



Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VHV48-6Z9RP-SMAVZ-VYDQE>

CARTÓRIO 8º OFÍCIO DE NITERÓI.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI.

RUA JOSÉ CLEMENTE Nº 38 - CENTRO - NITERÓI - RJ - TEL. 620-0286 - CEP. 24.020-100

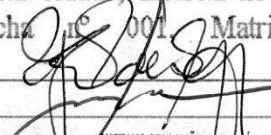
GUSTAVO SEBASTIÃO LESSA RAFARE - TABELIÃO E OFICIAL

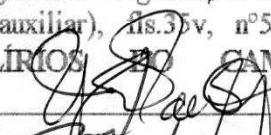
MATRÍCULA Nº 20.439

FICHA Nº 001

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do artigo 173 da Lei 6.015 de 31 de Dezembro de 1.973)

IMÓVEL : ÁREA PRIVATIVA – AP 116, e sua correspondente fração ideal de 1/182, do terreno constituído pela ÁREA “A” da ESTRADA DO SAPÊ, resultante do remembramento da área de 43.695,00m2 e do Sítio Vale Verde, com a área remanescente, situados a Estrada do Sapê, ficando apos o remembramento com as seguintes metragens e confrontações : 102,00m de frente para a Estrada Washington Luiz; 421,00m em curva irregular nos fundos para Irmãos Cruz Nunes; uma linha com 08 segmentos de 474,00m + 66,00m + 57,00m + 105,00m + 45,00m + 150,00m + 90,00m + 39,00m pelo lado direito para Emiliano Della Valle e o Caminho do Badú; uma linha com 02 segmentos de 419,00m + 132,00m pelo lado esquerdo para Dr. José Silveira e Jorge Felipe ou sucessores. Área total - 170.534,00ms2. **Características** - Corresponde a ÁREA PRIVATIVA - AP acima, as seguintes metragens e confrontações: ÁREA PRIVATIVA - AP 116, Quadra “T” da Rua TRÊS, medindo 15,00mts de frente para a Rua 03; 15,00mts nos fundos para antiga Estrada do Mato Grosso; 30,00mts pelo lado direito para AP 117; 30,00mts pelo lado esquerdo para AP 115. Área Total: 450,00m2. Inscrito na PMN sob o nº 190096-8. **PROPRIETÁRIA:** ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DE LOTES DO CONDOMÍNIO LÍRIOS DO CAMPO IV, sociedade civil, sem fins lucrativos, com sede nesta cidade, inscrita no CGCMF sob o número 39.253.703/0001-67. **Registro anterior:** Ficha nº 001. Matrícula nº 17.244. Niterói, 29 de maio de 2.000. Eu,  Escrevente, digitei e assino, e Eu, o Oficial subscrevo.

Av.1 – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Data, 29 de maio de 2.000. Certifico que consta registrado integralmente no R.4, da Ficha 001, Matrícula 17.244, e resumidamente no Livro 3-C(auxiliar), fls.35v, nº591, a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do CONDOMÍNIO “LÍRIOS DO CAMPO IV” Niterói, 29 de maio de 2.000. Eu,  Escrevente, digitei e assino, e Eu, o Oficial subscrevo.

AV.2. FORMA DE AQUISIÇÃO. Retifico a Matrícula acima para fazer constar a forma de aquisição do imóvel acima pela proprietária ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DE LOTES DO CONDOMÍNIO LÍRIOS DO CAMPO IV, que é a seguinte: por COMPRA feita a NITHOUSE ADMINISTRAÇÃO CORRETAGEM E PARTICIPAÇÕES LTDA, através de uma Escritura do Cartório do 17º Ofício de Niterói-RJ, Livro SI-125, Fls.22, Ato N.º012, de 03 de



Valide aqui
a certidão.

CARTÓRIO 8º OFÍCIO DE NITERÓI.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI.

RUA JOSÉ CLEMENTE Nº 38 - CENTRO - NITERÓI - RJ - TEL. 620-0286 - CEP. 24.020-100

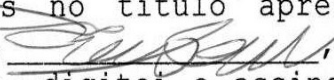
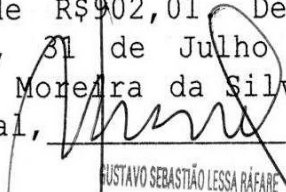
GUSTAVO SEBASTIÃO LESSA RAFARE - TABELIÃO E OFICIAL

MATRÍCULA Nº **20439**

FICHA Nº **1**

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do artigo 173 da Lei 6.015 de 31 de Dezembro de 1.973)

R.3.COMPRAS E VENDAS.PROT.n.º83778.Transmitente(s) - ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DE LOTES DO CONDOMÍNIO LÍRIOS DO CAMPO IV, inscrita no CNPJ/MF sob o N.º39.253.703/0001-67, c/sede na Estrada Washington Luiz N.º520, Sapê, Pendotiba, Niterói-RJ. **Adquirente(s) - WILSON SCHOOL MARQUES DE ANDRADE**, brasileiro, arquiteto, solteiro, portador da carteira de identidade nº RJ-126390/D, expedida pelo CREA-RJ, em 19/08/1992, e inscrito no CPF/MF sob nº 963.115.767-91, residente e domiciliado à Estrada Washington Luiz N.º520 Casa 11, Sapê, Niterói-RJ. Escritura do Cartório do 17.ºOfício de Niterói-RJ, Livro 2.166, Fls.059/060, de 18 de junho de 2007. O(a,s) Transmitente(s) vendeu(ram) para o(a,s) Adquirente(s), o imóvel(eis) antes descrito(s) pela quantia de R\$0,01. O(s) imposto(s) de transmissão foi(ram) pago(s) em 18/06/2007, no valor de R\$902,01. Demais condições no título apresentado. Niterói, 31 de Julho de 2007. Eu, , Marcio Roberto Moreira da Silva, escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, , subscrevo. (SELO RKJ49555)

GUSTAVO SEBASTIÃO LESSA RAFARE

R.4. COMPRA E VENDA. PROT. n.º86686. Transmitente(s) - WILSON SCHOOL MARQUES DE ANDRADE, antes qualificado. **Adquirente(s) - DIOGO HENRIQUE QUEIROZ MENEZES**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, serviço de intermediação de negócios/representação, portador da carteira de identidade nº 10.769.779-9, expedida pelo SECC-RJ, em 18/09/2007, e inscrito no CPF/MF sob nº 096.132.107-50, residente e domiciliado à Rua Coração de Maria N.º392 Apto 802, Cachambi, Rio de Janeiro-RJ. Instrumento Particular de 26 de fevereiro de 2008, que fica uma via arquivada. O(a,s) Transmitente(s) vendeu(ram) para o(a,s) Adquirente(s) o imóvel(eis) antes descrito(s), pela quantia de R\$45.672,49; quantia esta satisfeita da seguinte forma: a) R\$8.799,99 pagos ao(s) transmitente(s) pelo(a,s) adquirente(s) com recursos próprios; e, b) o restante; R\$36.872,50 mediante carta de crédito na qual foi contemplado(a,s) o(a,s) adquirente(s) no consórcio administrado pelo(a,s) **BRADESCO**

(R).1 ato
RKJ49555 XAS

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VHV48-6Z9RP-SMAVZ-VYDQE>



Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HV48-6Z9RP-SMAVZ-VYDQE>

CARTÓRIO 8º OFÍCIO DE NITERÓI.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI.

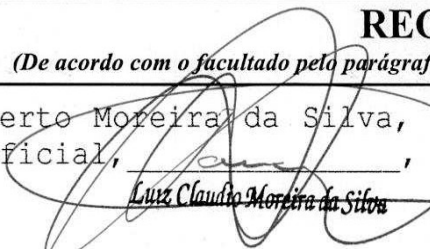
RUA JOSÉ CLEMENTE Nº 38 - CENTRO - NITERÓI - RJ - TEL. 2620-0286 - CEP. 24.020-100
GUSTAVO SEBASTIÃO LESSA RÁFARE - TABELIÃO E OFICIAL

MATRÍCULA Nº 20439

FICHA Nº

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do artigo 173 da Lei 6.015 de 31 de Dezembro de 1.973)

Roberto Moreira da Silva, escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, , subscrevo. (SELO RLS23517)

Luiz Claudio Moreira da Silva

R.5. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PROT. n.º86686. Devedor(a,s,es) fiduciante(s) - DIOGO HENRIQUE QUEIROZ MENEZES, antes qualificado. Credor(a,s,es) fiduciário(a,s) - BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, antes qualificado.

Instrumento Particular de 26 de fevereiro de 2008, que fica uma via arquivada. O(a,s) Devedor(a,es) fiduciante(s), como participante(s) e contemplado(a,s) do Grupo de Consórcio de Imóveis N.º0288, através da Cota N.º172, mediante as regras e condições definidas na Proposta de Adesão a Grupo de Consórcio de Bens Imóveis ("Proposta") e no Regulamento Geral para Constituição e Funcionamento de Grupos de Consórcios referenciados em Bens Imóveis ("Regulamento"), na assembléia realizada no dia 14 de setembro de 2007, adquiriu(ram) na mesma o direito ao crédito de R\$36.872,50; que será devidamente atualizado até a data do efetivo pagamento; tendo uma sobra de crédito no valor de R\$1.008,94; que será utilizado para amortização das parcelas vincendas na formal contratualmente prevista; e pelo mencionado Instrumento Particular, o(a,s) Adquirente(s) **ALIENOU(ARAM) FIDUCIARIAMENTE O IMÓVEL ANTES DESCRITO PELO VALOR DE R\$32.092,64;** que corresponde ao percentual de 69,371% do valor do bem posto consórcio, por já ter sido pago o percentual de 30,629% ao Credor(a,s) fiduciário(a,s), em garantia da dívida do mesmo valor, ficando constituída a propriedade fiduciária do imóvel antes descrito, correspondendo este valor a 77 parcelas, equivalendo cada uma delas ao percentual de 0,902%, exceto a última parcela, cujo o percentual é de 0,819%, tendo a parcela com vencimento em 10/03/2008 o valor de R\$417,27; vencendo-se a última em 10/07/2014; sendo o mencionado débito por base a faixa inicial, reajustável anualmente, conforme sistema previsto no respectivo Regulamento pelo INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) da Fundação Getulio Vargas - FGV,

(R).1 ato
RLS23517 OKK



Valide aqui a certidão.

CARTÓRIO 8º OFÍCIO DE NITERÓI.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI.

RUA JOSÉ CLEMENTE Nº 38 - CENTRO - NITERÓI - RJ - TEL. 2620-0286 - CEP. 24.020-100

GUSTAVO SEBASTIÃO LESSA RÁFARE - TABELIÃO E OFICIAL

MATRÍCULA Nº 20439

FICHA Nº 2 V.º

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do artigo 173 da Lei 6.015 de 31 de Dezembro de 1.973)

Niterói, 17 de Abril de 2008. Eu, Marcio Roberto Moreira da Silva, escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, Luiz Claudio Moreira da Silva, subscrevo. (SELO RLS23518)

AV.6. INDISPONIBILIDADE. PROT. n.º 152500. Nos termos do § 3º, artigo 14º, Provimento n.º 39/2014 do CNJ, e conforme Relatório de Consulta de Indisponibilidade realizado na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 04/04/2022, promove-se a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de **DIOGO HENRIQUE QUEIROZ MENEZES**, inscrito no CPF/MF sob n.º 096.132.107-50, constando no Cadastro a(s) seguinte(s) ocorrência(s): Número do Protocolo: 202204.0111.01760600-IA-920; Número do Processo: 10004911920188260435. Tribunal: TJSP. Código HASH: 893e8aa0.4234.f964.9060.43d4.73d1.e12c.26da.6eee". Niterói, 05/04/2022. Eu, Eliane da Costa Antunes - da (Eliane da Costa Antunes - da); escrevente digitei e assino, e Eu o Oficial, [assinatura], subscrevo. (EECD 01257 KQF)

AV.7. INDISPONIBILIDADE. PROT. n.º 158445. Nos termos do § 3º, artigo 14º, Provimento n.º 39/2014 do CNJ, e conforme Relatório de Consulta de Indisponibilidade realizado na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 26/07/2023, promove-se a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de **DIOGO HENRIQUE QUEIROZ MENEZES**, inscrito no CPF/MF sob n.º 096.132.107-50, constando no Cadastro a(s) seguinte(s) ocorrência(s): Número do Protocolo: 202307.2611.02830539-IA-001; Número do Processo: 00014731720115010411; Tribunal: TRT 1ª Região. Código HASH: 113b.a567.3a9b.33d8.cc37.d22d.f925.0204.5329.0c40. Niterói, 02/08/2023. Eu, Eliane da Costa Antunes, matricula 94/4247 - CPF/MF 005.529.357/35), escrevente, digitei e assino; e eu, o Oficial, [assinatura], subscrevo. (EEOB 01972 KJO)

(R).1 ato
RLS23518 WCV

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VHV48-6Z9RP-SMAVZ-VYDQE>



Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VHV48-6Z9RP-SMAVZ-VYDQE>

Pedido Certidão Nº4369 - 15:01h																			
CERTIFICO E DOU FÉ QUE A PRESENTE CÓPIA É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA E FIEL DA FICHA - MATRÍCULA A QUE SE REFERE, EXTRAÍDA NOS TERMOS DO ARTIGO 19, §1º DA LEI 6.015, DE 31/12/1973, DELA CONSTANDO TODOS OS EVENTUAIS ÔNUS LEGAIS, CONVENCIONAIS, CITAÇÃO DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS QUE RECAEM SOBRE O IMÓVEL. Certifico mais que, conforme PORTARIA CGJ nº 1842/2022, publicada no Diário Oficial de 15/12/2022, LUIZ CLAUDIO MOREIRA DA SILVA, cadastro nº 94/2953; designado como Responsável pelo Expediente do Serviço do 8º Ofício de Justiça da Comarca de Niterói. Certifico ainda mais que, consta prenotado no Livro 1"A", protocolo 158.680 em 16/08/2023, parte: Banco Santander Brasil S/A; título: Penhora (2ª Vara Cível Pedreira - SP). O REFERIDO É VERDADE. Niterói, 20 de setembro de 2023. PROTOCOLO N.ºSPH23090056594D																			
Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral da Justiça Selo Eletrônico de Fiscalização EEOT 80154 ONX  Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.js.br/sitepublico	<table><tr><td>Emol.:</td><td>0,00</td></tr><tr><td>Ressag:</td><td>0,00</td></tr><tr><td>FETJ:</td><td>0,00</td></tr><tr><td>Fundperj:</td><td>0,00</td></tr><tr><td>Funperj:</td><td>0,00</td></tr><tr><td>Funarpen:</td><td>0,00</td></tr><tr><td>Mútua:</td><td>0,00</td></tr><tr><td>Acoterj:</td><td>0,00</td></tr><tr><td>Total:</td><td>0,00</td></tr></table>	Emol.:	0,00	Ressag:	0,00	FETJ:	0,00	Fundperj:	0,00	Funperj:	0,00	Funarpen:	0,00	Mútua:	0,00	Acoterj:	0,00	Total:	0,00
Emol.:	0,00																		
Ressag:	0,00																		
FETJ:	0,00																		
Fundperj:	0,00																		
Funperj:	0,00																		
Funarpen:	0,00																		
Mútua:	0,00																		
Acoterj:	0,00																		
Total:	0,00																		





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
1ª VARA DO TRABALHO DE ARARUAMA
ATOrd 0001473-17.2011.5.01.0411
RECLAMANTE: SONIA RODRIGUES DOS SANTOS
RECLAMADO: ALUAMA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA E OUTROS (2)

MANDADO DE PENHORA E AVALIAÇÃO - PJe

DESTINATÁRIO/LOCAL DA DILIGÊNCIA: DIOGO HENRIQUE

QUEIROZ MENEZES

AP 116, Área Privativa AP 116 do terreno da Área A da Estrada do Sapê, SAPE, NITERÓI /RJ - CEP: 24310-490

O MM. Juiz do Trabalho OSWALDO HENRIQUE PEREIRA MESQUITA, Titular da 1ª Vara do Trabalho de Araruama, no uso de suas atribuições legais, MANDA ao (à) oficial(a) de justiça a quem este for distribuído que, em seu cumprimento, dirija-se ao endereço acima indicado e, sendo aí, **PENHORE E AVALIE o imóvel matrícula 20.439** do Cartório do 8º Ofício de Niterói *(RGI anexo em duas partes conforme Id ae283b4 - Certidão de ônus reais)*:

unidade: imóvel matrícula 20.439 do Cartório do 8º Ofício de Niterói – Área Privativa AP 116 e sua correspondente fração ideal de 1/182 do terreno constituído pela ÁREA A da Estrada do Sapê, quadra I da Rua TRÊS, CONDOMÍNIO LÍRIOS DO CAMPO IV.

total do crédito exequendo: R\$ 107.883,45 em 17/10/2018

Havendo necessidade ou obstáculos, fica o(a) oficial(a) de justiça autorizado(a) a requisitar auxílio de força policial e a dar cumprimento à presente ordem mesmo que, excepcionalmente, após as 20 horas e aos domingos e feriados.

Por determinação do juízo, o presente mandado foi expedido e assinado pela servidora abaixo (art. 250, VI, CPC).

ARARUAMA/RJ, 03 de abril de 2024.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
ATOrd 0001473-17.2011.5.01.0411
RECLAMANTE: SONIA RODRIGUES DOS SANTOS
RECLAMADO: ALUAMA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA E OUTROS (2)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Certifico e dou fé que, em cumprimento à presente ordem, compareci à Estrada Washington Luis, 520, lote 116, Sapê, Niterói/RJ (Condomínio Lírios do Campo IV) e, sendo aí, observadas as formalidades legais, procedi à penhora e avaliação determinadas, conforme competente auto anexo. Certifico, ainda, que não foi possível nomear depositário ou dar ciência da penhora realizada, tendo em vista que não encontrei no local o Sr. Diogo Henrique Queiroz Menezes, que não reside no local. Certifico, por fim, que o lote 116 encontra-se sem construção.

Ante o exposto, recolho o presente mandado à vara de origem.

Niterói, 20 de maio de 2024

THAIZ LOUREIRO ROCHA

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR FEDERAL

ID do mandado: 70b1d8a

Destinatário: DIOGO HENRIQUE QUEIROZ MENEZES

Niterói, 31 de maio de 2024

THAIZ LOUREIRO ROCHA

Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: THAIZ LOUREIRO ROCHA - Juntado em: 31/05/2024 23:07:30 - 4fa3660
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/24053123060308500000201694558?instancia=1>
Número do processo: 0001473-17.2011.5.01.0411
Número do documento: 24053123060308500000201694558



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO

1ª VT. Jaramama

Proc. nº 0001473-17-2011-501.0411

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos 20 dias do mês de maio do ano de dois mil e oito e quatro na Est. Washington Luis, 520, lote 116, Sapi, N.º 116/MT, nesta Comarca, em cumprimento ao mandado expedido pelo MM. Dr. Juiz do Trabalho da 1ª Vara do Trabalho do (s) Jaramama na execução movida por Sonia Rodrigues dos Santos contra Aluama Indústria e Comércio Ltda e outros para cobrança da dívida de R\$ 107.883,45 (Cento e sete mil e oitocentos e oitenta e três reais e quarenta e cinco centavos) procedi à Penhora e Avaliação dos bens a seguir discriminados:

Discriminação	Valor
Imóvel de matrícula 20.439, correspondente ao lote 116 do Condomínio Lúcio do campo IV, "ÁREA PRIVATIVA 116, Quadra 'I' da Rua Três, medindo 15,00 mts. de frente para a Rua 03; 15,00 mts. nos fundos para a antiga Estrada do Moto Queiro; 30,00 mts. pelo lado direito para a AP 117; 30,00 mts. pelo lado esquerdo para a AP 115. Área total 450,00 m². Inscrição na PMN sob o nº 190096-8, que avalia em R\$ 180.000,00	

Valor Total R\$ 180.000,00

(Out e oitocentos mil reais)

O valor total deste AUTO destina-se à garantia da dívida referida no mandado.

Reservas:

[Assinatura]



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
1ª Vara do Trabalho de Araruama

ATOrd 0001473-17.2011.5.01.0411

RECLAMANTE: SONIA RODRIGUES DOS SANTOS

RECLAMADO: ALUAMA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, MARCIO APELBAUM,
DIOGO HENRIQUE QUEIROZ MENEZES

SENTENÇA PJe

Embargos à execução pelo quarto executado,Id b7edc24.

Regularmente intimado, a parte embargada ficou-se inerte.

Garantia do juízo:Id ddff46b.

Presentes os requisitos de admissibilidade.

DECIDO.

Requer o embargante seja limitada a penhora ao valor do crédito exequendo, com a consequente liberação imediata e urgente do bem penhorado em excesso, procedendo o cancelamento de todas as indisponibilidades lançadas contra o peticionante, seguindo a execução à utilização de outros meios de satisfação do débito exequendo em face das demais reclamadas.

Na medida em que o juízo está garantido por penhora de imóvel, não há como limitar a penhora ao valor exequendo em razão da indivisibilidade do bem. Por outro lado, está resguardado ao embargante, a qualquer tempo, satisfazer a garantia do juízo por meio de depósito judicial, ocasião em que, aí sim, poder-se-ia autorizar o levantamento da penhora efetivada sobre o imóvel.

No mais, ainda que determinado imóvel penhorado e tenha avaliação superior ao crédito exequendo, não há se falar em excesso de execução, pois o saldo remanescente de eventual arrematação poderá ser liberado ao executado.

Por fim, tratando-se de mero incidente processual, não há se falar em condenação da parte embargada ao pagamento dos honorários e das custas processuais. Rejeito.

Pelo exposto, **CONHEÇO** dos embargos à execução opostos por DIOGO HENRIQUE QUEIROZ MENEZES, por regulares e tempestivos e, no mérito, julgo-os **IMPROCEDENTES**, nos termos da fundamentação supra.

Intimem-se o embargante e embargado.

Pelo exposto, **CONHEÇO** dos embargos à execução opostos por DIOGO HENRIQUE QUEIROZ MENEZES, por regulares e tempestivos e, no mérito, julgo-os **IMPROCEDENTES**, nos termos da fundamentação supra.

Intimem-se o embargante e embargado.

ARARUAMA/RJ, 26 de setembro de 2024.

OSWALDO HENRIQUE PEREIRA MESQUITA
Juiz do Trabalho Titular



Assinado eletronicamente por: OSWALDO HENRIQUE PEREIRA MESQUITA - Juntado em: 26/09/2024 07:49:27 - 539cdf8
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/24092516445838400000211186736?instancia=1>
Número do processo: 0001473-17.2011.5.01.0411
Número do documento: 24092516445838400000211186736



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO

PROCESSO nº 0001473-17.2011.5.01.0411 (AP)

AGRAVANTE: DIOGO HENRIQUE QUEIROZ MENEZES

AGRAVADO: SONIA RODRIGUES DOS SANTOS

RELATORA: MARISE COSTA RODRIGUES

EMENTA

AGRAVO DE PETIÇÃO DO QUARTO EXECUTADO. EXCESSO DE PENHORA. BEM CONSTRITO COM VALOR SUPERIOR AO VALOR DO CRÉDITO POR ELE ASSEGURADO. INEXISTÊNCIA DE OUTROS BENS PENHORÁVEIS. SATISFAÇÃO DO CRÉDITO. FINALIDADE DA ATIVIDADE JURISDICIONAL EXECUTIVA. A excessividade da medida constritiva em relação ao valor em execução somente autorizaria a substituição da penhora acaso houvesse indicação de meios mais eficazes e menos onerosos que justificasse eventual determinação judicial de que a execução fosse promovida pelo modo menos gravoso para o devedor (*caput* e parágrafo único do artigo 805 do CPC). Em consequência, considerando que toda a parte do valor arrecado em alienação judicial que sobejar o valor em execução será restituída ao atual proprietário, não há como reconhecer a alegada ilegalidade da medida constritiva incidente sobre o único bem efetivamente disponibilizado para fins de penhora. **Agravo de petição do quarto executado conhecido e não provido.**

RELATÓRIO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de agravo de petição em que figuram: **DIOGO HENRIQUE QUEIROZ MENEZES**, como agravante, e **SÔNIA RODRIGUES DOS SANTOS**, como agravada.

Irresignado com a r. sentença (Id 539cdf8), da lavra do Exmo. Juiz do Trabalho Oswaldo Henrique Pereira Mesquita, que rejeitou os embargos à execução opostos nos autos da presente ação trabalhista que tramita perante a 1ª Vara do Trabalho de Araruama, agrava de petição o quarto executado (Id 92906ce).

Requer a reforma da r. sentença no que respeita ao excesso de penhora.



Devidamente intimada (Id f9674df), a exequente não apresentou contraminuta.

Autos não remetidos ao Ministério Público do Trabalho, por ausentes as hipóteses específicas de intervenção (incisos II, XII e XIII do artigo 83 da Lei Complementar 75/1993; artigo 85 do Regimento Interno deste egrégio Tribunal Regional do Trabalho da Primeira Região; e Ofício nº 13.024, de 15 de janeiro de 2024, da Procuradoria Regional do Trabalho da Primeira Região).

É o relatório.

VOTO

1. CONHECIMENTO

Adequadamente interposto por parte legítima, capaz e juridicamente interessada para impugnar ato recorrível (Id 539cdf8), através de peça formalmente subscrita por procurador regularmente constituído (Id f8d5947), tempestivamente apresentada (Id e122684), observada a determinação contida no § 1º do artigo 897 da CLT, e não constatada a existência de fato extintivo ou impeditivo do direito de recorrer, conheço do agravo de petição interposto pelo quarto executado, por atendidos os requisitos legais de admissibilidade.

2. MÉRITO

AGRAVO DE PETIÇÃO DO QUARTO EXECUTADO

EXCESSO DE PENHORA



Aduziu o quarto executado, nos embargos à execução, que a discrepância entre o valor do crédito constituído nos autos da presente ação trabalhista e o valor da avaliação do bem imóvel constricto para fins de quitação da mencionada dívida revela a desproporcionalidade da penhora e, consequente, a necessidade de sua desconstituição (Id b7edc24).

Sobre a questão veiculada na medida oposta, assim decidiu o MM. juízo de primeiro grau (Id 539cdf8), *verbis*:

"Requer o embargante seja limitada a penhora ao valor do crédito exequendo, com a consequente liberação imediata e urgente do bem penhorado em excesso, procedendo o cancelamento de todas as indisponibilidades lançadas contra o peticionante, seguindo a execução à utilização de outros meios de satisfação do débito exequendo em face das demais reclamadas.

Na medida em que o juízo está garantido por penhora de imóvel, não há como limitar a penhora ao valor exequendo em razão da indivisibilidade do bem. Por outro lado, está resguardado ao embargante, a qualquer tempo, satisfazer a garantia do juízo por meio de depósito judicial, ocasião em que, aí sim, poder-se-ia autorizar o levantamento da penhora efetivada sobre o imóvel.

No mais, ainda que determinado imóvel penhorado e tenha avaliação superior ao crédito exequendo, não há se falar em excesso de execução, pois o saldo remanescente de eventual arrematação poderá ser liberado ao executado".

Recorre o quarto executado, repisando as assertivas expendidas em sede de embargos à execução (Id 92906ce).

Sem razão.

Não há dúvida de que o bem penhorado (R\$180.000,00 em maio de 2024) tem valor superior ao valor do crédito por ele assegurado (cerca de R\$107.000,00 em outubro de 2018).

Mas a excessividade da medida constrictiva em relação ao valor em execução somente autorizaria a substituição da penhora acaso houvesse indicação de meios mais eficazes e menos onerosos que justificasse eventual determinação judicial de que a execução fosse promovida pelo modo menos gravoso para o devedor (*caput* e parágrafo único do artigo 805 do CPC).

É o que estabelecem o *caput* e o inciso I do artigo 874 do Código de Processo Civil:



Art. 874. Após a avaliação, o juiz poderá, a requerimento do interessado e ouvida a parte contrária, mandar:

I - reduzir a penhora aos bens suficientes ou transferi-la para outros, se o valor dos bens penhorados for consideravelmente superior ao crédito do exequente e dos acessórios;

[...].

Atente-se para o fato de que a constrição de bens afigura-se como o reflexo da execução forçada imposta ao devedor, por não quitados espontaneamente os créditos constituídos em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo judicialmente homologado, e para o fato de que, inexistindo outros bens penhoráveis, o reconhecimento de que a excessividade da constrição inviabiliza a apreensão judicial do único bem disponível produziria efetivo e inadmissível prejuízo ao credor, em evidente inversão da finalidade da atividade jurisdicional executiva.

Este também é o entendimento adotado pelos demais membros deste egrégio Tribunal Regional do Trabalho da Primeira Região:

AGRAVO DE PETIÇÃO. EXCESSO DE PENHORA. INOCORRÊNCIA. Não há falar-se em excesso de penhora à míngua de indicação de outros bens aptos a satisfazer a execução, além da inexistência de prejuízo às executadas, na medida em que o saldo porventura existente retornará a estas. Apelo patronal improvido (AP 0123300-02.2009.5.01.0011, Relatora Desembargadora Rosana Salim Villela Travesedo, publicado em 29/04/2013).

AGRAVO DE PETIÇÃO. PENHORA DE BEM IMÓVEL. EXCESSO DE EXECUÇÃO. Não há falar em excesso de execução quando a penhora é levada a efeito sobre bem imóvel, cujo valor de avaliação supera em muito o da execução, quando o executado não indica outro bem livre à penhora e quando, após a arrematação, o saldo remanescente será devolvido ao executado (AP 0122600-69.1999.5.01.0013, Relatora Desembargadora Tânia da Silva Garcia, publicado em 31/07/2014).

EXCESSO DE PENHORA. NÃO CONFIGURAÇÃO. Não há que se falar em excesso de penhora quando o executado não indica outro bem em substituição, no prazo legal, capaz de garantir a execução (AP 0012254-38.2014.5.01.0203, Relator Desembargador Ângelo Galvão Zamorano, publicado em 20/07/2016).

AGRAVO DE PETIÇÃO. EXCESSO DE PENHORA NÃO CONFIGURADO. Não se há de falar em excesso de penhora, ainda que haja diferença entre o valor do crédito exequendo e aquele atribuído ao bem penhorado, quando a executada não indicou outros



bens que fossem passíveis de constrição, ônus que lhe competia, com base no parágrafo único do artigo 805 do CPC (AP 0107000-96.2009.5.01.0032, Relatora Desembargadora Claudia Regina Vianna Marques Barrozo, publicado em 25/09/2017).

AGRAVO DE PETIÇÃO. EXECUÇÃO. EXCESSO DE PENHORA. Inexiste excesso de penhora quando não foram indicados bens pelo devedor no momento oportuno ou quando a nomeação é tida por ineficaz, o que é o caso dos autos. Nestas hipóteses é cabível a constrição de qualquer bem de propriedade do executado, ainda que a avaliação seja em muito superior ao valor da dívida (AP 0043800-06.2005.5.01.0243, Relatora Desembargadora Mery Bucker Caminha, publicado em 02/09/2015).

EXECUÇÃO. PENHORA DE BEM DE MAIOR VALOR. Não configura excesso de execução a penhora sobre bem da executada, embora o seu valor seja superior ao da dívida, se não foi localizado o resto do seu patrimônio (AP 0210600-51.1991.5.01.0037, Relator Desembargador Rildo Brito, publicado em 14/02/2013).

PENHORA. EXCESSO. Não pode a executada, depois de sua própria incúria, ao deixar de indicar bens à penhora ou pagar o valor do débito trabalhista, alegar que há excesso de penhora de um bem que é indivisível e, que já se encontra penhorado em outra ação (AP 0090600-28.2000.5.01.0030, Relatora Desembargadora Aurora de Oliveira Coentro, publicado em 06/04/2006).

AGRAVO DE PETIÇÃO. EXCESSO DE PENHORA. NÃO CONFIGURADO. O excesso de penhora não se configura somente porque o valor do bem avaliado é superior ao do crédito exequendo, principalmente quando não foram oferecidos outros bens à penhora, havendo de considerar também que, após a praça, o valor excedente ao crédito executado será devolvido ao executado (AP 0051600-23.1999.5.01.0461, Relator Desembargador José Antônio Teixeira da Silva, publicado em 07/08/2006).

AGRAVO DE PETIÇÃO. PENHORA DE BEM MÓVEL. EXCESSO DE EXECUÇÃO. Não se configura excessiva a penhora realizada sobre bem móvel, cujo valor da avaliação supera o valor da execução, quando o executado não procede ao depósito do valor devido ou nomeia bens à penhora na forma da lei, assumindo o risco de ter bens livremente penhorados pelo Oficial de Justiça, sendo a única maneira de garantir a execução para a satisfação do crédito executado. Ademais, satisfeito o crédito trabalhista, o remanescente é liberado e devolvido ao patrimônio jurídico daquele que sofreu a constrição judicial (AP 0024500-75.2003.5.01.0066, Relator Desembargador Flávio Ernesto Rodrigues Silva, publicado em 02/12/2011).

AGRAVO DE PETIÇÃO. EXCESSO DE PENHORA. O excesso de penhora não decorre pura e simplesmente do cotejo entre a importância do crédito e do bem constrito, caso o valor executado seja bastante inferior ao montante atribuído ao bem penhorado. Há que se considerar a situação de cada processo, de forma que incumbe ao Juiz a concretização da tutela jurisdicional. Tendo ocorrido várias notificações da pessoa jurídica, bem como a citação dos sócios executados, inclusive, tentativas de BacenJud, e não indicando os agravantes outros bens, livres e desembaraçados, hábeis a garantir integralmente a execução, tampouco substituindo a penhora por dinheiro, há que se considerar válida a penhora sobre bem imóvel, em virtude da inexistência de outros bens. Agravo de petição a que se nega provimento (AP 0130800-18.2004.5.01.0069, Relator Desembargador Paulo Marcelo de Miranda Serrano, publicado em 01/02/2013).



AGRAVO DE PETIÇÃO. EXCESSO DE PENHORA. O excesso de penhora não se configura se a executada não indica outros bens livres e desembargados que bastem à execução para a satisfação integral do crédito, na forma prevista nos artigos 835 e 848 do NCPC (AP 0086400-68.2003.5.01.0063, Relator Desembargador Jorge Orlando Sereno Ramos, publicado em 06/12/2016).

PENHORA. EXCESSO DE EXECUÇÃO. Não há excesso de execução, ou de penhora, se o único bem encontrado para garantia da execução ultrapassa em muito o valor da dívida (AP 0056000-52.2004.5.01.0058, Relator Desembargador Damir Vrcibradic, publicado em 18/02/2008).

EXCESSO DE PENHORA. Não se verifica o excesso de penhora quando todas as demais diligências foram infrutíferas e a executada não ofereceu qualquer outro bem livre e desembaraçado a fim de satisfazer o débito. O princípio da execução menos gravosa não pode ser interpretado de forma a isentar o devedor da satisfação do crédito trabalhista, que possui natureza alimentar. Constrição mantida. Recurso não provido (AP 0147900-60.2001.5.01.0046, Relator Desembargador Alexandre de Souza Agra Belmonte, publicado em 05/12/2011).

Em consequência, considerando que toda a parte do valor arrecado em alienação judicial que sobejar o valor em execução será restituída ao atual proprietário, não há como reconhecer a alegada ilegalidade da medida constritiva incidente sobre o único bem efetivamente disponibilizado para fins de penhora.

Nego provimento ao apelo do quarto executado.

CONCLUSÃO

Isto posto, decido CONHECER do agravo de petição interposto pelo quarto executado e, no mérito, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

3. DISPOSITIVO



A C O R D A M os Desembargadores que compõem a Primeira Turma do Tribunal Regional do Trabalho da Primeira Região, por unanimidade, **CONHECER** do agravo de petição interposto pelo quarto executado e, no mérito, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

Rio de Janeiro, 21 de Maio de 2025

MARISE COSTA RODRIGUES
Desembargadora do Trabalho
Relatora

evps / HSD





ERICA SALDANHA DE AGUIAR <erica.saldanha@trt1.jus.br>

0001473-17.2011.5.01.0411 - LEILÕES PÚBLICOS - CREDOR FIDUCIÁRIO

1 mensagem

ERICA SALDANHA DE AGUIAR <erica.saldanha@trt1.jus.br>
Para: administrativo.consorcios@banco.bradesco

22 de outubro de 2025 às 12:46

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
1ª VARA DO TRABALHO DE ARARUAMA
ATOrd 0001473-17.2011.5.01.0411
RECLAMANTE: SONIA RODRIGUES DOS SANTOS
RECLAMADO: ALUAMA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA E OUTROS (2)

Prezados,

Nos termos da mensagem eletrônica abaixo (extrato), dá-se ciência dos leilões públicos nos autos em epígrafe **"para que informe em 5 dias se há débito relativo à matrícula nº 20.439 no Cartório de Registro de Imóveis do 08º Ofício de Niterói/RJ, sob pena de preclusão, devendo, após esse prazo, se habilitar nos autos para o recebimento de eventual crédito, nos termos dos artigos 889 e 908, § 1º do CPC c/c artigos 1364 e seguintes do Código Civil e artigo 22 e seguintes da Lei 9514/97, para que tomem ciência do dia, hora e local do Leilão que será realizado para a excussão do bem penhorado"**:

:

1ª Vara do Trabalho de Araruama - TRT1**EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES**(Id **f39b731** - Peticionamento Avulso)

EDITAL DE 1º e 2º Leilões e Intimação com prazo de 20 (vinte) dias extraídos do Id f39b731 - Peticionamento Avulso dos autos da ação trabalhista em que na forma abaixo são partes: **RECLAMANTE: SONIA RODRIGUES DOS SANTOS (ADVOGADO: ANTONIO MIGUEL PINAUD DE OLIVEIRA CUNHA)** move a **RECLAMADO: ALUAMA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA (ADVOGADO: NILTON STERCHELE NUNES PEREIRA JUNIOR; ADVOGADO: ALINE BRITO VALLADAO, OAB/RJ 144.677); RECLAMADO: MARCIO APELBAUM (ADVOGADO: NILTON STERCHELE NUNES PEREIRA JUNIOR); RECLAMADO: DIOGO HENRIQUE QUEIROZ MENEZES (ADVOGADO: NILTON STERCHELE NUNES PEREIRA JUNIOR; ADVOGADO: RAQUEL DE MENEZES MAGALHAES; ADVOGADO: ALINE BRITO VALLADAO, OAB/RJ 144.677); TERCEIRO INTERESSADO: CARTÓRIO 9º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS; TERCEIRA INTERESSADA (CREDORA FIDUCIÁRIA): BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA,**

DOUTO JUIZO DA 1ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE ARARUAMA-RJ**Processo nº 00006873-64.2017.8.19.0212**

O **CONDOMÍNIO LÍRIOS DO CAMPO IV**, situado na Estrada Washington Luiz n.º 520, Sapê, Niterói/RJ, CEP: 24.315-375 (convenção – doc. 01), inscrito no CNPJ sob o nº 05.165.602/0001-12 (CNPJ – doc. 02), neste ato representado por seu síndico **CARLOS ALBERTO PEDROSO** (ata de eleição – doc. 03), e-mail: condominioliriosdocampo4@gmail.com, vem por intermédio de sua advogada legalmente constituída a Dr.^a Francione Pissurno Fernandes, inscrita na OAB/RJ sob o nº. 103.378, com endereço profissional à Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro nº. 534, sala 1102, Centro, Niterói/RJ, CEP: 24.030-121 (procuração – doc. 04), requerer a **HABILITAÇÃO NOS AUTOS**, para recebimento dos créditos apresentados nas planilhas que seguem anexas, cujos os valores correspondem aos débitos condominiais cobrados nos autos das Ações de Execução de Título Executivo Extrajudicial – Cotas Condominiais, sendo o **período de julho de 2015 a junho de 2017** (R\$ 83.129,38), ora cobrado no processo de nº 0006873-64.2017.8.19.0212, em curso na **2ª Vara Cível da Comarca de Niterói**, e as cotas condominiais não pagas posteriores a esse período estão sendo executadas no **processo nº 0010602-30.2019.8.19.0212** em trâmite nessa mesma Vara Cível, cujo montante atualizado perfaz **R\$ 226.556,78**, totalizando o débito da unidade 116 do Condomínio Exequente até a presente data em **R\$ 309.686,16**, incluindo custas e honorários sucumbenciais.

Niterói, 28 de novembro de 2025.

Francione P. Fernandes
OAB/RJ nº. 103.378



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO LÍRIOS DO CAMPO IV

ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DE LOTES DO CONDOMÍNIO LÍRIOS DO CAMPO IV, Sociedade Civil, sem fins lucrativos, inscrita no CGC sob o nº 39.253.703/0001-67, constituída em 23 de outubro de 1990, e devidamente registrada no Registro de Pessoas Jurídicas anexo ao Cartório do 1º Ofício desta cidade, sob o nº 17126, no livro B-26, protocolo sob o nº 45318, em 24 de abril de 1992, neste ato representada por seu Presidente **EDUARDO LUIZ VIEIRA DE ALMEIDA**, brasileiro, casado, médico, inscrito no CPF Nº 475.721.677-72, e portador da carteira de identidade nº 5227806-4, expedida pelo CRM-RJ em 11/08/77, residente na estrada Washington Luiz 520, casa 103, Sapê – Pendotiba, Niterói. Na qualidade proprietária do **"CONDOMÍNIO LÍRIOS DO CAMPO IV"**, situado na Estrada Washington Luiz 520, Sapê – Pendotiba, Niterói, RJ, a realização da Convenção de Condomínio do **"CONDOMÍNIO LÍRIOS DO CAMPO IV"**, na forma da Lei nº 4.591 de 16/12/64, constituído por 182 áreas privativas – APs – numeradas de 01 à 83 e de 83-A à 181, com destinação residencial, estabelecendo sua organização e, bem assim, a regulamentação dos direitos e obrigações de todos os compradores, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários ou a qualquer outro título, venha adquirir qualquer área privativa e sua respectiva fração ideal, sobre as coisas e partes comuns que a seguir estipulam: **PRIMEIRA: DO PROJETO E DISCRIMINAÇÃO:** O **"CONDOMÍNIO LÍRIOS DO CAMPO IV"**, instituído na área de terra situadas na Estrada Washington Luiz 520, Sapê – Pendotiba, Niterói, com 170.534 m2, foi assim dividida: 18.743,09m2 para arruamento; 55.234,99m2 para áreas comuns e 96.555,92m2 para áreas privativas, que corresponde as 182 (cento e oitenta e duas) APs, numeradas de 001 à 083 e de 083-A à 181. **SEGUNDA: DAS PARTES E COISAS DE USO COMUM:** Constituem partes e coisas de uso comum, indivisíveis e inalienáveis, as ruas internas, escadas de acesso, áreas de lazer, praças, as nascentes de água, o açude, as redes comuns de alimentação de água, as áreas verdes, servidões, meio-fio, calçadas, coletores de águas pluviais, instalações elétricas e, enfim, todos os equipamentos e instalações que, pela sua natureza, tenham finalidade de uso comum de todos os condomínios; **TERCEIRA:** As coisas e partes de uso comum que se acham vinculadas indissoluvelmente ao conjunto da área, são insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva área privativa e sua correspondente fração ideal; **QUARTA: DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA:** Constituem partes de propriedade exclusiva de cada condômino a fração ideal de terreno e correspondente área privativa, na forma da descrição e caracterização do título aquisitivo e, bem assim, a unidade residencial que o condômino fizer erigir sobre sua área privativa, sendo certo que as partes privativas e respectiva fração ideal são alienáveis pelos condôminos independentemente de anuência dos demais, podendo cada condômino usar, gozar e dispor de sua área privativa e unidade com exclusividade, segundo seus interesses e conveniência, respeitada a legislação aplicável à espécie, a presente Convenção, a moral, o sossego e a estética do conjunto. **QUINTA:** As partes de propriedade exclusiva dos condôminos são as áreas privativas descritas e caracterizadas no Memorial Descritivo; **SEXTA: DAS FRAÇÕES IDEAIS DO TERRENO:** A cada uma das áreas privativas e unidades autônoma que sobre ela será erigida corresponderá uma fração ideal do terreno e coisas comuns, conforme especificado na planta do Condomínio aprovada na Prefeitura Municipal de Niterói; **SÉTIMA: DAS REGRAS BÁSICAS DE CONSTRUÇÃO:** O Condomínio terá destinação exclusivamente residencial, vedada expressamente sua utilização para quaisquer outras finalidades, obrigando-se os condôminos a observarem, para a construção de suas residências, todas as disposições da Prefeitura Municipal de Niterói e demais



órgãos competentes; **OITAVA:** Deverão ser ainda obedecidas as seguintes regras básicas de construção: a) em cada área privativa somente poderá ser construída uma unidade residencial familiar; b) cada área privativa e, portanto, cada condômino só poderá ter como área total construída no máximo a discriminada no quadro constante do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Niterói. No caso de moradores que ocupem duas ou mais áreas privativas, a área máxima construída permitida será igual à soma das áreas atribuídas a cada uma das áreas privativas, salvo limitações impostas pelos poderes públicos; c) fica proibida a construção de muro nos limites frontais das APs; as divisas entre as Aps deverão ser feitas com cerca viva e ou tela. O muramento só em caso de muro estrutural (muro de contenção); d) Cada condômino fica obrigado a submeter-se à inspeção do Condomínio no momento da construção do sistema de esgotamento sanitário da sua unidade; e) nas áreas privativas com declividade superior a 30 (trinta por cento) é obrigatória a formulação e execução de projeto de contenção de encostas; f) a área em torno das casas deve ser ajardinada e o mais arborizada possível, procurando sempre sua integração à vegetação circunvizinha; g) os condomínios permitirão, se necessário for, a passagem de canaletas de drenagem ou canalização para abastecimento e distribuição de água nas suas áreas privativas, ficando o Condomínio obrigado à manutenção e limpeza das mesmas; h) na construção de suas unidades os condôminos deverão observar, rigorosamente, o horário de 7:00 horas às 17:00 horas, durante a semana e de 7:00 horas às 12:00 horas aos sábados, vedada a execução de quaisquer serviços de construção aos domingos e feriados; i) Fica estabelecido que as construções residenciais deverão ter um área mínima de cento e cinquenta metros quadrados; j) O condomínio, antes de iniciar a obra, deverá apresentar seu projeto à comissão de obras do Condomínio para apreciação do cumprimento das normas; k) Fica estabelecido o prazo de 36 meses para conclusão da construção, caso ultrapasse este limite o condômino deverá desativar o canteiro de obra e tornar apresentável a fachada da residência. **NONA: DO REGIMENTO INTERNO QUANTO AO USO,**

FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO: Todas as pessoas, condôminos ou ocupantes, a qualquer título, suas famílias e empregados são obrigados a cumprir e fazer cumprir as disposições deste regimento, que só poderá ser alterado, no todo ou em parte, por decisão da Assembléia Geral dos Condôminos, tomada pelo mesmo "quorum" exigido para a alteração desta Convenção, devendo as modificações ser devidamente averbadas no Registro de Imóveis. **9.1)** Em caso de venda ou transferência de direitos, ou de posse, sobre a propriedade direta ou indireta, ou de constituição de direitos reais sobre as áreas privativas, os novos adquirentes ficam automaticamente obrigados à observância de todos os dispositivos desta Convenção e deste Regimento ainda que nenhuma referência a esta cláusula seja feita no instrumento pelo qual se efetivar a transferência ou a venda; **9.2)** Os ocupantes, a qualquer título, que não sejam proprietários ou titulares de direitos aquisitivos das áreas privativas, não terão perante o Condomínio qualquer representação ficando o proprietário ou titular dos direitos responsável pelas infrações por aqueles cometidos, **9.3)** São direitos de cada condômino: a) usar, gozar e dispor com exclusividade de sua área privativa e, ainda, da unidade que fizer construir, de acordo com suas conveniências e interesses, desde que respeitados os dispositivos desta Convenção, deste Regimento e dos Regulamentos internos do Condomínio de forma a não prejudicar igual direito dos demais condôminos, não comprometer a segurança, a higiene e o bom nome do Condomínio e preservar os aspectos naturais do local, mantendo perfeita a harmonia e a integração entre estes e as construções; b) usar das coisas e partes comuns conforme seu destino e sobre elas exercer todos os direitos que lhe conferem a Lei, esta Convenção e este Regimento; c) comparecer às Assembléias Gerais; votar e ser votado; d) examinar, a qualquer tempo os livros e registros do Condomínio e pedir esclarecimentos aos administradores, obedecendo as formalidades deste procedimento; **9.4)** são deveres de cada condômino, ocupante

do Condomínio, suas famílias e empregados: a) cumprir, fazer cumprir e fiscalizar a observância das disposições desta Convenção, deste Regimento, dos Regulamentos Internos do Condomínio; b) acatar a decisões da Assembleia Geral, do Conselho Consultivo e do síndico; c) concorrer, na forma determinada nesta Convenção, com o numerário suficiente para as despesas necessárias à conservação, funcionamento, limpeza e segurança do Condomínio, qualquer que seja a sua natureza, efetuando os recolhimentos nos prazos determinados; d) suportar, na proporção de cada Área Privativa, os ônus a que estiver ou ficar sujeito; e) contribuir para o custeio das obras que se fizerem necessárias no Condomínio e que forem determinadas pela Assembleia Geral, na proporção fixada nesta Convenção; f) zelar pelo asseio e pela segurança do Condomínio, lançando lixo e varreduras em forma que possam ser acumulados em local apropriado para posterior recolhimento pela Prefeitura g) plantar e manter gramadas suas áreas privativa, promovendo corte e limpeza periódica desses gramados, enquanto não fizer construir na Área Privativa, sob pena de o síndico determinar a realização desses serviços às expensas do condômino que reembolsará o Condomínio no mês seguinte à sua execução, juntamente com a contribuição mensal, sujeito, em caso de atraso, juros, multa e correção permitida em lei; para consecução do disposto neste item o síndico encaminhará ao condômino faltoso um orçamento para a execução do serviço e lhe dará um prazo de 30 (trinta) dias para realizá-lo. Findo o prazo, o Condomínio fará executar o serviço pelo valor orçado; h) guardar o decoro e respeito ao uso das coisas e partes de uso comum, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades residenciais, para fins diversos daqueles a que se destinam; i) guardar o silêncio no período de 22:00 horas até 7:00 horas da manhã do dia seguinte; j) comunicar, sempre que possível, ao síndico, as ausências prolongadas ou a cessão de sua unidade residencial a terceiros ou a seus inquilinos; l) dar ciências ao síndico por escrito, da execução de qualquer contrato de venda, locação, transferência, cessão, comodato, referente à sua área privativa, ou unidade residencial; m) alienar, dar em locação ou comodato, ceder ou de qualquer modo transferir, ainda que seja o uso de sua área privativa ou unidade correspondente a obrigação do locatário, cessionário ou morador, não o exime de cumprir fielmente as disposições desta Convenção, deste Regimento, dos Regulamentos Internos do Condomínio bem como as decisões da Assembleia Geral, do Conselho Consultivo e do síndico; n) conservar os recursos naturais (hídricos, vegetais e animais) e paisagísticos do Condomínio; o) apresentar ao síndico, anualmente, por escrito, a relação de animais de sua propriedade, obrigando-se a atualizá-la imediatamente após a ocorrência de qualquer alteração; p) apresentar ao síndico, anualmente, cópias dos atestados de vacinação dos animais de sua propriedade; q) comunicar ao síndico qualquer caso de moléstia infecto-contagiosa, inclusive de animais de sua propriedade, para fins de providências junto às autoridades competentes; r) manter permanente e sistemática remoção de materiais e detritos resultantes de limpezas e manutenções das áreas comuns. 9.5) É vedado aos condôminos, ocupantes, suas famílias ou empregados: a) realizar ou fazer realizar construções sobre as áreas privativas em desacordo com as instruções fixadas neste instrumento; b) dar à sua área privativa e sua unidade que fizer construir utilização diversa da finalidade residencial aqui estabelecida, ou, usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade, à higiene e segurança dos demais condôminos; c) lançar lixo, objetos ou detritos sobre a rua, caminhos de pedestres e partes comuns; d) pintar ou colocar letreiros, cartazes, faixas ou anúncios de qualquer espécie nas unidades que vier a construir, salvo as impostas pelos agentes financeiros ou construtora responsável técnica pela construção, por se tratar de imposição legal, devendo o condomínio retirá-los imediatamente após a conclusão de sua obra, desmatar ou desarborizar qualquer ponto das partes comuns, salvo no limite necessário à construção de sua casa e demais benfeitorias constantes do seu projeto de construção. As árvores em

situação limítrofe de AP ou de área condominial devem ter a intermediação do Condomínio sobre a decisão a ser tomada. O condômino que infringir quaisquer normas que aqui elencadas ficará sujeito ao reembolso das despesas que o Condomínio tiver com o replantio; cobráveis juntamente com a contribuição mensal do mês seguinte ao do replantio, aplicáveis, em casos de atraso, a correção monetária com base em índice oficial e penalidades estabelecidas nesta Convenção; e) realizar obras com a deposição de materiais de construção e organização do canteiro de obras fora das próprias áreas privativas, sendo expressamente vedado o preparo de concreto ou massa na rua, quadra e áreas comuns do Condomínio; f) embarçar o uso das partes comuns; g) utilizar empregados do Condomínio para serviços particulares durante os horários regulamentares de trabalho; h) permitir a permanência de animais domésticos de sua propriedade na rua e áreas comuns; i) permitir que os trabalhadores de sua obra freqüentem as áreas condominiais; j) caçar ou capturar animais e pássaros; l) dirigir veículo sem licença ou permitir que seus dependentes o façam; m) lançar o esgoto secundário ou o esgoto primário tratado na rede pluvial do condomínio sem a previa autorização do Condomínio; o lançamento deste esgoto deverá ser feito em rede apropriada e, para tal, a unidade residencial deverá ter construído caixa de gordura segundo as normas técnicas.

DÉCIMA: DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS: A Assembléia Geral, convocada e instalada de acordo com a Lei e esta Convenção, tem poderes para decidir todos os assuntos relativos ao Condomínio e tomar as resoluções que julgar conveniente à sua defesa e administração.

DÉCIMA PRIMEIRA: Compete privativamente à Assembléia Geral: 1) reformar a Convenção; 2) eleger ou destituir, a qualquer tempo, o síndico, o subsíndico e o Conselho Consultivo; 3) tomar, anualmente, as contas do síndico, e deliberar sobre as demonstrações financeiras por ele apresentadas; 4) deliberar sobre a destinação do saldo do exercício; 5) discutir e votar o orçamento das despesas para o exercício com curso, fixando os fundo de reserva; 6) aprovar as condições de contratação do seguro de incêndio; 7) decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a ela levados a pedido do interessado ou dos interessados.

DÉCIMA SEGUNDA: compete ao síndico convocar a Assembléia Geral.

PARÁGRAFO ÚNICO: A Assembléia Geral pode, também, ser convocada: a) pelo Conselho Consultivo, b) por condôminos que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, da totalidade das frações ideais em que o terreno foi discriminado, quando o síndico não atender, no prazo de 8 (oito) dias, o pedido de convocação que apresentarem, Devidamente fundamentado com indicação das matéria a serem tratadas.

DÉCIMA TERCEIRA: A convocação far-se-á mediante carta circular postada em correio, dirigida a todos os condôminos, contendo além do local, data e hora da Assembléia a ordem do dia e, no caso de alteração desta Convenção, a indicação da matéria.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Entre o dia da expedição da carta de convocação e o da realização da Assembléia Geral mediará o prazo de 8 (oito) dias no mínimo, ressalvadas as exceções previstas na Lei e nesta Convenção. A Assembléia Geral instalar-se-á, em primeira convocação com a presença de condôminos que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das frações ideais do terreno, com direito a voto em segunda convocação, instalar-se-á com qualquer quorum. Na mesma carta, fixar-se-á o momento em que se realizará a Assembléia em primeira e segunda convocação, devendo mediar, entre ambas, um período de pelo menos meia hora.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As Assembléias Gerais extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo primeiro desta cláusula, quando houver comprovada urgência.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O síndico, pelo meio e modo que julgar adequados, deverá facilitar o conhecimento da convocação pelos condôminos, sem que a estes, contudo, sob qualquer pretexto, assista o direito ou a possibilidade de questionar a legitimidade ou eficácia da convocação com base nesta recomendação.

PARÁGRAFO QUARTO: Salvo motivo de força maior, a Assembléia Geral realizar-se-á no próprio



Condomínio. Quando houver de efetuar-se em outro local, o avisos indicarão com clareza, o lugar de reunião que em nenhum caso poderá realizar-se fora da cidade de Niterói. **PARÁGRAFO QUINTO:** Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembléia Geral a que comparecerem todos os condôminos. **PARÁGRAFO SEXTO:** As despesa com as Assembléias serão inscritas a débito do Condomínio, mas as relativas a Assembléias convocadas para apreciação de recursos de condôminos serão pagas por estes, se os recursos foram desprovidos. **DÉCIMA QUARTA:** Só poderão votar e ser votados nas Assembléias Gerais os condôminos quites com o Condomínio, sendo todavia, facultado ao Condômino sem direito a voto, comparecer à Assembléia e discutir a matéria submetida á deliberação. O direito de voto será reconhecido ao condômino que quitar as suas obrigações até o memento da instalação da Assembléia. **PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As pessoas presentes à Assembléia, se exigido, deverão provar, mediante documento hábil, a sua qualidade de condômino. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Têm qualidade para comparecer à Assembléia os representantes legais dos condôminos. **PARÁGRAFO TERCEIRO:** O condômino pode ser representado na Assembléia por procurador regularmente constituído, não podendo ser investido nesta qualidade o síndico, o subsíndico nem qualquer membro do Conselho consultivo. **PARÁGRAFO QUARTO:** Antes de ser abrir a Assembléia, os condôminos assinarão "Lista de Presença", indicando o seu nome e a unidade do Condomínio de que forem titulares. **DÉCIMA QUINTA:** Os trabalhos da Assembléia serão dirigidos por mesa presidida pelo síndico, que indicará o seu secretário, escolhido entre os presente. Na ausência do síndico, a Presidência caberá ao condômino que for indicado pela Assembléia. **PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Ressalvadas as exceções previstas em Lei ou nesta Convenção as deliberações da Assembléia Geral serão tomadas por maioria absoluta de votos, não se computando os votos em branco para o cálculo dessa maioria. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** No caso de empate, caberá ao Presidente da mesa o voto de desempate. **DÉCIMA SEXTA:** Dos trabalhos e deliberações da Assembléia será lavrada ata assinada pelos membros da mesa e pelos condôminos presentes que o desejarem. Para validade da ata e suficiente a assinatura de quantos bastem para constituir a maioria necessária para as deliberações tomadas na assembléia. Da ata retirar-se-ão certidões, ou cópias autênticas para fins legais. **PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A ata poderá ser lavrada na forma de sumário dos fatos ocorridos inclusive protestos e conter a transcrição apenas das deliberações tomadas desde que: a) os documentos ou propostas submetidos á Assembléia, assim como a declaração de votos ou dissidências, referidos na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer condômino que o solicitar e arquivados pelo síndico; b) a mesa, a pedido de condôminos interessados, autentique exemplar ou cópia de proposta, da declaração de votos ou do protesto apresentado. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** A Assembléia Geral pode autorizar a distribuição de ata com omissão das assinaturas dos condôminos. **PARÁGRAFO TERCEIRO:** A ata poderá ser divulgada apenas com sumário dos atrasos corridos e o resumo da deliberações tomadas. **PARÁGRAFO QUARTO:** Visando sua melhor organização, no ato da instalação da Assembléia é facultado ao síndico a ela submeter minuta da ata que registrará seus trabalhos e deliberações, obedecido o disposto no parágrafo primeiro desta cláusula. **PARÁGRAFO QUINTO:** Dentro de 8 (oito) dias da data da realização da assembléia o síndico enviará a cada condômino cópia da respectiva ata. **DÉCIMA SÉTIMA:** A Assembléia Geral é Ordinária quando tem por objetivo as matérias previstas na cláusula décima oitava e extraordinária nos demais casos. **PARÁGRAFO ÚNICO:** A Assembléia Geral Ordinária e a Assembléia Geral Extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora, instrumentada em ata única. **DÉCIMA OITAVA:** Anualmente deverá ser convocada uma Assembléia Geral Ordinária para: 1) tomar as contas do síndico, examinar, discutir e votar as deliberações



financeiras, por ele apresentadas; 2) deliberar sobre a destinação do saldo do exercício; 3) discutir e votar orçamento das despesas para o exercício em curso fixando fundos de reserva, 4) aprovar as condições de contratação do seguro de incêndio; 5) assuntos de interesse geral que constem da convocação. **DÉCIMA NONA:** o síndico deverá remeter aos condôminos até 10 (dez) dias antes da data marcada para a realização da Assembleia Geral Ordinária; 1) O relatório da sua administração e os principais fatos administrativos do exercício findo; 2) a cópia das demonstrações financeiras; 3) proposta de orçamento relativo ao exercício respectivo. **VIGÉSIMA:** Instalada a Assembleia Geral Ordinária, proceder-se-á, se requerida por qualquer condômino, à leitura dos documentos referidos na cláusula décima nona e do parecer do Conselho Consultivo, se houver, os quais serão submetidos pela Mesa à discussão e votação. **PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O síndico ou pelo menos um dos membros do Conselho Consultivo deverá estar presente à Assembleia para atender a pedido de esclarecimento que sejam formulados por condôminos, não constituindo, entretanto, a ausência de qualquer deles, razão impeditiva para a realização da Assembleia. É vedado ao síndico votar nas deliberações que tenham por objetivo os documentos referidos nesta cláusula e na cláusula vigésima primeira. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se a Assembleia tiver necessidade de outros esclarecimentos, poderá adiar a deliberação. **PARÁGRAFO TERCEIRO:** A aprovação, sem reserva, das demonstrações financeiras e das contas exonerará de responsabilidade o síndico, salvo erro, dolo, fraude ou coação. **VIGÉSIMA PRIMEIRA:** A Assembleia Geral Extraordinária é competente para deliberar sobre todas as matérias de interesse do Condomínio. Entre elas se inscreve a decisão, em grau de recurso, dos assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a ela levados a pedido do interessado ou dos interessados. **PARÁGRAFO ÚNICO:** Os atos relativos a reformas da Convenção, para valerem contra terceiros ficam sujeitos à formalidade de arquivamento no Registro de Imóveis competente, não podendo, todavia, a falta de cumprimento dessa formalidade ser oposta pelo condômino ou por seus membros a terceiros de boa fé. **VIGÉSIMA SEGUNDA:** O seguinte "quorum" qualificado e necessário para aprovação das matérias abaixo numeradas: 1) 60% (sessenta por cento) dos proprietários, para deliberações que tenham por objeto: a) a destituição do síndico, do subsíndico ou dos membros do Conselho Consultivo; b) alterações desta convenção, que serão sempre tomadas de preferência em Assembleia especialmente convocada para tal fim; c) introduzir modificações na estrutura ou no aspecto geral do Condomínio. **PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Fica facultado as consultas diretas aos condôminos, por votações específicas, caso não se obtenha quorum na assembleia. Essas consultas deverão ser elaboradas por comissão especialmente nomeada pela assembleia para este fim. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Será, ainda, exigida a maioria qualificada ou a unanimidade dos condôminos, sempre que a Lei as imponha. **PARÁGRAFO TERCEIRO:** Para as matérias de rotina exigir-se-á o quorum de metade mais um em primeira convocação, e qualquer quorum existente em segunda convocação. **VIGÉSIMA TERCEIRA:** Nas Assembleias será atribuído 1 (um) voto a cada área privativa (AP). **PARÁGRAFO ÚNICO:** Se uma área privativa pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que os representará na Assembleia, credenciando-o por escrito. **VIGÉSIMA QUARTA:** As deliberações das Assembleias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir. **VIGÉSIMA QUINTA: DA ADMINISTRAÇÃO:** A administração do Condomínio caberá a um síndico, condômino ou não, pessoa física ou jurídica, eleita em Assembleia Geral Ordinária, com mandato de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito. **PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Juntamente com o síndico, será eleito um subsíndico pela Assembleia o qual, além de substituir o síndico e nas suas faltas e impedimentos, com ele cooperará na administração do Condomínio. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** O cargo de síndico será remunerado ou não,

cabendo à Assembléia Geral Ordinária que o elege fixar sua remuneração, caso seja ele remunerado. O subsíndico não receberá qualquer remuneração.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Ao síndico compete: a) representar o condomínio em juízo ou fora dele, ativo ou passivamente, em tudo que se referir a assuntos de seu interesse podendo, para tal fim, constituir advogado legalmente, outorgando-lhe poderes "ad judicium" e outros que se fizerem necessários; b) superintender a administração do Condomínio; c) admitir ou demite empregados, bem como fixar as respectivas funções, tarefas, responsabilidades, honorários e remunerações; d) cumprir e fazer cumprir a Lei, a presente Convenção e a deliberações das Assembléias; e) ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou à conservação do Condomínio até o limite mensal autorizado pela Assembléia Geral ou com prévia aprovação do Conselho Consultivo se a urgência da situação recomendar; f) executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pelas Assembléias; g) convocar as Assembléias Gerais Ordinárias, nas épocas, e as Extraordinárias quando não julgar conveniente ou lhe for requerida, fundamentalmente, por grupos de, no mínimo, 1/4 (um quarto) dos condôminos; h) prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos de sua administração e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte; i) manter escrituração contábil adequada; j) cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos nas despesas normais ou extraordinárias do Condomínio aprovadas pela Assembléia, bem como, multas impostas por infração de disposições legais ou desta Convenção e do Regulamento Interno; l) comunicar prontamente ao Conselho Consultivo o recebimento de qualquer citação, intimação ou notificação, judiciais ou extrajudiciais, das quais possa decorrer responsabilidade para o Condomínio; m) procurar, por meios dissuasórios, dirimir divergências entre os condôminos; n) entregar ao seu sucessor todos os livros, atas, documentos e pertences do Condomínio em seu poder; o) apresentar para exame pelo menos semestralmente, ao Conselho Consultivo, as contas do semestre anterior.

PARÁGRAFO QUARTO: Ao porteiro nomeado pelo síndico do Condomínio, compete: a) manter o serviço permanente de portaria e exercer a vigilância contínua do Condomínio; b) manterem perfeitas condições de conservação e asseio as partes comuns do Condomínio; c) receber correspondências e encomendas destinadas aos condôminos; d) determinar as tarefas e atribuições dos demais empregados do Condomínio e fiscalizar o seu comportamento e assiduidade ao serviço; e) comunicar ao síndico, imediatamente, quaisquer irregularidades havidas no Condomínio bem como qualquer circunstância que lhe pareça anormal; f) executar as instruções do síndico.

VIGÉSIMA SEXTA: Ressalvado e em concordância com o disposto no parágrafo único desta cláusula, o síndico sobre sua inteira responsabilidade poderá delegar suas funções administrativas a empresa especializada, correndo os honorários respectivos por conta do Condomínio.

PARÁGRAFO ÚNICO: O síndico contratará a firma que seja aprovada em reunião da Assembléia de Condomínio para a administração do Condomínio pelo prazo de 2 (dois) anos, contados a partir da Assembléia Geral de Instalação do Condomínio, na qual será fixado a remuneração a ser paga à administradora.

VIGÉSIMA SÉTIMA: Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo subsíndico.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: No caso de vacância de cargo, a Assembléia elegerá novo síndico que exercerá o seu mandato pelo tempo restante.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Em caso de destituição, o síndico apresentará imediatamente contas de sua gestão.

VIGÉSIMA OITAVA: O síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; responderá porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa por dolo ou culpa.

VIGÉSIMA NONA: DO CONSELHO CONSULTIVO: A Assembléia Geral Ordinária elegerá, a cada dos anos, entre os condôminos, o Conselho Consultivo, composto de três membros efetivos e três suplentes os quais exercerão gratuitamente sua

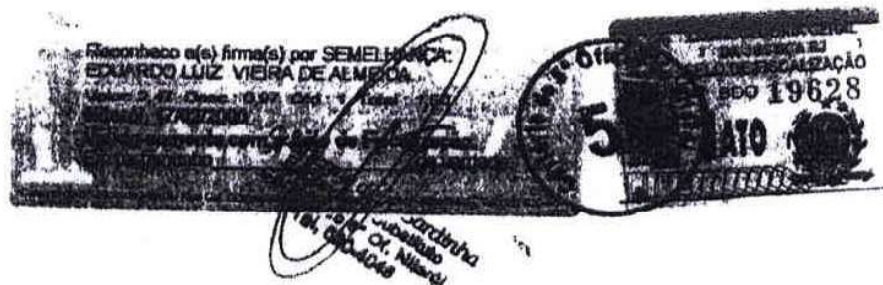


funções. Cabe aos suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos, segundo a ordem de sua eleição. **TRIGÉSIMA:** Compete ao Conselho Consultivo: a) colaborar com o síndico na gestão dos interesses do Condomínio; b) examinar as contas, relatórios e comprovantes do Condomínio; c) comunicar aos condôminos por carta, as irregularidades que constatar na gestão do síndico; d) dar parecer sobre as contas do síndico, bem como a proposta de orçamento para o exercício subsequente; e) assessorar o síndico na solução dos problemas do Condomínio; f) dar parecer em matéria relativa às despesas extraordinárias; g) quando solicitado pelo síndico, dar parecer em contratos que tragam responsabilidades ou ônus para o Condomínio. **PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Se algum membro do Conselho Consultivo alienar sua unidade o adquirente não o substituirá no Conselho e será chamado para ocupar o lugar vago um dos suplentes. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Os membros do Conselho Consultivo poderão ser pessoas físicas ou jurídicas. Sendo estas representadas na forma de seu estatuto ou contrato social. **TRIGÉSIMA PRIMEIRA: DO ORÇAMENTO E DO RATEIO DAS DESPESAS:** Constituem despesas comuns do Condomínio que deverão ser suportadas por todos os condôminos na proporção de cada Área Privativa: a) as relativas à conservação, limpeza, reparação e consumo da área condominial e de lazer dos condôminos; b) a remuneração (se houver) do síndico, da empresa contratada para a administração do Condomínio (se houver) e dos empregados do Condomínio; c) as despesas com a convocação e realização das Assembléias Gerais, salvo as relativas às Assembléias convocadas para apreciação de recursos, tal como dispõe o parágrafo sexto da cláusula décima terceira; d) todas as despesas que por sua natureza sejam comuns ao Condomínio. **PARÁGRAFO ÚNICO:** O condômino que agregar formalmente, duas ou mais áreas privativas e na totalidade desse conjunto de Áreas Privativas edificar uma única residência, Contribuirá com a mesma a taxa condominial de uma AP Única. **TRIGÉSIMA SEGUNDA:** Compete à Assembléia Geral fixar o orçamento das despesas comuns e cabe aos condôminos e proprietários de lotes concorrer, mensalmente, para o custeio das despesas realizando o rateio em conformidade com a cláusula trigésima primeira desta Convenção. **TRIGÉSIMA TERCEIRA:** Serão igualmente rateadas entre os condôminos as despesas extraordinárias dentro de 15 (quinze) dias contados a partir da data da Assembléia que as autorizar, salvo se nesta oportunidade for estabelecido prazo diferente ou se forem adicionados à quota normal do condomínio. **PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A Assembléia Geral poderá determinar que o rateio do orçamento seja feito de forma indexada, para compensar os efeitos inflacionários e assim como os aumentos de despesas oriundas de dissídios ou outras determinações legais. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Em ocorrendo déficit de caixa ou na certeza de sua próxima ocorrência, o síndico, ouvido o Conselho Consultivo, deverá, em tempo hábil, estabelecer e cobrar quotas extra de despesas em valor suficiente para a cobertura do déficit, remetendo aos condôminos aviso de cobrança com antecedência mínima de 10 (dez) dias do respectivo vencimento. **TRIGÉSIMA QUARTA:** Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos por ele praticados bem como o aumento das despesas a que der causa. **PARÁGRAFO ÚNICO:** O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do Condomínio pela omissão do condômino na execução dos trabalhos ou reparos na sua unidade. **TRIGÉSIMA QUINTA:** O saldo remanescente do orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Geral Ordinária. **TRIGÉSIMA SEXTA:** O Condomínio será segurado pelo respectivo valor, em companhia idônea mediante apólice aprovada pela Assembléia Geral Ordinária, contra incêndio ou qualquer outro risco que possa destruir no todo ou em parte, discriminando-se na apólice o valor de cada unidade. **PARÁGRAFO ÚNICO:** Cada condômino pode, individualmente e às suas expensas. Livremente aumentar o seguro de sua unidade ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele

introduzidos na mesma, em seguradora de sua escolha. **TRIGÉSIMA SÉTIMA:** Juntamente com as importâncias devidas pelas despesas do Condomínio, poderá ser cobrado uma importância para constituição do fundo de reserva a ser utilizado pelo síndico em caso de urgência, mediante autorização do Conselho Consultivo. **PARÁGRAFO ÚNICO:** O síndico, ouvido o Conselho Consultivo, decidirá sobre a aplicação financeira do Fundo de Reserva, que assegure razoável rentabilidade, liquidez e segurança. **TRIGÉSIMA OITAVA: DAS PENALIDADES:** Os condôminos que estiverem com os pagamentos das respectivas contribuições em atraso superior a 10 (dez) dias contados a partir da data de vencimento, pagarão multa de 10% (dez por cento), independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial até uma mora de 30 (trinta) dias. Findo este prazo, ficarão sujeitos as multa de 20% (vinte por cento) e os juros moratórios, de 1% (um por cento) ao mês sobre o débito que será atualizado segundo a variação do índice oficial de aferição da depreciação monetária ou de outro fator que venha a ser fornecido pelo Governo. Se desejar, o síndico poderá cobrar-lhes o débito por via judicial, hipótese em que além dos juros moratórios de 1% (um por cento), da multa e da correção monetária do débito nas condições acima descritas os condôminos em atraso sujeitar-se-ão ainda ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios do Condomínio. **TRIGÉSIMA NONA:** Além das penas cominadas em Lei, fica ainda o condômino que, transitória ou eventualmente perturbar o uso das coisas comuns ou der causa a despesa, sujeito a multa em valor fixado pela Assembléia Geral, sem prejuízo das demais consequências cíveis e criminais do seu ato. **PARÁGRAFO ÚNICO:** A multa será imposta e cobrada pelo síndico em recurso do interessado para a Assembléia Geral. **QUADRAGÉSIMA: DO FÓRO:** Fica eleito o Foro da cidade de Niterói, como competente para nele se dirimirem todas as questões oriunda da presente Convenção. A primeira eleição para síndico, será por intermédio da convocação que acontecerá no prazo de trinta (30) dias a contar do registro desta no RGI, que será feito pelo presidente em exercício da Associação dos Promitentes compradores de lotes do "**CONDOMÍNIO LÍRIOS DO CAMPO IV**".

Niterói, 18 de janeiro de 2000.

EDUARDO LUIZ VIEIRA DE ALMEIDA





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 05.165.602/0001-12 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 29/05/2000
NOME EMPRESARIAL CONDOMINIO LIRIOS DO CAMPO IV		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 81.12-5-00 - Condomínios prediais		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 308-5 - Condomínio Edifício		
LOGRADOURO EST WASHINGTON LUIZ	NÚMERO 520	COMPLEMENTO *****
CEP 24.315-375	BAIRRO/DISTRITO SAPE - PENDOTIBA	MUNICÍPIO NITEROI
UF RJ		
ENDEREÇO ELETRÔNICO		TELEFONE (21) 2616-4398
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 29/05/2000	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **13/06/2022** às **15:07:36** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO LÍRIOS
DO CAMPO IV REALIZADA NO DIA 04 DE ABRIL DE 2024

CNPJ Nº 05.165.602/0001-12

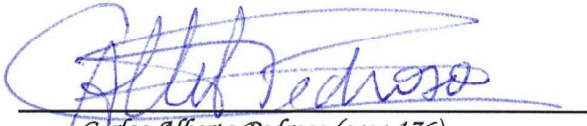
Aos quatro dias do mês de abril do ano dois mil e vinte e quatro foi dado início à Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Lírios do Campo IV, situado na Estrada Washington Luiz n.º 520, Sapê/Pendotiba, Niterói/RJ, em segunda convocação às 20:00h, tendo que em vista na primeira convocação não houve número legal, estando presentes ou representados 18 (dezoito) condôminos que assinaram a lista de presenças na folha 49 do respectivo livro. Para compor a mesa foi indagado aos participantes se alguém gostaria de presidir e secretariar, tendo o Sr. Carlos Alberto Pedroso (casa 176), como único candidato, se prontificado a presidir e indicado a Sr.ª Francione P. Fernandes (Integre) para secretariar, sendo ambos aclamados por todos. Com a palavra ao Sr. Presidente fez a leitura do edital de convocação que constou na pauta para deliberação os seguintes assuntos: **1) Obra de drenagem pluvial a ser executada pela Prefeitura; 2) Leitura e aprovação da ata da Assembleia anterior (A.G.E. de 08/11/2023); 3) Prestação das contas do período de janeiro/2023 a dezembro/2023; 4) Previsão orçamentária para 2024/2025, até a próxima Assembleia Geral Ordinária; 5) Apresentação e aprovação da contratação de plano assistencial médico para os colaboradores; 6) Apresentação das propostas e deliberação sobre a instalação de energia solar, bem como forma de pagamento; 7) Avaliação dos orçamentos e deliberação sobre a aquisição de gerador de energia, bem como forma de pagamento; 8) Assuntos gerais.** Iniciado o **1º item** com a palavra o Sr. Síndico esclareceu que incluiu esse assunto em pauta por ter sido procurado pela Prefeitura em conjunto com representantes da associação de moradores da comunidade vizinha informando que existe um projeto de pavimentação das ruas da comunidade e realização da obra de drenagem de águas pluviais com canalização para o rio, contudo, em razão da dificuldade técnica e elevado custo pela topografia irregular de toda a região, sugeriram que a tubulação fosse instalada atravessando o Condomínio, com os custos suportados pela Prefeitura. Sendo assim, após essa breve explanação, passou a palavra ao Sr. Wallace, Secretário da Defesa Civil de Niterói e Coronel do Corpo de Bombeiros, que se apresentou e esclareceu que o seu papel na reunião era expor sua análise sobre os riscos e impacto dessa obra para o Condomínio, uma vez que o rio que receberá a água drenada flui encostado em algumas casas do mesmo, se colocando à disposição para sanar dúvidas. Em síntese, afirmou que o Condomínio não é obrigado a conceder a passagem da tubulação por suas áreas comuns e que isso apenas seria um facilitador muito grande para a execução da obra. Disse que a Prefeitura fará um trabalho de desassoreamento do rio para que seja suportado o fluxo de água drenado e não haja problema de transbordo e retorno para algumas casas e áreas comuns, devendo ser levado em consideração para o cálculo de engenharia o volume de água captado pelas chuvas mais intensas já

registradas. Acrescentou que, em sua opinião, o Condomínio deve solicitar o projeto detalhado dessa rede de drenagem à Prefeitura e à empresa contratada para a execução da obra, criar uma comissão de moradores, de preferência com engenheiros que entendam do assunto, caso contrário contratar esse profissional para acompanhamento e pareceres técnicos, e obter esclarecimento sobre todos os pontos pertinentes ao tema, como materiais a serem utilizados na obra, cronograma de execução, manutenções, reposição e acabamento das áreas que sofrerem intervenções com a instalação da rede hidráulica, dentre outros. Após longo debate sobre o assunto, o Sr. Wallace agradeceu a oportunidade e se retirou, ficando entendido pelos condôminos presentes que essa concessão do Condomínio à Prefeitura não trará benefício algum aos moradores, apenas transtornos e possíveis prejuízos, mas que o Condomínio aguardará um contato oficial da Prefeitura sobre a questão para que possa trazer algo de concreto a ser discutido e deliberado, uma vez que até o momento o síndico foi procurado informalmente, apenas para conversar sobre possibilidades. O Sr. Wagner (casa 65) chegou às 21:00h na reunião e pediu que ficasse consignado que ele não recebeu o edital de convocação e tomou conhecimento da presente A.G.O. nesta data, às 19:45h, e não estava presente no Condomínio, tendo o Sr. Síndico respondido que o referido edital foi divulgado por todos os canais oficiais de comunicação e no prazo convencional. Passado ao **2º item** foi feita a leitura de ata de A.G.E. de 08/11/2023 e colocada em votação, sendo aprovada por unanimidade, sem ressalvas ou observações. No **3º item** foi esclarecido que as contas do período de janeiro de 2023 a outubro de 2023 foram analisadas por todas as Conselheiras Fiscais, que emitiram parecer favorável a aprovação, porém os meses de novembro e dezembro de 2023 não foram verificados por uma Conselheira que está com o esposo internado e não teve tempo hábil, havendo o parecer parcial de aprovação. Foram encaminhadas pela mesa duas propostas, sendo a primeira para a votação das contas de todo o exercício de 2023, considerando a análise do Conselho nas condições acima descritas, e a segunda proposta para a votação das contas de janeiro a outubro de 2023, ficando novembro e dezembro de 2023 para serem votadas na próxima assembleia ordinária, após a análise da Conselheira faltante. Colocadas as propostas em votação, a primeira foi vencedora com 11 (onze) votos favoráveis contra 03 (três) votos computados para a segunda proposta, sendo contabilizada 01 (uma) abstenção, ficando então aprovadas, por maioria, as contas de janeiro de 2023 a dezembro de 2023, sem ressalvas ou observações. No **4º item** foi apresentada a previsão orçamentária para 2024/2025 e explicada detalhadamente. Após longo debate sobre o assunto e todas as dúvidas esclarecidas, foi aprovada com 17 (dezesete) votos a favor contra 01 (um) voto e sem abstenção, a previsão orçamentária apresentada, sendo a taxa condominial reajustada em 5,3% (cinco vírgula três por cento) a partir de maio de 2024, passando de R\$ 1.056,00 (um mil e cinquenta e seis reais) para R\$ 1.112,00 (um mil, cento e doze reais). Também ficou aprovada pelo mesmo quorum a arrecadação do 13º salário e encargos sociais incidentes em doze parcelas de R\$ 46,00 (quarenta e seis) reais cada a partir de maio de 2024. Na seqüência, no **5º item** o Sr. Síndico propôs que o Condomínio passe a conceder plano de assistência médica aos funcionários

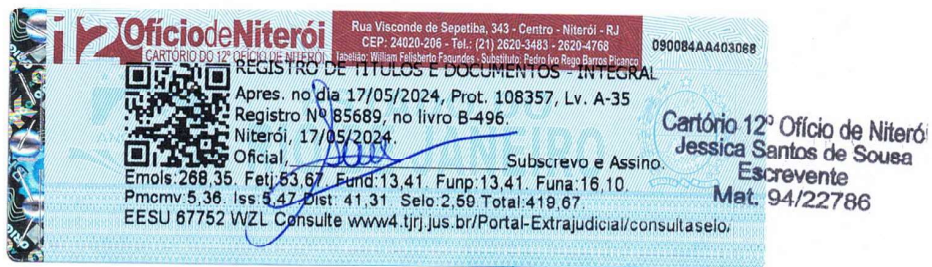


como forma de ajuda e reconhecimento pelo trabalho que desempenham, o que representaria, mais R\$ 38,00 (trinta e oito reais) para cada unidade. Foi indagado por alguns presentes se essa concessão poderia ser retirada futuramente, caso o Condomínio não conseguisse mais arcar com o custo, sendo respondido que não, uma vez concedido o plano deveria ser mantido. Ainda com a palavra o Sr. Carlos Pedroso (Síndico) propôs o Condomínio suprir essa despesa, nesse exercício financeiro, com o extra do caixa e não repassar o custo aos condôminos, sendo aprovada a proposta por 13 (treze) votos a favor e 02 (duas) abstenções, não havendo voto contrário. No 6º item o Sr. Síndico expôs que fez um levantamento de custos para a instalação de energia solar no Condomínio a fim de reduzir o gasto com a conta de luz, esclarecendo que isso não resolve o problema de abastecimento quando falta energia, uma vez que a Enel é a distribuidora e a rede da concessionária continuará sendo utilizada para o armazenamento e a distribuição da energia produzida pelo Condomínio. Apresentou uma planilha em slide com diversos orçamentos, sendo o da Horizoner, no valor de R\$ 70.837,00 (setenta mil, oitocentos e trinta e sete reais), em sua opinião, o mais completo apesar de não ser o mais barato, ressaltando que essa empresa utiliza o sistema de leasing, ou seja, o Condomínio paga pelo uso do equipamento por até 10 (dez) anos e depois o sistema de captação de energia solar passa a ser do Condomínio, arcando a empresa com a manutenção nesse período. O Sr. Paulo (casa 132) sugeriu criar uma comissão para analisar as propostas e ajudar com mais informações para melhor tomada de decisão, tendo o Sr. Síndico concordado e sugerido apenas que não participem partes interessadas na escolha da empresa, com o que todos concordaram. O Sr. Paulo se incumbiu de formar a comissão e apresentar o estudo para a administração levar para deliberação em assembleia futura. No 7º item o Sr. Síndico esclareceu que fez orçamento para a aquisição de um gerador no intuito de manter a bomba da Águas de Niterói em funcionamento quando falta energia e esta continuar levando água para as residências, contudo, faz-se necessário avaliar a real efetividade nesse processo, uma vez que a água será levada até as cisternas das casas, mas os condôminos não terão suas bombas funcionando para subir a água para a caixa d'água. O custo médio desse gerador é de R\$ 21.400,00 (vinte e um mil e quatrocentos reais) de acordo com o orçamento da empresa Horizoner, devendo ser avaliado o ruído produzido, o gasto com manutenção e consultar a Águas de Niterói. Aproveitou a oportunidade para informar que comprou um no-break para garantir o funcionamento do sistema de intercomunicação por aproximadamente 04 (quatro) horas quando falta de luz. Colocada a proposta da aquisição do gerador em votação, foi a mesma recusada por unanimidade, sendo computada apenas uma abstenção. No 8º e último item, o Sr. Síndico lembrou que a comunicação com a administração deverá sempre ser feita pelos canais oficiais, que são o e-mail do Condomínio, livro de ocorrências que fica na portaria e pelo sistema Condomob, não sendo o WhatsApp um canal oficial de comunicação e por isso não responderá mensagens em grupo de WhatsApp. Falou também sobre horário de trabalho e que depois das 18:00 horas não tem mais manutencistas no Condomínio, se for algo grave ou urgente o Síndico dará providências. O Sr. Fernando (casa 130) sugeriu a instalação

de alguns refletores alimentados por energia solar no Condomínio. Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente agradeceu a todos pelo interesse em terem permanecido até o final da reunião, dando a mesma por encerrada às 22:45h, na qual para constar lavrei a ata que vai assinada por mim, Secretária, e pelo Presidente. Niterói, quatro de abril de dois mil e vinte e quatro.*****


Carlos Alberto Pedroso (casa 176)
Presidente


Francione P. Fernandes (Integre)
Secretária



PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: CONDOMÍNIO LÍRIOS DO CAMPO IV, situado na Estrada Washington Luiz nº 520, Sapê, Niterói/RJ, CEP: 24.315-375, inscrito no CNPJ sob o nº 05.165.602/0001-12, neste ato representado por seu Síndico **CARLOS ALBERTO PEDROSO**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 34952345, expedida pela SSP/PR, complementado pelo CPF/MF nº 535.866.709-15, com endereço na Estrada Washington Luiz nº 520, casa 176, Sapê, Niterói/RJ, CEP: 24.315-375 - e-mail: condominioliriosdocampo4@gmail.com, filho de Ary Ferreira Pedrosa e Lilia Grochowski Pedrosa.

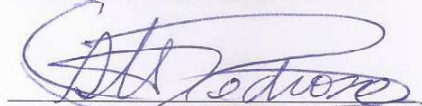
Nomeia e constitui sua bastante procuradora a abaixo qualificada:

OUTORGADOS: FRANCIONE PISSURNO FERNANDES, brasileira, advogada, inscrita na OAB/RJ sob o nº. 103.378 com escritório na Rua Luiz Leopoldo Pinheiro nº. 534, sala 1.102, Centro – Niterói/RJ, CEP.: 24.030-121.

PODERES: Os da cláusula *ad judicia*, em qualquer juízo, instância ou tribunal, e os específicos para representá-lo nos autos da **AÇÃO DE HABILITAÇÃO**, podendo propor, variar, desistir de qualquer ação, requerer se necessário falência, recorrer, confessar, praticando todos os atos necessários ao cumprimento do presente mandato, inclusive substabelecer.

PODERES ESPECÍFICOS: A presente procuração outorga à Advogada acima descrita, os poderes para, em nome do outorgante, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre o qual se funda a ação, receber, dar quitação, firmar compromisso, concordar, discordar, requerer e receber alvarás.

Niterói, 28 de novembro de 2025


Carlos Alberto Pedrosa - Síndico



CONDOMÍNIO LÍRIOS DO CAMPO IV**Saldo Devedor Atualizado**

10/07/2015 a 11/06/2017

Página 1 de 1

	Dt. Venc	Vi. Real	Correção	Multa	Juros	Honorários	Total
Unidade 116							
DIOGO HENRIQUE QUEIROZ MENEZES							
347105	10/07/2015	568,45	840,48	28,18	1.764,94	320,21	3.522,26
347112	10/08/2015	619,09	904,84	30,48	1.893,41	344,78	3.792,60
347120	10/09/2015	619,09	900,59	30,39	1.872,58	342,27	3.764,92
347128	10/10/2015	619,09	886,28	30,11	1.840,04	337,55	3.713,07
347136	10/11/2015	619,09	858,36	29,55	1.790,80	329,78	3.627,58
347143	10/12/2015	619,09	836,24	29,11	1.749,58	323,40	3.557,42
347149	10/01/2016	568,45	761,32	26,60	1.585,03	294,14	3.235,54
347157	10/02/2016	568,45	746,33	26,30	1.553,71	289,48	3.184,27
347165	10/03/2016	668,45	857,94	30,53	1.789,17	334,61	3.680,70
347175	10/04/2016	668,45	850,20	30,37	1.764,56	331,36	3.644,94
347184	10/05/2016	668,45	845,20	30,27	1.743,77	328,77	3.616,46
347192	10/06/2016	668,45	832,89	30,03	1.714,23	324,56	3.570,16
347202	10/07/2016	668,45	807,94	29,53	1.671,13	317,71	3.494,76
347211	10/08/2016	668,45	805,28	29,47	1.653,04	315,62	3.471,86
347221	10/09/2016	743,22	892,90	32,72	1.818,45	348,73	3.836,02
347231	10/10/2016	743,22	889,63	32,66	1.798,65	346,42	3.810,58
347241	10/11/2016	643,22	767,68	28,22	1.539,73	297,89	3.276,74
347252	10/12/2016	643,22	767,68	28,22	1.525,76	296,49	3.261,37
347262	10/01/2017	568,45	671,74	24,80	1.328,47	259,35	2.852,81
347273	10/02/2017	568,45	663,86	24,65	1.307,42	256,44	2.820,82
347284	10/03/2017	568,45	662,87	24,63	1.294,99	255,09	2.806,03
347295	10/04/2017	568,45	662,75	24,62	1.282,27	253,81	2.791,90
347307	10/05/2017	768,45	895,92	33,29	1.716,93	341,46	3.756,05
347321	10/06/2017	568,45	662,75	24,62	1.257,49	251,33	2.764,64
Total da Unidade		15.195,08	19.271,67	689,35	39.256,15	7.441,25	81.853,50
Total Geral		15.195,08	19.271,67	689,35	39.256,15	7.441,25	81.853,50

*Custas processuais
atualizadas R\$ 1275,88*

total a pagar

R\$ 83.129,38



CONDOMÍNIO LÍRIOS DO CAMPO IV

Saldo Devedor Atualizado
10/07/2017 a 19/11/2025

Página 1 de 2

	Dt. Venc	Vi. Real	Correção	Multa	Juros	Honorários	Total
Unidade 116							
DIOGO HENRIQUE QUEIROZ MENEZES							
347334	10/07/2017	568,45	662,74	24,62	1.245,29	250,11	2.751,21
347348	10/08/2017	635,53	740,94	27,53	1.378,15	278,22	3.060,37
347363	10/09/2017	635,53	739,57	27,50	1.362,71	276,53	3.041,84
347382	10/10/2017	635,53	733,13	27,37	1.342,78	273,88	3.012,69
347400	10/11/2017	635,53	730,40	27,32	1.326,13	271,94	2.991,32
347418	10/12/2017	785,53	894,06	33,59	1.614,02	332,72	3.659,92
347516	10/01/2018	718,45	804,15	30,45	1.447,58	300,06	3.300,69
347453	10/02/2018	649,45	716,54	27,32	1.284,71	267,80	2.945,82
347476	10/03/2018	799,45	880,86	33,61	1.564,81	327,87	3.606,60
343699	10/04/2018	799,45	870,19	33,39	1.537,79	324,08	3.564,90
342521	10/05/2018	649,45	699,22	26,97	1.228,81	260,45	2.864,90
345075	10/06/2018	749,45	785,70	30,70	1.383,02	294,89	3.243,76
348525	10/07/2018	749,45	757,52	30,14	1.342,71	287,98	3.167,80
350656	10/08/2018	749,45	749,87	29,99	1.320,56	284,99	3.134,86
354034	10/09/2018	834,45	823,32	33,16	1.443,16	313,41	3.447,50
356728	10/10/2018	834,45	798,50	32,66	1.405,38	307,10	3.378,09
359151	10/11/2018	834,45	784,09	32,37	1.376,42	302,73	3.330,06
361450	10/12/2018	699,45	657,23	27,13	1.140,30	252,41	2.776,52
364276	10/01/2019	699,45	657,21	27,13	1.126,41	251,02	2.761,22
366074	10/02/2019	699,45	657,07	27,13	1.112,41	249,61	2.745,67
368682	10/03/2019	699,45	645,24	26,89	1.090,29	246,19	2.708,06
370820	10/04/2019	699,45	628,51	26,56	1.063,14	241,77	2.659,43
373272	10/05/2019	855,00	753,49	32,17	1.271,80	291,25	3.203,71
375817	10/06/2019	855,00	746,29	32,03	1.249,73	288,31	3.171,36
378026	10/07/2019	855,00	733,58	31,77	1.224,08	284,44	3.128,87
382381	10/08/2019	776,50	660,47	28,74	1.092,56	255,83	2.814,10
384896	10/09/2019	860,50	731,90	31,85	1.194,44	281,87	3.100,56
387792	10/10/2019	860,50	731,89	31,85	1.178,67	280,29	3.083,20
390715	10/11/2019	860,50	721,14	31,63	1.154,53	276,78	3.044,58
394956	10/12/2019	860,50	716,40	31,54	1.135,46	274,39	3.018,29
396666	10/01/2020	776,50	617,34	27,88	989,39	241,11	2.652,22
399358	10/02/2020	806,50	634,27	28,82	1.007,96	247,76	2.725,31
402711	10/03/2020	806,50	634,26	28,82	994,17	246,38	2.710,13
405173	10/04/2020	806,50	616,62	28,46	967,44	241,90	2.660,92
408335	10/05/2020	776,50	582,80	27,19	910,60	229,71	2.526,80
409828	10/06/2020	776,50	579,01	27,11	894,19	227,68	2.504,49
412985	10/07/2020	806,50	579,75	27,73	900,74	231,47	2.546,19
416209	10/08/2020	806,50	549,51	27,12	867,22	225,04	2.475,39
419732	10/09/2020	806,50	513,35	26,40	830,59	217,68	2.394,52
422058	10/10/2020	890,50	506,20	27,93	865,13	228,98	2.518,74
426761	10/11/2020	890,50	462,50	27,06	824,22	220,43	2.424,71
451853	10/12/2020	890,50	419,52	26,20	785,07	212,13	2.333,42
452016	10/01/2021	890,50	407,07	25,95	764,33	208,79	2.296,64
432509	10/02/2021	806,50	339,11	22,91	663,10	183,16	2.014,78
451536	10/03/2021	806,50	310,85	22,35	636,42	177,61	1.953,73
451694	10/04/2021	806,50	278,93	21,71	607,14	171,43	1.885,71
432677	10/05/2021	806,50	262,79	21,39	587,52	167,82	1.846,02
432842	10/06/2021	806,50	220,67	20,54	553,87	160,16	1.761,74
428438	10/07/2021	806,50	214,55	20,42	540,46	158,19	1.740,12
439174	10/08/2021	806,50	206,64	20,26	525,91	155,93	1.715,24
452980	10/09/2021	906,50	224,80	22,63	575,67	172,96	1.902,56
457856	10/10/2021	906,50	224,79	22,63	564,47	171,84	1.890,23
459843	10/11/2021	906,50	217,59	22,48	549,38	169,60	1.865,55
463761	10/12/2021	906,50	217,37	22,48	538,14	168,45	1.852,94
466104	10/01/2022	906,50	207,68	22,28	522,10	165,86	1.824,42
469234	10/02/2022	906,50	187,76	21,89	501,58	161,77	1.779,50
471923	10/03/2022	906,50	168,10	21,49	482,64	157,87	1.736,60
475295	10/04/2022	906,50	149,71	21,12	463,57	154,09	1.694,99
477539	10/05/2022	980,00	145,98	22,52	483,05	163,16	1.794,71
479943	10/06/2022	980,00	140,16	22,40	469,09	161,17	1.772,82

CONDOMÍNIO LÍRIOS DO CAMPO IV

Saldo Devedor Atualizado
10/07/2017 a 19/11/2025

Página 2 de 2

	Dt. Venc	VL. Real	Correção	Multa	Juros	Honorários	Total
Unidade 116							
DIOGO HENRIQUE QUEIROZ MENEZES							
482765	10/07/2022	980,00	133,59	22,27	455,31	159,12	1.750,29
485224	10/08/2022	980,00	131,25	22,23	442,99	157,65	1.734,12
488027	10/09/2022	980,00	131,25	22,23	431,62	156,51	1.721,61
490575	10/10/2022	980,00	131,25	22,23	420,62	155,41	1.709,51
492466	10/11/2022	980,00	131,25	22,23	409,25	154,27	1.697,00
494539	10/12/2022	980,00	131,25	22,23	398,25	153,17	1.684,90
497331	10/01/2023	980,00	126,28	22,13	385,15	151,36	1.664,92
499254	10/02/2023	980,00	123,96	22,08	373,05	149,91	1.649,00
501761	10/03/2023	980,00	123,96	22,08	362,85	148,89	1.637,78
503479	10/04/2023	980,00	123,41	22,07	351,38	147,69	1.624,55
505909	10/05/2023	1.099,60	138,47	24,76	382,01	164,48	1.809,32
509315	10/06/2023	1.099,60	138,47	24,76	369,34	163,22	1.795,39
511611	10/07/2023	1.099,60	138,47	24,76	357,08	161,99	1.781,90
514242	10/08/2023	1.099,60	138,47	24,76	344,42	160,73	1.767,98
516356	10/09/2023	1.099,60	138,47	24,76	331,75	159,46	1.754,04
518810	10/10/2023	1.099,60	133,90	24,67	318,32	157,65	1.734,14
520653	10/11/2023	1.099,60	127,77	24,55	304,18	155,61	1.711,71
522994	10/12/2023	1.099,60	120,57	24,40	290,32	153,49	1.688,38
524999	10/01/2024	1.099,60	111,60	24,22	275,79	151,12	1.662,33
528056	10/02/2024	1.099,60	110,75	24,21	263,21	149,78	1.647,55
531147	10/03/2024	1.299,60	130,90	28,61	297,40	175,65	1.932,16
532803	10/04/2024	1.099,60	110,75	24,21	239,25	147,38	1.621,19
534263	10/05/2024	1.358,00	132,16	29,80	279,81	179,98	1.979,75
537410	10/06/2024	1.158,00	101,49	25,19	223,61	150,83	1.659,12
538409	10/07/2024	1.158,00	91,37	24,99	209,44	148,38	1.632,18
541043	10/08/2024	1.158,00	83,79	24,84	195,47	146,21	1.608,31
543868	10/09/2024	1.158,00	80,20	24,76	182,24	144,52	1.589,72
545773	10/10/2024	1.158,00	72,57	24,61	168,93	142,41	1.566,52
549507	10/11/2024	1.358,00	63,50	28,43	180,60	163,05	1.793,58
551578	10/12/2024	1.158,00	38,59	23,93	140,18	136,07	1.496,77
553789	10/01/2025	1.158,00	27,45	23,71	126,75	133,59	1.469,50
555586	10/02/2025	1.358,00	28,44	27,73	134,05	154,82	1.703,04
558278	10/03/2025	1.158,00	11,86	23,40	102,30	129,56	1.425,12
559475	10/04/2025	1.158,00	11,85	23,40	90,34	128,36	1.411,95
562012	10/05/2025	1.260,00	9,85	25,40	85,49	138,07	1.518,81
564639	10/06/2025	1.260,00	9,85	25,40	72,50	136,78	1.504,53
566748	10/07/2025	1.460,00	11,41	29,43	69,44	157,03	1.727,31
567972	10/08/2025	1.260,00	9,85	25,40	46,93	134,22	1.476,40
570512	10/09/2025	1.260,00	5,29	25,31	33,82	132,44	1.456,86
572403	10/10/2025	1.260,00	0,00	25,20	21,21	130,64	1.437,05
575103	10/11/2025	1.260,00	0,00	25,20	8,32	129,35	1.422,87
Total da Unidade		94.844,00	36.646,46	2.629,86	69.677,98	20.379,90	224.178,20
Total Geral		94.844,00	36.646,46	2.629,86	69.677,98	20.379,90	224.178,20

*Custas processuais
atualizadas R\$ 2.378,58*

total a pagar R\$ 226.556,78





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
1ª Vara do Trabalho de Araruama

ATOrd 0001473-17.2011.5.01.0411

RECLAMANTE: SONIA RODRIGUES DOS SANTOS

RECLAMADO: ALUAMA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, MARCIO APELBAUM,
DIOGO HENRIQUE QUEIROZ MENEZES

DESPACHO PJe

À praça.

ARARUAMA/RJ, 09 de março de 2026.

ANDRE LUIZ SERRAO TAVARES

Juiz do Trabalho Substituto



Documento assinado eletronicamente por ANDRE LUIZ SERRAO TAVARES, em 09/03/2026, às 18:10:31 - 1c9939c
Certificado por TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1A REGIAO:02578421000120
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/26030616221539400000255336708?instancia=1>
Número do processo: 0001473-17.2011.5.01.0411
Número do documento: 26030616221539400000255336708

< Voltar

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Matrícula:	1900968	Referência Anterior:	203350306300124
Proprietário:	DIOGO HENRIQUE QUEIROZ MENEZES	Setor:	0203
Promitente:		Quadra:	0350
mobiliária:		Lote:	3063
Logradouro:	216292 3 (LIRIOS DO CAMPO IV)/ s		
Área Lote	450	Data Baixa:	

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

502	TIPO DO PATRIMO - 2 - publ federal	801	MURO - 1 - sem
904	SITUACAO - 4 - logr. secundario	1004	TOPOGRAFIA - 4 - topog.irregular
1101	PEDOLOGIA - 1 - normal	1201	OCUPACAO - 1 - baldio
1301	PASSEIO - 1 - sem	3101	NUMERO DE FRENT - 01 - uma frente
3201	NUMERO DE UNIDA - 01 - 01 unidade		

ISENÇÕES

Sem Isenções

TESTADA

Rua:	216292 - 3 (LIRIOS DO CAMPO I	Face:	12930	Testada	15
------	-------------------------------	-------	-------	---------	----

EDIFICAÇÕES(Construções Lançadas)

Imóvel Territorial

OUTROS PROPRIETÁRIOS

Sem Outros Proprietários



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL					CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL				
Inscrição	Distrito	Zona	Quadra	Lote	CARACTERÍSTICAS DO TERRENO				
190096-8	2	03	350	3063	Testada (m)	Área (m²)	Área do lote de vila (m²)	Metro linear da testada -VO (R\$)	
Nome DIOGO HENRIQUE QUEIROZ MENEZES					15	450	0,00	1.611,13	
					CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO				
					Tipo de imóvel		Característica	Utilização	
					Área privativa (m²)	Área comum (m²)	Área garagem (m²)	Área do jirau - art 13,§ 6º (m²)	
					0,00	0,76	0,00	0,00	
Endereço					Área tributável da unidade (m²)				
R 3 (LIRIOS DO CAMPO IV), LIRIOS DO CAMPO IV CEP: - SAPE					Total construído no lote (m²)		Número de unidades no lote		
					0		01 UNIDADE		
					CÁLCULO DOS TRIBUTOS				
					Valor venal (R\$)		Alíquota (%)	IPTU (R\$)	
					24.618,93		3,00	738,57	
Aviso					Desconto NitNota (R\$)		Desconto bom pagador (R\$)		
					0,00		0,00		
					IPTU devido (R\$)		TCIL (R\$)	Total a pagar (R\$)	
Base legal do lançamento: Artigos 10, 11, 13 e 16 da Lei 2597/08. Departamento de Lançamento e Fiscalização Tributária					738,57		0,00		
					0,00		738,57		



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITO

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

CGM: 662551 - Nome: DIOGO HENRIQUE QUEIROZ MENEZES

CNPJ/CPF: 096.***.***-50 RG:*** Insc. Est.:***

Endereço: R *** , ***/***

Bairro:***

Cidade:***/*** CEP:***

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula:1900968

Logradouro: R 3 (LIRIOS DO CAMPO IV), / QD: I Lote: A116

Bairro:SAPE

Certificamos para os devidos fins de direito que, após a verificação em nossos sistemas e nos demais registros desta Municipalidade, na presente data, consta(m) débito(s), inscrito(s) ou não em dívida ativa, contra o imóvel acima identificado.

A presente certidão serve como prova de situação fiscal perante qualquer instituição pública ou privada.

Esta certidão tem VALIDADE por 30 (trinta) dias a partir da data de emissão.

Observações : ESTA CERTIDÃO FOI EMITIDA CONJUNTAMENTE COM A SECRETARIA DA FAZENDA E PROCURADORIA FISCAL DO MUNICÍPIO DE NITERÓI.

Niterói, 13 de outubro de 2025

Código de Autenticidade da Certidão

33829131015202951000847125822946760

