 - TJSF

OK
904
py

0032 - CONDOMÍNIO PAINEIRAS CENTER

Bloco: 1 - LOJA

000204 - FRANCISCO S. FILHO E CIA LTDA CNPJ: 50.925.791/0001-39 - A/C: FRANCISCO SIQUEIRO FILHO E CIA LTDA

Av NOVE DE JULHO 1115 - CHACARA URBANA - JUNDIAÍ - SP - CEP: 13209-010

Histórico	Vencimento	Valor Original	Valor principal	Multa	Juros	Atualização monetária	Total
Fundo de Promoção	08/09/2000	R\$ 175,00	175,00	3,50	446,25	523,93	1.148,68
Fundo de Promoção	25/09/2000	R\$ 200,00	200,00	4,00	510,00	598,78	1.312,78
Fundo de Promoção	08/10/2000	R\$ 175,00	175,00	3,50	444,50	520,80	1.143,80
Fundo de Promoção	25/10/2000	R\$ 200,00	200,00	4,00	508,00	595,20	1.307,20
Fundo de Promoção	08/11/2000	R\$ 175,00	175,00	3,50	442,75	519,55	1.140,80
Fundo de Promoção	25/11/2000	R\$ 200,00	200,00	4,00	506,00	593,78	1.303,78
Fundo de Promoção	08/12/2000	R\$ 175,00	175,00	3,50	441,00	518,37	1.137,87
Fundo de Promoção	25/12/2000	R\$ 200,00	200,00	4,00	504,00	592,43	1.300,43
Fundo de Promoção	08/01/2001	R\$ 175,00	175,00	3,50	439,25	514,24	1.131,99
Fundo de Promoção	08/02/2001	R\$ 175,00	175,00	3,50	437,50	509,92	1.125,92
Condomínio	01/05/2001	R\$ 436,01	436,01	8,72	1.076,94	1.247,47	2.769,14
Condomínio	10/05/2001	R\$ 186,86	186,86	3,74	461,54	534,63	1.186,77
Energia	11/05/2001	R\$ 234,11	234,11	4,68	578,25	669,81	1.486,85
Condomínio	01/11/2003	R\$ 849,45	849,45	16,99	1.843,31	2.014,01	4.723,76
Fundo de Promoção	10/11/2003	R\$ 175,00	175,00	3,50	379,75	414,92	973,17
Fundo de Promoção	25/11/2003	R\$ 175,00	175,00	3,50	379,75	414,92	973,17
Energia	26/11/2003	R\$ 376,39	376,39	7,53	816,77	892,41	2.093,10
Condomínio	01/12/2003	R\$ 861,03	861,03	17,22	1.859,82	2.041,47	4.779,54
Fundo de Promoção	10/12/2003	R\$ 175,00	175,00	3,50	378,00	414,92	971,42
Fundo de Promoção	25/12/2003	R\$ 175,00	175,00	3,50	378,00	414,92	971,42
Energia	30/12/2003	R\$ 199,39	199,39	3,99	430,68	472,75	1.106,81
Condomínio	01/01/2004	R\$ 887,95	887,95	17,76	1.909,09	2.105,29	4.920,09
Fundo de Promoção	10/01/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	376,25	414,92	969,67
Fundo de Promoção	25/01/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	376,25	414,92	969,67
Energia	28/01/2004	R\$ 353,08	353,08	7,06	759,12	837,14	1.956,40
Condomínio	01/02/2004	R\$ 887,06	887,06	17,74	1.898,31	2.103,18	4.906,29
Fundo de Promoção	10/02/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	374,50	414,92	967,92
Fundo de Promoção	25/02/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	374,50	414,92	967,92
Energia	27/02/2004	R\$ 359,25	359,25	7,19	768,80	851,77	1.987,01
Condomínio	01/03/2004	R\$ 925,66	925,66	18,51	1.971,66	2.194,70	5.110,53
Fundo de Promoção	10/03/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	372,75	414,92	966,17
Fundo de Promoção	25/03/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	372,75	414,92	966,17
Condomínio	01/04/2004	R\$ 986,81	986,81	19,74	2.092,04	2.339,69	5.438,28
Fundo de Promoção	10/04/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	371,00	414,92	964,42
Fundo de Promoção	25/04/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	371,00	414,92	964,42
Condomínio	01/05/2004	R\$ 937,36	937,36	18,75	1.977,83	2.222,44	5.156,38
Fundo de Promoção	10/05/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	369,25	414,92	962,67
Fundo de Promoção	25/05/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	369,25	414,92	962,67
Condomínio	01/06/2004	R\$ 1.003,50	1.003,50	20,07	2.107,35	2.379,26	5.510,18
Fundo de Promoção	10/06/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	367,50	414,92	960,92
Fundo de Promoção	25/06/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	367,50	414,92	960,92
Condomínio	01/07/2004	R\$ 1.011,11	1.011,11	20,22	2.113,22	2.397,30	5.541,85
Fundo de Promoção	10/07/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	365,75	414,92	959,17
Fundo de Promoção	25/07/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	365,75	414,92	959,17
Condomínio	01/08/2004	R\$ 1.037,33	1.037,33	20,75	2.157,65	2.459,47	5.675,20
Fundo de Promoção	10/08/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	364,00	414,92	957,42
Fundo de Promoção	11/08/2004	R\$ 375,34	375,34	7,51	780,71	889,92	2.053,48
Energia	25/08/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	364,00	414,92	957,42
Fundo de Promoção	01/09/2004	R\$ 1.012,91	1.012,91	20,26	2.096,72	2.401,57	5.531,46
Condomínio	10/09/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	362,25	414,92	955,67
Fundo de Promoção	10/09/2004	R\$ 224,59	224,59	4,49	464,90	532,49	1.226,47
Energia	25/09/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	362,25	414,92	955,67
Fundo de Promoção	01/10/2004	R\$ 1.110,81	1.110,81	22,22	2.288,27	2.633,69	6.054,99
Condomínio	10/10/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	360,50	414,92	953,92
Fundo de Promoção	11/10/2004	R\$ 344,98	344,98	6,90	710,66	817,93	1.880,47
Energia	25/10/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	360,50	414,92	953,92
Fundo de Promoção	01/11/2004	R\$ 1.011,35	1.011,35	20,23	2.073,27	2.397,87	5.502,72
Condomínio	10/11/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	358,75	414,92	952,17
Fundo de Promoção	10/11/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	358,75	414,92	952,17
1/2 13º Publicidade	11/11/2004	R\$ 206,62	206,62	4,13	423,57	489,89	1.124,21
Energia	11/11/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	358,75	414,92	952,17
Fundo de Promoção	25/11/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	357,00	414,92	950,42
Condomínio	01/12/2004	R\$ 978,88	978,88	19,58	1.996,92	2.320,89	5.316,27
Condomínio	10/12/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	357,00	414,92	950,42
2/2 13º Publicidade	10/12/2004	R\$ 402,98	402,98	8,06	822,08	955,45	2.188,57
Energia	10/12/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	357,00	414,92	950,42
Fundo de Promoção	25/12/2004	R\$ 175,00	175,00	3,50	357,00	414,92	950,42
Fundo de Promoção	01/01/2005	R\$ 943,95	943,95	18,88	1.916,22	2.238,07	5.117,12
Condomínio	10/01/2005	R\$ 175,00	175,00	3,50	355,25	414,92	948,67
Fundo de Promoção	11/01/2005	R\$ 493,67	493,67	9,87	1.002,15	1.170,47	2.676,16
Energia	25/01/2005	R\$ 175,00	175,00	3,50	355,25	414,92	948,67
Fundo de Promoção	01/02/2005	R\$ 796,83	796,83	15,94	1.609,60	1.889,25	4.311,62
Condomínio	11/02/2005	R\$ 175,00	175,00	3,50	353,50	414,92	946,92
Fundo de Promoção	11/02/2005	R\$ 423,81	423,81	8,48	856,10	1.004,84	2.293,23
Energia	11/02/2005	R\$ 53,20	53,20	1,06	107,46	126,14	287,86
Multa RI - 14/02/05	20/02/2005	R\$ 175,00	175,00	3,50	353,50	414,92	946,92
Fundo de Promoção	25/02/2005	R\$ 935,18	935,18	18,70	1.879,71	2.217,27	5.050,86
Condomínio	01/03/2005	R\$ 175,00	175,00	3,50	351,75	414,92	945,17
Condomínio	10/03/2005	R\$ 175,00	175,00	3,50	351,75	414,92	945,17
Fundo de Promoção	11/03/2005	R\$ 459,82	459,82	9,20	924,24	1.090,21	2.483,47
Energia	25/03/2005	R\$ 175,00	175,00	3,50	351,75	414,92	945,17
Fundo de Promoção	01/04/2005	R\$ 932,26	932,26	18,65	1.864,52	2.210,35	5.025,78
Condomínio							

Relatório do Jurídico

Data de cálculo 13/12/2021

Índice econômico: 02 - TJSP

909
Fey

Inscrição: 0032 - CONDOMÍNIO PAINEIRAS CENTER

Bloco: 1 - LOJA

Inscrição: 00204 - FRANCISCO S. FILHO E CIA LTDA CNPJ: 50.925.791/0001-39 - A/C: FRANCISCO SIQUEIRO FILHO E CIA LTDA
R. Av. NOVE DE JULHO 1115 - CHACARA URBANA - JUNDIAÍ - SP - CEP: 13209-010

Histórico	Vencimento	Valor original	Valor principal	Multa	Juros	Atualização monetária	Total
Energia	10/03/2021 R\$	68,68	68,68	1,38	6,18	4,96	81,20
Condomínio	10/03/2021 R\$	671,59	671,59	13,43	60,44	48,52	793,98
Fundo de Promoção	25/03/2021 R\$	376,85	376,85	7,54	33,92	27,22	445,53
Condomínio	01/04/2021 R\$	650,36	650,36	13,01	52,03	41,39	756,79
Condomínio	10/04/2021 R\$	650,36	650,36	13,01	52,03	41,39	756,79
Energia	12/04/2021 R\$	55,24	55,24	1,10	4,42	3,52	64,28
Condomínio	01/05/2021 R\$	601,01	601,01	12,02	42,07	35,83	690,93
Condomínio	10/05/2021 R\$	601,01	601,01	12,02	42,07	35,83	690,93
Energia	24/05/2021 R\$	61,17	61,17	1,22	4,28	3,65	70,32
Condomínio MAI/21 Parc.:1/2	01/06/2021 R\$	628,24	628,24	12,56	40,79	31,12	712,71
10% Fdo Reserva Parc.: 1/2	01/06/2021 R\$	62,83	62,83	1,26	4,08	3,11	71,28
Condomínio MAI/2021	10/06/2021 R\$	628,24	628,24	12,56	38,91	31,12	710,83
10% Fundo de Reserva	10/06/2021 R\$	62,83	62,83	1,26	3,89	3,11	71,09
Energia área Comum	14/06/2021 R\$	68,69	68,69	1,37	4,16	3,40	77,62
Condomínio JUN/2021	01/07/2021 R\$	529,62	529,62	10,59	29,10	22,92	592,23
10% Fundo de Reserva	01/07/2021 R\$	52,96	52,96	1,06	2,91	2,29	59,22
Condomínio JUN/2021	10/07/2021 R\$	529,62	529,62	10,59	27,51	22,92	590,64
10% Fundo de Reserva	10/07/2021 R\$	52,96	52,96	1,06	2,75	2,29	59,06
Energia Área Comum Lojas	13/07/2021 R\$	61,31	61,31	1,23	3,12	2,65	68,31
Condomínio JUL/2021	02/08/2021 R\$	426,22	426,22	8,53	18,88	13,96	467,59
10% Fundo de Reserva	02/08/2021 R\$	42,62	42,62	0,85	1,89	1,40	46,76
Condomínio JUL/2021	10/08/2021 R\$	426,22	426,22	8,53	17,74	13,96	466,45
10% Fundo de Reserva	10/08/2021 R\$	42,62	42,62	0,85	1,77	1,40	46,64
Energia Área Comum Lojas	10/08/2021 R\$	86,56	86,56	1,73	3,60	2,83	94,72
Condomínio AGO/2021	09/09/2021 R\$	429,63	429,63	8,59	13,59	10,20	462,01
10% Fundo de Reserva	09/09/2021 R\$	42,82	42,82	0,86	1,35	1,02	46,05
Condomínio AGO/2021	19/09/2021 R\$	429,63	429,63	8,59	12,16	10,20	460,58
10% Fundo de Reserva	19/09/2021 R\$	42,82	42,82	0,86	1,21	1,02	45,91
Energia Área Comum Lojas	19/09/2021 R\$	83,63	83,63	1,67	2,37	1,99	89,66
Fundo de Promoção (50%)	19/09/2021 R\$	376,85	376,85	7,54	10,67	8,95	404,01
Condomínio SET/2021	20/10/2021 R\$	695,72	695,72	13,91	12,51	8,07	730,21
10% Fundo de Reserva	20/10/2021 R\$	69,57	69,57	1,39	1,25	0,81	73,02
Energia Área Comum Lojas	20/10/2021 R\$	98,57	98,57	1,97	1,77	1,14	103,45
Fundo de Promoção (50%)	20/10/2021 R\$	376,85	376,85	7,54	6,78	4,37	395,54
Boleto Complementar	20/10/2021 R\$	169,19	169,19	3,38	3,04	1,96	177,57
Condomínio OUT/2021	20/11/2021 R\$	920,15	920,15	18,40	7,05	0,00	945,60
10% Fundo de Reserva	20/11/2021 R\$	92,01	92,01	1,84	0,70	0,00	94,55
Fundo Promoção	20/11/2021 R\$	753,70	753,70	15,07	5,77	0,00	774,54
Energia Área Comum Lojas	20/11/2021 R\$	107,28	107,28	2,15	0,82	0,00	110,25
Subtotal:		492.598,74	492.598,74	9.852,56	509.937,73	442.457,06	1.454.846,09

Outras Despesas

Histórico	Valor
Honorários advocatícios	145.484,61
Total:	145.484,61

Total geral:

1.600.330,70