



# 91/2011

SÃO PAULO

4ª Vara Cível da Comarca de São Vicente

UNIZO DE DIREITO DA

Foro de São Vicente / 4ª Vara Cível



0014854-92.2011.8.26.0590

Classe : Procedimento Comum  
 Assunto principal : Despesas Condominiais  
 Competência : Cível  
 Valor da ação : R\$ 19.075,17  
 Volume : 1/4  
 Repte : **Condomínio Edifício Alpha**  
 Advogado : Cid Ribeiro Junior (OAB: 155690/SP) e outro  
 Reprtate : Clara Rosa de Souza  
 Reqdo : **Espólio de Antonio Garofalo Filho**  
 Advogado : Rodrigo Costa Pinto de Carvalho (OAB: 271156/SP)  
 Observação : Ação: 31032 - Procedimento Sumário  
 Ação Complementar: 146 - Procedimento

Foro de São Vicente / 4ª Vara Cível  
0014854-92.2011.8.26.0590

Distribuição : Sumário (Cob. Condomínio)  
: Livre - 25/07/2011 12:11:08

2011/000691  
Titular 01

4 4  
Cível el

REG. SOB nº 691/2011  
LIVRO nº \_\_\_\_\_ - Fls. \_\_\_\_\_  
*Ass. J. J. J.*

Entrada de Autos  
Direto Privado 3

02 DEZ 2011

RECORRIDOS



**DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALPHA, REALIZADA EM 19 DE JUNHO DE 2010.**

Dezenove dias do mês de junho de dois mil e dez, realizou-se nas dependências da Orban Emp. Imob. Ltda., sito a Av. Presidente Wilson, 89 – São Vicente / SP, a Assembléia Geral Ordinária do Condomínio Edifício Alpha, em segunda convocação às 09:30 horas, por não ter se registrado “quorum” à primeira, marcada para as 08:30 hs, conforme edital de convocação enviado a todos os condôminos, no dia de 01/06/2010, cujos condôminos presentes firmaram a lista de presença à folha 54 verso do livro das Atas do Condomínio. Foi deliberada a seguinte Ordem do Dia:

**ITEM 1) COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA DOS TRABALHOS:** Perguntado entre os presentes se havia alguém disposto a exercer a presidência, apresentou-se o Sr. Rivaldo de Menezes Alves Vilarinho (Ap. 309), que foi aclamado por unanimidade e convidou a mim, Marcio Grima Mendes (Gerente da Orban) para secretariá-lo.

**ITEM 2) LEITURA E APROVAÇÃO DA ÚLTIMA ATA:** Foi feita a leitura da ata da assembléia anterior, realizada em 07/11/2009, em sua íntegra. Alguns condôminos informaram não terem recebido a ata citada. O Sr. Marcio (Orban) comprometeu-se a verificar o ocorrido e, se necessário, providenciar a entrega da ata juntamente com a presente. Perguntado aos presentes se alguém teria alguma ressalva no conteúdo da referida ata, a Sra. Maria Aparecida pediu para retificar o número de sua unidade, que constou no 1456 na ata anterior. Colocada em votação, a ata da assembléia anterior foi aprovada por unanimidade com a ressalva proposta.

**ITEM 3) APROVAÇÃO DE CONTAS DE OUTUBRO/2009 A ABRIL/2010:** O Sr. Marcio explicou aos presentes a forma de aprovação de contas, ressaltando que mensalmente são enviados aos condôminos, juntamente com o boleto para pagamento do condomínio, relatório detalhado de receitas e despesas (demonstrativo), cujo seu conteúdo é elaborado de acordo com o extrato bancário. Posteriormente, as pastas contendo os documentos comprobatórios das despesas e receitas são enviadas para a Síndica, Sub-Síndica e Conselho, para verificação. Após, permanecem à disposição de todo e qualquer condômino que deles queira ter vistas, bastando para tal agendar horário na Orban. Ressaltou também que toda a movimentação financeira do condomínio é feita apenas através de cheques, nem são recebidos valores em dinheiro no escritório da Orban, o que dá maior segurança aos condôminos. Após lidas as informações e não tendo restado dúvidas sobre as contas, foi perguntado entre os presentes se havia algum questionamento quanto às contas em aprovação, não havendo qualquer manifestação. Colocadas em votação as contas do período de Outubro/2009 a Março/2010, as mesmas foram aprovadas por unanimidade.

**ITEM 4) APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DA PROPOSTA ORÇAMENTÁRIA ORDINÁRIA, PARA O EXERCÍCIO 2010/2011:** O Sr. Marcio (Orban) explicou a finalidade do orçamento, ressaltando que há cerca de 5 (cinco) anos o valor do condomínio não sofre reajuste. Fez extensa e detalhada retrospectiva da situação financeira do Ed. Alpha, explicando detalhadamente o elevado passivo financeiro que existia e também os débitos do INSS, que foram parcelados através de empréstimo bancário e também parcelamento junto ao INSS, conforme aprovação da assembléia anterior. Lembrou que no passado, a situação financeira do condomínio chegou a níveis extremamente críticos, em razão da não-correção do valor do condomínio e também da inadimplência. Ressaltou o trabalho realizado pela Sra. Clara e pela Orban, destacando os esforços feitos pela Sra. Clara no sentido de buscar a solução de algumas inadimplências e também de equilibrar o caixa condominial. Finalizou apresentando a atual

AVENIDA DA ACLIMAÇÃO 375 - TELEFONES PABX (11) 3207-3111 - FAX 3209-0445  
FILIAL LITORAL - AVENIDA PRESIDENTE WILSON, 89 - TELEFONE/FAX - PABX (13) 3467-6111 - SÃO VICENTE/SP  
e-mail: [orbanlitoral@uol.com.br](mailto:orbanlitoral@uol.com.br)

S:\Meus Documentos\Edifícios\Alpha\Alpha - Ata AGO 19.06.2010.doc



CONCLUSÃO

Em 26 de junho de 2008 faço estes autos conclusos à MM. Juíza Substituta da 2ª Vara Cível da Comarca de São Vicente Dra. ROSELEINE BELVER DOS SANTOS. Ju., Proc. nº 1130/02.

Ana Paula Garcia Eira, Diretora de Serviço, matr. 311.471-A-9, subscrevo

Vistos.

Exsurge da avaliação que o bem constricto não é suficiente para a satisfação do débito.

Assim, defiro o reforço de penhora da unidade condominial devedora, na forma requerida pelo credor (fls. 132).

Ademais, se trata de execução de título judicial que homologou o acordo formalizado pelas partes na ação de cobrança das despesas condominiais, consideradas *propter rem* e, assim sendo, o próprio imóvel responde por estas obrigações.

Sobre a matéria, confira-se: "Evidenciamento da natureza obrigacional *propter rem*", em que o descumprimento vincula o próprio bem, unidade condominial, à garantia do credor em relação a tal unidade, nada há a se limitar diante do r. ato decisório agravado" (2º TacCiv/SP – Agravo de Instrumento nº 809.288-0/0 – Relator Prado Pereira – j. 29.07.03).

**EXECUÇÃO – PENHORA – UNIDADE CONDOMINIAL – CONDOMÍNIO – DESPESAS CONDOMINIAIS – PAGAMENTO – AUSÊNCIA – OBRIGAÇÃO 'PROPTER REM' – CABIMENTO** – Os encargos condominiais constituem-se espécie peculiar de ônus real, gravando a própria unidade do imóvel, eis que a lei lhe imprime poder se seqüela" (2º TacCiv/SP – Agravo de Instrumento nº 763.703-00/0 – Relator S. Oscar Feltrin – j. 18.09.02).

*Ex positis*, determino que a nomeação da unidade condominial devedora à penhora seja reduzida a termo, ficando o representante legal do credor como depositário na forma requerida às fls. 132.

Expeça-se guia de levantamento da quantia depositada às fls. 135 em favor do avaliador.

Int.

São Vicente, d.s.

ROSELEINE BELVER DOS SANTOS

Juíza Substituta

RECEBIMENTO

Em 27 de 06 de 2008 recebi estes autos em cartório.

Eu,

Escr., subscrevo.



PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo  
JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL  
2º OFÍCIO CÍVEL  
Comarca de São Vicente

Rua Jacob Emerich nº 1.367 - Parque Bitarú - São Vicente/SP - CEP:11.310-906 - tel:3467-6650

229  
11/10

**TERMO DE REFORÇO DE PENHORA**

Nº PROCESSO: 590.01.2002.002860-4/0  
ORDEM Nº 1130/2002

Aos vinte e um ( 21 ) dias do mês de julho ( 07 ) do ano de dois mil e oito (2008), no Cartório do 2º Ofício Cível desta comarca e cidade de São Vicente/SP, nos termos do r. despacho de fls. 139, fica por este termo lavrado o REFORÇO DE PENHORA sobre o imóvel que o( ) devedor(a) possui, abaixo descrito, tudo de conformidade com a petição e documento de fls. 132/138:

"O apartamento nº 623, localizado à Rua José Francisco Valença nº 81, Município de São Vicente/SP", que ficará depositado nas mãos do exequente, Condomínio Edifício Alpha, na pessoa de seu síndico, dele não podendo se desfazer, sem expressa ordem judicial.

O devedor será intimado posteriormente deste reforço de penhora e por aquele ato constituído o exequente, como depositário, sem prejuízo de eventual intimação de seu cônjuge, quanto à penhora, nos termos do art. 669, do CPC. NADA MAIS. E para constar, lavrei o presente termo, que vai devidamente assinado. Eu, Denise Veiga Patricio (Denise Veiga Patricio-matr. 804.845-2), Escrevente Técnico Judiciário, digitei e assino. Eu, Ana Paula Garcia Eira (Ana Paula Garcia Eira), Diretora de Serviço, matr. nº 311.471-9, confen e assino.







246  
[Handwritten signature]

EXMA. SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE.

COB. DE AVALIAÇÃO  
PROC 0630-1.130/02  
VARA - 2ª CÍVEL

ENDEREÇO	Endereço: Rua Dr. José Américo de Melo, nº 20 - 201º 520
CIDADE	Estado: São Paulo - Cidade: São Vicente - Bairro: São Paulo
TIPO DE IMÓVEL	Edifício Residencial
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	Objetivo da avaliação: Para fins de valor de mercado para a venda
VALOR DE REFERÊNCIA	Edifício de Imóvel Residencial
CONDÔMÍNIO	Condomínio Edifício Alpha
REQUERENTE	João Pedro Ramirez

- Processo n.º 1.130/02860/07

**- PROCEDIMENTO SUMÁRIO - COB. DE CONDOMÍNIO**

- Condomínio Edifício Alpha.

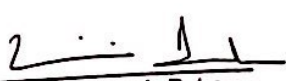
- João Pedro Ramirez.

**LIGIA MARIA COMIS DUTRA**, Engenheira Civil, registrada no CREA sob n.º 060.154.987-0/D, Perita Judicial, nomeada nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Ex.ª as conclusões a que chegou consubstanciadas no seguinte:

**L A U D O**



**FICHA RESUMO**  
**LAUDO DE AVALIAÇÃO**  
**PROCESSO:- 1.130/02**  
**VARA:- 2ª CÍVEL**

<b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	Endereço: Rua Dr. José Francisco Valença, nº 81 – Aptº 623 Bairro: Itararé Cidade: São Vicente Estado: São Paulo Tipo do Imóvel: Residencial.
<b>OBJETIVO</b>	Objetivo da avaliação: Determinar o Valor de Mercado para o imóvel.
<b>UTILIZAÇÃO</b>	Utilização do imóvel: Residencial
<b>REQUERENTE</b>	Condomínio Edifício Alpha.
<b>REQUERIDO</b>	João Pedro Ramirez.
<b>VALOR DE MERCADO</b>	R\$ 61.000,00 (Sessenta e Um Mil Reais) <b>DATA DE REFERÊNCIA:- SETEMBRO/2009</b>
<b>METODOLOGIA FUNDAMENTAÇÃO E RIGOR</b>	Metodologia: <b>MÉTODO COMPARATIVO DIRETO</b> Fundamentação:- Grau III Precisão:- Grau III
<b>LOCAL, DATA E RESPONSÁVEIS</b>	Santos, 30/09/2009.  Ligia Maria Comis Dutra Eng.ª Civil. CREA/SP 060.154.987-0/D



*[Handwritten signature]*

1 - **Requerente**:- Condomínio Edifício Alpha.

2 - **Requerido**:- João Pedro Ramirez.

3 - **Objetivo do Trabalho**: Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de um imóvel, assim entendendo-se:

**"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente"**  
**(NBR - 14653-1 - Item 3.44)**

4 - **Objeto da Avaliação**:

4.1 - **Individualização**.

Trata-se de avaliar o imóvel residencial, situado a Rua Dr. José Francisco Valença, nº 81 – Aptº 623, Cond. Edif. Alpha, Bairro Itararé, Município de São Vicente – S.P. A localização do imóvel encontra-se assinalada na Planta de Situação, objeto do ANEXO 01 deste laudo.

4.2 - **Documentação**:- Matrícula nº 105.548 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente.

5 - **Informações complementares**.

5.1 - Na presente avaliação, admite-se que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

5.2 - A signatária não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

5.3 - Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

## 6 - Metodologia:

### 6.1 - Prescrição normativa.

O presente trabalho atende às seguintes normas:

6.1.1 - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR – 14.653 "Avaliação de Bens", Parte 1: Procedimentos Gerais, Parte 2: Imóveis Urbanos.

6.1.2 - "Normas para Avaliação de Imóveis", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

6.2 - Nível de Rigor:- Fundamentação: Grau III

Precisão: Grau III

PARTE: LEVANTAMENTO DE DADOS  
2012.10.13



216

3040  
21

## 1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 1.1 - Aspectos Físicos

Relevo: plano.

Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

### 1.2 - Aspectos ligados à Infra-estrutura urbana

A região é servida por todos os melhoramentos públicos principais, tais como: rede de água potável, rede de iluminação e distribuição de energia elétrica, guias e sarjetas. Completam os melhoramentos públicos os serviços de pavimentação e telefonia.

### 1.3 - Equipamentos comunitários.

É servida por linhas de transporte coletivo, coleta de lixo domiciliar, comércio, etc.

## 2 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO.

### 2.1 - Aspectos físicos

Relevo : plano.

Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

### 2.2 - Infra-estrutura urbana

O imóvel é dotado de toda infra-estrutura urbana da região.

### 2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis

O imóvel é servido por todos os equipamentos comunitários da região.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

2.4 - Utilização atual, legal e econômica

O imóvel encontra-se vazio.

2.5 - Classificação do imóvel

O imóvel destina-se a fins residenciais.

**3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS**

3.1 - Aspectos físicos

Trata-se de um apartamento residencial localizado no Condomínio Edifício Alpha, sito, Rua Dr. José Francisco Valença, nº 81, Aptº 623, Bairro Itararé, São Vicente/SP.

De acordo com a Matrícula nº 105.548, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, fls. 172/173 dos autos, o imóvel possui Área Útil de 30,52 m<sup>2</sup>, e área total de 37,06m<sup>2</sup>. O apartamento possui sala-dormitório, cozinha e banheiro.

Foi constatado em vistoria que o imóvel apresenta umidade generalizada, trincas, e estado regular de conservação.

3.2 - Aspectos funcionais

A edificação é adequada ao uso e ocupação para as quais foi destinada.

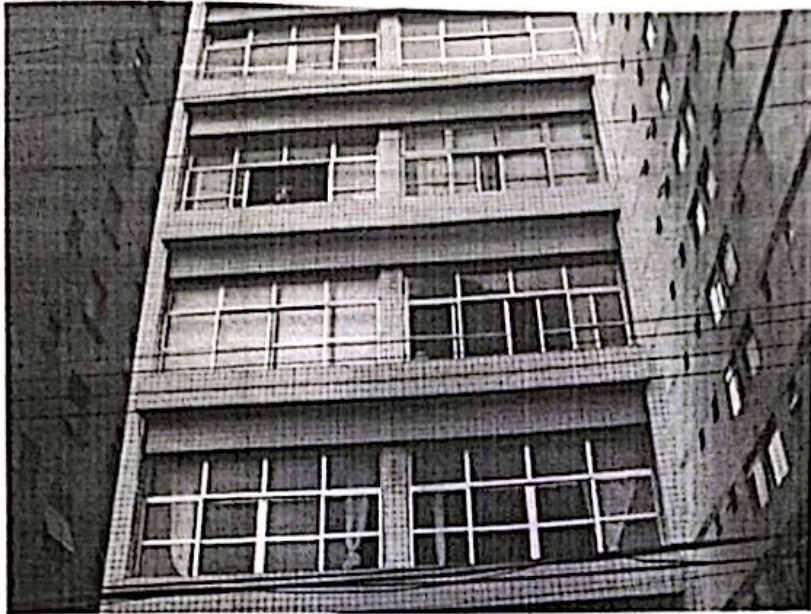
3.3 - Aspectos ambientais

A edificação é adequada às posturas legais e tendências de mercado da região.

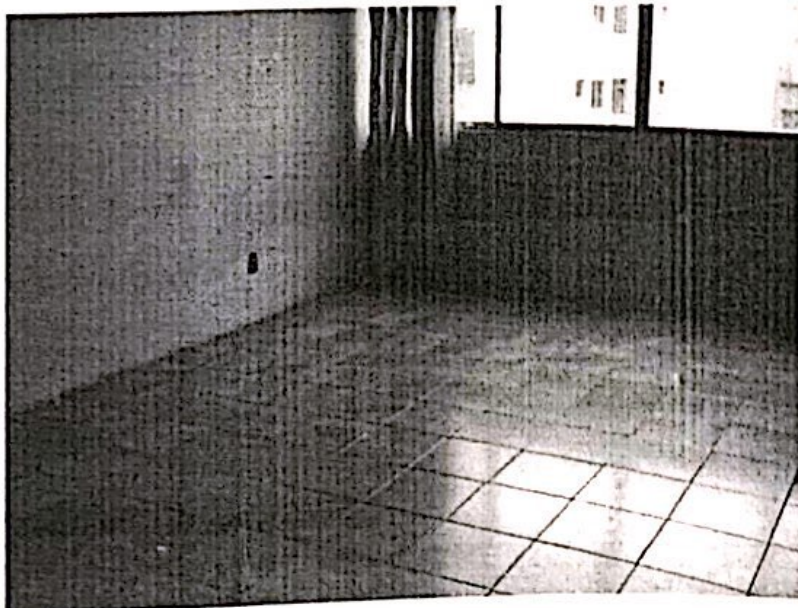


#### 4. VISTORIA.

Na ocasião da vistoria, além do levantamento de dados obliteram-se as fotografias adiante apresentadas permitindo-se uma visualização geral do imóvel em questão.



**FOTO 01:** Vista da fachada do Condomínio.



**FOTO 02:** Vista da sala, nota-se parede sem acabamento.

20/11  
310  
CP

**GENERALIDADES.**

Nesta **3ª PARTE**, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de **SETEMBRO/2009**.

**Aproveitamento Eficiente.**

Diz a NBR-14.653-2 no item 3 - Definições:

**"3.1 - aproveitamento eficiente: Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".**

No caso em tela, o imóvel em questão está situada em zona residencial, cujo seu aproveitamento máximo e econômico está enfocado para estes fins, ou seja, apartamento residenciais.

Assim, considerando esta situação singular, a diretriz mais indicada para se proceder a presente avaliação, será adotar os critérios previstos nas legislações pertinentes, analisando-se o mercado na própria região do imóvel avaliando.

**1 - ESCOLHA DA METODOLOGIA.**

Diz textualmente a NBR-14.653 - 1 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, item 7.5 - Escolha da Metodologia:

**"A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis..."**



Substituindo-se os dados na equação de regressão, temos:

- Valor Mínimo = R\$ 60.933,54/m<sup>2</sup>

Os comprovantes de cálculos são objetos do ANEXO 03.

### **3 - CONCLUSÃO**

Após os minuciosos cálculos, conclui-se que o valor do imóvel da penhora sito à Rua Dr. José Francisco Valença, nº 81 – Aptº 623, Município de São Vicente, é de:


**R\$ 61.000,00 (Sessenta e Um Mil Reals)**

**DATA DE REFERÊNCIA:- SETEMBRO/2009**

### **4 - TERMO DE ENCERRAMENTO**

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.ª e nada mais havendo a esclarecer, encerra esta Perita o presente laudo de 18 (dezoito) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Santos, 30 de Setembro de 2009.

  
Ligia Maria Comis Dutra  
Eng.ª Civil.  
CREA/SP 060.154.987-0/D

### **RELAÇÃO DE ANEXOS**

- 01 - Planta de Situação.
- 02 - Elementos de Pesquisa.
- 03 - Valor do Imóvel. Comprovante de Cálculo.



36  
218

# PODER JUDICIÁRIO

## 2ª VARA CÍVEL DE SÃO VICENTE - SÃO PAULO

SÚMULA DE PRAÇAS E LEILÕES

LEILÃO/PRAÇA REALIZADO

DIA 05 DE ABRIL DE 2010, ÀS 13:48 HORAS.

AÇÃO: Procedimento Sumário Proc. nº 1130/02

AUTOR: Condomínio Edifício ALPINA

RÉU: JOÃO PEDRO RAMINHA

CRED. HIPOTECARIO: ( ) Há ( ) Não há INT. EM: 1/1

EDITAL ÀS FLS: 259

VALOR DA AVALIAÇÃO: 61.000,00 em 1/09/09

CORRESPONDENTE NESTA DATA : 62.585,72

O BEM FOI CONSTATADO? ( ) SIM ( ) NÃO

### RESULTADO

HOUE LICITANTE? SIM ( ) NÃO (X)

MAIOR LANCE OFERECIDO :R\$ \_\_\_\_\_

LICITANTE: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

ESCREVENTE: \_\_\_\_\_

OFICIAL DE JUSTIÇA: O. S. M. - H

Esmirani Lactos Jr.  
Escrevente Chefe  
Matr. 303.023-0

LICITANTE: \_\_\_\_\_





363  
[Handwritten initials]

## CONCLUSÃO

Ao(s) 27 de abril de 2010, faço estes autos conclusos a(o) MM.<sup>ª</sup>(o) Juiz(a) de Direito Auxiliar da 2ª Vara Cível da Comarca de São Vicente-SP, a(o) Exma(o). Sr.(a) Dr.(a) **ALEXANDRE TORRES DE AGUIAR**.  
Eu, (Esmael N. Bastos Júnior) Escrevente Técnico Judiciário, Matr. nº 303.033-0, subscrevo.  
Processo nº 1130/02.

Vistos.

Considerando que o lance ofertado orça mais de 60% do valor atualizado do bem encontrado pela avaliação judicial (fls. 277), inexistente qualquer circunstância indicativa de preço vil (RT 735/252).

Entretanto, impende frisar que eventuais taxas ou impostos pendentes sobre o bem não devem integrar o valor do lance.

Nesse sentido, confira-se: "Agravo de Instrumento. Despesas de condomínio. Cobrança. Execução. Lance oferecido. Valor apontado pela lançadora que corresponde ao lance efetivamente efetuado, acrescido do débito relativo ao IPTU. Imposto devido em razão da propriedade que não integra o lance. Valor ofertado correspondente a 35% da quantia apontada na avaliação, devidamente corrigida. Preço vil. Reconhecimento. Recurso improvido" (TJ/SP – A I nº 1.137.103.0/0 – Relator Des. Rocha de Souza – j. 22.11.07).

Posto isto, intime-se o licitante Marcio Gonçalves Sales, subscritor da súmula de fls. 279, para que, havendo interesse, retifique o lance ofertado e, proceda ao depósito integral do lance ofertado em 03 dias, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação, tudo em conformidade com o disposto no artigo 690-A, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Sem prejuízo, apresente o requerente novo cálculo atualizado do débito.

Int.

São Vicente, d.s.

**ALEXANDRE TORRES DE AGUIAR**  
Juíza de Direito Auxiliar

### RECEBIMENTO

Em 27 de 04 de 2009 recebi estes autos em cartório.  
Eu, [Handwritten signature] Escr., subscrevo.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA de São Vicente  
FORO DE SÃO VICENTE  
4ª VARA CÍVEL  
Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 12 - Parque Bitaru  
CEP: 11310-906 - São Vicente - SP  
Telefone: (13) 3467-2994 - E-mail: saovicente4cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO  
CONCLUSÃO**

Em 09 de março de 2017, faço a conclusão dos autos ao Dr. FERNANDO EDUARDO DIEGUES DINIZ, MM. Juiz de Direito desta Vara. Eu (Debora da Cunha Soares), *U*, Chefe de Seção Judiciária, subscrevo.

Processo nº: 0014854-92.2011.8.26.0590  
Classe - Assunto: Procedimento Comum - Despesas Condominiais  
Requerente: Condomínio Edifício Alpha  
Requerido: Espólio de Antonio Garofalo Filho

Processo nº 2011/000691

Vistos.

Fls. 604/606: defiro a penhora dos direitos que o executado possui sobre o imóvel indicado, diante da certidão da matrícula de fl. 610, por conta e risco do credor, procedendo-se com observância do disposto no artigo 845, § 1º, do Código de Processo Civil, constituindo-se o executado como depositário.

Livre-se o termo, mediante apresentação de minuta intime-se o Espólio de Antonio Garofalo Filho por edital (artigo 841, §§ 1º e 2º do Código de Processo Civil).

Com a intimação da penhora, aguarde-se o prazo do artigo 847 do Código de Processo Civil.

Após, tornem para nomeação de avaliador, observando-se o disposto no artigo 870, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Intimem-se.

São Vicente, 09 de março de 2017.

Fernando Eduardo Diegues Diniz  
Juiz de Direito

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

**CERTIDÃO - REMESSA AO D.J.E.**

Certifico e dou fé que remeti ao Diário da Justiça Eletrônico o r. despacho supra em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, conforme Relação nº \_\_\_\_\_. Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Técnico Judiciário, subscrevo.

Processo nº 0014854-92.2011.8.26.0590 - p. 1





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO VICENTE  
FORO DE SÃO VICENTE  
4ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 12, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone:  
(13) 3467-2994, São Vicente-SP - E-mail: saovicente4cv@tjstj.jus.br  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

**TERMO DE PENHORA E DEPOSITO**

Processo Físico nº: 0014854-92.2011.8.26.0590  
Classe – Assunto: Procedimento Comum - Despesas Condominiais  
Requerente: Condomínio Edifício Alpha  
Requerido: Espólio de Antonio Garofalo Filho

Em São Vicente, aos 18 de setembro de 2017, no Cartório do 4º Ofício Cível, da Comarca de São Vicente, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA dos direitos que o requerido possui sobre o seguinte bem: O APARTAMENTO NÚMERO 623 (seiscentos e vinte e três), localizado no 6º andar do EDIFÍCIO ALPHA, situado à Rua José Francisco Valença, nº 81, nesta cidade, constituído de um vestíbulo, de 1,62m, um salão, um banheiro, fazendo frente para o hall do 6º andar e poço dos elevadores, fundos para a Rua José Francisco Valença, tendo esse apartamento a área útil de 30,52 m<sup>2</sup>, área ponderada de 37,06 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,645 % no solo e demais coisas comuns do edifício, fração ideal essa, que por sua vez corresponde a fração ideal de 5,15 m. Valor da dívida: R\$ 41.470,91 para dezembro/2015. Valor da causa: R\$ 19.075,17. Depositária: MARIA DA CONCEIÇÃO FERREIRA (síndica do Condomínio Edifício Alpha), RG 27.213.785 SSP/SP e CPF 131.813.468-45, residente à Rua José Francisco Valença, 81, aptº 207, São Vicente – SP, a qual ficará intimada do cargo de depositária na pessoa do procurador do condomínio autor. A depositária não poderá abrir mão do bem depositado sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado. Eu, Amaro Sergio S. Silva, Escrevente digitei. Eu, José Carlos Fernandes, Escrivão Judicial I, conferi e subscrevi.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE CARLOS FERNANDES E AMARO SERGIO SANTOS DA SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjstj.jus.br/esaj>, informe o processo 0014854-92.2011.8.26.0590 e o código GE0000003QAYH.





620  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO VICENTE  
FORO DE SÃO VICENTE  
4ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 12, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone:  
(13) 3467-2994, São Vicente-SP - E-mail: saovicente4cv@tjsp.jus.br  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

### TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Físico nº: 0014854-92.2011.8.26.0590  
Classe – Assunto: Procedimento Comum - Despesas Condominiais  
Requerente: Condomínio Edifício Alpha  
Requerido: Espólio de Antonio Garofalo Filho

Em São Vicente, aos 18 de setembro de 2017, no Cartório do 4º Ofício Cível, da Comarca de São Vicente, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA dos direitos que o requerido possui sobre o seguinte bem: O APARTAMENTO NÚMERO 623 (seiscentos e vinte e três), localizado no 6º andar do EDIFÍCIO ALPHA, situado à Rua José Francisco Valença, nº 81, nesta cidade, constituído de um vestíbulo, de 1,62m, um salão, um banheiro, fazendo frente para o hall do 6º andar e poço dos elevadores, fundos para a Rua José Francisco Valença, tendo esse apartamento a área útil de 30,52 m<sup>2</sup>, área ponderada de 37,06 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,645 % no solo e demais coisas comuns do edifício, fração ideal essa, que por sua vez corresponde a fração ideal de 5,15 m. Valor da dívida: R\$ 41.470,91 para dezembro/2015. Valor da causa: R\$ 19.075,17. Depositária: MARIA DA CONCEIÇÃO FERREIRA (síndica do Condomínio Edifício Alpha), RG 27.213.785 SSP/SP e CPF 131.813.468-45, residente à Rua José Francisco Valença, 81, aptº 207, São Vicente – SP, a qual ficará intimada do cargo de depositária na pessoa do procurador do condomínio autor. A depositária não poderá abrir mão do bem depositado sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado. Eu, Amaro Sergio S. Silva, Escrevente digitei. Eu, José Carlos Fernandes, Escrivão Judicial I, conferi e subscrevi.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSÉ CARLOS FERNANDES E ASSINADO OFICIALMENTE EM CARTÃO DE ASSINATURA

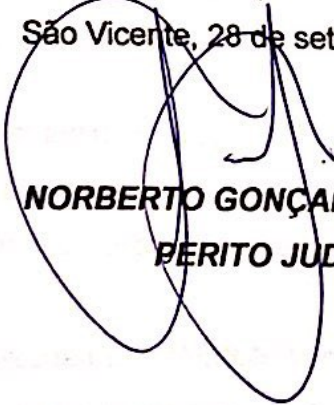
Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Fórum da  
Comarca de São Vicente/SP.

Processo nº 0014854-92.2011.8.26.0590

**NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR**, engenheiro civil registrado no CREA-SP sob o nº 0601731580/D, Perito Judicial nomeado para servir nos autos do **PROCEDIMENTO COMUM (DESPESAS CONDOMINIAIS)** que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALPHA**, move contra **ÉSPOLIO DE ANTONIO GAROFALO FILHO**, em curso por esse D. Juízo, tendo realizado às vistorias, pesquisas e estudos pertinentes ao caso em pauta, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no **LAUDO** em anexo.

Nestes termos, pede deferimento.

São Vicente, 28 de setembro de 2020.

  
**NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**



### 3. METODOLOGIA

O presente trabalho atende às seguintes normas:

NBR – 14.653 - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. "Avaliação de Bens", Parte 1: Procedimentos Gerais, Parte 2: Imóveis Urbanos.

"Normas para Avaliação de Imóveis", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Nível de Fundamentação: II

Nível de Precisão: III

### 4. - VISTORIA

Devidamente comprometido nos autos, este perito realizou vistoria no imóvel avaliando, localizado na Rua José Francisco Valença nº 81, apartamento nº 623, Bairro: Itararé, São Vicente/SP.

Nesta ocasião, foi investigado e constatado tudo o que direta ou indiretamente pudesse colaborar para a avaliação do imóvel em tela.

### 5. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se de avaliar um imóvel residencial (Apartamento nº 623), unidade integrante do Edifício Alpha, situado à Rua José Francisco Valença nº 81, Itararé, São Vicente/SP.

### 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O Edifício Alpha localiza-se na Rua José Francisco Valença no bairro do Itararé, próximo a orla da Praia do Itararé, na quadra formada pela Av. Padre Manoel da Nóbrega, Rua João Ribeiro e pela própria Rua José Francisco Valença.

- 3 -

Rua General Câmara, nº05/1210 Santos/SP  
(013) 3321-3190 - engnorberto@uol.com.br





7.9.6  
18

O bairro do Itararé está situado na Zona de Desenvolvimento Turístico – UP 4-A, definida conforme a Lei Complementar nº 271/99 como aquelas situadas em áreas lindeiras a praias que apresentam grande potencial para o turismo tradicional ou ecoturismo, integrados inclusive pelos lotes com uma das faces para os logradouros pertencentes a essa Zona, que se subdivide na subzona UP 4-A, no bairro Itararé, cujo uso e ocupação do solo estão previstos no Título IV da Lei Complementar acima citada.

A região tem topografia plana e é dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como rede de água potável, rede de iluminação, distribuição de energia elétrica, pavimentação, telefonia, transportes, etc.

A localização do imóvel encontra-se assinalada na imagem de satélite extraída do site Google Earth/2020:

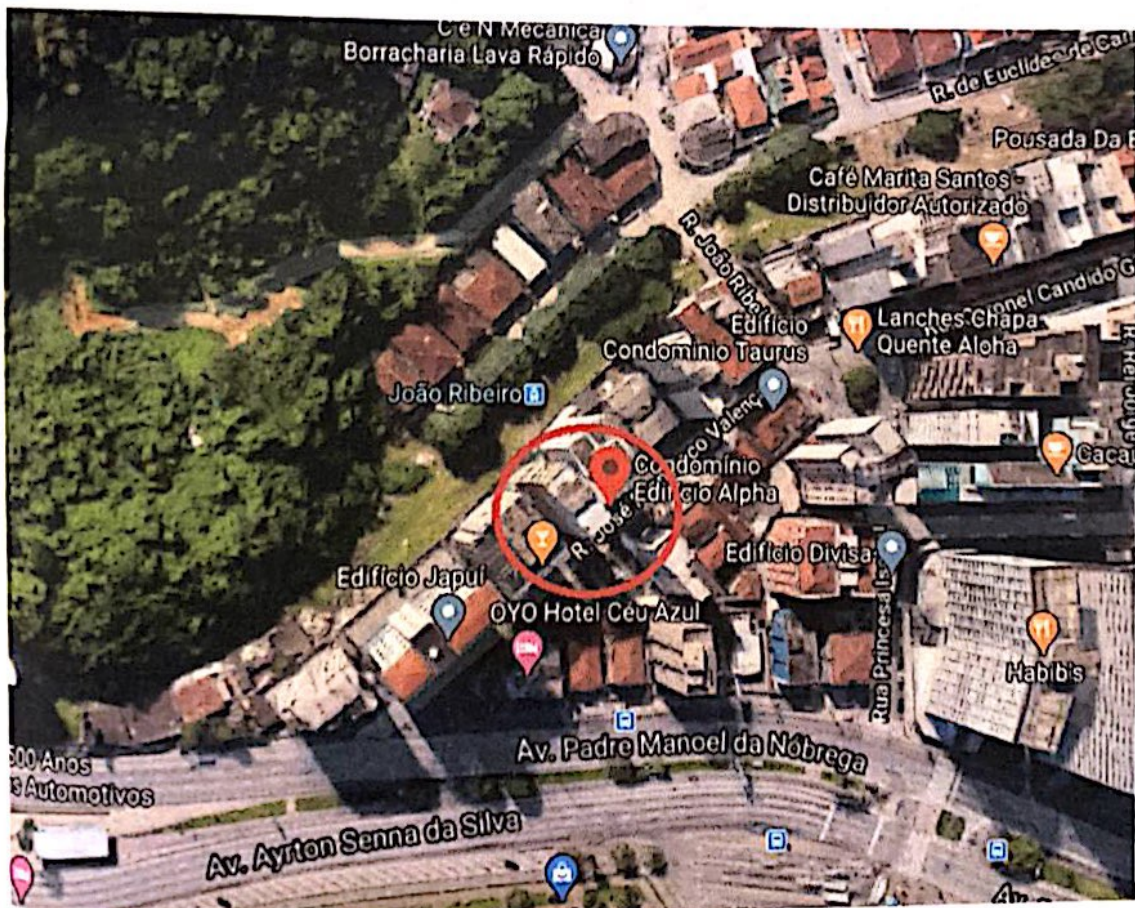


Foto 01 – Vista aérea da localização do imóvel avaliando.





737  
10

## 7. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial (apartamento) localizado no 6º andar ou 7º pavimento de um edifício construído em estrutura convencional de concreto armado, com 15 pavimentos, escadaria e 2 (dois) elevadores, sendo: térreo com lojas, hall social e 2 (duas) unidades residenciais; 14 pavimentos tipo, com 54 (cinquenta e quatro) apartamentos e pavimento de cobertura com casa de máquinas.

O edifício tem revestimento externo em cerâmica comercial na fachada frontal e fundos, pintura acrílica nas laterais; internamente suas paredes estão revestidas com argamassa convencional, massa corrida com pintura, esquadrias de alumínio com vidro comum.

A unidade avaliada está descrita na Matrícula número 105.548 no livro de registro do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, com as seguintes áreas:

Área Útil: 30,52 m<sup>2</sup>

Área Total: 37,06 m<sup>2</sup>

Fração Ideal: 1,645%

O apartamento está localizado com frente para a fachada frontal do edifício, tendo como divisão interna os seguintes compartimentos: sala/dormitório, cozinha e banheiro social.

O imóvel pode ser classificado como Residencial, Grupo Apartamento, Padrão Construtivo Médio, segundo o Estudo de Valores de Venda do IBAPE/SP, estado de conservação ruim – requer reparações importantes, com idade aparente de aproximadamente 25 anos.

A seguir o relatório fotográfico que ilustra a situação do imóvel avaliando:





728  
10



**FOTO 02** – Vista parcial da Rua José Francisco Valença (sentido Avenida Ayrton Senna), onde se situa o imóvel avaliando.



**FOTO 03** – Vista parcial da mesma Rua José Francisco Valença (sentido Rua João Ribeiro).

- 6 -

Rua General Câmara, nº05/1210 Santos/SP  
(013) 3321-3190 - engnorberto@uol.com.br





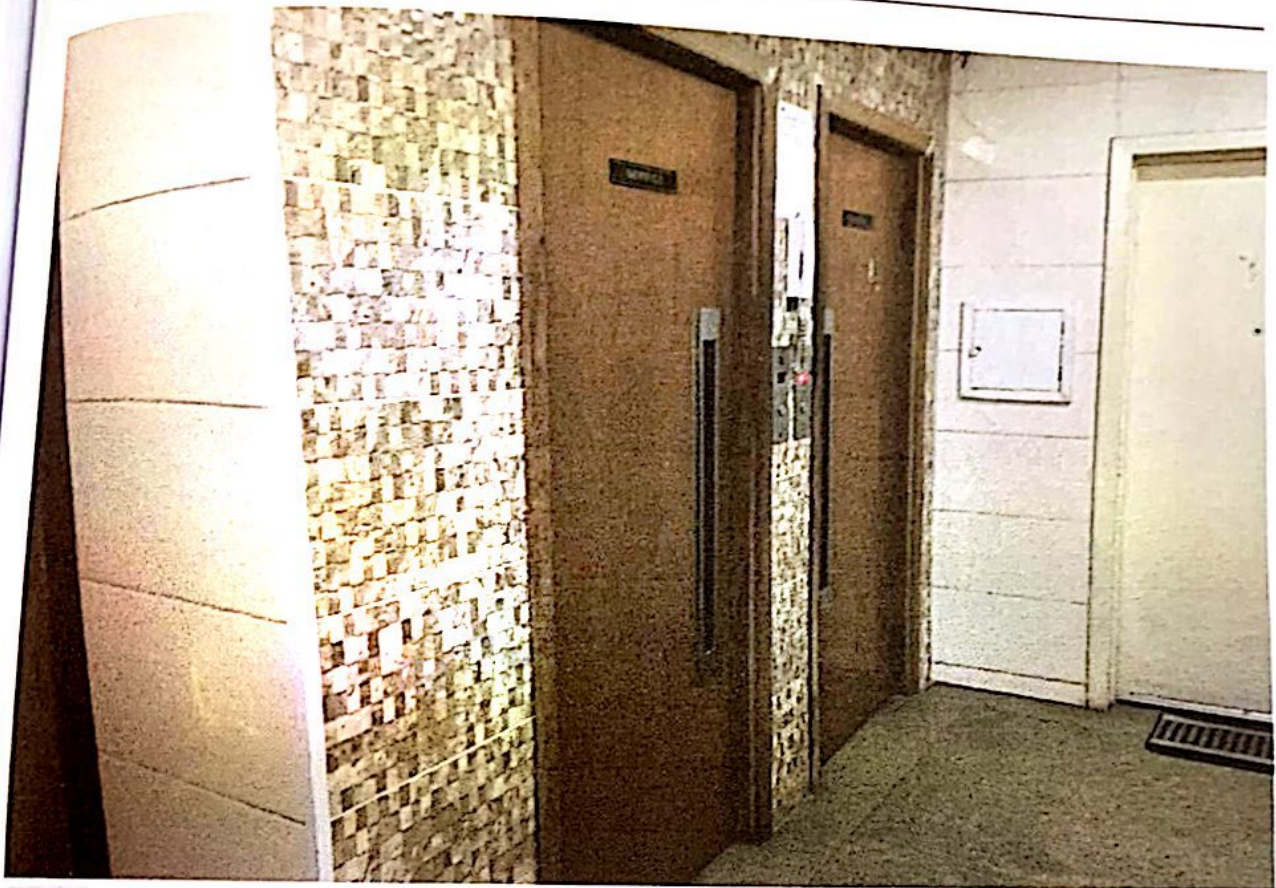
**FOTO 04** - Vista parcial da fachada principal do Edifício Alpha onde se situa o imóvel avaliando.



**FOTO 05** - Outra vista parcial da fachada principal do Edifício Alpha.



7/10  
12



**FOTO 06** – Vista parcial do Hall de entrada do Edifício e os dois elevadores existentes.



**FOTO 07** – Vista parcial da área comum (hall e corredores) e os elevadores no 6º andar do Edifício (Apartamento nº 623).





**FOTO 08** – Vista parcial da porta de entrada do imóvel avaliando, junto a escadaria de acesso ao 7º andar;



**FOTO 09** – Detalhe da placa de identificação no batente da porta de entrada do imóvel avaliando (apartamento nº 623).

-9-

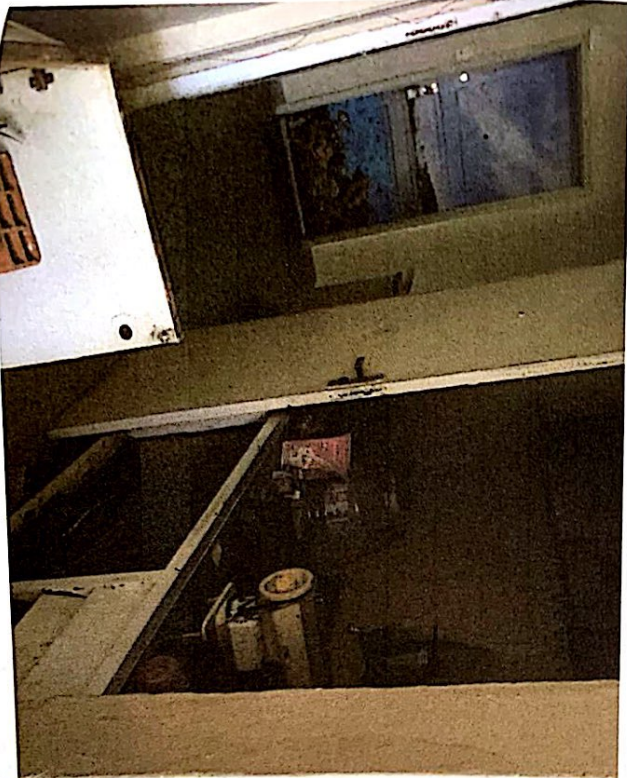
Rua General Câmara, nº05/1210 Santos/SP

Norberto Gonçalves Junior  
Engenheiro Civil

20/11



**FOTO 10** – Vista parcial do interior do imóvel avaliando (corredor e cozinha).



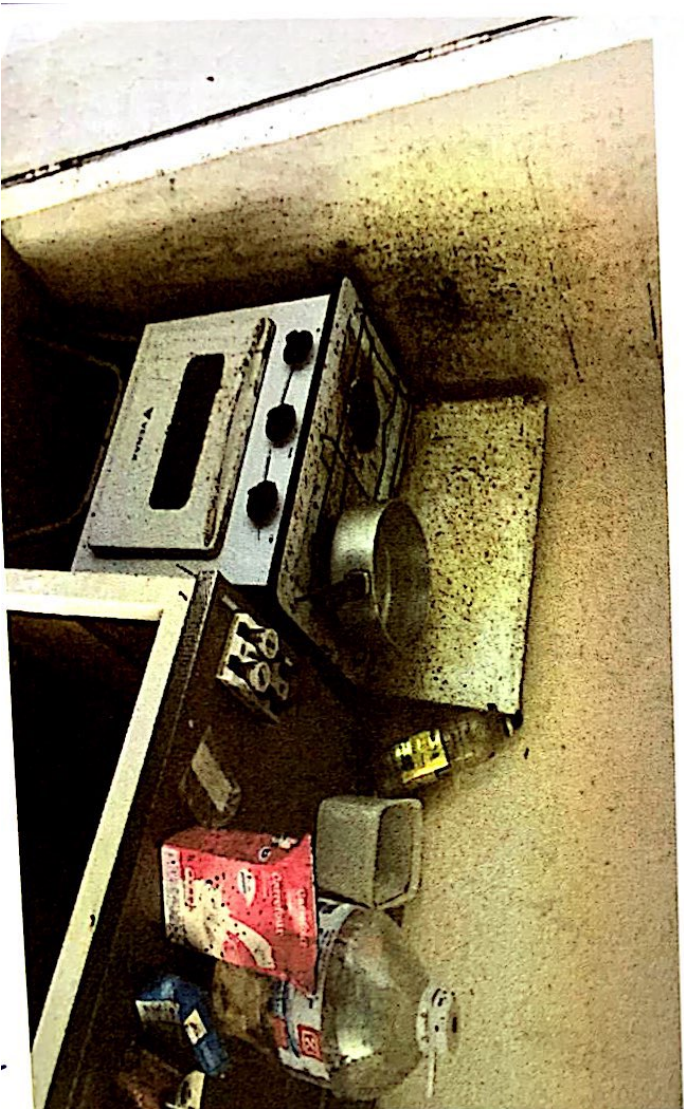
**FOTO 11** – Outra vista parcial da cozinha e porta de entrada do imóvel avaliando.

2





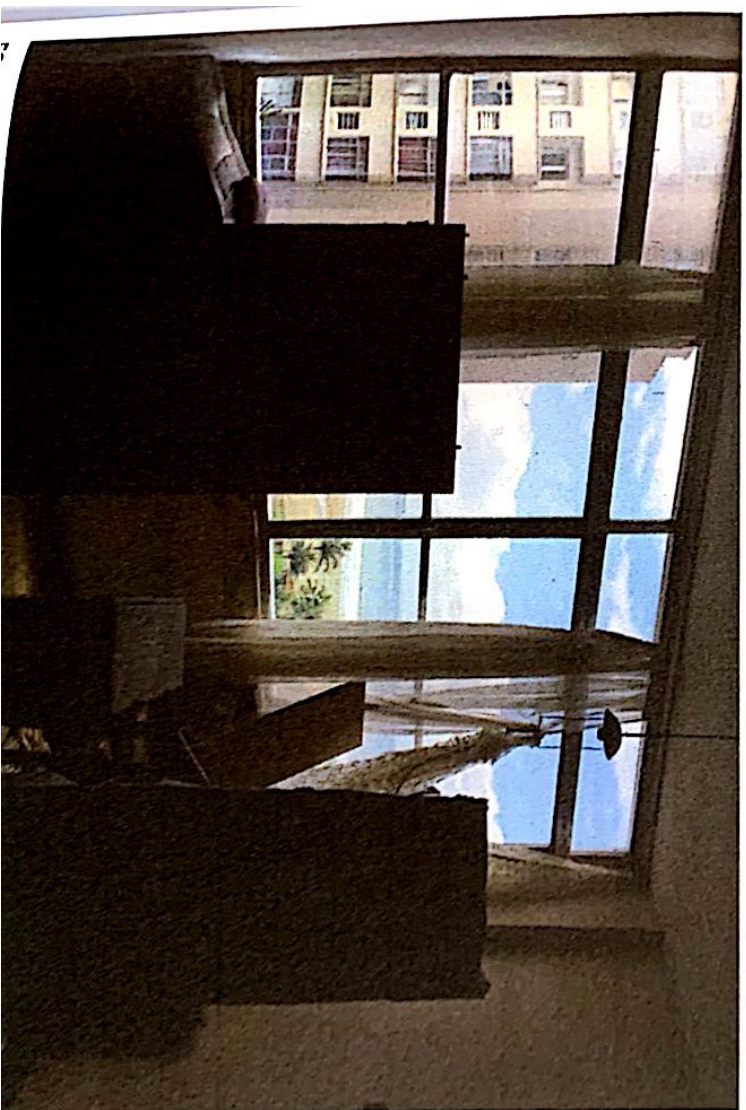
**FOTO 12** – Detalhe de parte da cozinha (pia e armário) do imóvel avaliando.







**FOTO 14** – Vista parcial do interior do imóvel avaliando (sala).







**FOTO 16** – Vista parcial da sala-dormitório e porta do banheiro do imóvel avaliando.



Norberto Gonçalves Junior  
Engenheiro Civil

148  
20

Coefficiente de Correlação: define o grau de relacionamento entre duas ou mais variáveis (-1 e +1). Dos cálculos apresentados no anexo deste laudo verifica-se que o Coeficiente de Correlação é 0,91 o que demonstra uma forte correlação, cuja perfeição seria 1,00.

Valor Total do imóvel:

Para a determinação do valor do imóvel, adotaram-se os seguintes dados para entrada na equação de regressão:

Apartamento (Unidade nº 623):

Área Privativa: 30,52 m<sup>2</sup>  
Índice Padrão Construtivo: 0,7433  
Total de Vagas: 0  
Distância Orta: 50,00 metros  
Setor Urbano: 17

Substituindo-se os dados na equação de regressão, temos:

Valor estimado: R\$ 91.839,99

Intervalo de confiança do valor estimado:

Confiança: 80,00 %  
Estimativa pela: Moda  
Valor mínimo: R\$ 85.970,44  
Valor máximo: R\$ 99.103,32

Assim, após os cálculos podemos apontar como mais provável valor de mercado do bem que será penhorado:

<b>Valor do imóvel (Apartamento nº 623)</b>
<b>R\$ 92.000,00</b>
<b>(noventa e dois mil reais)</b>
<b>DATA DE REFERÊNCIA: SETEMBRO/2020</b>

- 16 -  
Rua General Câmara, nº05/1210 Santos/SP  
(013) 3321-3190 - engnorberto@uol.com.br





Norberto Gonçalves Júnior  
Engenheiro Civil

453  
2

### 9 - CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos efetuados no item 8 deste laudo, conclui-se que o valor provável de mercado referente ao imóvel objeto da presente avaliação, Matrícula nº 127.823, apartamento nº 623, localizado no 6º andar do Condomínio Edifício Alpha, situado à Rua José Francisco Valença nº 81, Bairro: Itararé/SP, é de:

**Valor do imóvel (Apartamento nº 623)**

R\$ 92.000,00

(noventa e dois mil reais)

**DATA DE REFERÊNCIA: SETEMBRO/ 2020**

### 10 - ENCERRAMENTO

Dando os trabalhos por encerrados apresenta-se o respectivo laudo, que vai impresso no anverso de 17 (dezenove) folhas, e um anexo com memoriais de cálculos do programa SISREN 1.83 com 21 (vinte e uma) folhas, todas rubricadas e a última devidamente assinada.

São Vicente, 28 de setembro de 2020.

**ENG. NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR**  
**PERITO JUDICIAL**

ADVOCADO  
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP.

Proc. nº 0014854-92.2011.8.26.0590  
nº de ordem 691 / 11

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALPHA**, nos autos da  
ação sumária de cobrança de cotas condominiais em epígrafe que opõe em  
face de **ESPOLIO DE ANTONIO GAROFALO FILHO** por seu advogado ao final  
assinado, vem, a presença de V. Exa., em atenção ao R. Despacho de fls.,  
apresentar **DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO ATUALIZADO DO DÉBITO**  
conforme planilha anexa, que corrigiu monetariamente o cálculo anterior,  
perfazendo um montante de **R\$. 125.914,48** (Cento e Vinte e Cinco Mil  
Novecentos e Quatorze Reais e Quarenta e Oito Centavos), estando os  
cálculos atualizados até **30.11.2020** conforme planilha débitos anexa.

Nestes termos.

Pede deferimento

São Vicente, 02 de dezembro de 2.020.

  
**Cid Ribeiro Jr.**  
OAB/SP Nº 155.690

590 F94C.20.00012855-3 031220 1553 26

Av. Conselheiro Nébias nº 756 – conj. 1813 – Helbor Offices Vila Rica – Santos/SP – CEP 11045-002  
Fone: (13) 3466-5256 - (13) 3467.2787



jun-19	327,14	71,583466	343,50	6,87	58,40	40,88	R\$	449,64	17
jul-19	327,14	71,590624	343,47	6,87	54,95	40,53	R\$	445,82	16
ago-19	327,14	71,662214	343,12	6,86	51,47	40,15	R\$	441,60	15
set-19	327,14	71,748208	342,71	6,85	47,98	39,75	R\$	437,30	14
out-19	327,14	71,712333	342,88	6,86	44,57	39,43	R\$	433,75	13
nov-19	327,14	71,741017	342,75	6,85	41,13	39,07	R\$	429,80	12
dez-19	327,14	72,128418	340,91	6,82	37,50	38,52	R\$	423,75	11
jan-20	327,14	73,008384	336,80	6,74	33,68	37,72	R\$	414,93	10
fev-20	321,61	73,147099	330,48	6,61	29,74	36,68	R\$	403,51	9
mar-20	321,61	73,147099	330,48	6,61	26,44	36,35	R\$	399,88	8
abr-20	356,61	73,403337	365,16	7,30	25,56	39,80	R\$	437,83	7
mai-20	356,61	73,234509	366,00	7,32	21,96	39,53	R\$	434,81	6
jun-20	356,61	73,051422	366,92	7,34	18,35	39,26	R\$	431,87	5
jul-20	356,61	73,270576	365,82	7,32	14,63	38,78	R\$	426,55	4
ago-20	356,61	73,592966	364,22	7,28	10,93	38,24	R\$	420,67	3
set-20	356,61	73,857900	362,91	7,26	7,26	37,74	R\$	415,17	2
out-20	356,61	74,500463	359,78	7,20	3,60	37,06	R\$	407,64	1
nov-20	356,61	75,163517	356,61	7,13	-	36,37	R\$	400,12	0
	38.756,91		51.704,10	1.034,08	38.616,69	9.135,49		100.490,36	

**TOTAL GERAL DOS CRÉDITOS**

100.490,36

Custas Judiciais	R\$	82,10
Mandato Judicial	R\$	10,20
Oficial de Justiça	R\$	12,12
Xerox / Emolumentos	R\$	19,61
Certidão Reg. Imóveis	R\$	31,37
FEDTJ Carecteres	R\$	169,60
Perito Avaliador	R\$	3.690,00
Editais Citação	R\$	336,00
Certidão Reg. Imóveis	R\$	87,38

**TOTAL FINAL**

**R\$ 104.928,74**

Honorários Adv. Lei 13105/15 - art. 523, §1º - ( 10%)	R\$	10.492,87
Multa - Lei 13105/15 - art. 523, §1º - ( 10%)	R\$	10.492,87

**TOTAL FINAL**

**R\$ 125.914,48**

Juros moratórios na taxa prevista na convenção (1,0% ao mês), a partir do respectivo vencimento  
Multa de 2%, bem como correção monetária, também a partir do vencimento de cada parcela  
Custas e despesas processuais  
Honorários advocatícios 10% do valor da condenação







# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DA FAZENDA  
DIRETORIA DE TRIBUTOS  
DEPARTAMENTO DE RENDAS DIVERSAS

## Certidão Positiva Tributos Imobiliários

INTERESSADO: PROCURADORA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE  
SRA. ISABELLA CARDOSO ADEGAS  
FINALIDADE: INSTRUIR PROC. JUDICIAL Nº. 0014854-92.2011.8.26.0590  
4ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP  
INSCRIÇÃO: 17-00103-0101-00081-046 PROCESSO Nº. 48711/2020  
IMÓVEL: RUA JOSE FRANCISCO VALENÇA, 81 APTO 0623  
PROPRIETÁRIO: JOSE MACIA  
RELACIONADO COM: IPTU, TAXA DE SERVIÇOS URBANOS E CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIAS

CERTIFICO que, atendendo pedido exarado no processo administrativo, verifiquei CONSTAR DÉBITOS, para o imóvel acima descrito no valor total de R\$ 42.698,20 (Quarenta e dois mil, seiscentos e noventa e oito reais e vinte centavos), a saber: EXERCÍCIO DE 2002 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 021.621/04 (sub 01) = R\$ 1.767,65. EXERCÍCIOS DE 2003 A 2005 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 011.658/06 = R\$ 7.766,45. EXERCÍCIOS DE 2006 E 2007 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 006.309/09 = R\$ 4.493,09. EXERCÍCIOS DE 2007 A 2010 (IPTU/TX DE SINISTRO) - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 002.654/12 = R\$ 4.174,90. EXERCÍCIO DE 2011 (IPTU/TX DE SINISTRO) - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 007.113/13 = R\$ 3.096,79. EXERCÍCIO DE 2012 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 004.957/14 = R\$ 2.969,27. EXERCÍCIO DE 2013 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 014.635/14 = R\$ 2.637,20. EXERCÍCIO DE 2014 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 151439773/17 = R\$ 2.700,41. EXERCÍCIO DE 2015 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 151975871/17 = R\$ 2.435,68. EXERCÍCIO DE 2016 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 154147542/17 = R\$ 2.078,76. EXERCÍCIO DE 2017 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 151284165/19 = R\$ 2.078,95. EXERCÍCIOS DE 2018 E 2019 - EXECUÇÃO FISCAL Nº. 151156647/20 = R\$ 3.821,60. EXERCÍCIO DE 2020 - A.R. 035935 = R\$ 1.439,94. EXERCÍCIO DE 2021 - A.R. 036249 = R\$ 1.237,51. Débito sujeito à atualização até a efetiva data do pagamento. Para constar eu, Wellington Moraes Dornelas, lavrei a presente que, vai por mim e pelo Secretário da Fazenda, assinada. São Vicente, 18 de janeiro de 2021.

WELINGTON MORAIS DORNELAS  
DEPARTAMENTO DE RENDAS DIVERSAS  
AUXILIAR ADMINISTRATIVO

RODOLFO AMARAL  
SECRETARIO DA FAZENDA



## CONCLUSÃO

Em 19 de fevereiro de 2021,  
faço a conclusão dos autos ao Dr.  
FERNANDO EDUARDO DIEGUES DINIZ,  
MM. Juiz de Direito desta Vara. <sup>Eu</sup>  
(ROSEMEIRE FREIRE RODRIGUES), <sup>nd</sup>,  
Escrevente Técnico Judiciário, subscrevo.

Processo nº: 0014854-92.2011.8.26.0590  
Classe - Assunto: Procedimento Comum Cível - Despesas Condominiais  
Requerente: Condomínio Edifício Alpha  
Requerido: Espólio de Antonio Garofalo Filho

Processo nº 2011/000691

Vistos.

Ciência da atualização da avaliação e da Certidão de Débitos de IPTU encaminhada pela Prefeitura Municipal de São Vicente de fls. 787/789.

Fls. 778/779: nomeio Gestor Judicial "Lance Judicial", regularmente cadastrado pelo Tribunal de Justiça para promover a realização das praças, sendo que o procedimento do "Leilão Eletrônico", especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto nos artigos 886 e 887 do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM n.º 1625/2009 que disciplina a matéria tal como determinado pelo artigo 880, § 3º, do CPC.

Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, os lances oferecidos na primeira praça podem ser inferiores àquele da avaliação, desde que não em preço vil, nos termos do art. 891 do CPC.

Para este fim, estabeleço que não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação, sendo que, na ausência de lances no valor ora estabelecido como mínimo, somente eventuais lances acima de 50% poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação.

A alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avançadas.

As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), no qual serão captados os lances e serão presididas por leiloeiros oficiais autorizados e credenciados pela JUCESP e regularmente habilitados pelo TJ/SP.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do "Leilão Eletrônico" fornecendo todas as informações solicitadas.

Intime-se o Gestor Eletrônico, por e-mail, para adoção das providências

Processo nº 0014854-92.2011.8.26.0590 - p. 1

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO EDUARDO DIEGUES DINIZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br>.  
0014854-92.2011.8.26.0590 e o código GE00000559F6.



