EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM. 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SÃO MIGUEL PAULISTA - SP.

PROCESSO Nº 0009931-51.2019.8.26.0005
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
PROCESSO Nº 1009273-15.2016.8.26.0005
COMUM

COND. EDIFÍCIO PIETRA VICTÓRIA, autor nos autos da ação de **cobrança** que move contra **KAMILA KARLA GOMES BARBOSA DA SILVA,** vem, por seu advogado ao final assinado e com o respeito de sempre, à honrosa presença de Vossa Excelência, a fim de requerer se digne determinar juntar aos autos as ESCRITURAS DE VENDA E COMPRA de **02 (duas) vagas de garagem,** do Condomínio **autor**, comprovando o valor de venda praticado entre os proprietários de unidades do Edifício Pìetra Victória.

1 - Por tratar-se de **situação especial**, **onde somente proprietários podem concorrer a compra de vagas de garagem do Edifício**, requer a autorização para que seja feito leilão interno, através de Assembléia Geral Extraordinária, a ser conduzida pela direção direta do Condomínio, respeitadas todas as regras previstas para sua realização;

2 - Fixação de lances não inferiores a **60% (sessenta pontos percentuais)** do valor fixado em **R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);** os lances deverão ser apresentados em **envelope lacrado**; no dia e hora marcados através de **convocação de Assembléia Geral Extraordinária,** com antecedência mínima de **15 (quinze) dias;** com a presença de no mínimo de **2/3** dos condôminos com direito a voto em primeira chamada; e de no mínimo dos interessados na arrematação das vagas **05 (cinco), em lotes independentes;** e o pagamento a ser efetivado através de depósito bancário **(ted ou pix)** na conta corrente do Condomínio **autor,** e a serem devidamente comprovados nos autos, com a juntada do Edital de convocação; lista de presenças; cópias dos lances após terem sido abertos e a respectiva Ata de Assembléia Geral Extraordinária a ser assinada pelo Presidente eleito e o seu Secretário;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DA SILVA TIMOTHEO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 17:35 , sob o número WSMP24700827181
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009931-51.2019.8.26.0005 e código 0Yn0a74x.

3 - Dos valores arrecadados deverão ser descontados os honorários advocatícios sucumbenciais, conforme planilha a ser jutada quando da realização do **leilão interno.**

4 - O presente pedido tem por objetivo a economia processual e a redução dos gastos por parte do Condomínio **autor.**

5 - Não sendo admitido o pedido retro, requer sejam fixadas novas datas para o leilão eletrônico, com a ressalva de que somente proprietários de unidades do Condomínio Pietra Victória poderão participar e dar lances nas unidades.

Termos em que.

P. deferimento.

São Paulo, 25 de março de 2024.

RICARDO S. TIMOTHEO
OAB/SP – 113.444

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DA SILVA TIMOTHEO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 17:35 , sob o número WSMP24700827181
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009931-51.2019.8.26.0005 e código 0Yn0a74x.

2º TABELIÃO DE NOTAS
COMARCA DE SÃO PAULO - SP
ANDERSON HENRIQUE TEIXEIRA NOGUEIRA
TABELIÃO

CARTÓRIO PAULISTA
2º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO

1º Traslado do Livro nº 3564 - Fls 55/58
ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

Outorgantes: SANDRA REGINA PEREZ PASCHOAL e ALFREDO PASCHOAL FILHO
Outorgados: NOELI APARECIDA FLORIANI e CARLOS SHINTARO SUMIYA
Imóvel objeto: Vaga de Garagem nº 81 - Matrícula 172.074 – 6º RISP
Valor R$50.000,00

S A I B A M quantos esta pública escritura virem que aos **onze dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e três (11/08/2023)** no Cartório Paulista – 2º Tabelião de Notas desta Capital, situado na Avenida Paulista, nº 1776, perante mim, Denise Aparecida Damasio Machado, tabeliã substituta, compareceram as partes entre si justas e contratadas, de um lado como **OUTORGANTES/VENDEDORES,** doravante denominados "VENDEDORES": **SANDRA REGINA PEREZ PASCHOAL,** brasileira, nascida nesta Capital, em data de 13/07/1957, filha de Santiago Perez e de Odilia Cacalano Perez, Diretora Financeira, portadora do RG nº 9.703.105-7-SSP/SP, inscrita no CPF nº 879.572.308-06 e, o cônjuge, **ALFREDO PASCHOAL FILHO**, brasileiro, natural de Pontal/SP, onde nasceu em 14/07/1952, filho de Alfredo Paschoal e de Emilia Bigai Paschoal, Diretor Comercial, portador do RG nº 7.185.991-3 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 645.114.648-04, casados sob o regime da comunhão parcial de bens desde 04/04/1981, conforme certidão de casamento emitida em 11/06/2019, pelo Oficial de RCPN do 33º Subdistrito, Mooca, nesta Capital, matrícula nº 115295 01 55 1981 2 00019 094 0005464-31, cujo conteúdo declara encontrar-se inalterado, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Mário Augusto do Carmo, nº 50, apto 182, Jardim Avelino, CEP 03227-070. E, de outro lado, como **OUTORGADOS/COMPRADORES,** doravante denominados "COMPRADORES" **NOELI APARECIDA FLORIANI,** brasileira, nascida em São Caetano do Sul, neste Estado, em data de 28/10/1977, filha de José Roberto Floriani e de Edneia de Oliveira Floriani, economiária, portador da carteira nacional de habilitação registro nº 02078298403, Detran São Paulo, onde consta o RG nº 25691310-SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 271.252.618-09, declara ser solteira, apresentando a certidão de nascimento termo nº 11.959 Livro A, fls. 84vº do Oficial de RCPN de São Caetano do Sul, neste Estado, cujo conteúdo declara manter-se inalterado; e **CARLOS SHINTARO SUMIYA,** brasileiro, nascido nesta Capital, em data de 08/07/1972, filho de Hiroshi Sumiya e de Mamiko Sumiya, Servidor Público Estadual, portador do RG nº 28.582.531-8-SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 146.634.788-08, declara ser solteiro, apresentando a certidão de nascimento emitida eletronicamente em 30/12/2022, pelo Oficial de RCPN do 9º Subdistrito, Vila Mariana, nesta Capital, matrícula nº 122044 01 55 1972 1 00102 113 0106656 66, cujo conteúdo declara manter-se inalterado, ambos convivem entre si em união estável não formalizada, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Mário Augusto do Carmo, nº 50 apto 171, Jardim Avelino, CEP: 03227-070. Todos juridicamente capazes, reconhecidos e identificados como os próprios por mim, substituta, à vista dos documentos que me foram apresentados, do que dou fé. Então, pelas partes contratantes, cada qual falando por sua vez, me foi dito o seguinte: **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA VENDA E COMPRA - 1.1.** Os VENDEDORES declaram sob as penas da lei, que são senhores e legítimos proprietários da VAGA DE GARAGEM 81, localizada no 2º subsolo do EDIFICIO "PIETRA VITÓRIA", situado na Rua Mário Augusto do Carmo, nº 50, no 26º Subdistrito, Vila Prudente, Distrito, Município e Comarca desta Capital, com área privativa de 10,246m², a área comum de 15,732m², a área total de 25,978m² e a fração ideal de 0,2322%, melhor descrito e caracterizado na **matrícula nº 172.074 do 6º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital**". **TÍTULO AQUISITIVO** – A Vaga foi adquirida pelos

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DA SILVA TIMOTHEO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 17:35 , sob o número WSMP24700827181
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009931-51.2019.8.26.0005 e código kQgTv73X.

CARTÓRIO PAULISTA
2º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VENDEDORES pela Escritura lavrada aos 21/05/2008 pelo 28º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 1.161, fls. 095/097, conforme registro R-7, feito em 16/06/2008, feita na aludida matrícula nº 172.074 do 6º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital. **CADASTRO IMOBILIÁRIO –** Referida VAGA está cadastrada na Prefeitura Municipal de São Paulo, pelo contribuinte nº **051.325.0796-4,** com o valor base de IPTU 2023 de R$67.347,00 (sessenta e sete mil, trezentos e quarenta e sete reais), e de referência de **R$86.591,00** (oitenta e seis mil, quinhentos e noventa e um reais). **CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CONDIÇÕES DA VENDA E COMPRA - 2.1.** Por esta escritura, e na melhor forma de direito, os VENDEDORES efetivamente **VENDEM** aos COMPRADORES, a VAGA DE GARAGEM descrita na Cláusula Primeira, sendo eles proprietários do apartamento 182 do mesmo EDIFÍCIO, pelo preço certo e ajustado de **R$50.000,000** (cinquenta mil reais), cujo valor confessa e declara já terem integralmente recebido dos ora COMPRADORES, mediante TED – Transferência Eletrônica Disponível, na conta de titularidade do VENDEDOR, com expressa anuência da Vendedora, mantida na Caixa Econômica Federal, agência 0236, Operação 001, Conta 00030624/1, dando os VENDEDORES, nesta ocasião, aos COMPRADORES a mais ampla geral e IRREVOGÁVEL quitação de pagos e satisfeitos para não mais reclamarem. **CLÁUSULA TERCEIRA – DA TRANSMISSÃO** - Assim, eles VENDEDORES, cedem e transferem toda a posse, direito, domínio e ação que tinham e exerciam sobre o referido imóvel, para que dele os COMPRADORES usem, goze e livremente disponham como deles que ora fica sendo, por força da presente venda, que eles VENDEDORES prometem fazer sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito na forma da lei. **CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES DOS VENDEDORES – 4.1.** Os VENDEDORES declaram sob as penas da lei que: a) cientes das restrições e exigências da legislação previdenciária e tributária federal vigente, apresentam a respectiva Certidão Negativa Previdenciária e de Tributos Federais, a saber: Certidão Negativa emitida pelo CPF de Sandra Regina Perez Paschoal, às 14:43:20 do dia 07/08/2023, válida até 03/02/2024., código de controle: 4EDD.7FF8.0356.B4F2; e Certidão Negativa emitida pelo CPF de Alfredo Paschoal Filho, às 14:42:58 do dia 07/08/2023, válida até 03/02/2024, código de controle: 03/02/2024;; b) sobre o imóvel inexistem quaisquer feitos ajuizados, fundadas em ações reais ou pessoais reipersecutórias; c) não existem fatos, ações, protestos, execuções, débitos trabalhistas, ou quaisquer medidas judiciais ou administrativas que afetem a parte ideal do imóvel objeto desta escritura e a segurança do presente negócio jurídico. **CLÁUSULA QUINTA – DECLARAÇÃO DOS COMPRADORES –** Os COMPRADORES declaram: **5.1**. Que possuem conhecimento da Lei Federal nº 7.433/85, com a alteração introduzida pelo art. 59 da Lei 13.097/15, e do teor da Recomendação nº 03, de 15/03/2012, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), aceitando as certidões apresentadas e as declarações feitas pelos VENDEDORES no item anterior, aceitando ainda, o arquivamento nesta Serventia das Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas retiradas no site do Tribunal Superior do Trabalho em nome dos respectivos VENDEDORES, e ficam arquivadas nestas Notas, a saber: Certidões nºs 39631209/2023 e 39631390/2023, expedidas em 07/08/2023, válidas até 03/02/2024. **CLÁUSULA SEXTA – DECLARAÇÃO DOS CONTRATANTES – 6.1.** Autorizam ao Senhor Oficial do Registro Imobiliário competente promover todos os atos que se fizerem necessários, além do registro desta escritura; **6.2.** Aceitam a presente escritura nos seus expressos termos por se achar de acordo e conforme com o que haviam convencionado. Assim o disseram, e dou fé. **CLÁUSULA SÉTIMA – DOCUMENTOS APRESENTADOS –** Foram-me exibidos os seguintes documentos: **7.1.** Certidão de Propriedade do Imóvel expedida eletronicamente em 07/08/2023, pelo 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; **7.2.** Certidão Negativa de Débitos Imobiliários nº 788961-2023, liberada em 03/08/2023, válida até 30/01/2024, código de autenticidade nº C05D0D29, pela

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DA SILVA TIMOTHEO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 17:35 , sob o número WSMP24700827181
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009931-51.2019.8.26.0005 e código kQgTv73X.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

respectiva Prefeitura Municipal; **7.3.** Certidão de Valor Venal e referência, comprovando os valores aqui declarados; documentos esses que ficam, nesta data, arquivados digitalizados sob o número de ordem do protocolo informatizado deste mesmo ato notarial, nos termos do Provimento 100/2020 do CNJ. **CLÁUSULA OITAVA - DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO – 8.1.** O Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, incidente sobre o negócio jurídico formalizado nesta escritura, devido ao Município de São Paulo, no valor de **R$2.597,73** (dois mil, quinhentos e noventa e sete reais e setenta e três centavos), foi devidamente recolhido em 10/08/2023, tendo como base de cálculo o montante de **R$86.591,00** (oitenta e seis mil, quinhentos e noventa e um reais), e a alíquota de 3%, nos termos da guia de arrecadação municipal número **55037417-5**, devidamente autenticada pelo Banco Inter, agência 0001-9, conta 159559588, desta Capital, ficando uma via da referida guia e o comprovante de pagamento arquivados nestas Notas. **CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES FINAIS – 9.1.** Efetuada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, nos termos do Provimento n. 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, sendo NEGATIVO o resultado, conforme código(s) hash(s): SANDRA REGINA PEREZ PASCHOAL: f859. 7bf8. 018b. d077. 2bde. 4126. 4f1b. e142. b6a0. 5fe5; ALFREDO PASCHOAL FILHO: 51a8. ce9f. 378f. 3fa4. bfdf. fc0f. 1dac. db68. 53ae. acf5. **9.2.** Emitida a DOI - Declaração sobre Operação Imobiliária, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal vigente. **9.3.** Diante do exposto, observadas e cumpridas às exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade deste ato, dentre elas as previstas no artigo 215 do Código Civil Brasileiro (Lei 10.406/2002), declaro e dou fé, que as partes contratantes assim o disseram, pediram-me, lavrei-lhes a presente escritura, a qual depois de feita lida em voz alta clara, aceitaram, outorgaram assinam.Eu, Denise Aparecida Damasio Machado, Substituta do Tabelião, a escrevi e subscrevi. (a.a) // SANDRA REGINA PEREZ PASCHOAL, ALFREDO PASCHOAL FILHO, NOELI APARECIDA FLORIANI, CARLOS SHINTARO SUMIYA. Trasladada na data supra. O presente traslado foi confeccionado e assinado digitalmente por Giselle Olegário da Costa Pinto Anacleto, Substituta do Tabelião, sob a forma de DOCUMENTO ELETRÔNICO, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da medida provisória nº 2200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo, para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

CUSTAS E EMOLUMENTOS: Ao Cartório R$ 1202,41; Ao Estado: R$ 341,74; A Secretaria da Fazenda: R$ 233,90; Santa Casa: R$ 12,02; Ao Registro Civil: R$ 63,28; Ao Tribunal da Justiça: R$ 82,52; Ao Município: R$ 25,71; Ministerio Público: R$ 57,72; **TOTAL: R$ 2019,30**

PROTOCOLO Nº 274.500

SELO DIGITAL: 1127221ES000000236595423Z - R$ 2019,30

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DA SILVA TIMOTHEO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 17:35 , sob o número WSMP24700827181
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009931-51.2019.8.26.0005 e código kQgTv73X.

3º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
DA COMARCA E MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL – SP
OLAVO PIRES DE CAMARGO FILHO
TABELIÃO

CARTÓRIOS. QUEM PROTEGE VOCÊ.

= PRIMEIRO TRASLADO =

LIVRO 1346, PÁGINAS 253/257

3º Tabelião de Notas e Protesto
SÃO CAETANO DO SUL - SP
Ronaldo Morselli
Escrevente Substituto

1346-253 Solange Mendonça Alves Gouveia

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA, CUMULADA COM CLÁUSULA RESOLUTIVA

Valor: R$25.000,00

Valor Venal: R$86.591,00

SAIBAM por esta pública escritura que, no ano **de dois mil e vinte e três (2023), aos dezessete (17) dias do mês de fevereiro**, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, estado de São Paulo, neste Tabelião de Notas, perante mim, Maria Alice Biaggi Marquez, Escrevente Autorizada, compareceram as partes entre si, justas e acordadas, a saber: como **outorgantes vendedores**, **ANTONIO COSTA RAMOS FILHO**, brasileiro, representante comercial, portador do R.G. número 10.711.189-5-SSP-SP, inscrito no CPF/ME número 041.536.318-76, telefone celular (11) 9 4727-4058, endereço eletrônico ancoraf.toni@gmail.com, e seu cônjuge **ELAINE FOSSA COSTA RAMOS**, brasileira, pedagoga, portadora do R.G. número 16.658.016-8-SSP-SP, inscrita no CPF/ME número 057.556.428-85, telefone celular (11) 9 4792-0041, endereço eletrônico elainefframos51@gmail.com, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Mario Augusto de Carmo, número 50, ap. 52, Jardim Avelino, CEP 03227-070; e, como **outorgados compradores**, **SOLANGE MENDONÇA ALVES GOUVEIA**, brasileira, comerciante, portadora do R.G. número 16.449.074-SSP-SP, inscrita no CPF/ME número 076.035.118-01, telefone celular (11) 9 7150-8681, endereço eletrônico solangegouveia10@yahoo.com.br, e seu cônjuge **ALBINO GONÇALVES GOUVEIA**, brasileiro, comerciante, portador do R.G. número 11.869.174-SSP-SP, inscrito no CPF/ME número 010.597.518-44,

TÍTULO ENCAMINHADO ELETRONICAMENTE POR MEIO DO E-PROTOCOLO
Provimento CG 42/2012, de 17 de Dezembro de 2012

Rua Visconde de Inhaúma, 233, Bairro Oswaldo Cruz
São Caetano do Sul – SP – CEP: 09571-010
Tel: (11) 4233-8866

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DA SILVA TIMOTHEO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 17:35 , sob o número WSMP24700827181
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009931-51.2019.8.26.0005 e código UwyZtPt4.

3º Tabelião de Notas e Protesto
SÃO CAETANO DO SUL - SP
Ronaldo Morselli
Escrevente Substituto

telefone celular (11) 9 9608-4620, endereço eletrônico solangegouveia10@yahoo.com, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Capital, na Rua João Bernardes, número 230, Jardim Ana Rosa, CEP 03287-040. Os presentes, meus conhecidos, face aos documentos de identidade apresentados, e acima mencionados do que dou fé. E, então, pelos outorgantes vendedores referidos, me foi dito que, a justo título, absolutamente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, impostos e taxas, servidões ou hipotecas, mesmos legais, são senhores e legítimos possuidores e proprietários do seguinte imóvel: **A vaga de garagem número 92, localizada no 2º subsolo do "Edifício Pietra Victória", situado na Rua Mario Augusto do Carmo, número 50, no 26º Subdistrito – Vila Prudente**, na cidade e comarca de São Paulo, Capital, 6ª Circunscrição Imobiliária, com a área privativa de **10,246m2**, a área comum de **15,732m2**, a área real total de **25,978m2**, e a fração ideal de **0,2322%**, com as demais características e confrontações constantes na matrícula adiante referida. Imóvel esse cadastrado na Prefeitura da cidade de São Paulo - SP, conforme **contribuinte número 051.325.0807-3**, CEP 03227-070, e foi havido pelos outorgantes vendedores, por força do registro feito sob número 8, em 17 de setembro de 2008, na **matrícula número 172.085**, do 6º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo – SP. Que, assim, pela presente escritura e na melhor forma de direito, mediante o preço total, certo e ajustado de **R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais)**, dos quais R$5.000,00 (cinco mil reais), já pagos anteriormente em moeda corrente nacional, representados por PIX, de cuja quantia dão plena geral e irrevogavel quitação para não mais repetir, e R$20.000,00 (vinte mil reais), representados por 04 (quatro) notas promissorias, no valor de R$5.000,00 (cinco mil reais), cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 10 de março de 2023, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até final integralização, emitidas nesta data, pelos outorgados compradores, à favor deles outorgantes vendedores. Assim, eles outorgantes vendedores, acham-se justos e acordados para vender, como de fato ora vendido têm aos mesmos outorgados compradores, o imóvel já descrito e caracterizado, transmitindo-lhes de hoje para sempre, toda posse, domínio, direitos e mais ações que sobre o

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DA SILVA TIMOTHEO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 17:35 , sob o número WSMP24700827181
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009931-51.2019.8.26.0005 e código UwyZtPt4.

3º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
DA COMARCA E MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL – SP
OLAVO PIRES DE CAMARGO FILHO
TABELIÃO

CARTÓRIOS. QUEM PROTEGE VOCÊ
3º Tabelião de Notas e Protesto
SÃO CAETANO DO SUL - SP
Ronaldo Morselli
Escrevente Substituto

mesmo tinham e vinham exercendo, obrigando-se eles outorgantes vendedores, seus herdeiros e sucessores, a, em qualquer época, fazer a presente sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, se denunciados à lide, na forma da Lei, do que dou fé. **A presente venda é feita com a CLÁUSULA RESOLUTIVA, nos termos dos artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro, ou seja, se a outorgada compradora deixar de pagar qualquer uma das notas promissórias, até a data de seu respectivo vencimento, e houver transcorrido o prazo de 10 (dez) dias, contados da data da nota promissória vencida e não paga, ficará de pleno direito, desfeita a venda**. Qualquer dilatação no prazo de pagamento da parcela nesta ajustada consistirá em mera liberalidade deles outorgantes vendedores, que ficam desde já, facultados a exigir o cumprimento total da obrigação. Na hipótese de dilatação do prazo incidirá sobre o valor da prestação a multa de 2% (dois por cento), mais juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês. O não cumprimento de qualquer das cláusulas pactuadas que ensejar o desfazimento do presente negócio, implica na multa igual a 10% (dez por cento) sobre o valor do negócio, a ser pago pela parte inadimplente para a outra, devidamente corrigidos a partir desta data, sem prejuízo das perdas e danos a apurar-se em procedimento próprio. No caso de desfazimento do presente negócio, os valores até então pagos pelos outorgados compradores deverão ser devolvidos, com os descontos, nos termos da legislação pertinente. Que a presente condição resolutiva deverá constar na matrícula e Oficial de Registro de Imóveis supra mencionados, para dar publicidade a terceiros. Outrossim, os outorgantes vendedores autorizam expressamente a outorgada compradora, como também o Oficial do 6º Registro de Imóveis da comarca de São Paulo – SP, a proceder o cancelamento da condição resolutiva ora imposta, com um requerimento solicitando a averbação necessária, juntando todas as notas promissórias originais, vinculadas nesta escritura. Em seguida, pelos outorgados compradores me foi dito que aceitam a presente escritura em seus expressos termos. O imposto de transmissão, devido nesta, foi recolhido aos cofres da Prefeitura da cidade de São Paulo – SP, através da rede bancária autorizada, conforme guia autenticada no valor de **R$2.587,73**, cuja guia, para os devidos fins, acompanha o traslado desta, ficando uma via arquivada em pasta

TÍTULO ENCAMINHADO ELETRONICAMENTE
POR MEIO DO PROTOCOLO
Provimento CG 42/2012, de
17 de Dezembro de 2012

Rua Visconde de Inhaúma, 233 - Bairro Oswaldo Cruz
São Caetano do Sul – SP - CEP: 09571-010
Tel: (11) 4233-8888
www.3cartoriosaocaetano.com.br

09702602091703.000229150-0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DA SILVA TIMOTHEO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 17:35 , sob o número WSMP24700827181
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009931-51.2019.8.26.0005 e código UwyZtPt4.

SÃO CAETANO DO SUL
Ronaldo Morsoletto
Escrevente Substituto

própria neste Tabelião de Notas. Pelos outorgantes vendedores me foi dito e expressamente declarado que não estão sujeitos às exigências da legislação da Previdência Social. Fica o Oficial do Registro de Imóveis competente autorizado a proceder a todos os atos e averbações que se fizerem necessários. Finalmente, pelos outorgantes vendedores foi dito que inexistem feitos ajuizados que possam colocar em risco o imóvel em questão ou seus próprios nomes, apresentando-se a certidão negativa de ônus reais expedida e assinada digitalmente pelo 6° Ofício de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo – SP, ficando dispensadas pelos outorgados compradores, a apresentação de todas as demais certidões preceituadas pela Lei Federal 7.433/85 e seu regulamento, o Decreto 93.240/86, bem como a certidão negativa de tributos das municipalidade e as Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do artigo 642-A, da CLT, com redação dada pela Lei número 12.440/2011, prevista no Provimento número 08/2012, da CGJ-SP. **DA CONSULTA À CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE**. Em atendimento ao que dispõe o Provimento CG/SP número 13/2012 e nos termos das consultas realizadas nesta data, no site www.indisponibilidade.org.br sob códigos de controle números 40c6.6661.dca4.f057.1302.bfac.4b83.a36b.20ef.3109\\87b4.69f2.b916.1f1f.eafe e b295.4339.967a.9c2e.c507 , respectivamente, verifica-se que não existem indisponibilidades de bens em nome dos outorgantes vendedores. Declaram ainda, eles outorgantes vendedores que, todas as despesas condominiais do imóvel em questão, até a presente data, estão devidamente quitadas. **DOS ARQUIVAMENTOS**: Conforme preceitua o Cap. XVI, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e o Provimento número 100/2020 - CNJ, todos os documentos de arquivamento obrigatório mencionados neste ato notarial ficam, nesta data, arquivados digitalmente, pelo prazo legal, neste 3° Tabelião de Notas de São Caetano do Sul, **tendo como referência o número de ordem do protocolo sendo 310306, informatizado deste mesmo ato notarial. Foi "EMITIDA DOI, conforme IN-SRF"**. E, de como assim o disseram e me pediram, lavrei-lhes a presente escritura, que lida em alta e clara voz, e achada em tudo conforme, outorgaram, aceitaram e assinam, do que dou fé. Eu, Maria Alice Biaggi Marquez, Escrevente Autorizada, a conferi e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DA SILVA TIMOTHEO e Tribunal de Justica do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 17:39 , sob o número WSMP24700827181
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009931-51.2019.8.26.0005 e código UwYZtPt4.

3º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
DA COMARCA E MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL – SP

OLAVO PIRES DE CAMARGO FILHO
TABELIÃO

CARTÓRIOS. QUEM PROTEGE VOCÊ.

lavrei. Eu, (a.) Ronaldo Morselli, Escrevente Substituto do Tabelião subscrevo. (a.a.) - /// ANTONIO COSTA RAMOS FILHO, ELAINE FOSSA COSTA RAMOS, SOLANGE MENDONCA ALVES GOUVEIA, ALBINO GONCALVES GOUVEIA/// - Devidamente Selada. Selos e Emolumentos por cota_recibo infra. Eu, Ronaldo Morselli, Escrevente Substituto do Tabelião, a fiz digitar, conferi, achei conforme e subscrevo em público e raso.

Em testemunho da verdade

Ronaldo Morselli
Escrevente Substituto do Tabelião

CUSTAS E EMOLUMENTOS: Ao Cartório R$ 1202,41; Ao Estado: R$ 341,74; A Secretaria da Fazenda: R$ 233,90; Santa Casa: R$ 12,02; Ao Registro Civil: R$ 63,28; Ao Tribunal da Justiça: R$ 82,52; Ao Município: R$ 60,12; Ministerio Público: R$ 57,72; **TOTAL: R$ 2053,71** - RECIBO Nº: **37131**

3º Tabelião de Notas e Protesto
SÃO CAETANO DO SUL - SP
Ronaldo Morselli
Escrevente Substituto

PROTOCOLO Nº: **310.306**
SELO DIGITAL: 1133651ES000000051261823D - R$ 2053,71

Rua Visconde de Inhaúma, 231 - Centro
São Caetano do Sul - SP
Tel: (11) 4239-8888
www.3cartoriosaocaetano.com.br

TÍTULO ENCAMINHADO ELETRONICAMENTE
Prenotado sob o nº PROTOCOLO
em 07/12/2012, de
Dezembro de 2012

09702602091703.000229151-9

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DA SILVA TIMOTHEO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 17:35 , sob o número WSMP24700827181
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009931-51.2019.8.26.0005 e código UwyZtPt4.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SÃO MIGUEL PAULISTA - SÃO PAULO/SP

Processo nº 0009931-51.2019.8.26.0005
Cumprimento de sentença

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIETRA VICTORIA, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, em que contende com **KAMILA KARLA GOMES BARBOSA DA SILVA**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por meio de seu advogado que esta subscreve, em atenção à r. determinação de fls. 423, informar que a média atualizada das transações ocorridas no Condomínio é de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 12 de setembro de 2024.

Lucas Trolesi
OAB/SP 195.798

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS TROLESI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/09/2024 às 09:48 , sob o número WSMP24702861450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009931-51.2019.8.26.0005 e código zFpp4rpv.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA
3ª VARA CÍVEL
Av. Afonso Lopes de Baião nº 1736, Sala 102, São Miguel Paulista - CEP 08040-000, Fone: (11) 2763-1467, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4saomiguel@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 15 de outubro de 2024, faço a conclusão dos autos a ADRIANA DEL COMPARI MAIA DA CUNHA. Eu _____FELIPE GOMES MUZEL, Assistente Judiciário, subscrevo.

DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

Processo nº:	**0009931-51.2019.8.26.0005 - Cumprimento de sentença**
Exequente:	**Condomínio Ed. Pietra Victoria**
Executado:	**Espólio de Francicleide Gomes de Oliveira e outro**

Justiça Gratuita

Vistos etc.

Trata-se de execução de cobrança de cota condominial em que foram penhoradas duas vagas de garagem pertencentes ao executado, avaliadas por perita judicial em R$ 222.541,65 cada vaga (fl. 259).

O exequente impugnou a avaliação, alegando que os valores indicados estão em evidente desacordo com os valores de mercado, superando em mais de 200% os valores usualmente praticados na região, que variam entre R$ 50.000,00 e R$ 70.000,00 (fls. 263/264).

Em complementação ao laudo, a i. Perita retificou a avaliação para R$ 98.477,81 cada vaga (fl. 314)

Determinou-se a realização de leilão (fl. 325), contudo, não foi vendido (fl. 391).

O exequente voltou a questionar a avaliação, juntando documentos comprobatórios, como escrituras públicas de compra e venda de outras vagas no mesmo condomínio, com preços de R$ 25.000,00 e R$ 50.000,00, relativos a transações realizadas em fevereiro e agosto de 2023, respectivamente.

É o relatório. Decido.

De fato, os documentos colacionados pelo exequente indicam que as vagas de garagem no condomínio foram recentemente transacionadas por valores significativamente inferiores ao apontado pela perícia judicial, havendo uma grande disparidade entre os preços praticados no mercado local e a avaliação pericial.

Neste caso, os exemplos de vendas recentes de vagas no mesmo condomínio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA DEL COMPARI MAIA DA CUNHA, liberado nos autos em 15/10/2024 às 18:11 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009931-51.2019.8.26.0005 e código yIXEP1zT.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA
3ª VARA CÍVEL
Av. Afonso Lopes de Baião nº 1736, Sala 102, São Miguel Paulista - CEP 08040-000, Fone: (11) 2763-1467, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4saomiguel@tjsp.jus.br

corroboram a alegação do exequente de que o valor inicialmente atribuído às vagas está em excesso.

Ademais, conforme dispõe o art. 1.331, § 1º, do Código Civil, as vagas de garagem não podem ser alienadas ou alugadas a pessoas estranhas ao condomínio, salvo disposição em contrário na convenção de condomínio. A convenção do exequente, por sua vez, veda a utilização das vagas por pessoas estranhas (fl. 08 dos autos principais).

Esse fator também deve ser considerado, pois restringe o número de potenciais interessados no leilão, o que pode comprometer o êxito da alienação forçada pelo valor inicialmente fixado.

Certo, portanto, que somente condôminos terão legitimidade para adquirir essas vagas.

Assim, considerando o insucesso do leilão realizado pelo valor inicial fixado e os novos elementos probatórios trazidos aos autos, REDUZO o valor da avaliação de cada vaga de garagem para R$ 50.000,00, conforme os parâmetros de mercado indicados pelas transações recentes no condomínio.

Determino, ainda, a realização de novo leilão, observados os novos valores ora fixados, pela via eletrônica, nomeado desde já **Fernando Cerello (Mega Leilões**), a quem deverá ser disponibilizada senha de acesso aos autos eletrônicos ou acesso aos autos físicos, conforme o caso.

Deverá ser observada a circunstância de que apenas condôminos do exequente poderão ter lances validados.

O leiloeiro designado, que deverá estar habilitado perante o Tribunal de Justiça como Auxiliar da Justiça, na Categoria de Leiloeiro, **fica encarregado de intimar todos os envolvidos**, **inclusive de eventual cônjuge que não faça parte do processo e credor cuja penhora sobre o bem alienado que esteja inscrita à margem da matricula, no caso de bem imóvel, até às vésperas da data do certame e coproprietários,** bem como a publicação de editais.

Fica o leiloeiro desde já autorizado a realizar todo o trâmite legal para a consecução do fim almejado, na forma da legislação em vigor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA DEL COMPARI MAIA DA CUNHA, liberado nos autos em 15/10/2024 às 18:11 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009931-51.2019.8.26.0005 e código yIXEP1zT.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA
3ª VARA CÍVEL
Av. Afonso Lopes de Baião nº 1736, Sala 102, São Miguel Paulista - CEP 08040-000, Fone: (11) 2763-1467, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4saomiguel@tjsp.jus.br

Consigna-se que o devedor ou respectivo cônjuge, dependentes, descendentes, ascendentes, coproprietários têm preferência na aquisição dos bens, em igualdade de condições e desde que depositem integral valor da oferta no mesmo ato em que manifestar seu interesse.

Intime-se o leiloeiro, para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no Código de Processo Civil e no Provimento CSM n. 1625/2009, em especial:

a) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital (art. 11 do Prov. CSM n. 1625/2009);

b) não havendo lanço superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009);

c) em segundo pregão, para os fins do art. 891 do CPC, não serão admitidos lanços inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, ressalvada determinação judicial diversa (art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009);

d) sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009);

e) durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro e imediatamente divulgados “on line”, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços (art.15 do Prov. CSM n. 1625/2009);

f) serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009;

g) a comissão devida ao leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009), devendo ser depositada nos próprios autos (art.267, Parágrafo único, do Prov.2152/2014) pelo arrematante.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA DEL COMPARI MAIA DA CUNHA, liberado nos autos em 15/10/2024 às 18:11 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009931-51.2019.8.26.0005 e código yIXEP1zT.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA
3ª VARA CÍVEL
Av. Afonso Lopes de Baião nº 1736, Sala 102, São Miguel Paulista - CEP 08040-000, Fone: (11) 2763-1467, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4saomiguel@tjsp.jus.br

h) com a aceitação do lanço, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução (art. 18 do Prov. CSM n. 1625/2009);

i) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lanço. A comissão do leiloeiro será depositada nos autos (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009 e Prov. CSM 2152/2014);

j) o auto de arrematação será assinado por este juiz após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov.n. CSM n. 1625/2009);

k) não sendo efetuado o depósito da oferta, o leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009);

l) o exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º, do CPC).

Finalmente, adverte-se a serventia que, quando da designação do leilão, deverá atentar-se para o **correto andamento, evitando-se falhas. Para tanto, insira-se alerta nos autos.**

Finalmente**, CERTIFIQUE a serventia** a regularidade da habilitação do leiloeiro ora designado no Portal de Auxiliares da Justiça e, **não havendo qualquer óbice, intime-se o leiloeiro designado para manifestar sua aceitação ao encargo no prazo de 15 dias, dispolibilizando, desde já senha de acesso aos autos eletrônicos e iniciar os tramites legais para os fins almejados.**

Intimem-se.
São Paulo, 15 de outubro de 2024.

ADRIANA DEL COMPARI MAIA DA CUNHA
Juiz de Direito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA DEL COMPARI MAIA DA CUNHA, liberado nos autos em 15/10/2024 às 18:11 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009931-51.2019.8.26.0005 e código yIXEP1zT.