

Adriano Longo  
Advogado

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE – SP

Distribuição por dependência ao processo  
1003955-05.2017.8.26.0009  
COBRANÇA DE CONDOMÍNIO

**FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA**, brasileira, divorciada, designer de interiores, portadora da Cédula de Identidade RG número 25395859-3 e inscrita no CPF/MF sob o número 193.503.648-32, residente e domiciliada na rua DR. Vicente Giacaglini, 747 apartamento 21 - Vila Bela - São Paulo - SP, CEP 03203-000 (e-mail phe\_artes@hotmail.com), vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, por intermédio do advogado que ao final subscreve (instrumento de mandato anexo - adrianoadv01@globo.com), propor a presente

**EMBARGOS DE TERCEIRO**  
**COM PEDIDO LIMINAR**

em desfavor de **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.479.797/0001-14, com endereço na Rua Dr. Vicente Giacaglini, 747, Bairro Vila Bela, São Paulo, Capital, CEP 03203-000, representado por sua síndica devidamente eleita, **ELIZETE ALVES DOS SANTOS**, com fundamento no artigo 674 e seguintes do Código de Processo Civil, pelos motivos de fato e direito aduzidos.

Adriano Longo  
Advogado

## I - DA JUSTIÇA GRATUITA

A embargante não dispõe de condições financeiras para arcar com os encargos decorrentes do processo em questão, sem prejuízo de seu sustento e de sua família, motivo pelo qual requer os benefícios da justiça gratuita, preceituados no artigo 5.º, LXXIV da Carta Magna e do Art. 4º da Lei 1.060/50.

Registre-se que a embargante, em razão de acidente de trânsito (atropelamento), está impossibilitada de exercer sua atividade profissional, não dispondo de numerário suficiente para suportar as custas e despesas processuais, conforme documentos carreados à presente.

Atualmente, em razão da impossibilidade temporária de exercer sua profissão, busca concessão de auxílio previdenciário para ajudar a fazer frete às despesas mensais, o qual ainda não foi deferido, conforme documentação anexa.

## II- DOS FATOS

Em data recente, através de contato pessoal havido com a atual síndica do edifício, a embargante soube da existência de demanda judicial visando o recebimento de verbas condominiais não pagas, informação esta que lhe causou uma certa surpresa, **porquanto não recebeu carta de citação ou notificação** a respeito da existência de demanda judicial em seu desfavor.

Posteriormente, a embargante soube da existência de uma ação de cobrança de cotas condominiais, em trâmite perante esse R. juízo sob o n.º 1003955-05.2017.8.26.0009, promovida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA em desfavor de JOÃO CARLOS DE NICOLAI.

Adriano Longo  
Advogado

O embargado propôs a referida ação em razão da suposta falta de pagamento das parcelas condominiais, fundo de reserva e fundo de benfeitorias dos meses de fevereiro, maio, julho, agosto, de 2014, janeiro, fevereiro, abril, junho, julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2015, janeiro, fevereiro, março, abril, maio, junho, julho, agosto, setembro e dezembro de 2016, janeiro, fevereiro e março de 2017, assim como as que se vencerem no decorrer da lide.

Em preliminar, o embargado esclareceu ter optado pelo ajuizamento da ação **contra o possuidor** tendo em vista que o titular do domínio do imóvel (Incorporadora e Administradora Pepe Ltda) teria lhe informado a alienação da unidade.

Em razão da noticiada transação imobiliária, o embargado optou pelo ajuizamento da demanda em desfavor de JOÃO CARLOS DE NICOLAI, esclarecendo em sua peça processual que:

*Conforme Jurisprudência já pacificada, o Compromissário Comprador é parte legítima para figurar no polo passivo da ação de cobrança de contribuições condominiais (SIC)*

Foi determinada a citação do réu JOÃO CARLOS DE NICOLAI, o qual **não ofertou a necessária defesa**, sobrevindo a r. sentença de fls. 52 que julgou procedente o feito. Esclarece que, segundo consta nos autos, o endereço do réu é rua João Teixeira da silva, 415 - Vila Invernada - São Paulo - SP.

Iniciada a fase de cumprimento de sentença, foi determinada a intimação do sr. JOÃO CARLOS DE NICOLAI para quitar a verba condôminial em atraso, acrescida das custas e despesas processuais, o qual, mais uma vez, manteve-se inerte.

Adriano Longo  
Advogado

Diante de tais fatos, o embargado requereu a penhora do imóvel da embargante (fls. 26 - cumprimento de sentença), a qual foi deferida, conforme decisão de fls. 35, cujo termo foi lavrado em 23 de julho de 2018, conforme fls. 41.

Depreende-se dos autos, outrossim, que em breve o imóvel será objeto de avaliação pericial, após a qual advirá a fase de expropriação do bem, **sem que a embargante tivesse tido a oportunidade de se defender da demanda ajuizada pelo embargado, o que torna aquele feito absolutamente nulo.**

Isto porque, o sr. JOÃO CARLOS DE NICOLAI, desse há muito, não é mais o possuidor do imóvel, porquanto em **30/10/1993, vendeu o referido imóvel à embargante e ao seu antigo cônjuge**, Sr. ROMUALDO PEREIRA FILHO, conforme se depreende da inclusa escritura de venda e compra e cessão entranhada à presente.

Registre, outrossim, que a aludida transação imobiliária foi formalizada através de escritura pública, lavrada perante o 1º tabelião de notas de São Caetano do Sul, conforme documento anexo.

A prova documental aqui produzida demonstra que a embargante, dede 30/10/1993, ou seja, **há mais de 25 (vinte e cinco) anos, RESIDE NO IMÓVEL**, sendo sua legítima possuidora.

A referida transação imobiliária **era de conhecimento do condomínio embargado**, o que nos leva a acreditar que o ajuizamento da demanda em desfavor de JOÃO CARLOS DE NICOLAI visou apenas **cercear o direito de defesa da embargante**, pois não teve oportunidade de saber sobre a existência de débitos condominiais onerando o imóvel, haja vista que as obrigações relativas ao referido imóvel eram do antigo cônjuge, sr. ROMUALDO PEREIRA FILHO, do qual se DIVORCIOU faz algum tempo.

Causa uma certa estranheza, Excelência, a assertiva do embargado no sentido de ter notificado a Incorporadora e Administradora Pepe Ltda, a qual, em resposta, teria noticiado a alienação do



Adriano Longo  
Advogado

imóvel ao SR. JOÃO CARLOS DE NICOLAI, omitindo ter conhecimento da transação havida entre ele (NICOLAI) e a embargante e seu antigo cônjuge, Sr. ROMUALDO PEREIRA FILHO.

Ora, Excelência, se a Incorporadora e Administradora Pepe Ltda. outorgou, já no ano de 2002, escritura pública de compra e venda e cessão relativa ao imóvel em questão, certamente teria respondido a 'SUPOSTA' notificação deixando assente que os possuidores são ROMUALDO PEREIRA FILHO e sua esposa (à época), FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA, não nos parecendo crível o "suposto" silêncio.

Na realidade, o condomínio embargado optou por ajuizar demanda judicial em desfavor de JOÃO CARLOS DE NICOLAI por saber que este não teria interesse em ofertar resistência, o que é lamentável.

Alias, não se pode precisar se o réu daquela ação fora devidamente citado, pois os avisos de recebimento não foram assinados por ele ou por qualquer outro familiar, o que já acarretaria nulidade do feito.

Não é só isso, Excelência!

A própria embargada, através da juntada de ata de reunião realizada em 20 de janeiro de 2016 (FLS. 37, item 2), confirmou ter tentado negociar a dívida com o condômino, tendo dele não recebido nenhuma proposta para negociação dos valores em aberto, senão vejamos:

*"2- apresentação dos processos de negociação junto aos inadimplentes*

*Apto 21- apesar das reuniões e notificações, já encaminhadas ao condômino, não recebemos nenhuma proposta para negociação dos valores em aberto, neste sentido, haverá necessidade de intervenção, primeiramente extra-oficial com*

Adriano Longo  
Advogado

*notificação do escritório de advocacia e depois com notificação do cartório, e caso não tenhamos retorno positivo precisaremos entrar com processo judicial”.*

Ora, se a venda da unidade à embargante se deu em 30/10/1993 e as noticiadas reuniões se deram próximas à data da ata de reunião (presume-se) ou, na pior das hipóteses, a partir do surgimento do débito, não poderia o sr. JOÃO CARLOS DE NICOLAI delas ter participado (como de fato não participou) por não mais ser proprietário do imóvel, o que nos leva a afirmar que a existência de débito fora comunicada aos atuais possuidores do bem.

Portanto, se o condomínio embargado se reuniu em assembleia no ano de 2016 e declarou em ata ter se reunido e notificado o condômino devedor, certamente era sabedora de que a unidade fora vendida à embargante e ao sr. ROMULADO PEREIRA FILHO, não se justificando o ajuizamento da demanda em face do antigo possuidor.

**NA ÉPOCA DA NEGOCIAÇÃO O CONDOMÍNIO EMBARGADO FORA DEVIDAMENTE NOTIFICADO, INCLUSIVE.**

Demais disso, como a negociação se deu há mais de 25 (vinte e cinco) anos não haveria como o embargado negar ter conhecimento daquele negócio jurídico, até porque, em razão dos anos de convivência e reuniões de condomínio, todos se conhecem no edifício.

Atualmente a embargante reside no imóvel junto com sua filha, menor com 13 anos de idade e, em razão dos noticiados e lamentáveis fatos, se viu obrigada a socorrer do Poder Judiciário para corrigir a ilegalidade cometida pelo embargado que, mesmo sabendo que o sr. JOÃO CARLOS DE NICOLAI não era mais o possuidor da unidade, promoveu demanda judicial em seu desfavor.

### III - DO DIREITO

#### a) Da admissão dos presentes embargos e da sua tempestividade

Diante dos fatos acima narrados, bem como dos documentos anexados à presente, é ululante que a embargante, **embora não tenha figurado no polo passivo dos autos em epígrafe, sofrerá os efeitos da decisão nele proferida**, a justificar o manejo dos presentes embargos de terceiro, nos termos do artigo 674, do Código de Processo Civil, que assim prevê:

*Art. 674. Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato construtivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.*

A tempestividade da presente demanda é evidente, porquanto o processo em que houve o ato de constrição sobre o bem da embargante encontra-se em fase de cumprimento de sentença, aguardando avaliação para ser levado à leilão.

Sobre a questão, dispõe artigo 675 do Código de Processo Civil:

*Art. 675. Os embargos podem ser opostos a qualquer tempo no processo de conhecimento enquanto não transitada em julgado a sentença e, no cumprimento de sentença ou no processo de execução, até 5 (cinco) dias depois da*

**Adriano Longo**  
**Advogado**

*adjudicação, da alienação por iniciativa particular ou da arrematação, mas sempre antes da assinatura da respectiva carta.*

Posto isto, os presentes embargos de terceiro são plenamente cabíveis, uma vez que ainda não ocorreu a arrematação do bem.

Irrelevante ao deslinde do presente feito, ainda, a ausência de averbação da escritura de compra e venda do imóvel no Registro Imobiliário competente, porquanto é possível a interposição dos embargos em tais situações, conforme entendimento adotado pelo superior Tribunal de Justiça, senão vejamos:

Súmula 84:

*"é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro."*

Desta forma, restou claro que os presentes embargos de terceiro são cabíveis no presente caso, uma vez que são admitidos mesmo que não tenha sido o compromisso de compra e venda registrado na matrícula do imóvel.

#### **b) Das nulidades processuais e do cerceamento de defesa**

Uma vez assentado o cabimento dos presentes embargos e sua tempestividade, verifica-se que a embargante não poderá sofrer os efeitos da decisão proferida nos autos em epígrafe, pois nem ela nem seu antigo cônjuge foram citados para se defenderem naqueles autos, devendo ser retirada a penhora sobre o imóvel e anulado o feito, desde sua exegese.

Adriano Longo  
Advogado

Conforme esclarecido nas linhas antecedentes e documentalmente provado nos autos, **há muito tempo o condomínio já tinha plena ciência do fato de que os condôminos eram, na verdade, a embargante e seu antigo cônjuge**, os quais apenas deixaram de promover a respectiva transferência em razão de motivos financeiros.

Assim, restando **evidente a ciência do condomínio embargado** de quem foi o responsável pela unidade condominial ao longo dos anos (mais de 25 anos), não se justificava a propositura desta ação em seu desfavor de JOÃO CARLOS DE NICOLAI, mas sim contra os **atuais possuidores do bem**.

O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que, na hipótese de o condomínio ter conhecimento da transferência de titularidade do imóvel, a ação de cobrança de cotas condominiais deve ser direcionada ao atual possuidor do imóvel, mesmo que não tenha registro, conforme dispõe o seguinte acórdão:

*CIVIL E PROCESSUAL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. AÇÃO MOVIDA CONTRA EX-TITULAR DO IMÓVEL. VENDA ANTIGA. CIÊNCIA DO AUTOR DA TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE, AINDA QUE NÃO REGISTRADO O CONTRATO DE PROMESSA. VALORES RELATIVOS A PERÍODO POSTERIOR. RESPONSABILIDADE DOS REAIS CONDÔMINOS. LEI N. 4.591/64, ARTS. 4º, 9º E 12, NA REDAÇÃO DA LEI N. 7.182/84. I. Ciente o condomínio da venda de imóvel, ainda que por contrato de promessa não registrado, a ação de cobrança de cotas condominiais vencidas posteriormente a tal ato deve ser direcionada contra os novos titulares. II. Precedentes do*

Adriano Longo  
Advogado

*STJ. III. Recurso especial conhecido e provido.  
(REsp 573.770/SP, Rel. Ministro ALDIR  
PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA,  
julgado em 09/11/2004, DJ 09/02/2005, p. 197)  
- grifamos.*

Diante disso, ressaltamos que as prestações condominiais cobradas pelo embargado tiveram origem em 2014 e a embargante reside no imóvel desde 30/10/1993, porém preferiram ajuizar a demanda de conhecimento em face de quem, **DESDE HÁ MUITO**, deixou de ser possuidor do bem.

Portanto, há que se reconhecer que a legitimidade passiva para figurar na ação de conhecimento era da embargante e seu ex cônjuge, não merecendo prevalecer a penhora sobre o bem descrito no termo de fls.41, porquanto **esta se deu em processo que nunca fora citada.**

Outrossim, a embargante está sofrendo lesão grave em seu patrimônio e direito de propriedade, devendo ser o bem desobrigado da constrição judicial, suspendendo-se o presente feito até decisão final.

Sobre o tema, o C. Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 1.345.331-RS, de Relatoria do Min. Luís Felipe Salomão, submetido ao rito especial prescrito pelo artigo 543-C do Código de Processo Civil, para os casos em que se discute a responsabilidade pelo pagamento de obrigações condominiais, firmou a seguinte tese:

**"PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO**

Adriano Longo  
Advogado

LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses:

a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador. 2. No caso concreto, recurso especial não provido" (destaquei)

Com efeito, tendo o condomínio ciência da transferência da titularidade do bem, a demanda deveria ser proposta, tão somente contra os conhecidos condôminos:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE

Adriano Longo  
Advogado

*COTAS CONDOMINIAIS. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA E DE CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE PASSIVA DO VENDEDOR, ANTIGO PROPRIETÁRIO. ALEGAÇÃO DE QUE HOVE COMUNICAÇÃO AO CONDOMÍNIO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. 1. A jurisprudência desta eg. Corte pacificou-se no sentido de considerar que, a despeito de se conceber a possibilidade de atribuir responsabilidade ao vendedor pelo pagamento de despesas condominiais, referentes ao período posterior à celebração do contrato de compra e venda, há de ser observado que a escolha quanto à legitimidade para responder pelos débitos não fica ao inteiro arbítrio do credor. Se ficar demonstrado que o condomínio teve ciência da realização da transferência do imóvel a um terceiro e que este passou a ter a posse do bem ou titularizou direitos de gozo ou fruição, caberá apenas a este a legitimidade para responder sobre as cotas condominiais. 2. Tendo o Tribunal de origem assentado que não houve ciência inequívoca do condomínio, é inviável a pretensão recursal que busca demonstrar o contrário, uma vez que tal providência demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que se sabe vedado em sede de recurso especial. Incidência da Súmula 7/STJ. 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg nos EDcl no Ag 1092904/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 09/04/2013, DJe 07/05/2013 - grifei)*

No mesmo sentido:



Adriano Longo  
Advogado

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROPRIETÁRIO. COMPROMISSO COMPRA E VENDA. - Havendo a imissão na posse pelo promitente-comprador e a ciência inequívoca da transação, pelo Condomínio, resta afastada a legitimidade passiva ad causam do promitente-vendedor para responder pelas cotas condominiais vencidas no período em que a posse passou a ser exercida pelo adquirente da unidade habitacional. - Agravo não provido. (AgRg no REsp 1323646/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/11/2012, DJe 20/11/2012 - grifei)

Conclui-se, destarte, que a escolha da legitimidade passiva não deve ficar a critério do embargado, pois o que define a legitimidade é a imissão na posse do bem e a plena ciência do condomínio, conforme entendimento acima colacionado.

No presente caso, repise-se, o Embargado, por má-fé ajuizou a ação contra JOÃO CARLOS DE NICOLAI que, obviamente, não teve interesse em ofertar defesa, porquanto é de conhecimento público que as despesas de condomínio são garantidas pelo próprio imóvel, de modo que seus bens pessoais provavelmente não seriam atingidos por decisão judicial no presente feito.

Portanto, estando demonstrado que a embargante se imitira na posse do bem desde 30/10/1993 e estando demonstrado, igualmente, que o embargado tivera ciência inequívoca deste fato, deve-se afastar a legitimidade passiva de JOÃO CARLOS DE NICOLAI (promitente vendedor do bem), para responder pelas cotas condominiais.

Adriano Longo  
Advogado

Do acima exposto, denota-se que à embargante foi premida do exercício de seu **direito constitucional ao contraditório e ampla defesa, uma vez que não foi citada em processo cujo cunho material é de seu interesse e a afeta diretamente.**

A ausência da citação da embargante implica na nulidade do processo de cobrança de condomínio promovido pelo embargado, tendo em vista que feriu os **princípios constitucionais do devido processo legal, ampla defesa e do contraditório, estampados no artigo 5º, inciso LV, da CF.**

**A nulidade de citação**, igualmente, deve ser reconhecida tendo em vista a flagrante ofensa aos artigos 238, 239 e artigo 803, inciso II e parágrafo Único do Código de Processo Civil.

Além disso, considerando que o Código de Processo Civil adota o princípio *pas de nullité sans grief*, o qual determina que a declaração de nulidade requer a efetiva comprovação de prejuízo à parte, deve ser salientado que no presente caso não há dúvidas de que a ausência da citação causou graves prejuízos à embargante, tendo em vista que imóvel cuja posse é detentora foi penhorado e está em vias de ser levado à hasta pública.

Deste modo, deve ser declarada a nulidade do processo de cobrança condominial de nº 1003955-05.2017.8.26.0009, a fim de que seja permitido à embargante o exercício do direito de defesa, constitucionalmente assegurado.

#### IV - DA MEDIDA LIMINAR

Depreende-se dos autos que o imóvel **foi indevidamente penhorado por culpa do embargado** e, atualmente, encontra-se aguardando a avaliação para ser levado à hasta pública, o que poderá trazer à embargante danos de difícil reparação, pois não dispõe de outro imóvel para residir com sua filha.

Adriano Longo  
Advogado

Desta forma, sendo a embargante legítima possuidora do bem que sofreu o ato de constrição judicial e existindo a possibilidade de o bem ser arrematado (turbação da posse), resta claro que estão presentes o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*, que são necessários para a concessão da medida liminar.

Assim, vale mencionar o artigo 300, do Código de Processo Civil, que dispõe sobre a tutela de urgência:

*Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.*

Portanto, não há dúvidas de que a não concessão da liminar requerida, com o fim de cessar a penhora sobre o imóvel da embargante, acarretará na arrematação do bem, o que certamente lhe trará danos irreparáveis, considerando que a mesma não foi parte no processo.

Demais disso, em se mantendo a referida ilegalidade, caso o bem seja alienado, a diferença do valor do imóvel será entregue ao antigo proprietário e não à embargante, o que não pode ser admitido.

Ademais, para que seja concedida a medida liminar, o parágrafo primeiro do artigo mencionado acima determina ainda que:

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a

Adriano Longo  
Advogado

outra parte possa vir a sofrer, **podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.**

No presente caso deve ser considerado que a **embargante é economicamente hipossuficiente**, assim, **requer seja a caução dispensada.**

Além disso, caso Vossa Excelência entenda necessário, requer seja designada audiência de justificação prévia, conforme prevê o parágrafo segundo do mesmo artigo:

*"A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia".*

Deve ser ressaltado, também, que o Código de Processo Civil, ao dispor sobre os embargos de terceiro, determina em seu artigo 678:

Art. 678. A decisão que reconhecer suficientemente provado o domínio ou a posse determinará **a suspensão das medidas constritivas sobre os bens litigiosos objeto dos embargos**, bem como a manutenção ou a reintegração provisória da posse, se o embargante a houver requerido.

Estando comprovado que a embargante é a legítima possuidora do bem, **requer seja determinada a suspensão imediata da penhora sobre o imóvel**, mantendo-se a embargante na posse do imóvel até decisão final do feito.

Adriano Longo  
Advogado

É importante frisar, Excelência, que a embargante **foi vítima de acidente de trânsito em meados do ano de 2018** (atropelamento) e ainda está sob tratamento médico, estando impossibilitada, inclusive, de realizar uma simples caminhada, o que faz apenas com o uso de muletas.

A embargante **faz uso do serviço público** e luta desesperadamente para **restabelecer sua mobilidade**, tendo que comparecer **três vezes** por semana na AME - BARRADAS (situada próximo ao imóvel) a fim de dar prosseguimento ao tratamento que, ao que tudo indica, se prolongará por mais alguns anos, muito embora já tenha sido submetida **à 7ª (sétima) Cirurgia**, conforme documentos anexos.

Assim, a retirada da embargante da posse do **seu único bem**, nesse atual momento de sua vida, principalmente em decorrência de uma demanda judicial absolutamente nula, atenta frontalmente contra o princípio constitucional da dignidade humana, consagrado no artigo 1º, inciso III da Constituição Federal, sem prejuízo dos demais dispositivos legais e constitucionais citados ao longo da presente peça processual.

## V - CONCLUSÃO

Tendo em vista todo o alegado, requer:

a) a concessão dos benefícios da Justiça Gratuita, nos termos da lei, ante o preenchimento dos requisitos legais pela embargante;

b) seja declarada a nulidade do processo de cobrança de cotas condominiais de nº 1003955-05.2017.8.26.0009, uma vez que demonstrado que a embargante

Adriano Longo  
Advogado

deveria ter figurado no polo passivo do referido processo e não foi lhe dada oportunidade para se defender;

c) a suspensão imediata do processo principal, nos termos do art. 678 CPC; bem como o deferimento liminar dos presentes embargos, a fim de que seja imediatamente suspenso o ato de constrição, qual seja, a penhora sobre o imóvel da embargante;

d) caso Vossa Excelência entenda pelo não deferimento liminar nos presentes embargos, o que se admite apenas por cautela, requer a designação de audiência de justificação, nos termos do artigo 677, § 1º, CPC, para que se demonstre a legitimidade da posse da Embargante;

e) caso Vossa Excelência entenda pelo não deferimento da liminar para suspender o ato de constrição e caso ocorra a venda do bem em hasta pública, requer que o valor excedente seja levantado pela embargante, tendo em vista que é a verdadeira proprietária do bem;

f) a citação do Embargado, na pessoa do advogado, para responder no prazo de 15 dias, sob pena de incidir os efeitos da revelia;

g) seja julgado totalmente procedente os presentes embargos, a fim de declarar a nulidade do processo principal, bem como seja confirmada a liminar deferida, a fim de que seja desconstituída a penhora sobre o imóvel de propriedade da Embargante;

h) a condenação do Embargado ao pagamento das custas processuais e honorários de sucumbência, nos termos da lei processual civil;

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova admitidos em direito, em especial a documental, sem prejuízo das demais

**Adriano Longo**  
**Advogado**

que se mostrarem imprescindíveis ao deslinde do feito, inclusive a oitiva de testemunhas ao longo da instrução processual ou mesmo em caso de necessidade de justificação da posse;

Atribui-se à causa o valor de R\$ 64.863,16  
(sessenta e quatro mil, oitocentos e sessenta e três reais e dezesseis centavos),  
valor relativo ao último cálculo apresentado pelo embargado nos autos.

Termos em que,  
Pede deferimento.

São Paulo, 23 de julho de 2019.

---

Adriano Longo  
OAB/SP 166.001

**PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA**

**OUTORGANTE: FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA**, brasileira, divorciada, designer de interiores, portadora da Cédula de Identidade RG número 25395859-3 e inscrita no CPF/MF sob o número 193.503.648-32, residente e domiciliado na rua DR. Vicente Giacaglini, 747 apartamento 21 – Vila Bela – São Paulo – SP, CEP 03203-000 (e-mail phe\_artes@hotmail.com), constituo e nomeio a bastante procurador:

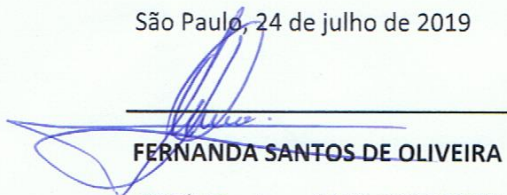
**OUTORGADO: ADRIANO LONGO**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 166001, com escritório na rua Dorneles, 131 – Casa Verde Alta – São Paulo – SP, endereço eletrônico: [adrianoadv01@globo.com](mailto:adrianoadv01@globo.com),

**OBJETO:** representar o (s) Outorgante (s), promovendo a defesa dos seus direitos e interesses, podendo, para tanto, propor quaisquer ações, medidas incidentais, acompanhar os processos administrativos e/ou judiciais em qualquer Juízo, Instância, Tribunal, ou Repartição Pública.

**PODERES:** Por este instrumento particular de procuração, constituo meu bastante procurador o outorgado acima indicado, concedendo-lhe os poderes inerentes da cláusula **ad juditia et extra**, para o foro em geral, especialmente para propor ação de **EMBARGOS DE TERCEIRO** contra **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA**, nos autos do processo n. 1003955-05.2017.8.26.0009, em tramite perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente, podendo, portanto, promover quaisquer medidas judiciais ou administrativas, assinar termo, oferecer defesa, direta ou indireta, interpor recursos, ajuizar ações e conduzir os respectivos processos, solicitar, providenciar e ter acesso a documentos de qualquer natureza, sendo o presente instrumento de mandato oneroso e contratual podendo substabelecer este a outrem, com ou sem reserva de poderes, dando tudo por bom e valioso, a fim de praticar todos os demais atos necessários ao fiel desempenho deste mandato.

**PODERES ESPECÍFICOS:** A presente procuração outorga ao Advogado acima descrito, os poderes especiais para receber citação, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, firmar compromissos ou acordos, **RECEBER VALORES, DAR E RECEBER QUITAÇÃO, RECEBER E DAR QUITAÇÃO**, levantar ou receber RPV e ALVARÁS, pedir a justiça gratuita e assinar declaração de hipossuficiência econômica, em conformidade com a norma do art. 105 da Lei 13.105/2015.

São Paulo, 24 de julho de 2019

  
\_\_\_\_\_  
**FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA**  
CPF/MF sob o nº 193.503.648-32



**DECLARAÇÃO DE POBREZA**

FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA, brasileira, divorciada, designer de interiores, portadora da Cédula de Identidade RG número 25395859-3 e inscrita no CPF/MF sob o número 193.503.648-32, residente e domiciliado na rua DR. Vicente Giacaglini, 747 apartamento 21 - Vila Bela - São Paulo - SP, CEP 03203-000 (e-mail [phe\\_artes@hotmail.com](mailto:phe_artes@hotmail.com)) declara não estar em condições, no momento, de suportar as custas judiciais ou qualquer outro ônus sem prejudicar a minha própria subsistência e de minha família, solicitando, de acordo com a lei 1060/50 e demais disposições legais e constitucionais, os benefícios da assistência judiciária gratuita.

São Paulo, 24 de julho de 2019



FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 MINISTÉRIO DAS CIDADES  
 DEPARTAMENTO NACIONAL DE VARIÁVELS  
 CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL  
 1338057867

VALOR 38057867

IBID PLASTIFICAR

38057867

DETRAN - SP (SAO PAULO)

Nome: FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA  
 DOC. IDENTIDADE / ORIG. EMISSOR / UF: 25395859 SSP/SP  
 CPF: 193.503.648-32 DATA NASCIMENTO: 15/09/1975  
 FILIAÇÃO: VALDEMAR GONSAVES DE OLIVEIRA  
 FLORACY SANTOS DE OLIV  
 EIRA  
 PERMISSÃO: ACC CAT. HABIL.: B  
 Nº REGISTRO: 02065948091 VALIDADE: 27/10/2021 1ª HABILITAÇÃO: 23/05/1996

OBSERVAÇÕES  
 A  
 SAO PAULO

LOCAL: SAO PAULO, SP DATA EMISSÃO: 31/10/2016  
 ASSINATURA DO PORTADOR: *Fernanda Santos de Oliveira*  
 81703531860  
 Nova Apreciação Definida pelo Inspetor Fiscalista Detran SP  
 SP832678228

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DE SÃO PAULO  
 SECRETARIA DA SEGURANCA PUBLICA  
 INSTITUTO DE IDENTIFICACAO RICARDO GUMBLETON DAUNT

101-6

POLEGAR DIREITO

*Fernanda Santos de Oliveira*

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL  
 Emitido em : 06/09/00

Assinatura: *Fernanda Santos de Oliveira*  
 FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA

Este documento é o comprovante de inscrição no CADASTRO DE PESSOAS FÍSICAS - CPF, vedada a exigência por terceiros, salvo nos casos previstos na legislação vigente.

MINISTÉRIO DA FAZENDA  
 Secretaria da Receita Federal

CPF - CADASTRO DE PESSOAS FÍSICAS


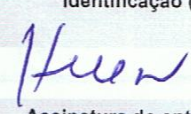
Nome: FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA  
 Nº de Inscrição: 193503648-32  
 Data do Nascimento: 15/09/75

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL: 25.395.859-3 DATA DE EMISSÃO: 24/FEV/2000

NOME: FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA  
 FILIAÇÃO: VALDEMAR GONSAVES DE OLIVEIRA  
 E FLORACY SANTOS DE OLIVEIRA  
 NATURALIDADE: S. PAULO - SP DATA DE NASCIMENTO: 15/SET/1975  
 DOC. ORIGEM: SAO PAULO-SP  
 ALTO DA MOOCA  
 CC: 44.80534/FLS. 102 / N. 004378  
 CPF: 193503648-32



COMPROVANTE DE PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES		
Governo Federal <b>Ministério do Desenvolvimento Social</b> Secretaria Nacional de Renda de Cidadania Departamento do Cadastro Único		<b>Formulário Principal de Cadastramento</b>
Declaro, sob as penas da lei (Art. 299 do Código Penal), que as declarações contidas neste formulário correspondem à verdade e comprometo-me a procurar a gestão municipal para atualizá-las sempre que houver mudanças em relação às informações prestadas por mim nesta entrevista ou, no máximo, em até dois anos da data desta entrevista.		
Nome <input type="text" value="FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA"/>		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;"> <input type="text" value="193.503.648"/> <input type="text" value="32"/>                          Identificação (CPF)                     </div> <div style="text-align: center;"> <input type="text" value=""/> - <input type="text" value=""/>                          Identificação (Título do Eleitor)                     </div> </div>		
 Assinatura do Responsável pela Unidade Familiar		
Nome do município <input type="text" value="SAO PAULO - SP"/>		
Código familiar <input type="text" value="058602687-85"/>	Data da entrevista <input type="text" value="26"/> <input type="text" value="06"/> <input type="text" value="2019"/> <small>Dia      Mês      Ano</small>	Entrevistador <input type="text" value="302.835.448"/> - <input type="text" value="99"/> Identificação (CPF)
Modalidade da operação <input checked="" type="checkbox"/> Inclusão <input type="checkbox"/> Alteração	Telefone do órgão responsável <input type="text" value="156"/>	 Assinatura do entrevistador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO LONGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/07/2019 às 14:45, sob o número 10075261320198260009. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007526-13.2019.8.26.0009 e código 9C3F5B9.





**ANEXO I - REQUERIMENTO DO BENEFÍCIO DE PRESTAÇÃO CONTINUADA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL - BPC E COMPOSIÇÃO DO GRUPO FAMILIAR**

CPF do Requerente: 19350364832  Pessoa com Deficiência  Pessoa Idosa  
 Nome do Requerente: Fernanda Santos de Oliveira Data de Nasc.: 15/09/1975  
 Nome Social: \_\_\_\_\_ Sexo:  Masc.  Fem.  
 Endereço: R. Dryluciente Giacaglioni 747 Apto 21 Email: phe\_gates@hotmail.com  
 Bairro: Vila Alpina Município: São Paulo UF: SP CEP: 03203-000 Telefone: (11) 988319688  
 Estado Civil:  Solteiro  Casado  União Estável  Divorciado  Separado de Fato  Viúvo

**Local de convívio:** (Preencher este campo somente quando o requerente se enquadrar em uma das situações abaixo)

Vive em situação de rua.  
 Vive internado em instituição, abrigo, asilo ou hospital.  
 Nome da pessoa de contato/equipamento público ou entidade: \_\_\_\_\_  
 Endereço: \_\_\_\_\_ Município: \_\_\_\_\_ UF: \_\_\_\_\_

**COMPOSIÇÃO DO GRUPO FAMILIAR**

CPF: 523.08394811 Nome: Helena Prieto Pereira

Nome Social: \_\_\_\_\_  
 Parentesco:  Pai/Padrasto  Mãe/Madrasta  Cônjuge/Companheira  
 Filho(a) ou Enteado(a) Solteiro(a)  Irmão(ã) Solteiro(a)  Menor Tutelado \*Estado Civil: Solteira

CPF: \_\_\_\_\_ Nome: \_\_\_\_\_

Nome Social: \_\_\_\_\_  
 Parentesco:  Pai/Padrasto  Mãe/Madrasta  Cônjuge/Companheira  
 Filho(a) ou Enteado(a) Solteiro(a)  Irmão(ã) Solteiro(a)  Menor Tutelado \*Estado Civil: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ Nome: \_\_\_\_\_

Nome Social: \_\_\_\_\_  
 Parentesco:  Pai/Padrasto  Mãe/Madrasta  Cônjuge/Companheira  
 Filho(a) ou Enteado(a) Solteiro(a)  Irmão(ã) Solteiro(a)  Menor Tutelado \*Estado Civil: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ Nome: \_\_\_\_\_

Nome Social: \_\_\_\_\_  
 Parentesco:  Pai/Padrasto  Mãe/Madrasta  Cônjuge/Companheira  
 Filho(a) ou Enteado(a) Solteiro(a)  Irmão(ã) Solteiro(a)  Menor Tutelado \*Estado Civil: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ Nome: \_\_\_\_\_

Nome Social: \_\_\_\_\_  
 Parentesco:  Pai/Padrasto  Mãe/Madrasta  Cônjuge/Companheira  
 Filho(a) ou Enteado(a) Solteiro(a)  Irmão(ã) Solteiro(a)  Menor Tutelado \*Estado Civil: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ Nome: \_\_\_\_\_

Nome Social: \_\_\_\_\_  
 Parentesco:  Pai/Padrasto  Mãe/Madrasta  Cônjuge/Companheira  
 Filho(a) ou Enteado(a) Solteiro(a)  Irmão(ã) Solteiro(a)  Menor Tutelado \*Estado Civil: \_\_\_\_\_

**PREENCHER QUANDO O REQUERENTE FOR O REPRESENTANTE LEGAL:**

Tipo de Representante:  Pai  Mãe  Curador(a)  Tutor(a)  Procurador(a)  Diretor(a) de Instituição  Administrador(a) Provisório(a)  Termo de Guarda

Nome: \_\_\_\_\_ Data de Nasc.: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ Email: \_\_\_\_\_ Sexo:  Masc.  Fem.

Endereço: \_\_\_\_\_ Telefone: (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_

Bairro: \_\_\_\_\_ Município: \_\_\_\_\_ UF: \_\_\_\_\_ CEP: \_\_\_\_\_

Declaro sob as penas da lei, que as informações prestadas neste formulário são completas e verdadeiras e que as informações constantes do Cadastro Único estão atualizadas, estando ciente das penalidades previstas nos artigos 171 e 299 do Código Penal Brasileiro.

Declaro que estou ciente de que devo atualizar as informações do Cadastro Único para fins de concessão e manutenção do BPC.

Declaro que não recebo qualquer benefício municipal ou estadual no âmbito da Seguridade Social ou de outro regime, inclusive o seguro-desemprego, ressalvados os de assistência médica e a pensão especial de natureza indenizatória, nos termos do art. 9º, inciso III, do Decreto nº 6.214, de 26 de setembro de 2007.

Local: São Paulo Data: 05/06/2019

Assinatura do Requerente ou Representante Legal

\* - Deverá ser selecionado uma das opções de estado civil contantes no campo do requerente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO LONGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/07/2019 às 14:45, sob o número 10075261320198260009. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007526-13.2019.8.26.0009 e código 9C3F5B9.





**ANEXO IV**  
**INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 77 /PRES/INSS, DE 21 DE JANEIRO DE 2015**

**PROCURAÇÃO**

ESP/NB:

Fernanda Santos de Oliveira  
 NOME COMPLETO DO SEGURADO/PENSIONISTA  
brasileira divorçada 25395859-3  
 NACIONALIDADE ESTADO CIVIL IDENTIDADE  
193 503 648 32 Residente na Rua Dr. Vicente Giacagnini  
 CPF PROFISSÃO RUA/AVENIDA/PRAÇA  
747 Apto 21 Vila Alpina São Paulo/SP 03203  
 Nº COMPLEMENTO BAIRRO CIDADE/ESTADO/CEP

nomeia e constitui seu bastante procurador o(a)  
 Sr(a). Adriano Longo  
 NOME COMPLETO DO PROCURADOR  
brasileira soltiro 24.784.274-6  
 NACIONALIDADE ESTADO CIVIL IDENTIDADE  
176 674 568 79 Residente na R. Dorneles, 131  
 CPF PROFISSÃO RUA/AV./PRAÇA  
747 Apto 21 CASA Verde São Paulo/SP 02545  
 Nº COMPLEMENTO BAIRRO CIDADE/ESTADO/CEP

a quem confere poderes especiais para representá-lo perante o INSS, bem como usar de todos os meios legais para o fiel cumprimento do presente mandato, por **encontrar-se**:

INDICAR UMA DAS OPÇÕES ABAIXO:

Incapacitado de locomover-se ou portador de moléstia contagiosa,

Ausente (viagem dentro país ou exterior) período \_\_\_\_\_

Residência no exterior (indicar o país \_\_\_\_\_)

com fins específicos de:

INDICAR UMA DAS OPÇÕES ABAIXO:

Receber mensalidades de benefícios, receber quantias atrasadas e firmar os respectivos recibos.

Requerer benefícios, revisão e interpor recursos.

Comprovação de vida junto a rede bancária.


Cadastro de Senha para informações previdenciárias pela internet.

Requerimentos diversos.



São Paulo, 05 de junho de 2019

LOCAL E DATA

  
ASSINATURA DO SEGURADO/PENSIONISTA

### TERMO DE RESPONSABILIDADE

Pelo presente Termo de Responsabilidade, comprometo-me a comunicar ao INSS qualquer evento que possa anular a presente Procuração, no prazo de trinta dias, a contar da data que o mesmo ocorra, principalmente o óbito do segurado/pensionista, mediante apresentação da respectiva certidão.

Estou ciente que o descumprimento do compromisso ora assumido, além de obrigar a devolução de importâncias recebidas indevidamente, quando for o caso, sujeitar-me á às penalidades previstas nos arts. 171 e 299, ambos do Código Penal.

São Paulo, 05 junho 2019

LOCAL E DATA

  
ASSINATURA DO PROCURADOR

### CÓDIGO PENAL

Art. 171. Obter, para si ou para outrem, vantagem ilícita, em prejuízo alheio, induzindo ou mantendo alguém em erro, mediante artifício, ardil ou qualquer outro meio fraudulento.

Art. 299. Omitir, em documento público ou particular, declaração que devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar, obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante.





INSS – INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL  
OL: 21.001.080 – APS SAO PAULO MOOCA  
Rua dos Trilhos, 1823 - Mooca – São Paulo – SP – CEP 01517-030

São Paulo, 05/06/2019

### CARTA DE EXIGÊNCIA

Requerente: FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA


Para que possamos dar andamento ao seu requerimento de Benefício Assistencial a pessoa deficiente, solicitamos apresentar procuração com firma reconhecida, considerando a divergência de assinatura no documento de identificação apresentado.

O atendimento para cumprimento desta exigência deverá ser agendado em um prazo máximo de 30 dias através de telefone 135.

Comunicamos que o NÃO cumprimento da(s) exigência(s) poderá acarretar o indeferimento do benefício.

Atenciosamente,

  
Rosana Tavares Gabriel Cruz  
Técnico do Seguro Social,  
Matrícula 1517729

Ciente  






INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Anexo IV do Memorando-Circular Conjunto nº 51 /DIRBEN/DIRAT/DIRSAT/INSS, 26 de outubro de 2018

CRAS

**Solicitação de cadastro ou atualização dos dados do Cadastro Único**  
**(encaminhamento do requerente de BPC à Gestão Municipal do Cadastro Único)**

No atendimento do requerente do Benefício de Prestação Continuada da Assistência Social - BPC, Sr(a) FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA, nascido em 15/069/1975 filho(a) de Floracy Santos de Oliveira, constatou-se a necessidade de cadastro ou de atualização do Cadastro Único conforme apontado a seguir:

(  ) inclusão (a) no Cadastro Único

Atualização do Cadastro Único da Família, considerando:

( ) que o cadastro foi atualização há mais de dois anos;

( ) que o requerente de benefício assistencial não ratificou as informações contidas no Cadastro Único relativas à renda, quando do protocolo do benefício assistencial no INSS;

( ) que o requerente de benefício assistencial informou a modificação do grupo familiar contido no Cadastro Único, quando do protocolo do benefício assistencial no INSS;

( ) que um ou mais componentes não possuem CPF;

( ) Outros campos

Atenciosamente

Rosana T.C.Cruz  
 Matrícula 1517729  
 Técnico do Seguro Social  
 APS MOOCA – 21001080





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
SÃO CAETANO DO SUL - SÃO PAULO  
TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

José Luiz Gonzaga Amaral  
Tabelião Designado



TABELIÃO DE NOTAS SCSUL  
Floriano Fedrighi  
Substituto

(Livro nº 507.- Páginas 321/323)

**= ESCRITURA DE VENDA E COMPRA E CESSÃO =**

No dia cinco (05) do mês de fevereiro do ano dois mil e dois (2002), nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, nestas notas, perante mim, substituto designado, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante vendedora: **INCORPORADORA E ADMINISTRADORA PEPPE LTDA**, com foro e sede na Rua Rio Branco, n.41, aptº 02, Bairro Fundação, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF, sob n.47.376.298/0001-00, com seu Contrato Social arquivado na JUCESP, sob n.953.661, com sua consolidação social de 12.01.96, registrada sob n.24.331/96-0, em 21.02.96, e última alteração de 20.02.98, registrada sob n.55.908-98-6, em 20.04.98, cujas cópias estão arquivadas nestas notas, em pasta própria de n.75, fls.052/068, neste ato, representada na forma da cláusula 7ª de sua consolidação social, por seus sócios, **Augusto Peppe**, italiano, casado, do comércio, portador da Carteira de Identidade para Estrangeiro, RNE.W.241.631.0,SP, inscrito no CPF/MF sob n.209.110.768-91, e, **Andrea Peppe**, italiano, casado, do comércio, portador da Carteira de Identidade para Estrangeiro, RNE.W.305.673-H,SP, inscrito no CPF/MF sob n.209.110.698-72, ambos com o mesmo endereço comercial da outorgante; e de outro lado, como outorgados compradores, **ROMUALDO PEREIRA FILHO**, empresário, portador do RG.8.343.441-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob n.764.888.028-87, e, sua mulher, **FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA**, empresária, portadora do RG.25.395.859-3-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob n.193.503.648-32, brasileiros, casados em 06.11.1999, sob o regime da comunhão parcial de bens, nos termos do assento de casamento n.4.378, feito às fls.102, no Livro B-059, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 33º Subdistrito, Alto da Mooca, da comarca da Capital deste Estado, residentes e domiciliados na Rua Dr.Vicente Giacaglino, nº747, aptº21, em São Paulo, Capital, aqui de passagem; e, finalmente, como anuentes cedentes: **JOÃO CARLOS DE NICOLAI**, comerciante portador do RG.4.935.317-SSP-SP, inscrito no CIC/MF sob n.638.218.938-34, e, sua mulher, **ELITA SILVA DE NICOLAI**, cabeleireira, portadora do RG.10.583.457-9-SSP-SP inscrita no CPF/MF sob n.273.575.008-61, brasileiros, casados em 28.06.1973, sob o regime da comunhão universal de bens, nos termos do assento de casamento n.48.460 feito às fls.164vº, no Livro B, n.126, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 26º Subdistrito, Vila Prudente, da comarca da Capital deste Estado, residentes e domiciliados na Rua Vladimir Jorge, 353, Alto da Mooca, em São Paulo, Capital; Os presentes, capazes conhecidos entre si e reconhecidos pelos próprios de que trato, à vista dos documentos ora apresentados e aqui citados, do que dou fé.-E assim, pela vendedora, na forma representada me foi dito o seguinte: - **PRIMEIRO**: QUE a justo título, livre e desembaraçado de ônus reais judiciais ou extrajudiciais, hipotecas, encargos e dívidas de qualquer natureza, mesmo fiscais, bem como inteiramente quites de todos os impostos, taxas e multas, inclusive de condomínio, é senhora e legítima possuidora dos seguintes imóveis: a) **Apartamento nº 2 (vinte e um)**, localizado no **2º andar**, do **"Edifício Della Colina"**, situado na **Rua Dr. Vicente Giacaglino, n.747**, no 26º Subdistrito, Vila Prudente, no município e comarca de São Paulo, Capital, 6ª Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 71,2100m², a área comum de 52,4182 m², a área total de 123,6282m², e a fração ideal do terreno de 4,2412%.- O terreno, resultante dos lotes 28-A, 29 e 30, da quadra 9, da Vila Alpina, onde se acha construído o referido Edifício, encerra a área de 800,00m²; Dito imóvel está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo-SP, conforme contribuinte n.051.070.0207-2, com valor venal lançado de R\$49.713,00, no exercício de 2001; e, b) **Bo Duplo (de vagas vinculadas) n.ºs. 19/20 (dezenove/vinte)**, localizado no **1º subsolo**, do **"Edifício Della Colina"**, na **Rua Dr. Vicente Giacaglino, n.747**, no 26º Subdistrito, Vila





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL SÃO CAETANO DO SUL - SÃO PAULO

## TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

José Luiz Gonzaga Amaral  
Tabelião Designado



Prudente, no município e comarca de São Paulo, Capital, 6ª Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 19,8000m<sup>2</sup>, a área comum de 10,2024m<sup>2</sup> a área total de 30,0024m<sup>2</sup>, e a fração ideal do terreno de 0,8254%, Box esse, para guarda e estacionamento de 2(dois) carros de passeio.- O terreno, resultante dos lotes 28-A, 29 e 30, da quadra 9, da Vila Alpina, onde se acha construído o referido Edifício, encerra a área de 800,00m<sup>2</sup>; Dito imóvel está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo-SP, conforme contribuinte n. 051.070.0232-3, com valor venal lançado de R\$12.142,00, no exercício de 2001; **SEGUNDO:** A **Instituição e Especificação** das unidades autônomas que compõem o Edifício Della Colina, estão **Registradas sob n.3(tres)**, na **Matrícula nº127.117**, e, a **Convenção** foi **Registrada sob n.9.638**, tudo em 09.01.96, no 6º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo-SP, e as unidades autônomas ora transacionadas, estão **Matriculadas sob ns.127.120 e 127.145**, respectivamente, em 09.01.96, no mesmo registro imobiliário.- **TERCEIRO:** Que assim pelo preço certo e ajustado, hoje, simbolicamente de **R\$1,50** (um real e cinquenta centavos), sendo **R\$1,00** para o apartamento, **R\$0,50** ao Box duplo 19/20, que dos compradores confessa e declara já haver recebido, em moeda corrente nacional, nos termos do instrumento particular de compromisso de venda e compra firmado entre a vendedora e os anuentes em **23.01.1989**, não levado à registro, o qual, em virtude da presente, fica inteiramente cumprido e sem mais nenhum efeito, e de cujo preço total lhe dá quitação, **vende** aos outorgados compradores, por indicação dos cedentes, os descritos imóveis transferindo-lhes de hoje e para sempre, toda posse, domínio, direitos e ação que sobre os mesmos vinha exercendo, para que eles compradores, usem, gozem e disponham livremente como seus, que ficam sendo de hoje em diante, por força desta escritura, obrigando-se ela vendedora, por si, seus bens e sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção, na forma da Lei.- Pelos anuentes cedentes, **João Carlos de Nicolai e sua mulher, Elita Silva de Nicolai**, já qualificados, foi dito que indicavam os ora compradores, **Romualdo Pereira Filho e Fernanda Santos de Oliveira**, também qualificados, para receber a presente escritura, pelo que lhes faziam a cessão dos direitos do citado compromisso, pelo preço certo e ajustado de atuais **R\$2.792,72** (dois mil, setecentos e noventa e dois reais e setenta e dois centavos), sendo **R\$2.000,00** para o apartamento, **R\$792,72** ao Box duplo 5/6, que declara e confessa já haver recebido, em moeda corrente nacional, nos termos do instrumento particular firmado entre os cedentes e os compradores, estes, no estado civil de solteiros, em **30.09.93**, não registrado, de cujo preço total lhes dão quitação, prometendo fazer a presente escritura, sempre boa, firme e valiosa.- **QUARTO:** QUE para fins da legislação da Previdência Social, vigente: **a vendedora**, exhibe neste ato: a Certidão Negativa de Débito- CND, de n.002892002-21032040, expedida pelo INSS em 16.01.2002, com prazo de validade por sessenta (60) dias, a qual, extraída e confirmada por esta serventia, via internet, fica arquivada nestas notas, na pasta própria de n.09, fls.172; e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal, de nºE-4.982.007, emitida pela SRF/8ªRF/ARF desta cidade, em 08.10.2001, com prazo de validade até 08.04.2002, a qual por cópia autenticada, fica arquivada nestas notas em pasta própria de n.04, fls.164, e **os cedentes** declaram sob sua responsabilidade civil e criminal, que não são empregadores, tampouco produtores rurais, não estando assim, incursos e nem vinculados às restrições da referida legislação, declarando mais, que não existem ações judiciais em tramite, fundadas em direito real ou pessoal sobre os bens objeto da presente, bem como de outros ônus reais incidentes sobre os mesmos; Foram apresentadas as Certidões de Propriedade e Negativa de Ônus e de Alienações sobre os bens objeto desta, atualizadas, as quais, após sua verificação e estar de pleno acordo, ficam arquivadas nestas notas, em pasta própria de n.102, fls.067/068, respectivamente; estão quites com as despesas, taxas e demais obrigações condominiais, ficando dispensada a apresentação de quitação, nos termos do artigo 2º, § 2º, da Lei 7.433/85; **QUINTO:** QUE os compradores, tendo pleno conhecimento da Lei 7.433/85 e seu regulamento, dispensam, pela evidência das declarações feitas pela vendedora e pelos cedentes, as demais certidões por ela exigidas; **SEXTO:** QUE de acordo com o artigo 36 da





**TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS**

*José Luiz Gonzaga Amaral*  
 Tabelião Designado



Lei 4.476/84, as partes respondem expressa e solidariamente por débitos municipais eventualmente incidentes sobre citados imóveis; **SÉTIMO:** QUE ficam autorizadas todas as averbações que se fizerem necessárias, no Oficial de Registro de Imóveis competente; **OITAVO:** O Imposto sobre Transmissões de Bem Imóvel (ITBI) devido por esta, no valor total de R\$2.474,20 (R\$1.237,10 pela venda e compra e R\$1.237,10 pela cessão de direitos) foi pago hoje, no Banespa S/A, Agência 0109, local, conforme guias por ele autenticadas mecanicamente, as quais ficam fazendo parte integrante do 1º traslado desta, e uma via dela arquivadas nestas notas; **NONO:** "Emitida DOI" (Declaração sobre Operações Imobiliárias) conforme instrução normativa da Secretaria da Receita Federal vigente.-Pelas partes me foi dito que aceitavam esta escritura, em todos os seus termos, relações e dizeres.-E de como assim o disseram,do que dou fé, me pediram e lhes lavrei esta escritura, a qual feita, sendo-lhes lida, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam.- (Emols.R\$1.159,82,Estado R\$371,14,Cart.Prev. R\$231,96, Santa Casa R\$11,59, totalizando R\$1.774,51, cujas contribuições devidas serão recolhidas por verba).- Eu, (a) Floriano Fedrighi, substituto, a escrevi e subscrevo.- (aa) **AUGUSTO PEPPE.- ANDREA PEPPE.- ROMUALDO PEREIRA FILHO.- FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA.- JOÃO CARLOS DE NICOLAI.- ELITA SILVA DE NICOLAI.- NADA MAIS.-** Dou fé que o presente traslado é cópia do original (**Livro n.507, páginas 321/323**).- Eu, *Florian*, (**FLORIANO FEDRIGHI**), Substituto, digitei, conferi, subscrevo, dou fé e assino em público e raso.-

Em testemunho da verdade,

- **FLORIANO FEDRIGHI** -  
 - Substituto -

TABELIÃO DE NOTAS S.C.SUL  
 Floriano Fedrighi  
 Substituto

SÃO CAETANO DO SUL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO LONGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/07/2019 às 14:45, sob o número 10075261320198260009. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007526-13.2019.8.26.0009 e código 9C3F5CB.



Av. Alameda Equilíbrio de Souza Aranha, 100 - São Paulo - SP  
 C.C.M.T. nº 6588-27/000193 - Ins. Est. nº 37.000.718  
 NOTA FISCAL  
 CONTA DE ENERGIA ELÉTRICA

Nome: ROMUALDO PEREIRA FILHO  
 Endereço da Unidade Consumidora: DR VIC GIACAGLINI 747 21  
 Número de Referência: 77773641  
 Conta de Apresentação: 09 94 21 09 01 10 94  
 Dia Mes Ano  
 Vencimento: 10 10 94

MEDIDOR Constante: 6453322 | Letura: 1992 | Consumo: 213  
 Letura Dia Mes: 16 09 | Cód. F. C.: 2 1 | Emissão em: 19/09/94  
 Identificação Bancária: Banco Agência: SAO PAULO  
 Livro: 35742 | Município: 45821

Consumo Registrado nos Últimos Meses - KWH:  
 236 - AÇO/94 243 - ABR/94 2 - DEZ/93  
 242 - JUL/94 190 - MAR/94 0 - NOV/93  
 222 - JUN/94 211 - FEV/94 1 - OUT/93  
 278 - MAI/94 154 - JAN/94 0 - SET/93

COMPOSIÇÃO DO FORNECIMENTO

Faixa de Consumo	CONSUMO KWH	R\$/KWH	VALOR EM R\$
0 - 30	30	0,01940000	0,58
31 - 100	70	0,04890000	3,42
101 - 200	100	0,08817000	8,81
201 - 213	13	0,11733000	1,52
Insc Estadual			← Total
			19,10

Sua Agência de Atendimento: R. BITTIRAMA 124  
 Sua Agência de Atendimento: 274-3408  
 Horário de Atendimento: DAS 10:00 HS ÀS 16:30 HS  
 Descrição: FORNECIMENTO (F)  
 ICMS-ALÍQUOTA(X) 25%  
 Valor Total em R\$: 1299 4821 00  
 Complemento: 1299 4821 00



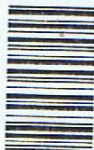
Nº da Conta: 0036178841  
 Mês de referência: 05/2012  
 Período: 16/04/2012 a 15/05/2012  
 Data de emissão: 18/05/2012

[www.vivo.com.br/sua](http://www.vivo.com.br/sua)

Fale conosco: Central de Relacionamento  
 \*8486 ou [www.vivo.com.br/faleconosco](http://www.vivo.com.br/faleconosco)

Vivo S.A.  
 Av. Roque Petroni Júnior, 1.464  
 CEP 04707-000 - São Paulo - SP  
 I.E.: 149403935110  
 CNPJ Matriz: 02.449.992/0001-64  
 CNPJ Filial: 02.449.992/0056-38

67506992



FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA  
 R DR VICENTE GIACAGLINI, 747  
 AP 21  
 VL ALPINA  
 03203-000 S PAULO - SP

**Vencimento**  
**01/06/2012**

**Total a Pagar - R\$**  
**75,43**

**Seus Números Vivo**  
**11-9976-7580**

Caso você tenha mais linhas, consulte o detalhamento da sua conta.

**Programa de Pontos**

Saldo de pontos acumulados: 30  
 Na data de: 14/05  
 Saldo até 14/05/2012 referente a  
 13895378 do programa de pontos  
 saldo atual, envie SMS com a  
 SALDO para 8011.

O que está sendo cobrado	Quantidade de Plano/Pacote	Quantidade de Números Vivo	Valor R\$ Plano/Pacote	Incluso Plano/Pacote	Utilizado Minutos/Unidades	Valor Total R\$
<b>Serviços Contratados</b>						
PLANO VOCE 45	1	1	51,00			51,00
MINUTOS FAMILIA	-	-	0,00	10.000 min		
MINUTOS LOCAIS PARA MOVEL VIVO COMP	-	-	0,00	45 min	34m24s	
VANTAGEM NOITE E FIM SEMANA 6	1	1	0,00	60 min	08m54s	0,00
VANTAGEM 45 TORPEDOS	1	1	0,00	45	27	0,00
PACOTE PARA FIXO 50	1	1	9,50	50 min	06m54s	9,50
VIVO AVISA ANUAL	1	1				0,00
<b>Subtotal</b>			<b>17,90</b>			<b>60,50</b>
<b>Utilização Acima do Contratado</b>						
<b>No Brasil - Em Roaming</b>						
Ligações de Longa Distância					02m06s	2,94
<b>Subtotal</b>						<b>2,94</b>
<b>Outros Lançamentos</b>						
Encargos Financeiros						2,00
Serviços de Terceiros (Ex.: Seguros e Outros)						9,99
<b>Subtotal</b>						<b>11,99</b>
<b>TOTAL A PAGAR</b>						<b>75,43</b>

**MENSAGEM IMPORTANTE PARA VOCÊ**

A partir do dia 29/07, o seu número de celular terá o dígito 9 na frente e passará a ser 9XXXX-XXXX. Acesse [www.vivo.com.br/9digito](http://www.vivo.com.br/9digito) para saber mais.

Agradecemos pagamentos recebidos até a emissão desta conta. Mantenha o pagamento em dia e evite a suspensão parcial/total dos serviços e a inclusão nos órgãos de proteção do crédito. Para pagamentos após o vencimento serão cobrados encargos de 2% e juros de 1% ao mês em conta futura.



Nome do Cliente  
**FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA**

Vencimento  
**01/06/2012**

Total a Pagar - R\$  
**75,43**

Cód. Débito Automático **0036178841-0** | Nº da Conta **0036178841** | Mês Referência **05/2012**

846000000006 | 754300800010 | 100361788415 | 051251206010 | Autenticação Mecânica



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO LONGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/07/2019 às 14:45, sob o número 10075261320198260009. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007526-13.2019.8.26.0009 e código 9C3F5E0.





DEMONSTRATIVO DE DESPESAS - PROCEDIMENTO AUTORIZADO PELO REGIME ESPECIAL - DEAT - Nº 232/2005  
 UNIDADE DE APOIO AO CLIENTE - 4003 1616 OU 0800 886 1616 DE SEG A SÁB DAS 7H ÀS 18H

<b>Demonstrativo Nº</b> 0000146486048	<b>Data de emissão</b> 15/07/2015	<b>Mês de referência</b> 07/2015	<b>Vencimento</b> 05/08/2015	<b>Valor total a pagar</b> 34,93
--	--------------------------------------	-------------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

**ROMUALDO PEREIRA FILHO**  
 RUA DOUTOR VICENTE GIACAGLINI, 747  
 BLOCO: A - 21 - VILA BELA - SAO PAULO - SP - CEP: 03203-000

**Código para débito autor**  
100000000000

**Aviso ao usuário**

O não pagamento acarretará em suspensão do fornecimento do gás 25 dias após o vencimento.  
 O prazo de re-ligue é de 48 hs após o reconhecimento do pagamento e será cobrado na próxima conta R\$ 35 des e serviço. •

**ATENÇÃO:** Informamos que não identificamos o pagamento de demonstrativo(s) anterior(es).  
 Caso já o tenha efetuado, por favor enviar o comprovante de pagamento para o e-mail: med.individual@ultragaz.com.br

**Dados da unidade consumidora**

CE DELLA COLINA  
 BLOCO: A - 21  
 RUA DOUTOR VICENTE GIACAGLINI, 747 - VILA BELA - SAO PAULO - SP - CEP: 03203-000

**Código do Cliente :9306/7014**

Dias de Consumo / mês atual	Medidor nº	Prev. Próx. Leit.	Histórico das leituras de consumo de gás				
35	16381	11/08/2015	Data	Inicial	Final	Vol. (m³)	Vol.
			14/07/2015	300,275	302,873	2,598	5,9
			09/06/2015	298,479	300,275	1,796	4,1
			11/05/2015	296,734	298,479	1,715	3,9
			10/04/2015	295,234	296,764	1,470	3,3
			11/03/2015	293,404	295,294	1,890	4,3
			10/02/2015	291,211	293,404	2,193	5,0

Consumo mês atual			
<b>Fator de conversão</b>	<b>Vir. Unitário</b>	<b>Vol. em m³</b>	<b>Vol. em Kg</b>
2,300	R\$ 5,23	2,598	5,9754

Consumo em Kg		
<b>Máximo:</b> 5,9754	<b>Médio:</b> 4,4704	<b>Mínimo:</b> 3,3810

**Dados do Faturamento**

Data	Descrição	Valor
04/07/2015	JUROS POR ATRASO	
15/07/2015	PRESTACAO DE SERVICO - LEITURA INDIVIDUALIZADA	
14/07/2015	GLP GRANEL - (07/2015)	

**Total do Faturamento** **34,93**

Autenticação Mec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO LONGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/07/2019 às 14:45, sob o número 10075261320198260009. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007526-13.2019.8.26.0009 e código 9C3F5E0.



**ATA DA ASSEMBLÉIA  
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA  
RUA DR VICENTE GIACAGLINI, 747 VILA ALPINA SÃO PAULO SP**

Aos 20 dias do mês de Janeiro de 2016, às 19h30m, em primeira convocação, não atingindo o "quorum" necessário, e às 20h00m, em segunda e última convocação, no salão de festas do condomínio, reuniram-se para a realização da Assembléia os Senhores Condôminos do Condomínio Edifício Della Colina, senhores Rosiane Damazio da Costa - apto 22; Marcos Lopes e Denise Lisboa Lopes- apto 32, Elizete Alvez dos Santos e Idário Sidnei Martins - apto 41; Silvia Maria Garutti e Maurílio Macedo Fonseca - apto 51 e Lea Admonso Vieira Napolitano - apto 72.

Iniciou-se a pauta do dia:

- 1) Prestação de contas do período de Agosto à Dezembro de 2015 e aprovação e programação dos custos para 2016

A senhora Síndica (Denise Lisboa Lopes) distribuiu entre os presentes Demonstrativo e Despesas do ano de 2015 e a sugestão da Previsão de Custos para o período de Fevereiro a Dezembro de 2016, sendo 3 simulações de custos apresentadas, incluindo a criação de um fundo de reserva para o condomínio. As 3 simulações foram colocadas para votação e os valores acordados (condomínio apto tipo - R\$778.40; Condomínio apto cobertura- R\$1.240,96; Garagem adicional - R\$31,22; Rateio férias/13o. - salário R\$95,00 e Fundo de Reserva - R\$ 30,00) provados pela maioria simples dos votos. A Sra. Síndica estará encaminhando carta à cada condômino com a notificação dos novos valores, bem como as planilhas de custos que foram discutidas nesta assembléia.

- 2) Apresentação dos processo de negociação junto aos inadimplêntes.

Apto 81 - não houve necessidade de intervenção jurídica, o acordo foi efetivado diretamente com o condomínio com o parcelamento da dívida em 10 vezes, com emissão de boleto emitido para vencimento todo dia 25 de cada mês.

Apto 21 - Apesar das reuniões e notificação já encaminhadas ao condômino, não recebemos nenhuma proposta para negociação dos valores em aberto, neste sentido, haverá necessidade de intervenção, primeiramente extra-oficial com notificação do escritório de advocacia e depois com notificação do cartório, e caso não tenhamos retorno positivo precisaremos entrar com processo judicial.

Apto 62 - O condômino apresentou uma proposta com pagamento parcelado qual não incluía o total corrigido da dívida, sendo que o Síndico encaminhou uma contra-proposta com parcelamento total da dívida em 18 vezes. Apesar das reuniões e tentativas de negociação, haverá necessidade de intervenção, primeiramente extra-oficial e posteriormente judicial caso não tenhamos sucesso no aceite da contra proposta.



3) Programação/pagamento das Guias de INSS Referente a 2015 e períodos anteriores que se encontram em aberto

O Contador, Sr Renato, fez um levantamento do período de 2008 a 2015 para verificação do total devedor. As pendências conforme extratos são das seguintes competências: 13º/2008, 10/2010, 04/2011, 13º/2011, 02/2014, 03/2014, 05/2015, 06/2015 e 07/2015. Total de 9 (nove) guias em aberto. A decisão dos presentes na reunião foi de que os valores deverão ser rechecados junto aos órgãos competentes, incluindo respectivo cálculo de juros, correção e multa, para que possamos fazer a programação do pagamento. Outrossim, a sugestão é que o pagamento seja parcelado evitando onerar as custas do condomínio e como sugestão utilizar o recebimento dos valores recebidos por conta de negociação da inadimplência para este fim.



Rosiane Damazio da Costa  
Secretária



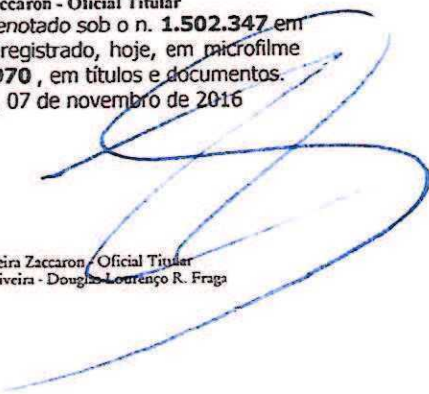
Denise Lisboa Lopes  
Presidente



5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 18.404.753/0001-28  
Paula da Silva Pereira Zaccaron - Oficial Titular

Emol.	R\$ 41,48	Protocolado e prenotado sob o n. 1.502.347 em
Estado	R\$ 11,79	07/11/2016 e registrado, hoje, em microfilme
Ipesp	R\$ 6,08	sob o n. 1.495.970, em títulos e documentos.
R. Civil	R\$ 2,19	São Paulo, 07 de novembro de 2016
T. Justiça	R\$ 2,85	
M. Público	R\$ 1,99	
Iss	R\$ 0,86	
<b>Total</b>	<b>R\$ 67,24</b>	
Setos e taxas Recolhidos p/verba		

Paula da Silva Pereira Zaccaron / Oficial Titular  
Jadriel Guimarães de Oliveira - Douglas Lourenço R. Fraga



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Paulo Roberto Pereira Zaccaron e sua esposa Denise Lisboa Lopes, em 07/11/2016 às 14:53:55, sob o número 0079596902201988260009. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10099206-05.2017.8.26.0009 e código 900#5E73.





VILA PRUDENTE 26º SUB

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO  
 26.º SUBDISTRITO VILA PRUDENTE  
 COMARCA DA CAPITAL - ESTADO DE SÃO PAULO  
 Antônio Guedes Netto  
 OFICIAL



CERTIDÃO DE NASCIMENTO

CERTIFICO que, no livro A-0282, às folhas 239, sob número 169219, está registrado o assento de HELENA PRIETO PEREIRA do sexo feminino, nascida no dia cinco de agosto de dois mil e cinco (05/08/2005), às nove horas e cinquenta e nove minutos, no Hospital Nipo Brasileiro, em São Paulo, SP.

Filha de ROMUALDO PEREIRA FILHO, natural do Alto da Mooca - São Paulo-SP e de FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA, natural do Belenzinho - São Paulo-SP.

São avós paternos: Romualdo Pereira e Nair Affonso Pereira

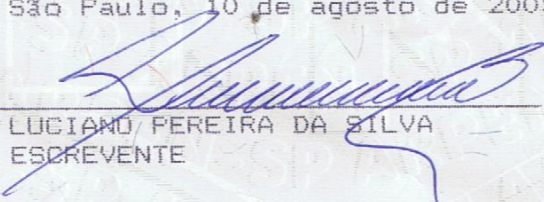
São avós maternos: Valdemar Gonsalves de Oliveira e Floracy Santos de Oliveira.

Foi declarante o pai.

Registro feito em dez de agosto de dois mil e cinco.

O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 10 de agosto de 2005.

  
 LUCIANO PEREIRA DA SILVA  
 ESCRIVENTE

N I H I L  
 Digitado por: Luciano

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO LONGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/07/2019 às 14:45, sob o número 10075261320198260009. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007526-13.2019.8.26.0009 e código 9C3F601.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE**  
**1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES**


Avenida Sapopemba, 3740, 1º andar - sala 102, Vila Diva - CEP 03345-000, Fone: (11) 2154-1114, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente1fam@tjsp.jus.br

**TERMO DE AUDIÊNCIA**


Ação: **1009770-17.2016.8.26.0009 - Divórcio Litigioso**  
 Requerente: **Fernanda Santos de Oliveira, RG 25.395.859-3 CPF 193.503.648-32 - presente**  
 Advogado: **Patricia Horgos - ausente**

Requerido: **Romualdo Pereira Filho, RG 8.343.441, CPF 764.888.028-87 - presente**

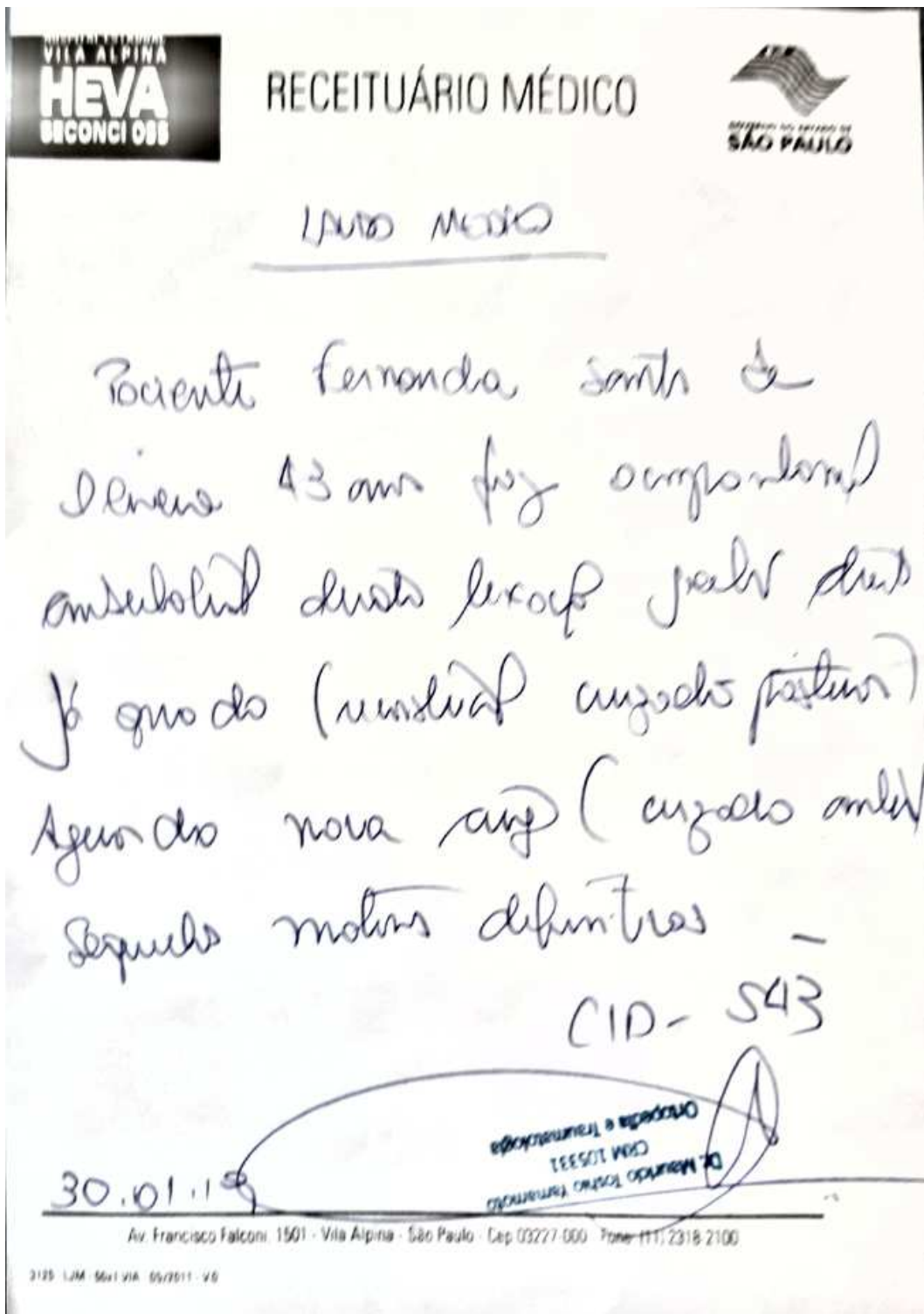
No dia **01/02/2017** às **09:30 horas**, nesta Cidade e Comarca de São Paulo, na sala de audiências do Juízo da Primeira Vara da Família e das Sucessões do IX Foro Regional de Vila Prudente, foi aberta a audiência de conciliação. Apregoadas as partes, compareceram as supra referidas. **INICIADOS OS TRABALHOS**, proposta a reconciliação, as partes não concordaram. Em seguida, foi proposta a conversão do Divórcio Litigioso em Consensual com o que as partes concordaram estabelecendo as seguintes condições: **1) GUARDA E VISITAS**: A guarda da filha menor, **Helena Prieto Pereira, nascida em 05/08/2005**, ficará com a mãe, que zelará pela sua criação e educação. Fica facultado ao pai o direito de visitar a filha de forma livre, em datas e horários que forem previamente combinados entre os genitores. **2) ALIMENTOS**: As partes renunciam os alimentos entre si por terem meios de prover a própria subsistência. O requerido, como autônomo, pagará, à título de pensão alimentícia, à filha menor, a importância equivalente a **32% (trinta e dois por cento) do salário mínimo nacional vigente na data do vencimento de cada prestação**, a ser depositada, até o dia 10 de cada mês, a partir de 10/02/2017, na **conta corrente 0011385-9, agência 2914-9 do Banco Bradesco S/A, ou em qualquer outra conta bancária que a parte ativa indicar desde que de sua titularidade**. **3) BENS**: As partes concordaram em dividir o bem imóvel descrito na inicial (fls. 04) na proporção de 50% para cada um no ato da venda do mesmo. **4) NOME**: A mulher continuará a usar o nome de solteira: **Fernanda Santos de Oliveira**. Pelas partes foi manifestada a desistência do prazo recursal, com a imediata expedição do mandado de averbação. Em seguida foi requerido pelas partes que o MM. Juiz(a) homologue o presente acordo e também a expressa renúncia ao direito de recorrer, certificando de imediato nos autos o trânsito em julgado da decisão. **Lido e achado conforme, assinam as partes e levam cópia do termo assinada por elas. NADA MAIS**. Eu, Edison Santos Morilha, escrevente-técnico judiciário, digitei.

Conciliadora:  Mariana de Oliveira Lima Braga

Autora:  Fernanda Santos de Oliveira

Réu:  Romualdo Pereira Filho

# Imagem



Última modificação: 08:53

# Imagem



## ALTA MULTIDISCIPLINAR

**TERIANANDA SANTOS DE OLIVEIRA**



Cadastro: 25178    Dt. Nasc.: 19/09/1975  
 Ident. BAA: 255585    Ident. FIA: 255585

Data: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

### ENFERMAGEM

ORIENTAÇÕES QUANTO:

<input checked="" type="checkbox"/> Retorno ao Pre-histal de Alta (RAC - P/A-SM) de origem <input checked="" type="checkbox"/> Retorno ao Hospital de Internações (dar / acompanhamento vaginal / perda de líquido / eliminação de amniotização fetal) <input type="checkbox"/> Retorno ao ambulatório de origem <input type="checkbox"/> Retorno ao ambulatório do umbigo e UBS <input type="checkbox"/> Exames realizados <input type="checkbox"/> Retorno do resultado do FKO em 40 dias do hospital (2ª análise) <input type="checkbox"/> Retorno do resultado de Análise Patológica no SAM (2ª análise) após 21 dias da entrega	<input checked="" type="checkbox"/> Modificações previstas para alta <input type="checkbox"/> Retorno de pontos na UBS (de 6 - 10 dias) <input type="checkbox"/> Registro no RN quando o mesmo não foi realizado no hospital <input type="checkbox"/> Carteira de vacinação e matrícula do R. UBS <input checked="" type="checkbox"/> Assumo de alta hospitalar <input type="checkbox"/> Outros:
--	---

*Monika*  
*Retorno 01/04*



**PROFISSIONAL RESPONSÁVEL**

FARMÁCIA	NUTRIÇÃO	FISIOTERAPIA
<input type="checkbox"/> Orientação uso de anticoagulante oral <input type="checkbox"/> Uso de medicamento em dose pediátrica (titulado) <input type="checkbox"/> Interação medicamentosa (Varfarina / Dicumarol) <input type="checkbox"/> Interação droga / nutriente (Varfarina / heparina) <input type="checkbox"/> Outros:	<input type="checkbox"/> Paciente <input type="checkbox"/> Acompanhante <p style="text-align: center;"><b>ORIENTAÇÃO NUTRICIONAL</b></p> <input type="checkbox"/> Dieta p/ diabetes <input type="checkbox"/> Dieta p/ hipertensão <input type="checkbox"/> Dieta Hiperproteica <input type="checkbox"/> Dieta por Sonda <input type="checkbox"/> Fórmula Infantil <input type="checkbox"/> Outros:	<input type="checkbox"/> Manutenção de decúbito <input type="checkbox"/> Exercícios respiratórios <input type="checkbox"/> Exercícios Músculos <input type="checkbox"/> Desmoldagem <input type="checkbox"/> S/ apoio Táp: _____ <input type="checkbox"/> S/ descarga de peso <input type="checkbox"/> Descarga de peso parcial <input type="checkbox"/> Descarga de peso total <input type="checkbox"/> Inalação de SF 0,9 30 nas narinas <input type="checkbox"/> Inalação <input type="checkbox"/> Uso de medicamentos em aerosol necessidade de fisioterapia pós alta <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO <input type="checkbox"/> Outros:
<b>PROFISSIONAL RESPONSÁVEL</b>	<b>PROFISSIONAL RESPONSÁVEL</b>	<b>PROFISSIONAL RESPONSÁVEL</b>

Última modificação: 08:49



# Imagem

	<b>SEDI II</b> SERVIÇO ESTADUAL DE DIAGNÓSTICO POR IMAGEM II	 GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
<b>Paciente:</b>	FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA	
<b>Origem:</b>	AME LUIZ ROBERTO BARRADAS BARATA	<b>Horário:</b> 12:03
<b>Data Nasc:</b>	15/09/1975	<b>Data do Exame:</b> 26/11/2018
<b>Reg. Paciente:</b>	617974-AMEH	<b>Número do Exame:</b> 11119920181-AMEH

---

**RESSONÂNCIA MAGNÉTICA DO JOELHO**

---

**RELATÓRIO**

RESSONÂNCIA MAGNÉTICA DO JOELHO DIREITO


**METODO:**

- Realizadas sequências FSE e SE, ponderadas em T1, DP e T2 com saturação de gordura, em aquisições multiplanares.

**ANÁLISE:**

- Derrame articular de pequeno volume
- Meniscos de morfologia, contornos e intensidade de sinal conservados.
- Ligamento cruzado anterior apresentando ruptura completa
- Enxerto em posição do ligamento cruzado posterior fixado por materiais cirúrgicos, encontrando-se levemente espessado
- Ligamento colaterais medial e lateral espessados e de sinal conservados, caracterizando lesões crônicas/locatizadas.
- Tendão do quadríceps sem alterações
- Borramento, edema e irregularidade da gordura de Hoffa.
- Ligamento patelar com sinais de manipulação cirúrgica prévia, com retirada de fibras.
- Estruturas ósseas analisadas de morfologia, contornos e sinais preservados.
- Superfícies cartilagueas de contornos regulares, não se evidenciando áreas de erosão
- Cisto de Baker de pequeno volume

São Paulo, 26 de Novembro de 2018 às 12:20.



Dr(a) RAPHAEL SIQUEIRA  
CRM 104921/SP

Imagens armazenadas digitalmente por tempo indeterminado.

---

SEDI II - SERVIÇO ESTADUAL DE DIAGNÓSTICO POR IMAGEM II - SECONCI - OSS  
AV. ALM. DELAMARE, 1034 - NOVA Heliópolis - CEP: 04230000 - SÃO PAULO - SP - TEL. (11) 2065-1550

1/1

Última modificação: 08:51



Modelo: TJS/SP  
Cópia de: TJS/SP  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo  
Secretaria de Expediente  
04230-000  
EM ECF 40X  
C.N.P.J.  
RMS/SCRIPT KI

MINISTÉRIO DA SAÚDE  
FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA



Cadastro: 617974 Dt Nasc.: 15/09/1975 AME BARI  
Pront. BAA: 273108 Cartão SUS: 709805084890598

Nome: \_\_\_\_\_  
De: Fuoterama  
Para: agendamento  
Prioridade ( ) No Dia ( ) Na Semana ( ) No Mês  
Retorno: ( ) \_\_\_\_\_ dias ( ) 01 Mês ( ) \_\_\_\_\_ meses

Fuoterama  
Data: 27/19 29/7  
agenda 01/8  
maíra 05/8  
02/08

Carimbo e Assinatura  
Adriano Longo P. Pinto  
Carimbo e Assinatura

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO LONGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/07/2019 às 14:45, sob o número 10075261320198260009. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007526-13.2019.8.26.0009 e código 9C3F652.





Secretaria de Estado da Saúde  
de São Paulo

COMPROVANTE DE MARCAÇÃO DE CONSULTA

Código: 27511819

Nome: FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA

Prontuário: 273108 - 273108 - 27511819

**Data Consulta: 29-07-2019**

**Horário: 15:30**

**CHEGAR ÀS: 15:00**

Profissional: MARILIA NOVAES PELIZARI PINO

Especialidade: Fisioterapia - Reabilitação

Tipo Marcação: Retorno

Local: AME BARRADAS

Endereço: AVENIDA ALMIRANTE DELAMARE  
CIDADE NOVA HELIÓPOLIS  
SÃO PAULO - SP

Ponto de Referência: PRÓXIMO A SABESP DE  
O AME DISPONIBILIZA TRANSPORTE GRATUITO  
PARA SEUS PACIENTES NA ESTAÇÃO DO METRÔ  
SACOMÃ.  
ITINERÁRIOS LIGUE 156 OU ACESSE:  
WWW.SPTRANS.COM.BR

Orientação: PEDIMOS CASO NÃO POSSA  
COMPARECER A CONSULTA OU EXAME, FAÇA  
CANCELAR NO MÍNIMO 48 HORAS DE  
ANTECEDÊNCIA NA UNIDADE QUE AGENDOU  
CONSULTA OU EXAME.

PACIENTES MENORES DE 18 ANOS É OBRIGADO  
ESTAR COM ACOMPANHANTE MAIOR DE IDADE  
COM RG.

RECEPÇÃO 1º ANDAR DIREITO

SITE: WWW.AMEBARRADAS.ORG.BR

Informações ou Cancelamento, ligue: 11-2061-1111

Solicitante: AME BARRADAS

Usuário: KATHYLEN A. S. GRACIANO

Controle: 343998008 - 2019-07-25 16:42:42

No dia do atendimento, será OBRIGADO  
apresentar:

RG ou CNH ou Certidão de Nascimento original  
Cartão SUS, Comprovante de Endereço  
Encaminhamento Médico.

Trazer exames anteriores caso possua.  
Paciente menor, deverá comparecer acompanhado  
de responsável legal, munido de RG ou CNH.





Chiavatta & Zammar

fls. 27

através de Compromisso Particular de Venda e Compra ao **Sr. João Carlos Nicolai**, ora réu.

Conforme Jurisprudência já pacificada, o Compromissário Comprador é parte legítima para figurar no polo passivo da ação de cobrança de contribuições condominiais, senão vejamos:

0703058-

75.2012.8.26.0704      Apelação /  
Despesas Condominiais

**Relator(a):** Pedro Baccarat

**Comarca:** São Paulo

**Órgão julgador:** 36ª Câmara de  
Direito Privado

**Data do julgamento:** 14/05/2015

**Data de registro:** 14/05/2015

**Ementa:** Cobrança das contribuições condominiais. Transferência da unidade por meio de compromisso de compra e venda quitado. Legitimidade passiva do compromissário comprador reconhecida. Multa limitada a 2% pelo Código Civil. Juros de 1% ao mês. Inadimplemento incontroverso. Recurso desprovido.

Diante do compromisso de Venda e Compra anexa, reque-se seja reconhecida a legitimidade passiva do Compromissário Comprador no presente processo.

## II - DOS FATOS E DO DIREITO

2. O réu é Compromissário Comprador do apartamento 21, do Condomínio Edifício Della



Colina, situado na Rua Dr. Vicente Giacaglione, 747, Bairro Vila Bela, São Paulo, Capital, CEP 03203-000, conforme consta no Compromisso Particular de Venda e Compra (doc. ).

2. Acontece, todavia, que o réu não efetuou o pagamento das taxas condominiais, fundo de reserva e fundo de benfeitorias dos meses de fevereiro, maio, julho, agosto, de 2014, janeiro, fevereiro, abril, junho, julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2015, janeiro, fevereiro, março, abril, maio, junho, julho, agosto, setembro e dezembro de 2016, janeiro, fevereiro e março de 2017, totalizando R\$ 31.426,83 (trinta e um mil, quatrocentos e vinte e seis reais e oitenta e três centavos), atualizado até 06 de abril de 2017, conforme consta da planilha anexa.

Tendo em vista a falta de pagamento das taxas condominiais supramencionadas, não resta alternativa senão a propositura da presente medida.

**3. DA INCLUSÃO DAS PARCELAS VINCENDAS.** Dispõe o artigo 323 do Novo Código de Processo Civil:

“Art. 323. Na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las”.

Tratando-se as cotas condominiais de prestações periódicas e sucessivas, as taxas vincendas e não pagas deverão ser incluídas, aplicando-se ao presente caso o Princípio da Celeridade e da Economia Processual.

Assim, tendo em vista o débito existente, não resta alternativa senão a propositura da presente



medida, devendo serem incluídas as taxas condominiais vincendas durante o trâmite da presente ação, em conformidade com o artigo 323 do Novo Código de Processo Civil.

**4. DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS NÃO INFERIORES A 20%: Dispõe o artigo 21º. da Convenção Condominial anexa., a saber:**

“Artigo 21: O condômino que não pagar a contribuição, isto é, dentro dos dez (10) primeiros dias de cada mês ou trimestre a vencer-se, ficará responsável:

**d) pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes nunca inferiores a 20 % (vinte por cento) do valor do débito, no caso de se lhe fazer cobrança judicial.**” (grifos nossos)

Diante disso, requer-se o arbitramento dos honorários advocatícios **em 20% (vinte por cento) sobre o valor da liquidação, conforme artigo 21 “d” da Convenção Condominial.**

**5. DO PEDIDO.** Ante o exposto, requer-se haja por bem V.Exa. determinar a citação da ré POR CARTA para, querendo, ofereça sua defesa, no prazo legal, e, ao final, ser a presente julgada procedente, condenando-o ao pagamento das taxas condominiais, no montante total de (trinta e um mil, quatrocentos e vinte e seis reais e oitenta e três centavos), atualizado até 06 de abril de 2017, conforme planilha anexa que fica fazendo parte integrante da presente ação, acrescido de juros legais e correção monetária, bem como honorários advocatícios a serem arbitrados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da liquidação.

Requer-se, ainda, em conformidade com o artigo 323 do Novo Código de Processo Civil, **a**



Chiavatta & Zammar

fls. 50

**condenação ao pagamento de todas as taxas condominiais que se vencerem durante o trâmite do presente processo até a data da sua efetiva quitação.**

Provará o alegado por todos os meios de prova em Direito admitidos, especialmente depoimentos pessoais, oitiva de testemunhas, juntada de documentos, enfim todos os demais que se fizerem necessários.

Dá-se a presente o valor de R\$ 31.426,83 (trinta e um mil, quatrocentos e vinte e seis reais e oitenta e três centavos), atualizado até 06 de abril de 2017.

Nestes termos,  
P. Deferimento.  
São Paulo, 20 de abril de 2017

Pp. Mauricio José Chiavatta-adv.  
OAB/SP 84.749

Pp. Thiago Assaad Zammar-adv.  
OAB/SP 231.688





## PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.497.797/0001-14, com endereço na Rua Dr. Vicente Giacaglione, 747, Bairro Vila Bela, São Paulo, Capital, CEP 03203-000, representado por sua síndica devidamente eleita, Elizete Alves dos Santos, nomeia e constitui seus procuradores e advogados os Drs. **MAURICIO JOSÉ CHIAVATTA**, advogado inscrito na OAB-SP sob nº. 84.749 e **THIAGO ASSAAD ZAMMAR**, inscrito na OAB/SP sob n. 231.688, ambos brasileiros, casados, com escritório na Rua Dois de Julho, 154, Ipiranga, São Paulo, CEP 04215-000, Fones 5594.6801/5594.7115, a quem conferem amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula "*ad judicium*", em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo(s) nas contrárias, seguindo umas a outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, agindo em conjunto ou separadamente, podendo, ainda, substabelecer esta em quem convier, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso, especialmente para promover execução de taxas condominiais em face da unidade 021.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2017.

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA**

## ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DO CONDOMINIO EDIFICIO DELLA COLINA

Aos 17 dias de agosto de 2016, reuniram-se em segunda e ultima chamada as 20h00, Álvaro Aparecido da Costa – apartamento 22; Marcos Lopes e Denise Lisboa – apartamento 32; Idário Sidney Martins e Elizete Alves dos Santos – apartamento 41; Ananda Gonçalves Lima e Thales Gonçalves Lima – apartamento 42; Silvia Maria Garutti e Maurilio Macedo Fonseca – apartamento 51; Vagner de Souza – apartamento 52; Alexandre Branco – Apartamento 61; Valter Perreti – apartamento 62; Valter Losano – apartamento 71; Karina Vieira Napolitano e Vinicius Mota – apartamento 72 e incluindo as Procurações, dando pleno direito ao Condômino do apartamento 71 – Sr. Valter Losano, dos proprietários das unidades de apartamento não revelados nessa oportunidade, assim se fazendo presentes e representando todos moradores do Condomínio Edificio Della Colina, situado à Rua Dr. Vicente Giacagliani, 747, Vila Alpina, São Paulo, SP para deliberarem sobre a ordem do dia, conforme Convocação da Ata da Assembléia Geral legalmente constituída e datada de 11 de agosto de 2016. Após votação entre os presentes foram eleitos o Sra. Denise Lisboa Lopes como Presidente da Mesa e eu, Maurilio Macedo Fonseca, como Secretário.

Composta e ratificada a mesa, sem qualquer oposição dos presentes, o Presidente da Mesa passou a ler a Ata da Assembléia na qual foi apontada a seguinte pauta para a presente Assembléia:

1. **Prestação de contas da atual Gestão** realizada pela Síndica, Denise Lisboa Lopes, e Sub-síndica Elizete Alves dos Santos eleita em julho de 2015 para um mandato de 01 ano.
2. **Apresentação da Regularização do INSS**
3. **Eleição de Síndico e Subsíndico**

Com a palavra, a síndica abriu a Assembléia fazendo toda a explanação sobre a prestação de contas do exercício do mandato de 01 ano. Reforçou que herdou uma situação complicada com o saldo bancário negativo em aproximadamente dois mil reais, inadimplência de 4 condôminos, além de uma dívida do Condomínio junto ao INSS da ordem de dez mil reais. Justificou a construção dos valores de condomínio e taxas de reservas conforme apresentado na ultima Assembleia ocorrida em 20 de janeiro de 2016. O plano de contingência de despesas com a necessidade de cortar o foguista que tinha um valor dia trabalhado de R\$130,00 contra um dia trabalhado dos porteiros de R\$55,00 em média, centralizar a folga dos porteiros aos domingos e a necessidade de compreensão por parte dos Condôminos da ausência de porteiros no domingo entre as 06h00 as 22h00, cabendo a responsabilidade compartilhada dos moradores para a conduta e utilização das dependências do Condomínio. Mudanças que incluíam a necessidade das câmeras e controle remoto para a abertura do portão da garagem, além de senha de cadastro e abertura do portão eletrônico de entrada no Condomínio. Sobre a questão da inadimplência, frisou que das 04 unidades inadimplentes não se fechou acordo de pagamento com apenas um dos inadimplentes e o assunto já está sendo encaminhado ao advogado para a execução. Um acordo de pagamento da unidade 62 sendo cumprido e em dia e dois outros acordos, Unidades 51 já quitada e 82 apenas pendente com a última parcela do acordo. Todas as medidas tomadas fizeram que o prédio saísse de uma situação financeira delicada, dívidas com o INSS e com o planejamento organizado e bem executado durante essa gestão reuniu condição financeira bem favorável do Condomínio (hoje com saldo já programado e reservada prevendo as despesas de final de ano com 13º salários e INSS do 13º. para os funcionários, além de uma projeção de receita na ordem de cinco mil reais provisionados como fundo de reserva, evitando assim a necessidade de criar novos rateios no decorrer do ano. Com essas ações a gestão atual colocou todas as contas e dívidas do prédio em ordem, a manutenção da situação econômica do prédio no estado atual depende muito da nova gestão e finalizou a Síndica dizendo que é necessário continuar com muita segurança e eficiência de gastos e despesas além de manter o conceito de gestão e acompanhamento de custos e orçamento. Em sequencia a síndica fez a apresentação do cronograma da dívida do Condomínio junto ao INSS, parcelamento em 30 meses, com valor de R\$524,06 (quinhentos e vinte e quatro reais e seis centavos) com débito automático em conta corrente para garantia, junto a Previdência Social, o pagamento do parcelamento feito em dia e sem risco de quebra de acordo. Quando da apresentação do demonstrativo de contas recebidas, os condôminos das unidades 61 e 62

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por p07-HMDFQ/ANSSA/ADN/2016/1710/24/29 às 14:53:55 sob o número d 00705966902201988260009. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10039386-05.2017.8.26.0009 e código 900#E569.



questionaram a ausência das referidas unidades como pagamento efetuado no demonstrativo apresentado pois as mesmas despesas já haviam sido pagas. Tais questionamentos foram abordados com a exibição do email do contador o qual fazia referencias ao não recebimento das referidas unidades. Aproveitando a questão quanto ao atual prestador de serviços referente a contabilidade do Condomínio, uma das questões colocadas e corroborados pela maioria foi a necessidade de mudança de Contador, visto que precisaríamos de uma assessoria contábel e jurídica para que juntamente pudesse trabalhar os casos de inadimplência.

Em seguida se deu a apresentação de algumas fotos de ocorrências no prédio; vazamentos encontrados no salão de festas que fazia escorrer água nas ligações elétricas do sub solo 1 dentro da Casa de Força, sendo essa uma das obras prioritárias de reforma; fotos "dictadores" das portas dos elevadores trocadas; câmeras danificadas e mexidas por desconhecido sem a devida e expressa autorização e conhecimento da Sindica e Sub sindica; tomadas de energia do prédio, principalmente hall social e salão de festas desprendidas das respectivas caixas por ferrugem e corrosão pelo tempo. Trouxe também o esclarecimento sobre um ultimo episódio ocorrido no prédio e que a existência das câmeras ajudou em elucidar o fato que já taxava de culpa o porteiro da madrugada, com a desconfiança que já teria saído do seu turno de trabalho. O fato foi ocasionado com a chegada de taxi da moradora da unidade 91 em horário próximo as 05h10 da manhã, sem chaves de acesso e controle remoto. Tocou por 10 minutos aproximadamente a campainha da guarita sem retorno e a mercê do tempo, do clima e do risco no lado de fora do prédio. Por afinidade, a moradora da unidade 91 ligou para o morador da unidade 71 que abriu o portão da garagem permitindo que a moradora então entrasse pelo subsolo 1. Fato grave apontado e com plena razão para a moradora do 91. Por uma infeliz coincidência, foi constatado que o porteiro da madrugada estava nesse horário na lixeira embalando o lixo para que fosse colocado na rua como usualmente faz e da lixeira com a guarita com portas fechadas não conseguiu ouvir a campainha tocando. Tão logo ele embalou o lixo, subiu pelas escadas subiu ao hall, se encaminhou para o banheiro para sua higiene e voltou a guarita nesse espaço de tempo. Um desencontro infeliz e claro, sem deixar de dar a parcela de culpa ao porteiro. Os registros das câmeras indicaram que o porteiro saindo do prédio as 06h10 da manhã horário normal final do seu expediente. Os esclarecimentos necessários como também o reconhecimento do infortuno ocorrido foram discutidos para futuros ajustes e melhorias, bem como os pedidos de desculpas a moradora pelo transtorno gerado já havia sido pronunciado pela Sindica e Subsindica.

Abrindo a palavra para cada Condômino presente, o representante da unidade 62 comentou sobre o aumento da taxa Condominial e diz ter sofrido humilhação por parte de todos os síndicos que a anteciparam incluindo a nova gestão por ser uma unidade inadimplente e frisou perceber ter sido uma questão pessoal contra ele. Rebatendo a colocação, a Sindica disse que os procedimentos feitos respeitaram uma decisão soberana do Comitê e Conselho Deliberativo e foram feitas várias tentativas de negociação e por todas as gestões anteriores, sem êxito no cumprimento da negociação. Se referindo diretamente ao representante da unidade 51 que, quando Sindico nos mandatos de 2008/2009 procedeu a execução de cobrança por via de boleto bancário com instrução de protesto e qualificou o morador da unidade 51 como inquilino e não proprietário. Em resposta o representante da unidade 51 afirmou que, por entender definitivamente o que é ser inadimplente jamais cometeria algo contra outra unidade inadimplente também por entender que inadimplência não ser ato intencional e sim uma questão de ocasião, que tal procedimento também respeitou orientação do Conselho Deliberativo na ocasião, inclusive com a convivência e aprovação do sub síndico na ocasião, Sr. Valter Losano. Em relação a titularidade do imóvel colocou mais uma vez que o imóvel foi comprado pela família com cotas de participação divididas entre o sogro Antonio Garutti, esposa Sandra Garutti, o próprio morador Maurilio Macedo e a cunhada Silvia Garutti. A decisão em colocar o imóvel no nome da cunhada foi decisão familiar e concensual.

Já o representante da unidade 61, Sr. Alexandre Branco, trouxe a tona o fato de ter o carro riscado sob suspeita de ter ocorrido nas instalações do Condomínio e que o fato não teve cobertura das câmeras de segurança. Um fato sem condições de comprovação, que poderia ser de fato ter ocorrido na área interna do prédio como também em transito do veículo entre um ponto e outro. Fato ocorrido em outra ocasião pelo então morador da unidade 32, Marcos Lopes que também teve o seu carro riscado e infelizmente ter sido obrigado a assumir os prejuízos por absoluta falta de comprovação. Motivo a mais para se aumentar o numero de câmeras no condomínio para eliminar os pontos cegos existentes tais como no hall de entrada com a saída

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUE ANTONIO DA SILVA em 17/04/2019 às 14:53:55 sob o número d 00705956502201982260009. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10039306-05.2017.8.26.0009 e código 900#5569.



da porta que dá acesso as escadas, além de câmeras internas nos elevadores e pontos que pegam a entrada e saída dos elevadores e escadas dos sub solos 1 e 2. O morador da unidade 61 também se colocou contra a ausência de porteiro aos domingos por depreciação e desvalorização do imóvel como produto de venda. Quanto a necessidade do porteiro aos domingos, a Síndica colocou mais uma vez que fez parte de um plano de reorganização para contenção de despesas que centralizou todas as folgas dos porteiros para os domingos, a exclusão de Folguista fixo e implementação do manuseio via controle remoto pelos próprios moradores quando da saída e entrada no prédio aos domingos, ressaltando que a portaria "monitorada ou virtual" já é realidade e precisamos começar a nos adaptar e a nos preparar pra isto.

Respondendo a um questionamento do morador da Unidade 61, o Sr. Maurilio Macedo morador da unidade 51 disse sim a necessidade do Condomínio em ter um Síndico desde que o perfil do síndico seja pela cooperação e mutualidade na gestão e que não tenha interesse em transformar o cargo de Síndico como fonte de renda junto ao Condomínio. Tem que ser uma atribuição isenta de qualquer interesse e com grande grau de confiabilidade e credibilidade. Continuando com a palavra, o morador da unidade 51 elogiou muito a inovação no prédio com eleição para a gestão de novos moradores a frente do Condomínio e o modelo de gestão apresentado foi um dos melhores até agora, senão o melhor, mesmo tendo ocorrido fatos inexplicáveis como narrou acontecido num final de semana prolongando. Faltou água no condomínio e quando foi checado o que acarretou tal falta de agua verificou-se, pelos moradores das unidades 22 e 51 que, juntos, viram que os registros das bombas de água do prédio que elevam a água do reservatório até a caixa d'água estavam fechados o que levou a queimar a bomba que estava programada para funcionar no automático com esse propósito de elevar a água até a caixa no alto do prédio. Tais fatos inexplicáveis e sem condições de comprovação de responsabilidades também ocorreram em várias gestões anteriores tais como na gestão do Alexandre Branco como síndico, Maurilio Macedo, Álvaro Costa e Denise Lopes. Aproveitando a palavra com a unidade 51, a proprietária oficial do imóvel, Silvia Garutti fez referencia a nova tendência dos Condomínios em terem cada vez mais uma portaria sem porteiros físicos pois o alto custo das taxas condominiais tem na folha de pagamento e impostos o grande valor alocado de despesas.

O proprietário da unidade 52, Sr. Vagne de Souza, pediu a palavra num clima de ânimos acirrados e colocou, pela própria experiência corporativa, como fundamental para que se tenha um condomínio com respeito as próprias diferenças entre os moradores, seria o pleno exercicio da relação mais humana entre as pessoas. Só dessa forma se construiria um condomínio mais saudável e possivelmente acarretaria em mais soluções para o próprio condomínio. Nessa oportunidade, o proprietário da unidade 32 Marcos Lopes lembrou de uma ação de muita união no condomínio: os moradores juntos fizeram toda a obra de cobertura da churrasqueira do Salão de Festas o que remete ao sentido que o Vagner colocou de maior proximidade entre as pessoas pois os interesses são mútuos e comuns.

Na palavra do Álvaro Costa, morador da unidade 22, salientou que, como foi citado e o tema de uma das pautas como responsável por uma das dívidas junto ao INSS ocorrida em 2011, houve uma transferência do seu local de trabalho para o interior de São Paulo o que o forçou a repassar o cargo para o subsíndico e esse pagamento do INSS referente ao mês dezembro de 2011 foi também repassado como atribuição na sua execução para o subsíndico na época: Sr. Valter Losano. Em janeiro de 2012 houve um questionamento dele, Álvaro, ao Valter sobre o pagamento da taxa e afirmou ter recebido a informação de que estava tudo acertado. Agora, para a sua surpresa o pagamento não foi efetivado. Em resposta, o Sr. Valter Losano disse ter repassado a recomendação para o contador que fez uma confusão entre os pagamentos a serem feitos e que tal taxa havia ficado mesmo sem o pagamento devido.

A subsíndica, Elizete Alves dos Santos, de posse da palavra afirmou também ter sido muito desrespeitada por alguns condôminos, mesmo assim em nenhum momento faltou com o respeito a ninguém no Condomínio mas se dedicou muito - e gratuitamente, tanto ela quanto o marido Sr. Idário, em solucionar toda e qualquer ocorrência pelo bem estar dos moradores. Até entende o fato de moradores mais antigos ainda recorrem ao Valter Losano pela sua própria experiência junto aos problemas do prédio mas que também seja necessário se respeitar a hierarquia no condomínio, afinal a responsabilidade institucional do prédio cabe ao Síndico e Sub-síndico e não a moradores que não estejam eleitos inclusive para o Conselho Deliberativo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO ANTONIO DA SILVA em 17/04/2019 às 14:53:55 sob o número d 00705956502201982260009. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10039386-05.2017.8.26.0009 e código 900#5569.



O morador da unidade 71, Valter Losano, disse ter entregue o cargo de síndico e deixado o prédio nessa situação porque não tinha a menor condição de gerir um condomínio com 4 inadimplências simultâneas, se uma que fosse já comprometeria o fluxo financeiro do prédio, o que comprometeu honrar muitas despesas inclusive o INSS. Se colocou cansado de tanto tempo ter se dedicado e só ter colhido cobranças e pressões e disse na época não querer mais fazer parte da gestão nem como síndico, subsíndico ou membro do Conselho. Também afirmou não ter cópia de chaves de nenhuma sala ou departamento do prédio. Sempre procurou ajudar a todos, inclusive colocando uma amizade de longa data com a maioria dos atuais moradores e reforçou que nunca fez nada que pudesse prejudicar ninguém. Nada tinha contra ninguém no prédio e se fez algo que pedia desculpas por eventuais deslizes. E disse que no caso da unidade inadimplente do apartamento 51 ter ajudado muito pois permitiu, como síndico, que o morador prestasse serviços de alvenaria, pintura do hall social, salão de festas e portas dos elevadores para abater na dívida junto ao condomínio. Fato esse inclusive ter sido elogiado e parabenizado pelo morador da unidade 32 pela atitude e humildade em fazê-lo bem feito.

**3. Eleição de Síndico e Subsíndico** – Terminada a colocação dos presentes, a Síndica pediu a palavra agradecendo a participação de todos e, por mais polêmicas que tenham sido levantadas e abordadas, afirmou ter sido muito positiva a oportunidades de todos se manifestarem. Assim, afirmou que todos os presentes estavam habilitados a participar da eleição como candidatos e como votantes, exceto as unidades que não se encontravam em dia com o pagamento do condomínio ou ainda em processo de pagamento de negociações efetivadas. Se deu a liberdade de montar chapas de votação para Síndico e Subsíndico e a Elizete Alves dos Santos, da unidade 41, se candidatou a Síndica e na sequência o morador da unidade 22, Alvaro Costa, aderiu a chapa formando a Chapa 1. Se dirigindo ao restante da Assembleia, a Síndica novamente perguntou se havia algum candidato a síndico onde o morador da unidade 71, Valter Losano, se candidatou. Logo em seguida o morador da unidade 61 aderiu a chapa como candidato a Subsíndico. Após a montagem das chapas se deu a eleição para compor o Conselho Deliberativo e Comitê Gestor do Condomínio ficando eleitos as unidades 32 – 42 e 72. Antes do início da votação foi pedido eventuais Procuраções e foi colocado que os procedimentos seguiriam o que rege o Código Civil e recomenda que as devidas procurações tenham Firma Reconhecida em cartório. Houve um desacordo verbal do morador da unidade 71, Valter Losano, dizendo que no prédio nunca havia procedido dessa forma em Assembleia e essa decisão deveria ter sido informada com antecedência. Novamente a Síndica afirmou que as regras constam na Lei dos Condomínios, são informações abertas e com a experiência que o morador tem como histórico de síndico junto ao Condomínio já deveria ter o conhecimento de tal exigência legal. De qualquer forma, a Síndica abriu votação pela aceitação das Procurações sem o reconhecimento de firma em cartório e, como não houve manifestação da Assembleia nem favorável nem tampouco contrário, por decisão isenta e unilateral da Síndica e Presidente da Mesa, foi aceita e solicitada as Procurações junto ao portador da unidade 71 - Valter Losano que informou ter 05 (cinco) Procurações, para que a Mesa pudesse identificar quais seriam as unidades de apartamento e se estariam habilitadas para votação e, portanto, não poderiam estar com débitos e taxas atrasadas. Para surpresa de todos, o morador da unidade 71, Valter Losano, candidato a Síndico decidiu não entregar as Procurações e juntamente com o morador da unidade 61, Alexandre Branco, candidato a Subsíndico na chapa 2 se levantaram e se retiraram da Assembleia sem prestar mais esclarecimentos senão o de impugnar a Assembleia legalmente convocada e realizada nesta data. De qualquer forma, a Síndica deu início a votação com as duas chapas organizadas na própria Assembleia se deu a votação junto as unidades presentes e ficou assim formalizado:

Unidade 22 – Alvaro Costa	voto na chapa Elizete/Alvaro
Unidade 32 – Marcos Lopes	voto na chapa Elizete/Alvaro
Unidade 41 – Idário Martins	voto na chapa Elizete/Alvaro
Unidade 42 – Thales Gonçalves Lima	voto na chapa Elizete/Alvaro
Unidade 51 – Silvia Garutti	voto na chapa Elizete/Alvaro
Unidade 52 – Vagner de Souza	voto na chapa Elizete/Alvaro



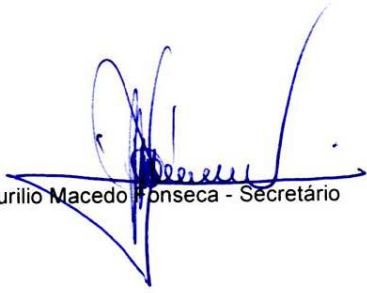
Unidade 72 – Karina Vieira Napolitano voto na chapa Elizete/ Alvaro

Não havendo nenhum Condômino presente em Assembleia legalmente convocada e constituída para votar, a contagem dos votos elegeu a chapa 1 composta pela moradora da unidade 41, Elizete Alves dos Santos, como Sindica e o morador da unidade 22, Alvaro Costa, como Subsindico para um mandato de dois anos a começar no dia 01 de setembro de 2016 e término dia 31 de agosto .de 2018.

Não pretendendo, qualquer dos Condôminos, fazer novamente uso da palavra, além de inexistirem outros assuntos a serem resolvidos, foi encerrada a presente Assembléia, cabendo a mim, transcrevê-la em livro próprio.



Denise Lisboa Lopes – Presidente



Maurilio Macedo Fonseca - Secretário

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10039386-05.2017.8.26.0009 e código 900#5569. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10039386-05.2017.8.26.0009 e código 900#5569.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Sapopemba n° 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03355-000, Fone: (11) 2154-1107, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo: 1003955-05.2017.8.26.0009  
Ação: Procedimento Comum  
Requerente: Condomínio Edifício Della Colina  
Requerido: João Carlos de Nicolai

Vistos.

Adite-se a inicial para adequar o valor da causa ao conteúdo econômico da demanda, recolhendo-se as custas complementares, se for o caso.

Int.

São Paulo, 24 de abril de 2017.

Otávio Augusto de Oliveira Franco

Juiz de Direito



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

2ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03355-000, Fone: (11) 2154-1107, São Paulo-SP - E-mail:

vlprudente2cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1003955-05.2017.8.26.0009**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Requerente: **Condomínio Edifício Della Colina**  
 Requerido: **João Carlos de Nicolai**

Vistos.

Fls 41: acolho como aditamento à inicial. Retifique-se o valor da causa para constar R\$ 42.642,27.

Diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação. (art. 139, VI do CPC e Enunciado nº. 35 da ENFAM).

Citem-se e intimem-se a parte ré, por carta, para contestar o feito no prazo de quinze dias úteis.

A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. A presente citação é acompanhada de senha para acesso ao processo digital, que contém a íntegra da petição inicial e dos documentos. Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC.

Intime-se.

São Paulo, 08 de maio de 2017.

Claudia Akemi Okoda Oshiro Kato  
 Juíza de Direito





**Digital**

12/06/2017  
LOTE: 25661



fls. 59

**DESTINATÁRIO**

João Carlos de Nicolai  
Joao Teixeira da Silva, 415, -, Vila Invernada  
São Paulo, SP

03348-040

AR669012557JF



**TENTATIVAS DE ENTREGA**

1ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

2ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

3ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

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

**MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO**

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



JJ

**ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR**

Centralizador Regional

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

**PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)**

**ASSINATURA DO RECEBEDOR**

*Wilson S. Souza*

**DATA DE ENTREGA**

*14/06/17*

**NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR**

**Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE**

*55-0801995-6*

Este documento é original e não deve ser copiado. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/paoinformacao/comercio/documento>, informe o processo 1003886-03.2017.8.26.0019 e código 40-32663. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/paoinformacao/comercio/documento>, informe o processo 1003886-03.2017.8.26.0019 e código 40-32663.





Chiavatta & Zammar

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª. Vara Cível do Fórum Regional da Vila Prudente

Proc. 1003955-05.2017.8.26.0009

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO**

**DELLA COLINA**, por seus procuradores e advogados infra-assinados, nos autos **AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO** proposta em face de **JOÃO CARLOS DE NICOLAI**, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, atendendo o despacho de fl., **requerer o início da execução de sentença de fls.**, tendo em vista o trânsito em julgado em 10/10/2017.

Diante disso, requer-se a intimação do executado para pagamento do valor de R\$ 46.724,13 (quarenta e seis mil, setecentos e vinte e quatro reais e treze centavos), atualizado até 07/12/2017, no prazo de 15 dias, sob pena de multa de 10%, bem como honorários advocatícios de 10%, conforme dispõe o artigo 523 § 1º. do Novo Código de Processo Civil.

- Valor do condomínio:	R\$ 41.566,89
- Custas Judiciais:	R\$ 526,93
- Custas Satisfação Execução	R\$ 420,93
- Honorários	R\$ 4.209,38
- Total:	R\$ 46.724,13

Nestes termos,  
P. Deferimento.

São Paulo, 08 de dezembro de 2017

Pp. Mauricio José Chiavatta-adv.  
OAB/SP 84.749

Pp. Thiago Assaad Zammar-adv.  
OAB/SP 231.688




**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA de SÃO PAULO**
**FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE**
**2ª VARA CÍVEL**

 Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP  
 03355-000, Fone: (11) 2154-1107, São Paulo-SP - E-mail:

vlprudente2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº:	0000294-98.2018.8.26.0009
Classe - Assunto	Cumprimento de Sentença - Direitos / Deveres do Condômino
Exeqüente:	Condomínio Edifício Della Colina
Executado:	João Carlos de Nicolai

Vistos.

Com fundamento no art. 523 do CPC, intime-se o executado, por carta, para que no prazo de 15 (quinze) dias, pague o valor indicado no demonstrativo discriminado e atualizado do crédito, acrescido de custas, se houver. Não ocorrendo pagamento voluntário no prazo o débito será acrescido de multa de 10% e de honorários de advogado de 10%.

Não efetuado o pagamento voluntário no prazo o exequente poderá, independentemente de nova intimação, efetuar pedido de pesquisas junto aos sistemas informatizados à disposição do juízo, devendo comprovar o prévio recolhimento das taxas previstas no art. 2º, XI, da Lei Estadual 14.838/12, calculadas por cada diligência a ser efetuada.

Nos termos do art. 517 do CPC, certificado o trânsito em julgado da decisão e transcorrido o prazo do art. 523 do CPC, o exequente poderá requerer diretamente à serventia a expedição de certidão, mediante o recolhimento das respectivas taxas, que servirá também aos fins previstos no art. 782, §3º, do CPC.

Intime-se.

São Paulo, 15 de janeiro de 2018.

Otávio Augusto de Oliveira Franco

Juiz de Direito



# Digital

18/01/2018  
LOTE: 36061

fls. 60

## DESTINATÁRIO

João Carlos de Nicolai

Joao Teixeira da Silva, 415, -, Vila Invernada

São Paulo, SP

03348-040

AR740512112JF



## ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

## TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ : \_\_\_ h

2ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ : \_\_\_ h

3ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ : \_\_\_ h

## MOTIVOS DE DEVOIÇÃO

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



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

CARIMBO  
UNIDADE DE ENTREGA



RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTÃO

DATA DE ENTREGA

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO

Este documento é uma cópia digitalizada do original assinado digitalmente pelo remetente e disponibilizada exclusivamente para fins informativos. Não possui validade jurídica. Para mais informações consulte o site www.correios.gov.br. O processo 0007238-08.2018.9.00.0000 é de conhecimento do Ministério Público Federal.



Chiavatta & Zammar

fls. 06

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª. Vara Cível do Fórum Regional da Vila Prudente

Proc. 0000294-98.2018.8.26.0009

### CONDOMÍNIO EDIFÍCIO

**DELLA COLINA**, por seus procuradores e advogados infra-assinados, nos autos **AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO** proposta em face de **JOÃO CARLOS DE NICOLAI**, vem respeitosamente perante Vossa Excelência requer a penhora do apartamento 21, 2º. Andar, do Edifício Della Colina, situado na Rua Dr. Vicente Giacagliani, 747, no 26ª. Subdistrito - Vila Prudente, da matrícula sob n. 127.120 do 6º Registro de Imóveis de São Paulo, o qual está registrado em nome de INCORPOADORA E ADMINISTRADORA PEPPE LTDA., tendo como compromissário comprador o Sr. João Carlos de Nicolai, ora executado.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 04 de maio de 2018

Pp. Mauricio José Chiavatta-adv.

OAB/SP 84.749

Pp. Thiago Assaad Zammar-adv.

OAB/SP 231.688





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

Avenida Sapopemba até 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03345-000, Fone:  
(11) 2154-1107, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo 0000294-98.2018.8.26.0009  
Ação: Cumprimento de Sentença  
Exeqüente: Condomínio Edifício Della Colina  
Executado: João Carlos de Nicolai

Vistos.

Fls. 26: tome-se por termo a penhora dos direitos que o executado possui sobre o imóvel indicado.

Intime-se.

São Paulo, 22 de maio de 2018.  
Otávio Augusto de Oliveira Franco  
Juiz de Direito



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

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE**

**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Sapopemba até 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP

03345-000, Fone: (11) 2154-1107, São Paulo-SP - E-mail:

vlprudente2cv@tjsp.jus.br

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

**TERMO DE PENHORA**

Processo Digital n°: **0000294-98.2018.8.26.0009**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Della Colina**  
 Executado: **João Carlos de Nicolai**

Em São Paulo, aos 23 de julho de 2018, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro Regional IX - Vila Prudente, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA dos **direitos** que o executado, João Carlos de Nicolai CPF n° 638.218.938-34 possui sobre o seguinte bem **imóvel: o apartamento n° 21, localizado no 2º andar do "Edifício Della Colina", situado à Rua Dr. Vicente Giacaglini n° 747, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, com área total de 123,6282m2, matrícula n° 127.120 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, NADA MAIS.** Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA de SÃO PAULO

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA SAPOEMBA ATÉ 3740, SALA 202 - 2º ANDAR,  
VILA DIVA - CEP 03345-000, FONE: (11) 2154-1107, SÃO  
PAULO-SP - E-MAIL: VLPRUDENTE2CV@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Processo 0000294-98.2018.8.26.0009  
Ação: Cumprimento de Sentença  
Exequente: Condomínio Edifício Della Colina  
Executado: João Carlos de Nicolai

Vistos.

Intime-se o executado, alertando-os de que ficarão, no ato, constituídos depositários, facultada apresentação de impugnação.

Informe o exequente o e-mail e o número do telefone celular do advogado e exiba a certidão negativa de débito fiscal.

Cumprida a determinação, proceda-se a averbação da penhora.

Intime-se.

São Paulo, 24 de julho de 2018.

Otávio Augusto de Oliveira Franco

Juiz de Direito





# Digital

04/10/2018  
LOTE: 49867



### DESTINATÁRIO

João Carlos de Nicolai

Joao Teixeira da Silva, 415, -, Vila Invernada

São Paulo, SP

03348-040

AR813929771JF



### ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

### TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

2ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

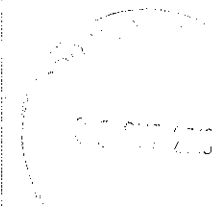
3ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

### MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

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

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

CARIMBO  
UNIDADE DE ENTREGA



JJ

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIR

DATA DE ENTREGA

05/10/18

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

X 161973599-6

Este documento representa o original digitalmente assinado e emitido pelo sistema de autenticação de documentos do Correios. Para mais informações consulte o site www.correios.gov.br ou o aplicativo Correios. O original deve ser entregue ao destinatário em até 24 horas após a emissão.



Chiavatta & Zammar

fls. 60

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª. Vara Cível do Fórum Regional da Vila Prudente

Proc. 0000294-98.2018.8.26.0009

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA**, por seus procuradores e advogados infra-assinados, nos autos **AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO** proposta em face de **JOÃO CARLOS DE NICOLAI**, vem respeitosamente perante Vossa Excelência informar que já houve a penhora sobre os direitos sobre o imóvel apartamento 21, 2º. Andar, do Edifício Della Colina, situado na Rua Dr. Vicente Giacaglino, 747, no 26ª. Subdistrito – Vila Prudente, conforme fl. 35 e termo de fl. 41.

Diante disso, requer-se o registro da referida penhora através do sistema ARISP, devendo o boleto referente às custas do cartório ser enviado para o e-mail [advmauthi@yahoo.com.br](mailto:advmauthi@yahoo.com.br) e contato 11-55946801.

Além disso, requer-se a nomeação de perito para avaliação do referido imóvel.

Nestes termos,  
P. Deferimento.

São Paulo, 11 de dezembro de 2018

Pp. Mauricio José Chiavatta-adv.  
OAB/SP 84.749

Pp. Thiago Assaad Zammar-adv.  
OAB/SP 231.688



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Sapopemba até 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03345-000, Fone:  
 (11) 2154-1107, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo 0000294-98.2018.8.26.0009  
 Ação: Cumprimento de Sentença  
 Exequente: Condomínio Edifício Della Colina  
 Executado: João Carlos de Nicolai

Vistos.

Intime-se o perito para iniciar os trabalhos periciais.

Intime-se.

São Paulo, 9 de maio de 2019.

Otávio Augusto de Oliveira Franco  
 Juiz de Direito





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA DE SÃO PAULO  
 FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE  
 2ª VARA CÍVEL  
 Avenida Sapopemba até 3740, Sala 202 - 2º andar - Vila Diva  
 CEP: 03345-000 - São Paulo - SP  
 Telefone: (11) 2154-1107 - E-mail: vlprudente2cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: 1007526-13.2019.8.26.0009  
 Classe - Assunto: Embargos de Terceiro Cível - Esbulho / Turbação / Ameaça  
 Embargante: Fernanda Santos de Oliveira  
 Embargado: Condomínio Edifício Della Colina

Vistos.

Recebo os embargos, para discussão, determinando a suspensão dos atos de praxeamento no processo principal. Certifique-se nos autos principais.

Cite-se na pessoa do advogado constituído para contestar no prazo legal, sob pena de revelia.

Neste sentido: "*Embargos de terceiro. Intimação na pessoa do advogado. Validade. A revelia somente torna preclusa a matéria de fato. Arrendamento mercantil de bens móveis. Recurso improvido*". (2ª TACivSP - Ap. nº 594.958.00/3 - 12ª Câm. - Rel. Juiz Gama Pellegrini - j. 08.02.01 - v.u). "*CITAÇÃO - Embargos de terceiro - Citação pessoal do embargado - Desnecessidade - Validade da intimação na pessoa do advogado*". (1ª TACivSP) RT 578/142.

Int.

São Paulo, 26 de julho de 2019.

Cláudia Akemi Okoda Oshiro Kato

Juiz de Direito

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0285/2019, foi disponibilizado na página 3952/3957 do Diário da Justiça Eletrônico em 02/08/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Adriano Longo (OAB 166001/SP)

Teor do ato: "Vistos. Recebo os embargos, para discussão, determinando a suspensão dos atos de praxeamento no processo principal. Certifique-se nos autos principais. Cite-se na pessoa do advogado constituído para contestar no prazo legal, sob pena de revelia. Neste sentido: "Embargos de terceiro. Intimação na pessoa do advogado. Validade. A revelia somente torna preclusa a matéria de fato. Arrendamento mercantil de bens móveis. Recurso improvido". (2ºTACivSP - Ap. nº 594.958.00/3 - 12ª Câmara - Rel. Juiz Gama Pellegrini - j. 08.02.01 - v.u). "CITAÇÃO - Embargos de terceiro - Citação pessoal do embargado - Desnecessidade - Validade da intimação na pessoa do advogado". (1º TACivSP) RT 578/142. Int."

SÃO PAULO, 2 de agosto de 2019.

Lúcia Satiyo Chinen Ferreira  
Escrevente Técnico Judiciário

Adriano Longo  
Advogado

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE – SP

1007526-13.2019.8.26.0009  
Embargos de terceiro

**FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA**,  
devidamente qualificada nos autos em epígrafe movido em desfavor de  
**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA**, por intermédio do advogado que  
esta subscreve, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência reiterar  
a apreciação do pedido de Justiça Gratuita formulado na inicial, eis que no r.  
despacho de fls. não há decisão nesse sentido.

Por fim, esclarece a embargante que a  
documentação comprobatória do estado de necessidade restou encartado na  
petição inicial.

Termos em que,  
Pede deferimento.

São Paulo, 09 de agosto de 2019.

---

Adriano Longo  
OAB/SP 166.001





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

Avenida Sapopemba até 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03345-000, Fone:  
(11) 2154-1107, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo 1007526-13.2019.8.26.0009  
Ação: Embargos de Terceiro Cível  
Embargante: Fernanda Santos de Oliveira  
Embargado: Condomínio Edifício Della Colina

Vistos.

Em complementação à determinação de fls. 71, defiro os benefícios da justiça gratuita à embargante. Anote-se.

Intime-se.

São Paulo, 16 de agosto de 2019.  
Otávio Augusto de Oliveira Franco  
Juiz de Direito

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0315/2019, foi disponibilizado na página 3721/3732 do Diário da Justiça Eletrônico em 21/08/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Adriano Longo (OAB 166001/SP)

Teor do ato: "Vistos. Em complementação à determinação de fls. 71, defiro os benefícios da justiça gratuita à embargante. Anote-se. Intime-se."

SÃO PAULO, 21 de agosto de 2019.

Lúcia Satiyo Chinen Ferreira  
Escrevente Técnico Judiciário

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

2ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba até 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP

03345-000, Fone: (11) 2154-1107, São Paulo-SP - E-mail:

vlprudente2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1007526-13.2019.8.26.0009**  
 Classe – Assunto: **Embargos de Terceiro Cível - Esbulho / Turbação / Ameaça**  
 Embargante: **Fernanda Santos de Oliveira**  
 Embargado: **Condomínio Edifício Della Colina**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s): republicação decisão fls.71.

Vistos. Recebo os embargos, para discussão, determinando a suspensão dos atos de praxeamento no processo principal. Certifique-se nos autos principais. Cite-se na pessoa do advogado constituído para contestar no prazo legal, sob pena de revelia. Neste sentido: "Embargos de terceiro. Intimação na pessoa do advogado. Validade. A revelia somente torna preclusa a matéria de fato. Arrendamento mercantil de bens móveis. Recurso improvido . (2ºTACivSP - Ap. nº 594.958.00/3 - 12ª Câm. - Rel. JuizGama Pellegrini - j. 08.02.01 - v.u). CITAÇÃO - Embargos de terceiro - Citação pessoal do embargado - Desnecessidade - Validade da intimação na pessoa do advogado . (1º TACivSP) RT 578/142. Int.

Nada Mais. São Paulo, 23 de agosto de 2019. Eu, \_\_\_\_, Maria Ap. Pereira dos Santos Lucchini, Escrevente Técnico Judiciário.





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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

2ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba até 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP

03345-000, Fone: (11) 2154-1107, São Paulo-SP - E-mail:

vlprudente2cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1007526-13.2019.8.26.0009**  
 Classe – Assunto: **Embargos de Terceiro Cível - Esbulho / Turbação / Ameaça**  
 Embargante: **Fernanda Santos de Oliveira**  
 Embargado: **Condomínio Edifício Della Colina**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

Vistos. Em complementação à determinação de fls. 71, defiro os benefícios da justiça gratuita à embargante. Anote-se.

Nada Mais. São Paulo, 23 de agosto de 2019. Eu, \_\_\_\_, Maria Ap. Pereira dos Santos Lucchini, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0331/2019, foi disponibilizado na página 4206/4218 do Diário da Justiça Eletrônico em 27/08/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Adriano Longo (OAB 166001/SP)  
Mauricio Jose Chiavatta (OAB 84749/SP)  
Thiago Assaad Zammar (OAB 231688/SP)

Teor do ato: "Vistos. Em complementação à determinação de fls. 71, defiro os benefícios da justiça gratuita à embargante. Anote-se."

SÃO PAULO, 27 de agosto de 2019.

Lúcia Satiyo Chinen Ferreira  
Escrevente Técnico Judiciário

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0331/2019, foi disponibilizado na página 4206/4218 do Diário da Justiça Eletrônico em 27/08/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Adriano Longo (OAB 166001/SP)  
Mauricio Jose Chiavatta (OAB 84749/SP)  
Thiago Assaad Zammar (OAB 231688/SP)

Teor do ato: "Vistos. Recebo os embargos, para discussão, determinando a suspensão dos atos de praxeamento no processo principal. Certifique-se nos autos principais. Cite-se na pessoa do advogado constituído para contestar no prazo legal, sob pena de revelia. Neste sentido: "Embargos de terceiro. Intimação na pessoa do advogado. Validade. A revelia somente torna preclusa a matéria de fato. Arrendamento mercantil de bens móveis. Recurso improvido . (2ºTACivSP - Ap. nº 594.958.00/3 - 12ª Câmara. - Rel. JuizGama Pellegrini - j. 08.02.01 - v.u). CITAÇÃO - Embargos de terceiro - Citação pessoal do embargado - Desnecessidade - Validade da intimação na pessoa do advogado . (1º TACivSP) RT 578/142. Int."

SÃO PAULO, 27 de agosto de 2019.

Lúcia Satiyo Chinen Ferreira  
Escrevente Técnico Judiciário



Chiavatta & Zammar

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Fórum Regional da Vila Prudente

Processo nº 1007526-13.2019.8.26.0009

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA**, por seus procuradores e advogados infra-assinados, nos autos dos **EMBARGOS DE TERCEIROS** opostos por **FERNANDA SANTOS OLIVEIRA**, atendendo ao r. despacho de fl., vem pela presente oferecer

### CONTESTAÇÃO

ao pedido, aduzindo, para tanto, o seguinte:

1. Alega a embargante, em suma, que é legítima possuidora do **apartamento 21**, 2º Andar, do Edifício Della Colina, situado na Rua Dr. Vicente Giacaglini, 747, no 26ª. Subdistrito - Vila Prudente São Paulo, Capital, adquirido em **30/10/1993**, através de escritura pública lavrada perante o 1º Tabelião de Notas de São Caetano do Sul, **NÃO LEVADA A REGISTRO**, e





tomou conhecimento através da síndica do embargado sobre a propositura de ação de cobrança contra a unidade condominial.

Porém, a embargante verificou que a ação foi proposta contra o Sr. **JOÃO CARLOS DE NICOLAI**, sob nº 1003955-05.2017.8.26.0009 perante este Douto Juízo, sendo que aquele não é mais compromissário comprador do imóvel desde 30/10/1993.

Alega que o embargado somente promoveu a ação contra o Sr. João Carlos de Nicolai porque este não tem qualquer interesse em ofertar qualquer resistência ao pedido.

Pleiteia a suspensão imediata do processo principal que se encontra em cumprimento de sentença, e, no final seja declarado nulo aquele, com a desconstituição da penhora constituída sobre o imóvel.

2. Acontece, todavia, que não assiste razão à embargante.

## I - DOS FATOS

3. Conforme certidão de propriedade sob nº 127.120 do 6º Registro de Imóveis da Capital de São Paulo (doc. 1), consta o apartamento 21, do Condomínio Edifício Della Colina, situado na Rua Dr. Vicente Giacagliani, 747, Bairro Vila Bela, São Paulo, Capital, CEP 03203-000 em nome da **INCORPORADORA E ADMINISTRADORA PEPPE LTDA.**, sendo que esta informou ao embargado que o imóvel foi transferido para o Sr. João Carlos de Nicolai através do compromisso de compra e venda datado de janeiro de 1985 (doc. 2).

Assim, os boletos sempre foram enviados em nome do Sr. João Carlos de Nicolai, sendo efetivamente pagos e sem qualquer oposição por parte da embargante sobre a real compromissária compradora do imóvel, conforme se verifica nos documentos anexos (docs.).



Porém, ante o não pagamento das taxas condominiais, fundo de reserva e fundo de benfeitorias a partir de fevereiro de 2014, o embargado propôs a ação pelo rito ordinário sob nº 1003955-05.2017.8.26.0009, sendo o Sr. João Carlos de Nicolai devidamente citado em seu endereço residencial (docs.), e tendo em vista a inexistência da apresentação de qualquer defesa, foi aplicado o artigo 248, § 4º do Código de Processo Civil, e conseqüentemente declarada a revelia daquele com a procedência da ação.

Diversamente do afirmado pela embargante, a escritura de compra e venda (fl. 30) **NÃO REGISTRADA JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS**, foi outorgada em 5 de fevereiro de 2002 e não em 30 de outubro de 1993, sendo lavrada há mais de 17 anos e não sendo levada a registro, o que não deu a devida publicidade ao ato, e, ainda, a **EMBARGANTE NÃO COMUNICOU** o embargado sobre a aquisição do imóvel.

Assim, os boletos foram enviados em nome de João Carlos de Nicolai (docs. ), e, ainda, nas listas de presença das assembleias, constam o nome deste, **INEXISTINDO QUALQUER IMPUGNAÇÃO POR PARTE DA EMBARGANTE**.

Com isso, não há que se falar em má-fé por parte do embargado, vez que este não tinha o conhecimento da referida transação, sendo certo que foi a Incorporadora e Construtora Peppe Ltda. que informou ao embargado sobre a transferência do bem para o nome do Sr. João Carlos de Nicolai.

Diversamente do que afirmado pela embargante, não consta na ata da assembleia de 20 de janeiro de 2016 (fl. 36), qualquer menção que houve tentativa de acordo com a embargante ou seu ex-marido, constando apenas que houve tratativas com o condômino.

Além disso, conforme documentação anexa, nas listas de presença das assembleias realizadas, consta o nome de JOÃO CARLOS DE NICOLAI e não da



embargante ou de seu ex-marido, o que comprova que o embargado não tinha conhecimento da venda do imóvel para a embargante.

O Superior Tribunal de Justiça, em caso análogo, ao decidir o REsp nº 1.345.331/RS, fixou diretrizes no sentido de que a imissão na posse e a **ciência inequívoca da transação** é o que definem a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais, a saber:

*“(...) 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: a) O que define a **responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais** não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a **relação jurídica material com o imóvel**, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela **ciência inequívoca do Condomínio** acerca da transação; b) **Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro**, a responsabilidade pelas despesas de condomínio **pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador**, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto; c) Se restar comprovado: (i) que o promissário comprador imitira-se na posse; e (ii) o **Condomínio teve ciência inequívoca da transação**, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador. 2. No caso concreto, recurso especial não provido.”*  
(Grifos nossos).

Sendo assim, não há nos autos qualquer prova que o embargado tinha plena ciência da transação,



fato esse que caberia à embargante comprovar, o que não ocorreu, não podendo se falar em nulidade de citação.

**5. DA NULIDADE DO PROCESSO E DESCONSTITUIÇÃO DA PENHORA.** Pleiteia a embargante a nulidade do processo principal, “bem como seja confirmada a liminar deferida, a fim de que seja desconstituída a penhora sobre o imóvel de propriedade da Embargante”.

Porém tal pedido não deve prosperar.

6. Como é sabido, a dívida condominial é *propter rem*, ou seja, recai sobre o imóvel e não sobre o devedor, sendo certo que caberia à embargante requerer sua admissão no cumprimento de sentença como assistente, o que não ocorreu, e não opor embargos de terceiro.

Ao analisar os embargos de terceiro opostos pela embargante, é claro que esta pretende dar efeito de ação rescisória e rediscutir os assuntos já resolvidos na sentença da ação de cobrança de condomínios (fl. 60), o que é inadmissível, por ofensa à coisa julgada.

O artigo 505 do Código de Processo Civil dispõe que após proferida a decisão, cria-se para o órgão judiciário uma preclusão consumativa, o que impossibilita a rediscussão do tema em sede de embargos de terceiro.

O Superior Tribunal de Justiça entende que a questão de ordem pública, objeto de decisão anterior, com trânsito em julgado, é alcançada pela preclusão consumativa, a saber:

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO À EXECUÇÃO. ILEGITIMIDADE





PASSIVA ALEGADA PELA SUPERVIA.  
PRECLUSÃO. AGRAVO REGIMENTAL  
IMPROVIDO.

1. As matérias de ordem pública podem ser apreciadas a qualquer momento, no entanto, havendo decisão anterior, como no presente caso, impede nova apreciação, pois alcançada pela preclusão.

2. Agravo regimental a que se nega provimento (AgRg. no REsp. nº 1.339.113/RJ, Terceira Turma, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, julgado em 01/09/2015).

"4. Nos termos da jurisprudência firmada do Superior Tribunal de Justiça, ocorre a preclusão consumativa mesmo quando se tratar de matéria de ordem pública que tenha sido objeto de anterior decisão já definitivamente julgada" (AgRg. No REsp. nº 1.507.721/DF, Terceira Turma, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 05/11/2015).

Sendo assim, não há que se falar em nulidade do processo principal, vez que a matéria se encontra fulminada pela preclusão consumativa.

7. No tocante à desconstituição da penhora do imóvel, melhor sorte não cabe à embargante.

8. As despesas condominiais constituem obrigações *propter rem* admitindo-se a penhora do imóvel, ainda que este tenha sido transferido a terceiro, tal como decidiu a 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, a saber:



Chiavatta & Zammar

fls. 86

**“7ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP**

**Apelante: ROBERVAL MELON**

**Apelado: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LEBLON**

**Interessado: RODRIGO CESAR BORIN**

**MM Juiz de Direito: Dr. THOMAZ CARVALHAES FERREIRA**

**VOTO Nº 21.463**

**APELAÇÃO EMBARGOS DE TERCEIRO EM AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS.** *Tratando-se de dívida proveniente de despesas condominiais, que constituem obrigações "propter rem", a execução de débitos oriundos do imóvel alcança o próprio bem, admitindo-se a constrição, mesmo na hipótese de ele ter sido transmitido a terceiro. Penhora subsistente. RECURSO DESPROVIDO.* (TJSP, 26ª Câm., Apelação nº 1045588-91.2016.8.26.0506, j. em 28.03.2018, Rel. Des. ANTONIO NASCIMENTO).

Sendo assim, deve ser mantida a penhora que recai sobre o apartamento **21**, 2º Andar, do Edifício Della Colina, situado na Rua Dr. Vicente Giacagliani, 747, no 26ª. Subdistrito – Vila Prudente São Paulo, Capital.

Ante o exposto, requer-se haja por bem V.Exa. julgar improcedentes os presentes embargos de terceiro, revogando a medida cautelar que suspendeu o cumprimento de sentença, para possibilitar a continuidade do processo com o leilão judicial do bem, tendo em vista a realização de avaliação técnica do imóvel, condenando a embargante ao pagamento das custas, despesas judiciais e honorários advocatícios a serem arbitrados no máximo legal.



*Chiavatta & Zammar*

Provará o alegado por todos os meios de prova em Direito admitidos.

Nestes termos,  
P. Deferimento.  
São Paulo, 16 de setembro de 2019

Pp. Mauricio José Chiavatta-adv.  
OAB/SP 84.749

Pp. Thiago Assaad Zammar-adv.  
OAB/SP 231.688





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**6.º REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 de São Paulo

matrícula  
 127.120

ficha  
 01

LC

São Paulo, 09 de janeiro de 19 96

**IMÓVEL:** O apartamento n° 21, localizado no 2° andar do "EDIFÍCIO DELLA COLINA", situado à Rua Dr. Vicente Giacagliani n° 747, no 26° SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE, com área útil de 71,2100m<sup>2</sup>, a área comum de 52,4182m<sup>2</sup>, a área total de 123,6282m<sup>2</sup> e a fração ideal do terreno de 4,2412%. O terreno resultante dos lotes 28-A, 29 e 30, da quadra 9, da Vila Alpina, onde se acha construído o referido Edifício encerra a área de 800,00m<sup>2</sup>.

**PROPRIETÁRIOS:** INCORPORADORA E ADMINISTRADORA PEPPE LTDA. com sede em São Caetano do Sul - SP, à Rua Rio Branco n° 31 inscrita no CGC/MF sob n° 47.376.298/0001-00.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.07/M.49.992, em 29/12/87, R.06/M.49.993 em 29/12/87, e R.05/M.60.956 em 29/12/87, e, instituição e especificação de condomínio registrada sob n° 03, em 09 de janeiro de 1.996, na matrícula n° 127.117, todas deste R.I..

**CONTRIBUINTE:** 051.070.0109-2 (em área maior)

O OFICIAL substituto

\*\*\*\*\*

Av.01/M. 127.120 em 09 de janeiro de 1.996.  
 A presente matrícula foi aberta nos termos do item 45, "a", Cap. XX do Prov. n° 58/89 - NSCGJ.

**JOSÉ DE ALMEIDA**  
 Escrivão Autorizado

\*\*\*\*\*

\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA \*\*  
 \*\* VIDE CERTIDÃO NO VERSO \*\*

MOD. 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER JOSÉ DE SAUSO JAMMAITA e autenticado por WALTER JOSÉ DE SAUSO JAMMAITA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.sp.jus.br/pasta/digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003926-03.2017.8.26.0009 e código 4299866#



127.120

**SEXTO**  
**6º**  
**OFICIAL DE REGISTRO DE**  
**IMÓVEIS DE SÃO PAULO**



Pedido nº 607021

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2017.

Anderson Soares dos Santos, Escrevente Autorizado.

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002

**Atenção:** Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XIV, item 15, letra C, e Proc. 02.04824/6 da 1º Vara de Registros Públicos).

Av. Lins de Vasconcelos, 2.376, Vila Mariana, CEP-04112-001 - Tel:5081-7473

Oficial:	Estado:	IpeSP:	Reg. Civil:	Trib. Just.:	Min. Púb:	ISS:	Total:
R\$29,93	R\$8,51	R\$4,39	R\$1,58	R\$2,05	R\$1,44	R\$0,61	R\$48,51

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.





**PEPPE**

**Incorporadora e Administradora PEPPE Ltda.**

TELEFONES : 744-2022 e 744-2943

Rua Rio Branco, 31 — CEP 09520 — Bairro Fundação — São Caetano do Sul — São Paulo

INSCR. ESTADUAL N.º 636 062.702.113

C G C N.º 47.376.298/0001-00

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como promitente vendedora, doravante denominada simplesmente, "VENDEDORA" INCORPORADORA E ADMINISTRADORA PEPPE LIMITADA, com sede à Rua Rio Branco N.º 31 nesta cidade, inscrita no C.G.C.M.F. sob o n.º 47.376.298/0001-00, representada pelos sócios ANDREA PEPPE e AUGUSTO PEPPE, residentes e domiciliados nesta cidade, e de outro lado, como promitente comprador, doravante denominado simplesmente "COMPRADOR" JOÃO CARLOS DE NICOLAI, brasileiro, casado, comerciante, RG 4.935.317 e CIC 638.218.938-34, residente e domiciliado à Rua Solidonio Leite N.º 763, São Paulo, doravante designado simplesmente, "COMPRADOR" tem entre si junto e contratado que a segue mutuamente aceitam e outorgam o saber:

CLAUSULA I

Que por instrumento particular de 23/01/89, a VENDEDORA se comprometeu a vender ao(s) COMPRADORES e este(s) dela comprar, o apartamento de n.º 021.

CLAUSULA II

O imóvel ora cedido e aqui compromissado consiste em 01 (um) apartamento sob o N.º 021-frente (vinte e um) do 2º andar do EDIFÍCIO DELA CCLINA \*\*\*\*\* localizado à Rua Doutor Vicente Giaccagnini N.º 747, Vila Alpina - São Paulo, com as seguintes acomodações: 03 (tres) dormitórios, 01 (um) suite, 01 (um) banheiro social, hall de circulação, sala, cozinha e área de serviço com entradas independentes de serviço e social, perfazendo uma área útil de aproximadamente 83m<sup>2</sup> (oitenta e tres metros quadrados) e 01 (um) box para 02 (dois) carros,



**PEPPE**

**Incorporadora e Administradora PEPPE Ltda.**

TELEFONES : 744-2022 e 744-2943

Rua Rio Branco, 31 — CEP 09520 — Bairro Fundação — São Caetano do Sul — São Paulo

INSCR. ESTADUAL N.º 636 062.702.113

C G C N.º 47.376.298/0001-00

CLAUSULA III

Que de preço então avençado no referido contrato, ou seja /  
 NCZ\$ 20,500,00 (Vinte mil e quinhentos cruzados novos),  
 unidade monetária então vigente, o COMPRADOR (es) efetuou (aram) dire-  
 tamente a VENDEDORA, o pagamento da importância de NCZ\$1.000,00 (Hum  
 mil cruzados novos),  
 a título de sinal e princípio de pagamento e mais a importância de NCZ\$  
 19.500,00 (Dezenove mil e quinhentos cruzados novos) equivalente a 36  
 parcelas de NCZ\$ 541,67 (Quinhentos e quarenta e um cruzados novos e se-  
 tenta e sete centavos), vencendo a primeira em 23/02/89, e as demais su-  
 cessivamente, até o final da liquidação sendo assim representadas por  
 recibos emitidos em nome do comprador a favor da vendedora, que deverão  
 ser pagos mensalmente no escritório da VENDEDORA.

CLAUSULA IV

Os atrasos de pagamento das parcelas mensais estabelecidas,  
 serão suportadas pelo (s) COMPRADOR (es) que pagará (ão) a VENDEDORA,  
 além dos juros legais, mais multa de 10% sobre o principal corresponden-  
 te, independentemente, de interpeleções judicial ou extrajudicial.

No caso de cobrança judicial de qualquer das prestações neste  
 instrumento estabelecidas, arcará(ão) o(s) COMPRADORE(S) além das des-  
 pesas processuais, multa e outras despesas legais com honorários advoca-  
 tícios que desde logo ficar fixados em 20% (vinte por cento) sobre o  
 valor da causa.

CLAUSULA V

Fica desde logo estabelecidos e acordado entre as partes con-  
 tratantes que, verificando oficialmente qualquer índice inflacionário ou  
 variação nos preços de custo de construção (material de mão-de-obra )  
 a elevação por ventura apurada será incorporada a prestação mensal cor-  
 respondente independente de outro e qualquer aditamento ao









**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE**  
**2ª VARA CÍVEL**  
 Avenida Sapopemba nº 3740 - São Paulo-SP - CEP 03355-000  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**CARTA DE CITAÇÃO - RITO COMUM – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1003955-05.2017.8.26.0009**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Requerente: **Condomínio Edifício Della Colina**  
 Requerido: **João Carlos de Nicolai**

Destinatário:  
 João Carlos de Nicolai  
 Joao Teixeira da Silva, 415, Vila Invernada  
 São Paulo-SP  
 CEP 03348-040

Pela presente, comunico que perante este Juízo tramita a ação em epígrafe, da qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão, disponibilizadas na internet.

**ADVERTÊNCIA / PRAZO PARA DEFESA:** Nos termos do artigo 344 do Código de Processo Civil, se o réu não contestar a ação, **no prazo de 15 dias úteis**, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor, ficando, ainda, ciente de que o recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante que esta citação se efetivou.

**OBSERVAÇÃO: 1-** Este processo tramita eletronicamente. A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (art. 250, II e V, do CPC) poderá ocorrer mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. **2-** Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC, fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC. São Paulo, 11 de maio de 2017. Maria Ap. Pereira dos Santos Lucchini - Escrevente Técnico Judiciário.



**Digital**

12/06/2017  
LOTE: 25661



fls. 07

**DESTINATÁRIO**

João Carlos de Nicolai  
Joao Teixeira da Silva, 415, -, Vila Invernada  
São Paulo, SP

03348-040

AR669012557JF



**TENTATIVAS DE ENTREGA**

1ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

2ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

3ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

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

**MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO**

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



JJ

**ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR**

Centralizador Regional

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

**PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)**

**ASSINATURA DO RECEBEDOR**

*Wilson S. Santos*

**DATA DE ENTREGA**


*14/06/17*

**NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR**

**Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE**

*55-684995-6*

Este documento representa o original do documento digitalizado e assinado eletronicamente pelo remetente. Para obter o original do documento, consulte o site <https://esaj.sp.gov.br/pastadigital/paj/abi/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003286-6/2017.8.26.0109 e código 4429602. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.sp.gov.br/pastadigital/paj/abi/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003286-6/2017.8.26.0109 e código 4429602.

	<b>BANCO BRADESCO S/A</b>		<b>237-2</b>		<b>Recibo do Pagador</b>	
	Local de Pagamento ATÉ O VENCIMENTO, PREFERENCIALMENTE NO BANCO BRADESCO APÓS O VENCIMENTO, SOMENTE NAS AGÊNCIAS DO BANCO BRADESCO					
	Beneficiário / Condomínio CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA - RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747 - VILA BELA - SÃO PAULO					
	CNPJ/CPF: 01.479.797/0001-14					
Uso do Banco	Carteira	Data do Documento	Num. do Documento	Espécie	Data do Processamento	
	09	27/08/2019	021/025	R\$	27/08/2019	

PARA "ATUALIZAR SEU BOLETO".

1º ENTRE NO SITE: WWW.BRADESCO.COM.BR

2º NO ÍCONE (PRA VOCÊ), LOCALIZAR (SERVIÇOS ON-LINE), CLICAR NO (2º VIA DE BOLETO).

3º SEGUNDA OPÇÃO (PESQUISAR BOLETO PELA LINHA DIGITAVEL).

4º DIGITAR OS CARACTERES DE SEGURANÇA E EM SEGUIDA A LINHA DIGITAVEL, CLICAR EM (CONFIRMAR).

OBS:SEMPRE CONFIRA SE SEU BOLETO ESTA COM CPF

AT,  
GRUPO MEMPHIS

**Seu Condomínio na Internet**  
**WWW.GRUPOMEMPHIS.COM.BR**  
**Identificador: 2578.3205.495**

VÁLIDO COMO RECIBO APÓS  
COMPENSAÇÃO DO CHEQUE SEM  
EMENDAS OU RASURAS

Vencimento  
**20/12/2016**

Agência / Código do Beneficiário  
**7751-0 / 0004907-7**

Nosso Número  
**09/0000324488-4**

(=) Valor do Documento  
**934,62**

**COMPOSIÇÃO DA ARRECADAÇÃO - 12/2016**

Taxa de Condomínio- DEZ/2016	778,40
Fundo 13º Salário/Férias- DEZ/2016	95,00
Box Garagem- DEZ/2016	31,22
Fundo de Reserva- DEZ/2016	30,00

(-) Desconto/Abatimentos

(-) Outras Deduções

(+) Mora/Multa

(+) Outros Acréscimos

Valor Cobrado

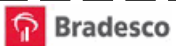
Pagador  
**JOÃO CARLOS DE NICOLAI** CPF:638.218.938-34  
RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747

**DELLA COLINA**  
Unidade: 021

Condomínio21 Corporate (SQL Server) - Group Software - 42.64/2.6.00.25 - (AC)

MEMPHIS-016588 MEMPHIS

**Correio: N**

	<b>237-2</b>	23797.75105 90000.032442 88000.490701 1 70140000093462
--	--------------	--

Local de pagamento ATÉ O VENCIMENTO, PREFERENCIALMENTE NO BANCO BRADESCO APÓS O VENCIMENTO, SOMENTE NAS AGÊNCIAS DO BANCO BRADESCO					Vencimento <b>20/12/2016</b>
Beneficiário CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA - RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747 - VILA BELA -				CNPJ/CPF 01.479.797/0001-14	Agência / Código do Beneficiário <b>7751-0 / 0004907-7</b>
Data do Documento 27/08/2019	Num. do Documento 021/025	Espécie DOC NS	Carteira N	Data do Processamento 27/08/2019	Nosso Número <b>09/0000324488-4</b>
Uso do Banco	Carteira 09	Espécie R\$	Quantidade	Valor x	(=) Valor do Documento <b>934,62</b>

Instruções de responsabilidade do Beneficiário. Qualquer dúvida sobre este boleto, contate o Beneficiário

APÓS O VENCIMENTO COBRAR 0,31 DE MORA AO DIA.  
APÓS O VENCIMENTO COBRAR 18,69 DE MULTA.  
NÃO RECEBER APÓS 30 DIAS DO VENCIMENTO.

CONFORME LEI Nº 13.160 ESTE TÍTULO PODERÁ SER PROTESTADO NO CASO DE INADIMPLENTO POR MAIS DE 30 DIAS E AINDA SERÁ ENCAMINHADO PARA O DEPTO. JURÍDICO, ACRESCIDO DE JUROS, HONORÁRIOS, CUSTAS E ENCARGOS.

(-) Desconto/Abatimentos

(-) Outras Deduções

(+) Mora/Multa

(+) Outros Acréscimos

Valor Cobrado

Pagador  
**JOÃO CARLOS DE NICOLAI** CPF:638.218.938-34  
RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747 VILA BELA  
03203-000 SÃO PAULO/SP

**DELLA COLINA**  
Unidade: 021


Sacador/Avalista

Código de Baixa

Autenticação Mecânica/FICHA DE COMPENSAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO JOSE CHIAVATTA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2019 às 17:54 , sob o número WVIP19701077830. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007526-13.2019.8.26.0009 e código A29899DE.

	<b>BANCO BRADESCO S/A</b>		<b>237-2</b>	<b>Recibo do Pagador</b>		
	Local de Pagamento ATÉ O VENCIMENTO, PREFERENCIALMENTE NO BANCO BRADESCO APÓS O VENCIMENTO, SOMENTE NAS AGÊNCIAS DO BANCO BRADESCO					
	Beneficiário / Condomínio CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA - RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747 - VILA BELA - SÃO PAULO					
	CNPJ/CPF: 01.479.797/0001-14					
Uso do Banco	Carteira	Data do Documento	Num. do Documento	Espécie	Data do Processamento	
	09	27/08/2019	021/025	R\$	27/08/2019	

PARA "ATUALIZAR SEU BOLETO".

1º ENTRE NO SITE: WWW.BRADESCO.COM.BR

2º NO ÍCONE (PRA VOCÊ), LOCALIZAR (SERVIÇOS ON-LINE), CLICAR NO (2º VIA DE BOLETO).

3º SEGUNDA OPÇÃO (PESQUISAR BOLETO PELA LINHA DIGITAVEL).

4º DIGITAR OS CARACTERES DE SEGURANÇA E EM SEGUIDA A LINHA DIGITAVEL, CLICAR EM (CONFIRMAR).

OBS:SEMPRE CONFIRA SE SEU BOLETO ESTA COM CPF

AT,  
GRUPO MEMPHIS

**Seu Condomínio na Internet**  
**WWW.GRUPOMEMPHIS.COM.BR**  
**Identificador: 2578.3205.495**

VÁLIDO COMO RECIBO APÓS  
COMPENSAÇÃO DO CHEQUE SEM  
EMENDAS OU RASURAS

Vencimento  
**24/01/2017**

Agência / Código do Beneficiário  
**7751-0 / 0004907-7**

Nosso Número  
**09/0000335853-7**

(=) Valor do Documento  
**934,62**

**COMPOSIÇÃO DA ARRECADAÇÃO - 01/2017**

Taxa de Condomínio	778,40
Fundo 13º Salário/Férias	95,00
Box Garagem	31,22
Fundo de Reserva	30,00

(-) Desconto/Abatimentos

(-) Outras Deduções

(+) Mora/Multa

(+) Outros Acréscimos

Valor Cobrado


Pagador  
**JOÃO CARLOS DE NICOLAI** CPF:638.218.938-34  
RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747

**DELLA COLINA**  
Unidade: 021

Condomínio21 Corporate (SQL Server) - Group Software - 42.64/2.6.00.25 - (AC)

MEMPHIS-016588 MEMPHIS

**Correio: N**

	<b>237-2</b>	23797.75105 90000.033580 53000.490705 4 70490000093462
--	--------------	--

Local de pagamento ATÉ O VENCIMENTO, PREFERENCIALMENTE NO BANCO BRADESCO APÓS O VENCIMENTO, SOMENTE NAS AGÊNCIAS DO BANCO BRADESCO				Vencimento <b>24/01/2017</b>	
Beneficiário CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA - RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747 - VILA BELA -				CNPJ/CPF 01.479.797/0001-14	
Data do Documento 27/08/2019				Agência / Código do Beneficiário <b>7751-0 / 0004907-7</b>	
Num. do Documento 021/025		Espécie DOC NS		Aceite N	
Data do Documento 27/08/2019				Nosso Número <b>09/0000335853-7</b>	
Uso do Banco		Carteira 09		Espécie R\$	
				Quantidade	
				Valor x	
				(=) Valor do Documento <b>934,62</b>	

Instruções de responsabilidade do Beneficiário.Qualquer dúvida sobre este boleto, contate o Beneficiário

APÓS O VENCIMENTO COBRAR 0,31 DE MORA AO DIA.

APÓS O VENCIMENTO COBRAR 18,69 DE MULTA.

NÃO RECEBER APÓS 30 DIAS DO VENCIMENTO.

CONFORME LEI Nº 13.160 ESTE TÍTULO PODERÁ SER PROTESTADO NO CASO DE INADIMPLEMENTO POR MAIS DE 30 DIAS E AINDA SERÁ ENCAMINHADO PARA O DEPTO.JURÍDICO, ACRESCIDO DE JUROS, HONORÁRIOS, CUSTAS E ENCARGOS.

(-) Desconto/Abatimentos

(-) Outras Deduções

(+) Mora/Multa

(+) Outros Acréscimos

Valor Cobrado

Pagador  
**JOÃO CARLOS DE NICOLAI** CPF:638.218.938-34  
RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747 VILA BELA  
03203-000 SÃO PAULO/SP

**DELLA COLINA**  
Unidade: 021

Sacador/Avalista


Código de Baixa

Autenticação Mecânica/FICHA DE COMPENSAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO JOSE CHIAVATTA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2019 às 17:54 , sob o número WVIP19701077830 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007526-13.2019.8.26.0009 e código A2989E2



	<b>BANCO BRADESCO S/A</b>		<b>237-2</b>		<b>Recibo do Pagador</b>	
	Local de Pagamento ATÉ O VENCIMENTO, PREFERENCIALMENTE NO BANCO BRADESCO APÓS O VENCIMENTO, SOMENTE NAS AGÊNCIAS DO BANCO BRADESCO					
	Beneficiário / Condomínio CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA - RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747 - VILA BELA - SÃO PAULO					
	CNPJ/CPF: 01.479.797/0001-14					
Uso do Banco	Carteira	Data do Documento	Num. do Documento	Espécie	Data do Processamento	
	09	27/08/2019	021/025	R\$	27/08/2019	

PARA "ATUALIZAR SEU BOLETO".

1º ENTRE NO SITE: WWW.BRADESCO.COM.BR

2º NO ÍCONE (PRA VOCÊ), LOCALIZAR (SERVIÇOS ON-LINE), CLICAR NO (2º VIA DE BOLETO).

3º SEGUNDA OPÇÃO (PESQUISAR BOLETO PELA LINHA DIGITAVEL).

4º DIGITAR OS CARACTERES DE SEGURANÇA E EM SEGUIDA A LINHA DIGITAVEL, CLICAR EM (CONFIRMAR).

OBS:SEMPRE CONFIRA SE SEU BOLETO ESTA COM CPF

AT,  
GRUPO MEMPHIS

**Seu Condomínio na Internet**  
**WWW.GRUPOMEMPHIS.COM.BR**  
**Identificador: 2578.3205.495**

VÁLIDO COMO RECIBO APÓS  
COMPENSAÇÃO DO CHEQUE SEM  
EMENDAS OU RASURAS

Vencimento  
**01/06/2017**

Agência / Código do Beneficiário  
**7751-0 / 0004907-7**

Nosso Número  
**09/0000367669-5**

(=) Valor do Documento  
**1.203,40**

**COMPOSIÇÃO DA ARRECADAÇÃO - 06/2017**

Taxa de Condomínio	778,40
Deficit de Caixa- Parcela - 02/02	300,00
Fundo 13º Salário/Férias	95,00
Fundo de Reserva	30,00

(-) Desconto/Abatimentos

(-) Outras Deduções

(+) Mora/Multa

(+) Outros Acréscimos

Valor Cobrado


Pagador  
**JOÃO CARLOS DE NICOLAI** CPF:638.218.938-34  
RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747

**DELLA COLINA**  
Unidade: 021

Condomínio21 Corporate (SQL Server) - Group Software - 42.64/2.6.00.25 - (AC)

MEMPHIS-016588 MEMPHIS

**Correio: N**

	<b>237-2</b>	23797.75105 90000.036765 69000.490701 1 71770000120340
--	--------------	--

Local de pagamento ATÉ O VENCIMENTO, PREFERENCIALMENTE NO BANCO BRADESCO APÓS O VENCIMENTO, SOMENTE NAS AGÊNCIAS DO BANCO BRADESCO					Vencimento <b>01/06/2017</b>
Beneficiário CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA - RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747 - VILA BELA -					Agência / Código do Beneficiário <b>7751-0 / 0004907-7</b>
CNPJ/CPF 01.479.797/0001-14					Nosso Número <b>09/0000367669-5</b>
Data do Documento 27/08/2019	Num. do Documento 021/025	Espécie DOC NS	Carteira N	Data do Processamento 27/08/2019	(=) Valor do Documento <b>1.203,40</b>
Uso do Banco	Carteira 09	Espécie R\$	Quantidade	Valor x	

Instruções de responsabilidade do Beneficiário.Qualquer dúvida sobre este boleto, contate o Beneficiário

APÓS O VENCIMENTO COBRAR 0,4 DE MORA AO DIA.

APÓS O VENCIMENTO COBRAR 24,07 DE MULTA.

NÃO RECEBER APÓS 30 DIAS DO VENCIMENTO.

CONFORME LEI Nº 13.160 ESTE TÍTULO PODERÁ SER PROTESTADO NO CASO DE INADIMPLEMENTO POR MAIS DE 30 DIAS E AINDA SERÁ ENCAMINHADO PARA O DEPTO.JURÍDICO, ACRESCIDO DE JUROS, HONORÁRIOS, CUSTAS E ENCARGOS.

(-) Desconto/Abatimentos

(-) Outras Deduções

(+) Mora/Multa

(+) Outros Acréscimos

Valor Cobrado

Pagador  
**JOÃO CARLOS DE NICOLAI** CPF:638.218.938-34  
RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747 VILA BELA  
03203-000 SÃO PAULO/SP

**DELLA COLINA**  
Unidade: 021


Sacador/Avalista

Código de Baixa

Autenticação Mecânica/FICHA DE COMPENSAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO JOSE CHIAVATTA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2019 às 17:54 , sob o número WVIP19701077830. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007526-13.2019.8.26.0009 e código A2989EA.

	<b>BANCO BRADESCO S/A</b>		<b>237-2</b>	<b>Recibo do Pagador</b>		
	Local de Pagamento ATÉ O VENCIMENTO, PREFERENCIALMENTE NO BANCO BRADESCO APÓS O VENCIMENTO, SOMENTE NAS AGÊNCIAS DO BANCO BRADESCO					
	Beneficiário / Condomínio CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA - RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747 - VILA BELA - SÃO PAULO					
	CNPJ/CPF: 01.479.797/0001-14					
Uso do Banco	Carteira	Data do Documento	Num. do Documento	Espécie	Data do Processamento	
	09	27/08/2019	021/025	R\$	27/08/2019	

PARA "ATUALIZAR SEU BOLETO".

1º ENTRE NO SITE: WWW.BRADESCO.COM.BR

2º NO ÍCONE (PRA VOCÊ), LOCALIZAR (SERVIÇOS ON-LINE), CLICAR NO (2º VIA DE BOLETO).

3º SEGUNDA OPÇÃO (PESQUISAR BOLETO PELA LINHA DIGITAVEL).

4º DIGITAR OS CARACTERES DE SEGURANÇA E EM SEGUIDA A LINHA DIGITAVEL, CLICAR EM (CONFIRMAR).

OBS:SEMPRE CONFIRA SE SEU BOLETO ESTA COM CPF

AT,  
GRUPO MEMPHIS

**Seu Condomínio na Internet**  
**WWW.GRUPOMEMPHIS.COM.BR**  
**Identificador: 2578.3205.495**

VÁLIDO COMO RECIBO APÓS  
COMPENSAÇÃO DO CHEQUE SEM  
EMENDAS OU RASURAS

Vencimento  
**01/12/2018**

Agência / Código do Beneficiário  
**7751-0 / 0004907-7**

Nosso Número  
**09/00000504132-8**

(=) Valor do Documento  
**1.108,38**

**COMPOSIÇÃO DA ARRECADAÇÃO - 12/2018**

Taxa de Condomínio	990,16
Rateio- INCLUSA SISTEMA DE SEGURANÇA DA ENTRADA DO CONDOMINIO PARC. - 07/10	57,00
Box Garagem	31,22
Fundo de Reserva	30,00

(-) Desconto/Abatimentos

(-) Outras Deduções

(+) Mora/Multa

(+) Outros Acréscimos

Valor Cobrado

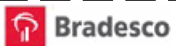
Pagador  
**JOÃO CARLOS DE NICOLAI CPF:638.218.938-34**  
**RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747**

**DELLA COLINA**  
**Unidade: 021**

Condomínio21 Corporate (SQL Server) - Group Software - 42.64/2.6.00.25 - (AC)

MEMPHIS-016588 MEMPHIS

**Correio: N**

	<b>237-2</b>	23797.75105 90000.050410 32000.490709 6 77250000110838
--	--------------	--

Local de pagamento ATÉ O VENCIMENTO, PREFERENCIALMENTE NO BANCO BRADESCO APÓS O VENCIMENTO, SOMENTE NAS AGÊNCIAS DO BANCO BRADESCO	Vencimento <b>01/12/2018</b>
--	---------------------------------

Beneficiário CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA - RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747 - VILA BELA -	CNPJ/CPF 01.479.797/0001-14	Agência / Código do Beneficiário <b>7751-0 / 0004907-7</b>
--	--------------------------------	---

Data do Documento 27/08/2019	Num. do Documento 021/025	Espécie DOC NS	Aceite N	Data do Processamento 27/08/2019	Nosso Número <b>09/00000504132-8</b>
---------------------------------	------------------------------	-------------------	-------------	-------------------------------------	---

Uso do Banco	Carteira 09	Espécie R\$	Quantidade	Valor x	(=) Valor do Documento <b>1.108,38</b>
--------------	----------------	----------------	------------	------------	---

Instruções de responsabilidade do Beneficiário. Qualquer dúvida sobre este boleto, contate o Beneficiário

APÓS O VENCIMENTO COBRAR 0,37 DE MORA AO DIA.  
APÓS O VENCIMENTO COBRAR 22,17 DE MULTA.  
NÃO RECEBER APÓS 30 DIAS DO VENCIMENTO.

(-) Desconto/Abatimentos

(-) Outras Deduções

(+) Mora/Multa

(+) Outros Acréscimos

Valor Cobrado

CONFORME LEI Nº 13.160 ESTE TÍTULO PODERÁ SER PROTESTADO NO CASO DE INADIMPLEMENTO POR MAIS DE 30 DIAS E AINDA SERÁ ENCAMINHADO PARA O DEPTO.JURÍDICO, ACRESCIDO DE JUROS, HONORÁRIOS, CUSTAS E ENCARGOS.

Pagador  
**JOÃO CARLOS DE NICOLAI CPF:638.218.938-34**  
**RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747 VILA BELA**  
**03203-000 SÃO PAULO/SP**

**DELLA COLINA**  
**Unidade: 021**


Sacador/Avalista

Código de Baixa

Autenticação Mecânica/FICHA DE COMPENSAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO JOSE CHIAVATTA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2019 às 17:54 , sob o número WV19701077830 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007526-13.2019.8.26.0009 e código A2989F2

	<b>BANCO BRADESCO S/A</b>		<b>237-2</b>	<b>Recibo do Pagador</b>		
	Local de Pagamento ATÉ O VENCIMENTO, PREFERENCIALMENTE NO BANCO BRADESCO APÓS O VENCIMENTO, SOMENTE NAS AGÊNCIAS DO BANCO BRADESCO					
	Beneficiário / Condomínio CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA - RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747 - VILA BELA - SÃO PAULO					
	CNPJ/CPF: 01.479.797/0001-14					
Uso do Banco	Carteira	Data do Documento	Num. do Documento	Espécie	Data do Processamento	
	09	27/08/2019	021/025	R\$	27/08/2019	

PARA "ATUALIZAR SEU BOLETO".

1º ENTRE NO SITE: WWW.BRADESCO.COM.BR

2º NO ÍCONE (PRA VOCÊ), LOCALIZAR (SERVIÇOS ON-LINE), CLICAR NO (2º VIA DE BOLETO).

3º SEGUNDA OPÇÃO (PESQUISAR BOLETO PELA LINHA DIGITAVEL).

4º DIGITAR OS CARACTERES DE SEGURANÇA E EM SEGUIDA A LINHA DIGITAVEL, CLICAR EM (CONFIRMAR).

OBS:SEMPRE CONFIRA SE SEU BOLETO ESTA COM CPF

AT,  
GRUPO MEMPHIS

**Seu Condomínio na Internet**  
**WWW.GRUPOMEMPHIS.COM.BR**  
**Identificador: 2578.3205.495**

VÁLIDO COMO RECIBO APÓS  
COMPENSAÇÃO DO CHEQUE SEM  
EMENDAS OU RASURAS

Vencimento  
**01/03/2019**

Agência / Código do Beneficiário  
**7751-0 / 0004907-7**

Nosso Número  
**09/0000528391-7**

(=) Valor do Documento  
**1.108,38**

**COMPOSIÇÃO DA ARRECADAÇÃO - 03/2019**

Taxa de Condomínio	990,16
Rateio- INCLUSA SISTEMA DE SEGURANÇA DA ENTRADA DO CONDOMINIO PARC. - 10/10	57,00
Box Garagem	31,22
Fundo de Reserva	30,00

(-) Desconto/Abatimentos

(-) Outras Deduções

(+) Mora/Multa

(+) Outros Acréscimos

Valor Cobrado


Pagador  
**JOÃO CARLOS DE NICOLAI** CPF:638.218.938-34  
RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747

**DELLA COLINA**  
Unidade: 021

Condomínio21 Corporate (SQL Server) - Group Software - 42.64/2.6.00.25 - (AC)

MEMPHIS-016588 MEMPHIS

**Correio: N**

	<b>237-2</b>	23797.75105 90000.052838 91000.490705 4 78150000110838
--	--------------	--

Local de pagamento ATÉ O VENCIMENTO, PREFERENCIALMENTE NO BANCO BRADESCO APÓS O VENCIMENTO, SOMENTE NAS AGÊNCIAS DO BANCO BRADESCO				Vencimento <b>01/03/2019</b>
Beneficiário CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA - RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747 - VILA BELA -			CNPJ/CPF 01.479.797/0001-14	Agência / Código do Beneficiário <b>7751-0 / 0004907-7</b>
Data do Documento 27/08/2019	Num. do Documento 021/025	Espécie DOC NS	Aceite N	Data do Processamento 27/08/2019
				Nosso Número <b>09/0000528391-7</b>
Uso do Banco	Carteira 09	Espécie R\$	Quantidade	Valor x
				(=) Valor do Documento <b>1.108,38</b>

Instruções de responsabilidade do Beneficiário. Qualquer dúvida sobre este boleto, contate o Beneficiário

APÓS O VENCIMENTO COBRAR 0,37 DE MORA AO DIA.  
APÓS O VENCIMENTO COBRAR 22,17 DE MULTA.  
NÃO RECEBER APÓS 30 DIAS DO VENCIMENTO.

CONFORME LEI Nº 13.160 ESTE TÍTULO PODERÁ SER PROTESTADO NO CASO DE INADIMPLENTO POR MAIS DE 30 DIAS E AINDA SERÁ ENCAMINHADO PARA O DEPTO. JURÍDICO, ACRESCIDO DE JUROS, HONORÁRIOS, CUSTAS E ENCARGOS.

Pagador  
**JOÃO CARLOS DE NICOLAI** CPF:638.218.938-34  
RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747 VILA BELA  
03203-000 SÃO PAULO/SP


**DELLA COLINA**  
Unidade: 021

Sacador/Avalista

Código de Baixa

Autenticação Mecânica/FICHA DE COMPENSAÇÃO



	<b>BANCO BRADESCO S/A</b>		<b>237-2</b>	<b>Recibo do Pagador</b>		
	Local de Pagamento ATÉ O VENCIMENTO, PREFERENCIALMENTE NO BANCO BRADESCO APÓS O VENCIMENTO, SOMENTE NAS AGÊNCIAS DO BANCO BRADESCO					
	Beneficiário / Condomínio CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA - RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747 - VILA BELA - SÃO PAULO CNPJ/CPF: 01.479.797/0001-14					
	Uso do Banco	Carteira	Data do Documento	Num. do Documento	Espécie	Data do Processamento
	09	27/08/2019	021/025	R\$	27/08/2019	

PARA "ATUALIZAR SEU BOLETO".

1º ENTRE NO SITE: WWW.BRADESCO.COM.BR

2º NO ÍCONE (PRA VOCÊ), LOCALIZAR (SERVIÇOS ON-LINE), CLICAR NO (2º VIA DE BOLETO).

3º SEGUNDA OPÇÃO (PESQUISAR BOLETO PELA LINHA DIGITAVEL).

4º DIGITAR OS CARACTERES DE SEGURANÇA E EM SEGUIDA A LINHA DIGITAVEL, CLICAR EM (CONFIRMAR).

OBS:SEMPRE CONFIRA SE SEU BOLETO ESTA COM CPF

AT,  
GRUPO MEMPHIS

**Seu Condomínio na Internet**  
**WWW.GRUPOMEMPHIS.COM.BR**  
**Identificador: 2578.3205.495**

VÁLIDO COMO RECIBO APÓS  
COMPENSAÇÃO DO CHEQUE SEM  
EMENDAS OU RASURAS

Vencimento  
**01/08/2019**

Agência / Código do Beneficiário  
**7751-0 / 0004907-7**

Nosso Número  
**09/0000579414-8**

(=) Valor do Documento  
**1.121,38**

**COMPOSIÇÃO DA ARRECADAÇÃO - 08/2019**

Taxa de Condomínio	990,16
Reembolso de Despesas - Ocorrências- REGULADORE	
S DO GÁS	70,00
Box Garagem	31,22
Fundo de Reserva	30,00

(-) Desconto/Abatimentos

(-) Outras Deduções

(+) Mora/Multa

(+) Outros Acréscimos

Valor Cobrado


Pagador  
**JOÃO CARLOS DE NICOLAI** CPF:638.218.938-34  
RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747

**DELLA COLINA**  
Unidade: 021

Condomínio21 Corporate (SQL Server) - Group Software - 42.64/2.6.00.25 - (AC)

MEMPHIS-016588 MEMPHIS

**Correio: N**

	<b>237-2</b>	23797.75105 90000.057944 14000.490707 9 79680000112138
--	--------------	--

Local de pagamento ATÉ O VENCIMENTO, PREFERENCIALMENTE NO BANCO BRADESCO APÓS O VENCIMENTO, SOMENTE NAS AGÊNCIAS DO BANCO BRADESCO					Vencimento <b>01/08/2019</b>
Beneficiário CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA - RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747 - VILA BELA -				CNPJ/CPF 01.479.797/0001-14	Agência / Código do Beneficiário <b>7751-0 / 0004907-7</b>
Data do Documento 27/08/2019	Num. do Documento 021/025	Espécie DOC NS	Aceite N	Data do Processamento 27/08/2019	Nosso Número <b>09/0000579414-8</b>
Uso do Banco	Carteira 09	Espécie R\$	Quantidade	Valor x	(=) Valor do Documento <b>1.121,38</b>

Instruções de responsabilidade do Beneficiário. Qualquer dúvida sobre este boleto, contate o Beneficiário

APÓS O VENCIMENTO COBRAR 0,37 DE MORA AO DIA.

APÓS O VENCIMENTO COBRAR 22,43 DE MULTA.

NÃO RECEBER APÓS 30 DIAS DO VENCIMENTO.

CONFORME LEI Nº 13.160 ESTE TÍTULO PODERÁ SER PROTESTADO NO CASO DE INADIMPLENTO POR MAIS DE 30 DIAS E AINDA SERÁ ENCAMINHADO PARA O DEPTO. JURÍDICO, ACRESCIDO DE JUROS, HONORÁRIOS, CUSTAS E ENCARGOS.

(-) Desconto/Abatimentos

(-) Outras Deduções

(+) Mora/Multa

(+) Outros Acréscimos

Valor Cobrado

Pagador  
**JOÃO CARLOS DE NICOLAI** CPF:638.218.938-34  
RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747 VILA BELA  
03203-000 SÃO PAULO/SP

**DELLA COLINA**  
Unidade: 021

Sacador/Avalista

Código de Baixa

Autenticação Mecânica/FICHA DE COMPENSAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO JOSE CHIAVATTA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/09/2019 às 17:54 , sob o número WV19701077830 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007526-13.2019.8.26.0009 e código A298A01



27/08/2019

## DEMONSTRATIVO DE RECEITAS POR UNIDADE

Pág: 1/2

## CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA

Contas com vencimento entre 01/01/2000 e 27/08/2019

Unidade: 021 Grupo/Classe: Todas Cliente: Todos Cobrança: Todas

Unidade	Nome	Mês	Venc	Pgto	Dcto	Boleto	Taxa de Condomínio	Fundo de Reserva	Rateio	Pintura	Outros	Juros+Multas+Corr-Desconto	Total
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	02/2014	10/02/2014			-	728,00	150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	878,00
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	05/2014	10/05/2014			-	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	07/2014	10/07/2014			-	728,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	728,00
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	08/2014	10/08/2014			-	728,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.028,00
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	01/2015	10/01/2015			-	728,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.028,00
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	02/2015	10/02/2015			-	728,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.028,00
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	04/2015	10/04/2015			-	728,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.028,00
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	06/2015	10/06/2015			-	728,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.028,00
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	07/2015	10/07/2015			-	728,00	95,00	0,00	0,00	0,00	0,00	823,00
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	08/2015	10/08/2015			-	728,00	95,00	0,00	0,00	0,00	0,00	823,00
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	09/2015	10/09/2015			-	723,00	295,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.018,00
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	10/2015	10/10/2015			-	723,00	295,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.018,00
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	11/2015	10/11/2015			-	333,00	295,00	0,00	0,00	0,00	0,00	628,00
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	12/2015	10/12/2015			-	203,00	295,00	0,00	0,00	0,00	0,00	498,00
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	01/2016	10/01/2016			-	723,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	723,00
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	02/2016	10/02/2016			-	809,62	125,00	0,00	0,00	0,00	0,00	934,62
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	03/2016	10/03/2016			-	809,62	125,00	0,00	0,00	0,00	0,00	934,62
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	04/2016	10/04/2016			-	809,62	125,00	0,00	0,00	0,00	0,00	934,62
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	05/2016	10/05/2016			-	809,62	125,00	0,00	0,00	0,00	0,00	934,62
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	06/2016	10/06/2016			-	809,62	125,00	0,00	0,00	0,00	0,00	934,62
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	07/2016	10/07/2016			-	809,62	125,00	0,00	0,00	0,00	0,00	934,62
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	08/2016	10/08/2016			-	809,62	125,00	0,00	0,00	0,00	0,00	934,62
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	09/2016	10/09/2016			-	809,62	125,00	0,00	0,00	0,00	0,00	934,62
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	12/2016	20/12/2016			324488	778,40	30,00	0,00	0,00	126,22	0,00	934,62
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	01/2017	24/01/2017			335853	778,40	30,00	0,00	0,00	126,22	0,00	934,62
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	02/2017	01/02/2017			335884	778,40	30,00	0,00	0,00	126,22	0,00	934,62
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	03/2017	01/03/2017			345504	778,40	30,00	0,00	0,00	126,22	0,00	934,62
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	04/2017	01/04/2017			352692	778,40	30,00	0,00	0,00	126,22	0,00	934,62
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	05/2017	10/05/2017			366859	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	300,00
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	05/2017	11/05/2017			366904	778,40	30,00	0,00	0,00	126,22	0,00	934,62
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	06/2017	01/06/2017			367669	778,40	30,00	0,00	0,00	395,00	0,00	1.203,40
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	07/2017	01/07/2017			375218	778,40	30,00	0,00	0,00	126,22	0,00	934,62
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	08/2017	01/08/2017			382241	778,40	30,00	0,00	0,00	126,22	0,00	934,62
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	09/2017	01/09/2017			390801	990,16	30,00	0,00	0,00	31,22	0,00	1.051,38
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	10/2017	01/10/2017			398681	990,16	30,00	0,00	0,00	31,22	0,00	1.051,38
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	11/2017	01/11/2017			405461	990,16	30,00	0,00	46,30	31,22	0,00	1.097,68
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	12/2017	01/12/2017			411412	990,16	30,00	0,00	128,30	31,22	0,00	1.179,68
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	01/2018	01/01/2018			418518	990,16	30,00	0,00	128,30	31,22	0,00	1.179,68
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	02/2018	01/02/2018			426339	990,16	30,00	0,00	0,00	31,22	0,00	1.051,38
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	03/2018	01/03/2018			434010	990,16	30,00	0,00	0,00	31,22	0,00	1.051,38
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	04/2018	01/04/2018			441907	990,16	30,00	0,00	0,00	31,22	0,00	1.051,38
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	05/2018	01/05/2018			449957	990,16	30,00	0,00	0,00	31,22	0,00	1.051,38
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	06/2018	01/06/2018			457531	990,16	30,00	73,00	0,00	31,22	0,00	1.124,38
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	07/2018	01/07/2018			466100	990,16	30,00	73,00	0,00	31,22	0,00	1.124,38
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	08/2018	01/08/2018			474694	990,16	30,00	57,00	0,00	31,22	0,00	1.108,38

27/08/2019

## DEMONSTRATIVO DE RECEITAS POR UNIDADE

Pág: 2/2

## CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA

Contas com vencimento entre 01/01/2000 e 27/08/2019

Unidade: 021 Grupo/Classe: Todas Cliente: Todos Cobrança: Todas

Unidade	Nome	Mês	Venc	Pgto	Dcto	Boleto	Taxa de Condomínio	Fundo de Reserva	Rateio	Pintura	Outros	Juros+Mult+ Corr-Desconto	Total
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	09/2018	01/09/2018			480438	990,16	30,00	57,00	0,00	31,22	0,00	1.108,38
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	10/2018	01/10/2018			488935	990,16	30,00	57,00	0,00	31,22	0,00	1.108,38
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	11/2018	01/11/2018			497081	990,16	30,00	57,00	0,00	31,22	0,00	1.108,38
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	12/2018	01/12/2018			504132	990,16	30,00	57,00	0,00	31,22	0,00	1.108,38
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	01/2019	01/01/2019			510720	990,16	30,00	57,00	0,00	31,22	0,00	1.108,38
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	02/2019	01/02/2019			521447	990,16	30,00	57,00	0,00	31,22	0,00	1.108,38
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	03/2019	01/03/2019			528391	990,16	30,00	57,00	0,00	31,22	0,00	1.108,38
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	04/2019	01/04/2019			539452	990,16	30,00	0,00	0,00	31,22	0,00	1.051,38
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	05/2019	01/05/2019			548801	990,16	30,00	0,00	0,00	31,22	0,00	1.051,38
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	06/2019	01/06/2019			558972	990,16	30,00	0,00	0,00	31,22	0,00	1.051,38
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	07/2019	01/07/2019			568905	990,16	30,00	0,00	0,00	31,22	0,00	1.051,38
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	08/2019	01/08/2019			579414	990,16	30,00	0,00	0,00	101,22	0,00	1.121,38
						Totais:	46.503,40	5.310,00	602,00	302,90	2.524,04	0,00	55.242,34

## ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA

Em 01 de outubro de 2.013, reuniram-se em segunda e última chamada às 20h30min, José Mario da Silva-Apto 12, Marcos Lopes-Apto 32, Walter Losano-Apto 71, Roberto de Barros Júnior-Apto 72 e Sueli Losano Peppe-Apto 92, todos moradores do Condomínio Edifício Della Colina, situado na Rua Dr. Vicente Giacaglino, 747, Vila Alpina, São Paulo-SP, para deliberarem sobre a ordem do dia, conforme Edital de Convocação. Após votação entre os presentes foram eleitos o Sr. Walter Losano como Presidente da Mesa, e eu, Sueli Losano Peppe como Secretária.

Composta e ratificada a mesa, sem qualquer oposição dos presentes, o Presidente da Mesa passou a ler o edital de convocação, no qual foi apontada a seguinte pauta para a presente assembleia:

1. **Leitura e aprovação da Ata da Assembleia anterior**
2. **Complemento do Fundo de Reserva para férias e 13º dos funcionários;**
3. **Assuntos Gerais;**
4. **Eleição de Síndico, Sub-Síndico e Conselho Diretivo;**
5. **Prestação de Contas dos exercícios de 2012 e 2013 do Condomínio.**

Em cumprimento ao item 1 da pauta, o Presidente procedeu à leitura da ata da assembleia anterior realizada em 18/06/2013, a qual foi aprovada por unanimidade.

Em cumprimento ao item 2 da pauta, ficou estipulado que serão cobradas 3 (três) parcelas de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) para pagamento de férias e 13º dos funcionários, sendo o pagamento da primeira parcela em 20/10/2013 e as duas parcelas restantes em 20/11/2013 e 20/12/2013, respectivamente, totalizando R\$ 8.100,00 (oito mil e cem reais) o que corresponde à metade do montante necessário para os referidos encargos.

Ainda relacionado ao item 2 da pauta, o restante necessário de R\$ 8.100,00 (oito mil e cem reais) para este FUNDO DE RESERVA será regularizado pelo condôminos inadimplentes, sendo que se tal fato não ocorrer, serão cobradas mais 3 (três) parcelas de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) de cada condômino sendo a primeira em 20/01/2014 e as duas parcelas restantes em 20/02/2014 e 20/03/2014, respectivamente, totalizando R\$ 8.100,00 (oito mil e cem reais) correspondentes ao saldo do montante necessário para os referidos encargos.

Em cumprimento ao item 3 da pauta, foram relacionados a serem discutidos em próxima reunião os seguintes itens:

**Troca das cintas dos cabos dos elevadores**

**Alerta e Sinalização de garagem**

**Câmaras de segurança**



*[Handwritten signature]*

**Em cumprimento ao item 4 da pauta**, após breve discussão em torno dos nomes de possíveis interessados, apresentaram-se como candidatos, a Síndico o Sr. Walter Losano, morador do apartamento 71 e a Sub-Síndico a Sra. Sueli Losano Peppe, moradora do apartamento 92, que pelos presentes foram eleitos para o biênio 2014/2015, a ser iniciado em janeiro de 2.014. Para o Conselho Diretivo foram eleitos Marcos Lopes, Idário Sidney Martins e Roberto de Barros Junior.

**Em cumprimento ao item 5 da pauta**, o Síndico apresentou a prestação das contas dos exercícios de 2012 e 2013 do Condomínio, **que por unanimidade foram aprovadas**.

Não pretendendo qualquer dos condôminos fazer novamente uso da palavra, além de inexistirem outros assuntos a serem resolvidos, foi encerrada a presente Assembléia, cabendo a mim transcrevê-la em livro próprio.

**Walter Losano**  
**Presidente**

**Sueli Losano Peppe**  
**Secretária**

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
 Amauri Cesar Froner Jr.  
 Escrevente Autorizado  
 São Caetano do Sul - SP

2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS

Protocolo Nº: TD 038058  
 Microfilmado sob nº39545, LV.32-B, rolo nº525

SÃO CAETANO DO SUL, 9/01/2014

AMAURI CESAR FRONER JUNIOR  
 ESCRIVENTE AUTORIZADO

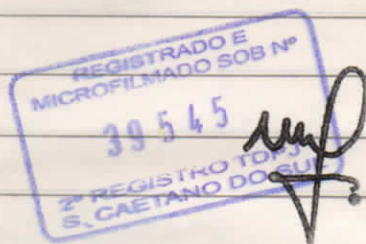
Emol: 41,59	Est: 11,82	IPESP: 8,77	RC: 2,20	TJ: 2,20	Outros: 0,00
					TOTAL.: 66,58





Ata da Assembleia geral ordinária do Condomínio "Pella Polina" Realizada aos 01 de Outubro de 2013 no Salão de Festa do Condomínio que conta com a presença dos seguintes condôminos:

n.º Apartamento.	Nome	Ass.
Ap. 41.	Mário José	
Ap. 32	Mário José	
Ap. 32	Sueli R. Pappa	
Ap. 42	Roberto de Jesus	
Ap. 12.	Jaci Mano de Silva	





**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DELLA COLINA  
RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747, VILA BELA - SÃO PAULO  
CNPJ – 01.479.797/0001-14**

Aos trintas e um dia do mês de Julho de 2017, às 19h00m, em primeira convocação, não atingindo o “quórum” necessário, e às 19h30m, em segunda e última convocação, horário este autorizado pelos presentes, nas dependências do condomínio, reuniram-se para a realização da Assembleia Geral Extraordinária os Senhores Condôminos do Condomínio Residencial Della Colina, cuja lista de presença foi assinada e fará parte integrante desta ata. Para presidir os trabalhos, foi eleita a senhora Denise Lisboa Lopes– Unidade 32, que indicou a mim senhora Sonia Maria Moniz – representante da Administradora para secretariá-la. Iniciaram-se então os trabalhos da Assembleia: 1) **Deliberação e Aprovação da Previsão Orçamentária**; A Sra. Sonia informou que o condomínio não tem outra fonte de receita que não seja a arrecadação da taxa, ou seja, a soma das despesas dividida pela quantidade de apartamentos, por esta razão, informou que tomando como base as despesas do ano de 2016, efetuou um estudo de cada grupo e classe de conta, e para realizar a previsão do próximo período para a taxa ordinária, informa que foram adequados alguns percentuais de reajuste além dos funcionários, foram considerados reajustes com tarifas públicas e contratos. Assim para suprir os gastos ordinários a taxa condominial precisa ser reajustada no mínimo em 15%, conforme demonstrativo da previsão orçamentária distribuídas aos presentes. Após alguns questionamentos e esclarecimentos de todas as dúvidas o índice proposto foi aprovado por unanimidade dos votos presentes que será repassado para o boleto do mês de Setembro/17. 2) **Deliberação referente a Arrecadação do 13º salário dos funcionários.** Com a palavra a Senhora Sonia, informa que todas as arrecadações referente ao Fundo de Reserva e 13º estão sendo gastos para pagamento das contas ordinárias e não foi possível manter fundo de caixa para estas arrecadações e sugere incorporar na taxa ordinária a arrecadação do 13º e férias dos funcionários, e manter em fundo específico a arrecadação do Fundo de reserva, já que houve o reajuste para a taxa ordinária. Levado o assunto em votação foi aprovado por unanimidade dos votos incorporarem nas receitas ordinárias a arrecadação do 13º só, após a aplicação do reajuste aprovado no item acima. Neste momento a Senhora Elizete pediu a palavra para informar a todos que foi realizada a pinturas das garagens subsolo 1 e subsolo 2, explicou que por gentileza do Senhor Augusto Pepe morador da unidade 92 onde o mesmo se prontificou a efetuar a pintura do subsolo 01 sem custo algum para o condomínio, após o término da pintura, foi sugerido ao Senhor Pepe que efetuasse a pintura do subsolo 02 que também carecia de pintura e para esta obra foi cobra do valor de R\$ 1.257,20 de materiais e mais R\$ 2.500,00 de mão de obra, cujo o rateio para esta manutenção será deliberado em aproxima assembleia já determinada para o mês de Agosto/2017.

Nada mais havendo a ser tratado, o senhor Presidente agradeceu mais uma vez a presença de todos e deu por encerrados os trabalhos, exatamente às 20h11min, tendo determinado a lavratura da presente Ata, que, achada de acordo, consoante deliberado, vai digitada e anexa neste livro de atas, tendo sido assinada pelo Senhor Presidente e Secretário.



Presidente  
Denise Lisboa Lopes



Secretária  
Sonia Maria Moniz

REGISTRO DE DOCUMENTOS  
1307253  
VILA BOA VISTA  
RUA BOA VISTA  
314-2º ANDAR

Telefones: (11)4903-2003 / 4901-2002 / 4902-0538 / 4432-0638 / 4432-1386 / 4432-1477  
(19) 3455-5736

Unidade Santo André: Rua Galeão Carvalho, 25 – Jd. Bela Vista

Unidade Americana/SP: Avenida Monte Castelo, 33- Centro

E.mail: sac@grupomemphis.com.br - Site: www.grupomemphis.com.br





31/07/2017

ASSEMBLEIA EXTRAORDINARIA

Pág: 1/1

## CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA

Referência: ASSEMBLEIA EXTRAORDINARIA

LOCAL: SALÃO DE FESTAS

1ª CHAMADA AS 19HS

2ª CHAMADA AS 20:00HS

Unidade	Proprietário/Locatário	Correio	Data Receb.	Assinatura
011	JOÃO CARLOS LEFORT	N	___/___/___	
012	JOSE MARIO DA SILVA	N	___/___/___	
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	N	___/___/___	
022	ALVARO APARECIDO DA COSTA	S	31/07/17	Alvaro
031	BIALSKI SOCIEDADE DE ADVOGADOS	S	___/___/___	
032	MARCOS LOPES	N	31/07/17	Marcos
041	IDARIO SIDNEY MARTINS	S	31/07/2017	Idario
042	CARLOS ALBERTO M LIMA	N	___/___/___	
051	SILVIA MARIA GARUTTI	N	___/___/___	
052	WAGNER FERREIRA DE SOUZA	N	31/07/17	Wagner
061	ANTONIO BRANCO	N	___/___/___	
062	WALTER PERRETTI	N	___/___/___	
071	WALTER LOSANO	N	___/___/___	
072	WILLIAM VINICIUS MOTA	S	___/___/___	
081	NELSON PRIZON	N	___/___/___	
082	FRANCISCO CLEMENTE LOPES DA SILVA	N	___/___/___	
091	MARIA EUGENIA PIRES ZAMPOL	S	___/___/___	
092	AUGUSTO PEPPE	N	31-7-17	Augusto
Total de Unidades: 18				

9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRO DE MICROFILME Nº 11  
 27 OUT 2017 1307253  
 RUA BOA VISTA  
 Nº 314 - 2º ANDAR





04/04/2018

AGE

Pág: 1/1

## CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA

Referência: ASSEMBLEIA EXTRAORDINARIA  
 LOCAL: SALÃO DE FESTAS  
 1ª CHAMADA A 19HS00  
 2ª CHAMADA AS 20:00HS

Unidade	Proprietário/Locatário	Correio	Data Receb.	Assinatura
011	JOÃO CARLOS LEFORT	N	___/___/___	
012	JOSE MARIO DA SILVA	N	___/___/___	
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	N	___/___/___	
022	ALVARO APARECIDO DA COSTA	S	4/4/2018	ALVARO
031	BIALSKI SOCIEDADE DE ADVOGADOS	S	___/___/___	
032	MARCOS LOPES	N	4/4/2018	Marcos
041	IDARIO SIDNEY MARTINS	S	4/4/2018	Idario
042	CARLOS ALBERTO M LIMA	N	4/4/2018	Carlos
051	SILVIA MARIA GARUTTI	N	04/04/2018	Silvia
052	WAGNER FERREIRA DE SOUZA	N	___/___/___	
061	ANTONIO BRANCO	N	___/___/___	
062	WALTER PERRETTI	N	04/04/2018	Walter
071	VIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	S	___/___/___	
072	WILLIAM VINICIUS MOTA	S	___/___/___	
081	NELSON PRIZON	N	___/___/___	
082	FRANCISCO CLEMENTE LOPES DA SILVA	N	___/___/___	
091	MARIA EUGENIA PIRES ZAMPOL	S	___/___/___	
092	AUGUSTO PEPPE	N	___/___/___	
Total de Unidades: 18				

99 OFICIAL DE REGISTRO DE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRO EM MICROFILME Nº 1  
 -9MAI 2018 1320280  
 RUA BOA VISTA  
 Nº 316-2º ANDAR



**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA**

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DELLA COLINA  
RUA DR. VICENTE GIACAGLINI, 747, VILA BELA - SÃO PAULO  
CNPJ – 01.479.797/0001-14**

Aos 22 dias do mês de Maio de 2019, às 19h00m, em primeira convocação, não atingindo o “quórum” necessário, e às 19h30m, em segunda e última convocação, horário este autorizado pelos presentes, nas dependências do condomínio, reuniram-se para a realização da Assembleia Geral Ordinária com a presença dos Senhores condôminos, cujas assinaturas constam da lista de presença, e fará parte integrante desta ata. Para presidir e secretariar os trabalhos, foi eleita a Senhora Sonia Maria Moniz – representante da Administradora. Iniciaram-se os trabalhos. Iniciaram-se os trabalhos sobre as ordens do dia. **1) Deliberação e Aprovação das contas de agosto a dezembro/18.** Representante da administradora informou aos presentes que mensalmente são elaborados os balancetes do condomínio entre receitas e despesas e enviados os resumos aos condôminos junto com boleto condominial, sendo que as pastas com os documentos comprobatórios estão à disposição de todos caso haja alguma dúvida. Colocado em aprovação as contas do período deste período de 2018, foram aprovadas por unanimidade. **2) Deliberação para manutenção internas (pintura e motores da piscina e portão) com aprovação de rateio.** A senhora Sonia informou que o Senhor Augusto Peppe morador da unidade 92 irá efetuar a pintura do condomínio, porém até a presente data não foi possível enviar o orçamento para apresentar nesta assembleia, ficou aprovado pelos presentes a pintura e o rateio a ser realizada pelo morador e será enviada a todos uma circular informando o valor da pintura a quantidade de parcelas para ser rateado entre as unidades. Na sequência foi informado que já foi efetuado a manutenção nos motores do portão e da piscina no valor de R\$ 342,00 em três parcelas. **3 Deliberação referente a troca do medidor de gás das unidades, que serão cobrados no boleto condominial.** Na continuidade a Senhora Elizete informou da necessidade de se efetuar a troca dos medidores de gás das unidades, cujo mesmos estão com prazo de validade vencidos. A empresa irá efetuar a troca de acordo com a particularidade de cada unidade e o valor referente a esta troca será cobrado no boleto condominial. Após algumas dúvidas respondidas a troca foi aprovada por unanimidade dos votos presentes. **4) Deliberação referente a troca dos portões da garagem.** A senhora Elizete informou que as gaiolas do portão da garagem foram confeccionadas com uma serralheria de sua confiança, porém, na instalação que foi realizada na sua ausência, foi detectado que o material usado para esta instalação foi inferior ao solicitado, os rebites foram inadequados, material muito frágil. Informou que por diversas vezes tentou entrar em contato com a empresa, e quando conseguiu, recebeu a notícia que o instalador não trabalhava mais na empresa e que deveria entrar em contato somente com ele, porque a instalação fora feita com material de total responsabilidade do instalador. Na continuidade informou que cobrou do instalador os reparos necessários e material de melhor qualidade, e a resposta foi com ofensas a sua pessoa, solicitou a interferência da administradora para que a ajudasse neste problema. A Senhora Sonia da administradora tentou por várias vezes contato com a empresa, e da mesma forma não obteve retorno nas ligações. Após todos estes esclarecimentos ficou aprovado pelos presentes que será efetuada a troca ou a manutenção destes portões por outra empresa conforme sobra de caixa.

Telefones: (11)4903-2003 / 4901-2002 / 4902-0538 / 4432-0638 / 4432-1386 / 4432-1477  
(19) 3455-5736

Unidade Santo Andre: Rua Galeão Carvalhal, 25 – Jd. Bela Vista

Unidade Americana/SP: Avenida Monte Castelo, 33- Centro

E.mail: [sac@grupomemphis.com.br](mailto:sac@grupomemphis.com.br) - Site: [www.grupomemphis.com.br](http://www.grupomemphis.com.br)





5) **Deliberação referente a segurança do prédio/ uso do elevador em reforma.** Na continuidade foi informado pela Síndica que constantemente os portões da garagem permanecem abertos, foi solicitado aos moradores que aguardem o fechamento total dos portões antes de entrar ou sair do condomínio, da mesma forma, deve se proceder com portões de pedestre. Ficou aprovado que a unidade que infringir esta norma será multada direto, sendo esta ata, como prévio aviso. Foi ainda solicitado a preservação dos elevadores em caso de reforma, a unidade que estiver em reforma deverá instruir seus pedreiros quanto a limpeza do hall do andar, quanto a do elevador, ao transportar materiais de construção ou moveis deverá solicitar a capa protetora para as paredes do elevador.

Nada mais havendo a ser tratado, o senhor Presidente agradeceu mais uma vez a presença de todos e deu por encerrados os trabalhos, exatamente às 22h00minhs, tendo determinado a lavratura da presente Ata, que, achada de acordo, consoante deliberado, vai digitada e anexa neste livro de atas, tendo sido assinada pelo Senhor Presidente e Secretário.

  
Presidente/Secretária  
Sonia Maria Moniz



Telefones: (11)4903-2003 / 4901-2002 / 4902-0538 / 4432-0638 / 4432-1386 / 4432-1477  
(19) 3455-5736

Unidade Santo André: Rua Galeão Carvalhal, 25 – Jd.Bela Vista

Unidade Americana/SP: Avenida Monte Castelo, 33- Centro

E.mail: sac@grupomemphis.com.br - Site: www.grupomemphis.com.br



22/05/2019

AGO DELLA COLINA

Pág: 1/1

## CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA

Referência: AGO 22/05/19

1ª CHAMADA AS 19HS30M

2ª CHAMADA AS 20:00HS

LOCAL: SALÃO DE FESTAS DO CONDOMINIO

Unidade	Proprietário/Locatário	Correio	Data Receb.	Assinatura
011	JOÃO CARLOS LEFORT	N	___/___/___	
012	JOSE MARIO DA SILVA	N	___/___/___	
021	JOÃO CARLOS DE NICOLAI	N	___/___/___	
022	ALVARO APARECIDO DA COSTA	S	___/___/___	
031	BIALSKI SOCIEDADE DE ADVOGADOS	S	___/___/___	
032	MARCOS LOPES	N	20.05.2019	Genise Pereira
041	IDARIO SIDNEY MARTINS	S	22.05.2019	
042	CARLOS ALBERTO M LIMA	N	___/___/___	
051	SILVIA MARIA GARUTTI	N	___/___/___	
052	WAGNER FERREIRA DE SOUZA	N	___/___/___	
061	ANTONIO BRANCO	N	___/___/___	
062	WALTER PERRETTI	N	___/___/___	
071	VIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	S	___/___/___	
072	WILLIAM VINICIUS MOTA	S	___/___/___	
081	NELSON PRIZON	N	___/___/___	
082	FRANCISCO CLEMENTE LOPES DA SILVA	N	___/___/___	
091	MARIA EUGENIA PIRES ZAMPOL	N	___/___/___	
092	AUGUSTO PEPPE	N	___/___/___	

Total de Unidades: 18







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

Avenida Sapopemba até 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03345-000, Fone:  
(11) 2154-1107, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo 1007526-13.2019.8.26.0009  
Ação: Embargos de Terceiro Cível  
Embargante: Fernanda Santos de Oliveira  
Embargado: Condomínio Edifício Della Colina

Vistos.

Fls. 80/87: Diga a embargante.

Intime-se.

São Paulo, 17 de setembro de 2019.

Otávio Augusto de Oliveira Franco  
Juiz de Direito

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0373/2019, foi disponibilizado na página 3512/3520 do Diário da Justiça Eletrônico em 20/09/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Adriano Longo (OAB 166001/SP)  
Mauricio Jose Chiavatta (OAB 84749/SP)  
Thiago Assaad Zammar (OAB 231688/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 80/87: Diga a embargante. Intime-se."

SÃO PAULO, 20 de setembro de 2019.

Lúcia Satiyo Chinen Ferreira  
Escrevente Técnico Judiciário

Adriano Longo  
Advogado

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO  
DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE - SP**

Autos n. 1007526-13.2019.8.26.0009

Embargos de Terceiro

**FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA**, devidamente qualificada nos autos dos embargos de terceiro em epigrafe que move me desfavor de **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA**, por intermédio do advogado que esta subscreve, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls. 113, manifestar-se acerca da contestação ofertada, o que faz nos seguintes termos:

**I - DA CONTESTAÇÃO EM BREVE SÍNTESE**

O embargado afirma em sua peça defensiva que o apartamento em questão está em nome da Incorporadora e administradora Pepe Ltda, reiterando as assertivas contidas na petição inicial.

Igualmente, afirma que os boletos sempre foram enviados ao sr. João Carlos de Nicolai, sem qualquer oposição da embargante.

**Adriano Longo**  
**Advogado**

Argumenta, ainda, que em razão do inadimplemento da verba condominial, foi proposto ação ordinária cujo devedor permaneceu inerte, tendo-lhe sido aplicado o artigo 248, parágrafo 4º do CPC.

Que a escritura de compra e venda foi outorgada em fevereiro de 2002 e não em outubro de 1993, sendo que ao ato não foi dada nenhuma publicidade, razão pela qual não há que se falar em má-fé do embargado.

Alega que na assembleia realizada em 20 de janeiro de 2016 houve tentativa de acordo com o condômino e não com a embargante e que na lista de presença das assembleias consta o nome de João Carlos de Nicolai e não da embargante ou do seu ex-marido.

Trouxe a colação trecho do REsp n. 1.345.331/RS sobre o tema em questão, afirmando não haver nos autos prova da ciência do condomínio sobre a transação realizada entre a embargante e o Sr. João Carlos de Nicolai.

Sobre a nulidade do processo e desconstituição da penhora, afirma que a dívida é *propter rem*, sendo certo que caberia à embargante requerer sua admissão no cumprimento da sentença como assistente, não podendo nesse momento processual rediscutir o assunto como se ação rescisória fosse, tecendo considerações acerca do artigo 505 do CPC. Trouxe ementa do STJ defendendo a tese sustentada.

Pugna, ainda, no tocante a desconstituição da penhora pretendida pela embargante, afirma que o débito condominial é uma obrigação *propter rem*, razão pela qual deve ser mantida a penhora do apartamento em questão.



Adriano Longo  
Advogado

Por fim, pugna pela improcedência dos embargos, condenando a embargante ao pagamento das custas e despesas processuais a serem arbitradas "no máximo legal" .

## II - DA RÉPLICA PROPRIAMENTE DITA

Não obstante aos argumentos lançados pelo embargado em sua peça de bloqueio, impõem-se a procedência dos embargos de terceiro opostos, reiterando a embargante, desde logo, todos os termos da petição inicial.

Acerca do tempo de posse, a embargante reitera os termos da inicial, afirmando que o sr. JOÃO CARLOS DE NICOLAI, em 30/10/1993, vendeu o referido imóvel à embargante e ao seu antigo cônjuge, Sr. ROMUALDO PEREIRA FILHO, conforme se depreende da inclusa escritura de venda e compra e cessão entranhada à presente.

De fato, a escritura de compra e venda foi lavrada em 05 de fevereiro de 2002, porém nela há informação de que as partes firmaram compromisso particular de venda e compra em 30/10/1993, conforme informação inserta na própria escritura (fl. 31 ).

Como se sabe, por ocasião daquele ato notarial, as partes apresentaram ao tabelião toda documentação atinente ao negócio jurídico entabulado, inclusive o compromisso de venda e compra firmado, cuja cópia certamente está arquivada em pasta própria naquela serventia.

Com efeito, duvidas não há acerca da embargante ser possuidora do bem desde 30/10/1993, caindo por terra o entendimento equivocado do embargado acerca da posse ter se dado apenas no ano de 2002.

Adriano Longo  
Advogado

O fato de os boletos estarem em nome do antigo proprietário, Sr. João Carlos de Nicolai não é relevante ao deslinde da causa, até porque, a prova documental produzida demonstra que a embargante **RESIDE NO IMÓVEL há mais de 25 (vinte e cinco) anos**, sendo sua legítima possuidora.

A afirmativa do embargado no sentido de desconhecer a negociação realizada não se justifica e não se sustenta pelas provas carreadas nos autos, devendo ser desconsideradas por Vossa Excelência!

Como afirmado na peça proemial e aqui repisado, o próprio embargado, **através da juntada de ata de reunião realizada em 20 de janeiro de 2016** confirmou ter tentado negociar a dívida com o condômino, tendo dele não recebido nenhuma proposta para negociação dos valores em aberto.

Efetivamente, se o embargado afirmou ter tentado acordo com o condômino (consta tal informação em ata) e se o Sr. **JOÃO CARLOS DE NICOLAI** não mais era proprietário desde 30/10/1993, **é evidente que as negociações infrutíferas foram realizadas relativamente aos atuais proprietários e jamais com o primitivo.**

Reafirma-se, Excelência, se a venda da unidade à embargante se deu em 30/10/1993 e as noticiadas reuniões se deram próximas à data da ata de reunião (presume-se) não poderia o sr. **JOÃO CARLOS DE NICOLAI** delas ter participado (como de fato não participou) **por não mais ser proprietário do imóvel**, o que nos leva a afirmar que a existência de débito fora comunicada aos atuais possuidores do bem.

As próprias atas carreadas na defesa demonstram que João Carlos de Nicolai não participou de qualquer assembleia, fortificando ainda mais a tese defendida na exordial.

Aliás, em momento algum a embargante afirmou que a tentativa de negociação se dera em assembleia, sendo

Adriano Longo  
Advogado

irrelevante ao deslinde do feito a assertiva do embargado de que o sr. João Carlos de Nicolai lá não permanecera, e nem deveria, por não ser, desde há muito, o proprietário do bem.

O embargado, mesmo ciente da alienação do bem, preferiu manter o nome do antigo proprietário por saber que os atuais, em razão de motivos outros, não pode fazer a necessária formalização da compra no registro imobiliário.

Não se descuida que o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial Repetitivo nº 1.345.331/RS, firmou o entendimento de que a responsabilidade pelas despesas condominiais pode recair tanto sobre o promitente vendedor, quanto sobre o promissário comprador.

No caso dos autos, entretanto, o embargado abriu mão do ajuizamento da demanda em desfavor do promitente vendedor (construtora), preferindo cobrar daquele que não mais era o possuidor do imóvel (João Carlos de Nicolai), sendo evidente a ilegitimidade passiva deste.

Ora, se João Carlos de Nicolai não é o proprietário do bem (Registro de Imóveis), tampouco possuidor pois o alienara desde há muito, não nos parece justo que o feito prossiga em seu desfavor, até porque, evidente que este não teve nenhum interesse em se opor à ação de cobrança deflagrada contra si, tampouco o fez relativamente ao cumprimento da sentença iniciado pelo credor, mantendo-se silente até os dias atuais.

Como se viu, o Recurso Especial Repetitivo nº 1.345.331/RS não pode alicerçar o pedido do embargado, pois a demanda, repise-se, não foi ajuizada em desfavor da Incorporadora e Construtora Peppe Ltda, tampouco contra os possuidores atuais, de modo que os presentes embargos devem ser julgados totalmente procedentes.

**Adriano Longo**  
**Advogado**

Igualmente, não deve prosperar a afirmativa do embargado no sentido de não ser possível o reconhecimento da nulidade do processo e a desconstituição da penhora!

A nulidade do processo é evidente, pois ajuizada contra o antigo possuidor (Sr. João Carlos de Nicolai), o qual não teve interesse em se defender da ação proposta pelo embargado, inércia que não poderá prejudicar a embargante que não figurou no polo passivo daquela demanda.

Não nos parece lógico aceitar a saída jurídica pretendida pelo embargado, pois, como se sabe, o assistente recebe o processo no estado em que se encontre, *ex vi* do artigo 119, parágrafo único do Código de Processo Civil.

Efetivamente, quando a embargante soube da existência do feito, pouca coisa poderia ser feita para minimizar os prejuízos advindos da demanda ajuizada erroneamente em desfavor de João Carlos de Nicolai, de modo que a sugestão do embargado não nos parece razoável, sendo os embargos de terceiro o remédio jurídico adequado para discutir a injusta constrição, conforme disposto no artigo 674 do Código de Processo Civil, senão vejamos:

*Art. 674. Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constritivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.*

*§1º Os embargos podem ser de terceiro proprietário, inclusive fiduciário, ou possuidor.*

*§2º Considera-se terceiro, para ajuizamento dos embargos:*



Adriano Longo  
Advogado

- I. *o cônjuge ou companheiro, quando defende a posse de bens próprios ou de sua meação, ressalvado o disposto no art. 843;*
- II. *o adquirente de bens cuja constrição decorreu de decisão que declara a ineficácia da alienação realizada em fraude à execução;*
- III. *quem sofre constrição judicial de seus bens por força de desconsideração da personalidade jurídica, de cujo incidente não fez parte;*
- IV. *o credor com garantia real para obstar expropriação judicial do objeto de direito real de garantia, caso não tenha sido intimado, nos termos legais dos atos expropriatórios respectivos.*

*Embora propter rem, a dívida condominial deve seguir os tramites legais, devendo ser observado criteriosamente a legitimidade passiva para figurar no feito, sob pena de nulidade processual.*

Efetivamente, o Recurso Especial Repetitivo nº 1.345.331/RS não pode alicerçar o pedido do embargado, pois a demanda, repise-se, não foi ajuizada em desfavor da Incorporadora e Construtora Peppe Ltda, tampouco contra os possuidores atuais, **restando claro que a legitimidade passiva para aquele feito era da embargante e não do antigo proprietário.**

Portanto, não podendo a embargante se insurgir desde a exegese do feito relativamente aos pedidos formulados pelo embargado naquele feito, evidente a nulidade processual aqui perseguida, não havendo que se falar coisa julgada e preclusão consumativa, afastando-se as regras do artigo 505 do Código de Processo Civil, até porque, trata-se de embargos de terceiro e não de embargos à execução.

**Adriano Longo**  
**Advogado**

Como corolário das afirmações contidas na peça inicial e na presente réplica, forçoso é afastar-se a constrição sobre o bem cuja posse a embargante detém desde 1993.

Diante de todo o exposto, espera a embargante pela procedência dos presentes embargos de terceiro, reiterando desde logo todos os pedidos formulados na inicial, afastando-se, desta feita, as alegações do embargado em sua peça contestatória, mantendo-se definitivamente a tutela de urgência concedida.

Termos em que,  
Pede deferimento.

São Paulo, 04 de outubro de 2019.

---

Adriano Longo  
OAB/SP 166.001



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

Avenida Sapopemba até 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03345-000, Fone: (11) 2154-1107, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente2cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo: 1007526-13.2019.8.26.0009  
Ação: Embargos de Terceiro Cível  
Embargante: Fernanda Santos de Oliveira  
Embargado: Condomínio Edifício Della Colina

Vistos.

Trata-se de embargos de terceiro opostos por Fernanda Santos de Oliveira contra Condomínio Edifício Della Colina objetivando o desfazimento da constrição judicial que recaiu sobre o apartamento 21 do Condomínio embargado situado na Rua Dr. Vicente Giacaglini, 747, bairro Vila Bela, São Paulo, CEP 03203-000 nos autos do cumprimento de sentença de número 0000294-98.2018.8.26.0009, em trâmite perante esta 2ª Vara Cível do Fórum de Vila Prudente.

A embargante se opõe à penhora realizada às fls. 35 dos autos do cumprimento de sentença de número 0000294-98.2018.8.26.0009 requerendo o desfazimento da constrição judicial. Alegou que a ação de número 1003955-05.2017.8.26.0009 promovida pelo embargado em face de João Carlos de Nicolai, a qual versava sobre débitos condominiais, foi julgada procedente, tendo em conta o não oferecimento de defesa, iniciando-se a fase de cumprimento de sentença na qual restou constrito judicialmente, às fls. 35, o imóvel que alega ser a proprietária e possuidora. Arguiu que não tomou conhecimento das ações judiciais, nunca tendo sido citada ou notificada. Arguiu que o antigo proprietário (João Carlos de Nicolai), já há mais de 25 anos, vendeu o imóvel à embargante e a seu antigo cônjuge (Romualdo Pereira Filho). Alegou que a assertiva do embargado de que notificou a Incorporadora e Administradora Pepe Ltda e que esta teria apontado o antigo possuidor não se sustentava, vez que a Incorporadora já no ano de 2002 outorgou escritura pública de compra e venda e cessão relativa ao imóvel à embargante e a seu ex-cônjuge. Aduziu que o embargado à época da negociação foi devidamente notificado e que, considerando que a embargante residia no imóvel há mais de 25 anos, não poderia o embargado alegar que desconhecia tal situação. Requereu a nulidade das ações tendo em conta a ausência de citação válida o que não possibilitou o contraditório e a ampla defesa. Requereu a dispensa da caução, haja vista sua hipossuficiência. Subsidiariamente pleiteou que no caso do imóvel ser levado à hasta pública que o valor excedente seja levantado pela embargante.

Recebidos os embargos foi determinada a suspensão do praxeamento, às fls. 71, no processo principal.

Às fls. 74, foi concedida a gratuidade da Justiça à embargante.



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

Avenida Sapopemba até 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03345-000, Fone:  
(11) 2154-1107, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente2cv@tjsp.jus.br

Em impugnação de fls. 80/87 o embargado alegou que conforme certidão de propriedade sob nº127.120 do 6º Registro de Imóveis da Capital de São Paulo constava que o imóvel em comento estava em nome da Incorporadora e Administradora Peppe Ltda, sendo que esta informou que o mesmo havia sido transferido para João Carlos de Nicolai, através do compromisso de compra e venda datado de janeiro de 1985. Neste sentido, todos os boletos de cobrança sempre foram enviados para João Carlos de Nicolai, sendo efetivamente pagos sem qualquer oposição por parte da embargante. Argumentou que a escritura de compra e venda apontada pela embargante não foi levada a registro junto ao Registro de Imóveis, lavrada em 05/02/2002, não tendo a embargante dado a devida publicidade ao ato, bem como não comunicando o embargado sobre a aquisição do imóvel. Aduziu que além dos boletos encaminhados a João Carlos de Nicolai, também nas listas de presença nas assembleias constava o nome deste, inexistindo qualquer impugnação por parte da embargante. Refutou que na ata de assembleia de 20/01/2016 houvesse qualquer tentativa de acordo com a embargante ou com seu cônjuge, mas apenas com o condômino. Alegou que as dívidas condominiais são dívidas *propter rem*, ou seja, recaem sobre o próprio imóvel e não sobre o devedor, sendo que a embargante deveria requerer sua admissão nos autos do cumprimento de sentença como assistente, o que não ocorreu. Arguiu que a intenção da embargante nos presentes embargos é dar-lhe efeito de ação rescisória, na medida em que pretende rediscutir o que foi deliberado nos autos do processo principal. Acrescentou ainda que, considerando a natureza *propter rem* das despesas condominiais admitir-se-ia a penhora do imóvel, ainda que este tenha sido transferido a terceiro.

Houve réplica, às fls. 115/122.

É o relatório. DECIDO.

Os embargos são improcedentes.

Não obstante a embargante demonstre que possua a condição de compromissaria compradora do imóvel objeto da constrição, é certo que a situação do imóvel não restou regularizada.

A matrícula do imóvel permanece em nome da Incorporadora e Administradora Peppe Ltda e não há demonstração de que a escritura de compra e venda de fls. 30/32 tenha sido enviada ou noticiada a referida transação ao embargado formalmente.

Para dar publicidade e efetividade a escritura trazida pela embargante, a mesma deve ser averbada junto a matrícula do imóvel, o que não foi efetuada seja pela embargante seja pela incorporadora.

Toda a documentação apresentada demonstra que o embargado não





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

Avenida Sapopemba até 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03345-000, Fone:  
(11) 2154-1107, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente2cv@tjsp.jus.br

tinha conhecimento do compromisso de compra e venda trazido pela embargada, os boletos estão sendo emitidos em nome de João Carlos de Nocolai (fls. 95/100) e nas assembleias permanece o nome de João Carlos de Nocolai (fls. 106/112), sem que a embargada demonstre que tal situação de "erro" tenha sido noticiada ao embargado, para que então passasse a contar seu nome junto ao imóvel penhorado.

Soma-se a isso que uma vez que a embargante adquiriu o imóvel 05/02/2002 desde então a embargante tinha o conhecimento da obrigação de pagar a taxa condominial, porém a inadimplência está caracterizada desde 2014 como noticiado na ação de cobrança, não tendo sido trazidos aos autos comprovantes de pagamento das taxas condominiais inadimplidas.

A dívida condominial é dívida *propter rem*, ou seja, acompanha a coisa contra quem quer que a detenha, tal situação impõe que independente da embargante ter ou não regularizado a situação da matrícula do imóvel a dívida perseguirá o imóvel, o qual responderá pela dívida condominial existente.

A embargante não foi capaz de argumentar de forma suficiente para afastar a penhora que foi lançada sobre o imóvel, muito menos impedir a continuidade da execução.

A situação proposta pela embargante deve ser afastada, sendo situação comumente analisada pelo E. Tribunal de Justiça que tem posição firme pela continuidade da execução:

*"APELAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PRETENSÃO VOLTADA À NULIDADE DO PROCESSO DE CONHECIMENTO POR VÍCIO DE NULIDADE DE CITAÇÃO. SITUAÇÃO FÁTICA PECULIAR NÃO PERMISSIVA. HIPÓTESE DE COMPROVAÇÃO DO CONHECIMENTO DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL PELO AUTOR NA FASE DE EXECUÇÃO. PENHORA DO IMÓVEL A SER MANTIDA POR SER A DÍVIDA "PROPTER REM", COM REALIZAÇÃO DA SUCESSÃO PROCESSUAL. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO E DETERMINAÇÃO. 1.- O condomínio dirigiu ação de cobrança de cotas não pagas ao proprietário que consta no registro de propriedade e a um ocupante, este afastado da demanda por ilegitimidade passiva. A sentença condenatória passou a produzir efeitos e, realizada a penhora do apartamento, embargos de terceiro foram opostos com alegação de nulidade da citação do ocupante e alienação por contrato de compromisso de compra e venda. Hipótese fática peculiar que não retira a eficácia da sentença, nos termos do*



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

Avenida Sapopemba até 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03345-000, Fone:  
(11) 2154-1107, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente2cv@tjsp.jus.br

*art. 42, § 3º, do CPC, porque a obrigação é "propter rem" e os embargantes não demonstraram prévia comunicação ao condomínio antes do ajuizamento da ação sobre alienação feita a outra pessoa que não o alegado ocupante para tipificar vício processual. Logo, não se cogita de anulação do processo de conhecimento, devendo o compromissário comprador e seus herdeiros se sujeitarem aos efeitos da sentença, observada a necessidade da respectiva sucessão processual se mantido o interesse do credor na hasta pública do imóvel. 2.- Para a preservação da utilidade máxima da execução e menor onerosidade ao executado, mais justa a preservação cautelar da construção do imóvel, por pelo menos 90 dias, para ser regularizada a sucessão processual, sob pena de sua revogação. APELAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ARBITRAMENTO EXORBITANTE. NÃO CONFIGURAÇÃO. INTELECÇÃO DO ART. 20, §§ 3º E 4º, DO CPC. RECURSO IMPROVIDO. Descabida a insurgência referente à verba honorária, classificando-a como excessiva. Foi fixada dentro dos cânones estabelecidos no estatuto processual (art. 20, §§ 3º e 4º), sem violação dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade". (Apelação Cível 0028756-59.2012.8.26.0564; Des. Rel: Adilson de Araujo; 31ª Câmara de Direito Privado; J: 26/03/2013)*

*"APELAÇÃO – DESPESAS CONDOMINIAIS – FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – INSURGÊNCIA CONTRA SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTES OS EMBARGOS DE TERCEIROS – PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO EXEQUENDO QUE EMBORA SEPARADOS JUDICIALMENTE, NÃO EFETUARAM A PARTILHA DO IMÓVEL - AUSÊNCIA DE ALTERAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO - OBRIGAÇÃO PROPTER REM QUE AUTORIZA A PENHORA DO IMÓVEL EM SUA INTEGRALIDADE – CIRCUNSTÂNCIA QUE NÃO SE ENQUADRA A HIPÓTESE PREVISTA NO ARTIGO 843 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – AFASTADA A OCORRÊNCIA DE PRESCRIÇÃO PORQUANTO NÃO VERIFICADA A DESÍDIA DO EXEQUENTE - CABÍVEL A MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS NOS TERMOS DO ARTIGO 85, § 11 DO CPC – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO". (Apelação Cível 1004574-98.2019.8.26.0223; Des. Rel: Cesar Luiz de Almeida; 28ª Câmara de Direito Privado; J: 14/01/2020; Data de Registro: 14/01/2020)*

*"APELAÇÃO – EMBARGOS DE TERCEIRO – COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – PENHORA DOS DIREITOS DOS EXECUTADOS SOBRE O IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA CONDOMINIAL – POSSIBILIDADE – DECISÃO MANTIDA -*



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

Avenida Sapopemba até 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03345-000, Fone:  
(11) 2154-1107, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente2cv@tjsp.jus.br

*NECESSIDADE DE MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS NA FORMA DO ARTIGO 85, § 11, DO CPC/2015 – RECURSO DESPROVIDO*". (Apelação Cível 1011123-27.2018.8.26.0008; Des. Rel: Cesar Luiz de Almeida; 28ª Câmara de Direito Privado; J: 10/11/2011)

*"DESPESAS CONDOMINIAIS – Embargos de Terceiro – Alegação dos embargantes de que são os legítimos proprietários do imóvel objeto de penhora em ação de cobrança de despesas condominiais em fase de cumprimento de sentença, e que não foram citados para essa a ação, devendo ser suspensa – Decisão agravada que rejeitou o pedido de suspensão – Obrigação propter rem das despesas condominiais, sendo o legítimo proprietário o responsável pelo pagamento – Compromisso de compra e venda não levado a registro, sendo o promitente vendedor pessoa diversa do titular do domínio do imóvel – Ausência de irregularidades a autorizar a suspensão do cumprimento de sentença – Recurso improvido*". (Agravo de Instrumento 2217019-40.2019.8.26.0000; Des. Rel: José Augusto Genofre Martins; 31ª Câmara de Direito Privado; J: 07/11/2019)

*"Embargos de terceiro. Terceira possuidora do bem imóvel. Despesas condominiais. Cumprimento de sentença. Penhora do bem imóvel. Crédito condominial que é de natureza "propter rem", necessário à manutenção do condomínio em que inserido e também da própria coisa geradora do débito. Embargante que alega ser possuidora do bem. Ausência de prova. Apelo improvido*". (Apelação Cível 1107622-88.2018.8.26.0100; Des. Rel: Soares Levada; 34ª Câmara de Direito Privado; J: 26/07/2019)

*"EMBARGOS DE TERCEIRO – AÇÃO DE COBRANÇA – CONDOMÍNIO – Cumprimento de sentença proferida em ação de cobrança de débitos condominiais – Título executivo judicial formado em face daquele que figurava como proprietário da unidade condominial na respectiva matrícula – Nulidade incorrente – Compromissário comprador que sustenta ser proprietário do imóvel – Pretensão ao levantamento da penhora que recaiu sobre o imóvel a que se referem os débitos condominiais cobrados – Impossibilidade – Natureza propter rem dos débitos cobrados – Precedentes – Sentença mantida. Honorários advocatícios de sucumbência majorados, em aplicação ao disposto no artigo 85, §11, do Novo Código de Processo Civil, observada a gratuidade concedida. Recurso não provido*". (Apelação Cível 1003320-10.2016.8.26.0704; Des. Rel: Sá Moreira de Oliveira; 33ª Câmara de Direito Privado; J: 17/06/2019)

É evidente que o débito condominial existe independente de quem seja o real ocupante do imóvel, independente de a qual título o ocupa, de forma que o fato de a



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

Avenida Sapopemba até 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03345-000, Fone:  
(11) 2154-1107, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente2cv@tjsp.jus.br

embargante possuir documento que demonstre ser a atual proprietária do imóvel resultaria em simples inclusão sua no polo passivo da demanda principal, sem a necessidade de anulação da ação de conhecimento, aceitando o processo no estado em que se encontra.

É certo que a presente situação decorre da omissão da embargante em regularizar a situação de propriedade do imóvel junto a matrícula, obrigação que lhe cabe, devendo assim aceitar o ônus de sua omissão, já que somente quando do registro da matrícula do imóvel do compromisso de compra e venda é que este terá efeito *erga omnes*.

Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE os presentes embargos de terceiro, com fundamento no art. 487 inc. I do CPC. Sucumbente, arcará a embargante com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo por equidade em R\$2.500,00. Sucumbência cuja execução suspendo nos termos do art. 98 par. 3º do CPC em razão do benefício da gratuidade que restou deferido a embargante.

P.R.I.C.

São Paulo, 20 de janeiro de 2020.

Otávio Augusto de Oliveira Franco

Juiz de Direito



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0023/2020, foi disponibilizado na página 4985/4994 do Diário da Justiça Eletrônico em 29/01/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Adriano Longo (OAB 166001/SP)  
Mauricio Jose Chiavatta (OAB 84749/SP)  
Thiago Assaad Zammar (OAB 231688/SP)

Teor do ato: "Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE os presentes embargos de terceiro, com fundamento no art. 487 inc. I do CPC. Sucumbente, arcará a embargante com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo por equidade em R\$2.500,00. Sucumbência cuja execução suspendo nos termos do art. 98 par. 3º do CPC em razão do benefício da gratuidade que restou deferido a embargante."

SÃO PAULO, 29 de janeiro de 2020.

Clóvis Valente Dos Reis  
Escrevente Técnico Judiciário

Adriano Longo  
Advogado

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª  
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE - SP

1007526-13.2019.8.26.0009  
EMBARGOS DE TERCEIRO

**FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA**, devidamente qualificada nos autos dos embargos de terceiro movidos em desfavor de **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA**, por intermédio do advogado que esta subscreve, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fundamento nos artigos 1009 e seguintes do Novo Código de Processo Civil, interpor

#### **RECURSO DE APELAÇÃO**

contra a respeitável sentença de fls., 123 *usque* 128 apresentando, para tanto, suas razões recursais em peça anexa, a qual é parte integrante da presente.

Assim, uma vez intimada a parte contrária para apresentar suas contrarrazões, nos termos do artigo 1.010, parágrafo primeiro do NCPC, requer o envio dos autos ao Colendo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Termos em que,

Pedem deferimento.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2020.

---

Adriano Longo

OAB/SP 166.001

Adriano Longo  
Advogado

**RAZÕES RECURSAIS**

**APELANTE: FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA**

**APELADA: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA**

**Autos n. 1007526-13.2019.8.26.0009**

Vara de Origem: 2ª Vara Cível do Fórum Regional de Vila Prudente - SP

**Egrégio Tribunal!**

**Colenda Turma!**

**Ínclitos Julgadores!**

A Respeitável sentença de fls. 123 *usque* 128, em que pese o indiscutível conhecimento jurídico do Nobre prolator, merece ser reformada, eis que o Magistrado não aplicou as regras Legais e Constitucionais pertinentes, conforme restará demonstrado nas linhas antecedentes.

**I - DOS REQUISITOS DE ADMISSIBILIDADE RECURSAL**

A triagem preliminar do recurso de apelação deve compreender, *data venia*, tanto os pressupostos genéricos como os específicos do dito recurso; com avaliação da razoabilidade das alegações, uma a uma.

Adriano Longo  
Advogado

**Analisando os pressupostos de admissibilidade do recurso de apelação ora interposto, há de se considerar, em primeiro lugar, sem maiores peculiaridades, os pressupostos intrínsecos e extrínsecos dos recursos.**

**a) Pressupostos intrínsecos**

**A decisão aqui guerreada é passível de recurso, nos termos do artigo 1010 do NCPC e o recurso interposto pela vencida é o adequado à rediscussão da justiça ou não da sentença proferida em primeiro grau.**

**Tem-se, ainda, que a recorrente é parte legítima para ofertar o presente recurso, sendo desnecessário tecer maiores considerações a propósito.**

**Igualmente, a recorrente tem capacidade processual para propor o presente recurso, de modo que não se faz necessário maiores esclarecimentos.**

**Do mesmo norte, o interesse processual está evidenciado nos autos eis que presentes o binômio utilidade + necessidade recursal.**

**Por fim, não qualquer fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer, restando, pois, presentes os requisitos intrínsecos recursais.**



Adriano Longo  
Advogado

## **b) Pressupostos extrínsecos**

**No que atine aos pressupostos extrínsecos do recurso, entende o recorrente também estarem eles presentes.**

Relativamente a tempestividade, esclarece o recorrente que a **disponibilização** da r. sentença se deu em **29 de janeiro de 2020** (quarta-feira), tendo sido publicada no dia **30 de janeiro de 2020** (quinta-feira) e, com a nova regra estabelecida pelo Código de Processo Civil, o prazo recursal passou a fluir a partir de **31 de janeiro de 2020** (sexta-feira), com prazo "fatal" para interposição o dia **20 de fevereiro de 2020** (quinta-feira).

**Por sua vez, o pressuposto relativo ao preparo fica dispensado, porquanto a apelante teve concedido os benefícios da Justiça Gratuita, conforme consta na sentença de fls. 74.**

Finalmente, o pressuposto de regularidade formal também está adequadamente preenchido, pois assinado por advogado legalmente habilitado e a peça processual, em respeito ao princípio da dialeticidade, atacou os fundamentos contidos na sentença.

**Preenchidos, pois, os requisitos processuais e legais, requer o processamento do presente recurso e envio ao Colendo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.**

## **II - DA SENTENÇA RECORRIDA EM APERTADA SÍNTESE**

Após apreciar todas as considerações feitas pelas partes durante a marcha processual em seu relatório e, uma vez elencados os fundamentos de fato e de direito necessários à prolação do decisum, sobreveio o

Adriano Longo  
Advogado

dispositivo da sentença recorrida que rejeitou o pedido da apelante, julgando os embargos de terceiros opostos improcedentes.

Consta da r. sentença recorrida, dentre outras, que a situação do imóvel não restou regularizada, permanecendo até os dias atuais em nome da Incorporadora e Administradora Peppe Ltda, não havendo nos autos informações no sentido da referida transação imobiliária ter sido enviada ou noticiada à embargada formalmente.

Aduz que toda documentação apresentada demonstra que o embargado não tinha conhecimento do compromisso de compra e venda trazido pela embargada (embargante); sendo que os boletos e nas assembleias permanece o nome de JOÃO CARLOS DE NICOLAI, sem que a embargada (embargante) demonstre a ocorrência de algum erro.

No mais, fundamenta que a dívida condominial é *propter rem* ou seja, acompanha a coisa contra quem quer que a detenha, de modo o imóvel responderá pela dívida, independente da regularização de sua situação no registro imobiliário.

Outrossim, consignou que o debito condominial existe independente de quem seja o real ocupante do imóvel, independente de a qual titulo o ocupa, de forma que o fato de a embargante possuir documento que demonstre ser a atual proprietária do imóvel resultaria em simples inclusão sua no polo passivo da demanda principal, sem a necessidade de anulação da ação de conhecimento, aceitando o processo no estado em que se encontra.

Por fim, assevera que a situação decorre da omissão da embargante em regularizar a situação do imóvel, devendo arcar com o ônus da sua omissão, já que somente o registro da matrícula do imóvel terá efeito erga omnes.

### III - DA NULIDADE DA SENTENÇA - CERCEAMENTO DE DEFESA

Adriano Longo  
Advogado

Muito embora o débito condominial seja de 2014, não se justifica o julgamento imediato da lide após a juntada da manifestação sobre a defesa!

Não foi concedido às partes, sequer, a oportunidade de especificação de provas nos termos do artigo 357 do NCPC, ocasião em que a apelante iria fornecer o rol de testemunhas que pretendia ouvir em audiência, confirmando assim sua tese defensiva.

Claro que, além da prova documental produzida, certamente a prova testemunhal teria o condão de confirmar que a apelante era conhecida no condomínio como proprietária, prova esta que poderia ser produzida por funcionários ou demais condôminos que residem ou residiram no condomínio.

O próprio depoimento pessoal das partes poderia trazer considerações importantíssimas para a prolação de uma sentença justa e adequadamente fundamentada, o que não se verificou na decisão aqui impugnada.

Ora, se competia à apelante o dever de provar os fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito da autora, desde a exegese do feito aquela buscou essa prova, não nos parecendo correto o julgamento antecipado do feito.

Enfim, desde a exegese do feito a apelante pugnou pela produção de provas em audiência, prova esta que poderia robustecer ainda mais as alegações contidas na Petição Inicial.

Portanto, entende a apelante que os artigos 10 e 11 do NCPC e 5, LX da Constituição Federal foram desrespeitados pela Juiz sentenciante, razão pela qual pugna a apelante pela anulação da r. sentença de

Adriano Longo  
Advogado

fls., remetendo-se os autos para 1º instância para reabertura da instrução processual.

#### IV - DAS RAZÕES DO INCONFORMISMO

Não sendo atendido por Vossas Excelências o quanto acima alegado, no mérito espera a apelante o provimento do recurso, sendo feita a costumeira justiça por essa Colenda Câmara.

Em que pese o respeitável entendimento do M.M. Juiz de Primeiro Grau, a R. sentença de fls. merece ser reformada por Vossas Excelências!

Em relação a posse sobre o imóvel, indiscutível restou nesses autos, fato até reconhecida na r. sentença aqui combatida, sendo despiciendo tecer maiores esclarecimentos a propósito.

Entretanto, conforme afirmado na inicial e aqui repisado, a apelante não pode sofrer os efeitos da decisão proferida nos autos do cumprimento de sentença que tramita em desfavor de **JOÃO CARLOS DE NICOLAI**, pois nem ela nem seu ex cônjuge, figuraram no polo passivo daquela demanda, havendo flagrante nulidade processual, tese esta não aceita pelo Juízo monocrático.

Não se trata de assumir o processo no estado em que se encontra, como constou na r. sentença recorrida, pois os prejuízos advindos do cerceamento de defesa apontados são inúmeros, até porque o imóvel da apelante já até foi avaliado naqueles autos, sem que a apelante tenha podido dela participar e exercer o Constitucional direito ao contraditório.

Conforme esclarecido nas linhas antecedentes e documentalmente provado nos autos, **há muito tempo o condomínio já tinha plena ciência do fato de que os condôminos eram, na verdade, a apelante e seu ex-**



Adriano Longo  
Advogado

cônjuge, os quais apenas deixaram de promover a respectiva transferência em razão de motivos financeiros, não deixando de fazê-lo, entretanto, a comunicação formal ao condomínio acerca da aquisição realizada.

Na realidade, seja por inexperiência ou mesmo inocência, a apelante acreditou existir qualquer impedimento em se manter o nome do antigo proprietário no cadastro do condomínio, até porque tinha um título aquisitivo que era assaz a comprovar a aquisição realizada.

**Ao contrário do entendimento adotado pelo Juiz sentenciante**, restou claro nos autos que a apelante levou ao conhecimento do apelado a transação realizada, porém nunca exigiu as necessárias correções cadastrais por desconhecimento das consequências que tais omissões eventualmente poderiam lhe trazer.

Tal prova, Excelências, foi produzida pelo próprio apelado que, através da juntada de ata de reunião realizada em 20 de janeiro de 2016, confirmou ter tentado negociar a dívida com o condômino, tendo dele não recebido nenhuma proposta para negociação dos valores em aberto, prova esta que sequer foi analisada na sentença recorrida.

Assim, se o apelado afirmou ter tentado acordo com o condômino (consta tal informação em ata) e se o Sr. JOÃO CARLOS DE NICOLAI não mais era proprietário desde 30/10/1993, é evidente que as negociações infrutíferas foram realizadas relativamente aos atuais proprietários e jamais com o primitivo, confirmando assim a tese autoral.

Reafirma-se, Ínclitos Desembargadores, se a venda da unidade ao apelado se deu em 30/10/1993 e as noticiadas reuniões se deram próximas à data da ata de reunião (presume-se) não poderia o Sr. JOÃO CARLOS DE NICOLAI delas ter participado (como de fato não participou) por não mais ser proprietário do imóvel, o que nos leva a afirmar que a existência de débito fora comunicada aos atuais possuidores do bem.

Adriano Longo  
Advogado

As próprias atas carreadas na defesa demonstram que João Carlos de Nicolai não participou de qualquer assembleia, fortificando ainda mais a tese defendida na exordial.

Como afirmado na R. sentença, a matrícula do Imóvel permanece até os dias atuais em nome da incorporadora e Administradora Peppe Ltda, evidenciando que tanto o Sr. Nicolai como a Sra. Fernanda não promoveram as respectivas anotações no registro do Imóvel.

Não há que se falar em situação de "erro", até porque em nenhum momento foi dito acerca da ocorrência de erro em relação ao lançamento do nome do antigo possuidor em ata ou nos boletos de pagamentos, mas sim erro do credor relativamente ao ajuizamento de demanda judicial em desfavor daquele que desde há muito não responde mais pelas dívidas do imóvel, pouco se importando com o desfecho do processo instaurado em seu desfavor.

**O fato de tratar-se de obrigação *propter rem* não dispensa a propositura da ação de cobrança contra o responsável por seu pagamento, que tanto pode ser o proprietário como o promitente comprador, conforme os mais recentes julgados do Superior Tribunal de Justiça, como o seguinte:**

Ementa:  
CONDOMÍNIO. Despesas. Ação de cobrança. Legitimidade passiva. - A ação de cobrança de quotas condominiais pode ser proposta tanto contra o proprietário como contra o promissário comprador, pois o interesse prevalente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher, - entre aqueles que tenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel (proprietário, possuidor, promissário comprador, etc.), - o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ressalvado a este o direito regressivo contra quem entenda responsável. - Ação promovida contra o

**Adriano Longo**  
**Advogado**

proprietário. Recurso conhecido, mas improvido.  
Decisão: Por unanimidade, conhecer do recurso, mas lhe negar provimento.

(Documento: 17047 - Tipo do Documento: ACÓRDÃO - Número do Registro: 199800830723 - Sigla da Classe: RESP - Classe do Processo: RECURSO ESPECIAL - Número do Processo: 194481 - UF do Processo: SP - Data de Decisão: 04/02/1999 - Código do Órgão Julgador: T4 - Nome do Órgão Julgador: QUARTA TURMA - Nome do Ministro Relator: RUY ROSADO DE AGUIAR - Fonte: DJ DATA:22/03/1999 PG:00216)

Assim, restando evidente a ciência do condomínio apelado de quem foi o responsável pela unidade condominial ao longo dos anos, desde 2002, data em que houve a formalização do compromisso de compra e venda com o sr. **JOÃO CARLOS DE NICOLAI**, não se justifica a propositura desta ação em seu desfavor, **a qual deveria ser manejada contra os atuais proprietários (possuidores) do bem.**

O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que, na hipótese de o condomínio ter conhecimento da transferência de titularidade do imóvel, a ação de cobrança de cotas condominiais deve ser direcionada ao atual possuidor do imóvel, mesmo que não tenha registro, conforme dispõe o seguinte acórdão:

*CIVIL E PROCESSUAL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. AÇÃO MOVIDA CONTRA EX-TITULAR DO IMÓVEL. VENDA ANTIGA. CIÊNCIA DO AUTOR DA TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE, AINDA QUE NÃO REGISTRADO O CONTRATO DE PROMESSA. VALORES RELATIVOS A PERÍODO POSTERIOR. RESPONSABILIDADE DOS REAIS CONDÔMINOS. LEI N. 4.591/64, ARTS. 4º, 9º E 12, NA REDAÇÃO DA LEI N. 7.182/84. I. Ciente o condomínio da venda de imóvel, ainda que por*

Adriano Longo  
Advogado

*contrato de promessa não registrado, a ação de cobrança de cotas condominiais vencidas posteriormente a tal ato deve ser direcionada contra os novos titulares. II. Precedentes do STJ. III. Recurso especial conhecido e provido. (REsp 573.770/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 09/11/2004, DJ 09/02/2005, p. 197) - grifamos.*

Diante disso, ressaltamos que as prestações condominiais cobradas pelo apelado tiveram origem em 2014 e a embargante reside no imóvel desde o ano de 2002, porém preferiram ajuizar a demanda de conhecimento em face da pessoa que não era mais proprietária (possuidora) do bem.

Portanto, há que se reconhecer que a legitimidade passiva para figurar na ação de conhecimento era da apelante e seu ex cônjuge, não merecendo prevalecer a penhora sobre o bem descrito no termo de fls.41, porquanto esta se deu em processo que nunca fora citada.

Outrossim, a apelante está sofrendo lesão grave em seu patrimônio e direito de propriedade, devendo ser o bem desobrigado da constrição judicial, mantendo-se por Vossas Excelências inalterada a decisão de primeiro grau que suspendeu os atos de praxeamento

Sobre o tema, o C. Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 1.345.331-RS, de Relatoria do Min. Luís Felipe Salomão, submetido ao rito especial prescrito pelo artigo 543-C do Código de Processo Civil, para os casos em que se discute a responsabilidade pelo pagamento de obrigações condominiais, firmou a seguinte tese:

**"PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO**



Adriano Longo  
Advogado

DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses:

a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador. 2. No caso concreto, recurso especial não provido" (destaquei)

Com efeito, tendo o condomínio **ciência da transferência da titularidade do bem**, a demanda deveria ser proposta, tão somente contra os conhecidos condôminos:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA E DE CIÊNCIA

Adriano Longo  
Advogado

*DO CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE PASSIVA DO VENDEDOR, ANTIGO PROPRIETÁRIO. ALEGAÇÃO DE QUE HOVE COMUNICAÇÃO AO CONDOMÍNIO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. 1. A jurisprudência desta eg. Corte pacificou-se no sentido de considerar que, a despeito de se conceber a possibilidade de atribuir responsabilidade ao vendedor pelo pagamento de despesas condominiais, referentes ao período posterior à celebração do contrato de compra e venda, há de ser observado que a escolha quanto à legitimidade para responder pelos débitos não fica ao inteiro arbítrio do credor. Se ficar demonstrado que o condomínio teve ciência da realização da transferência do imóvel a um terceiro e que este passou a ter a posse do bem ou titularizou direitos de gozo ou fruição, caberá apenas a este a legitimidade para responder sobre as cotas condominiais. 2. Tendo o Tribunal de origem assentado que não houve ciência inequívoca do condomínio, é inviável a pretensão recursal que busca demonstrar o contrário, uma vez que tal providência demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que se sabe vedado em sede de recurso especial. Incidência da Súmula 7/STJ. 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg nos EDcl no Ag 1092904/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 09/04/2013, DJe 07/05/2013 - grifei)*

No mesmo sentido:

**CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROPRIETÁRIO. COMPROMISSO**

**Adriano Longo**  
**Advogado**

COMPRA E VENDA. - Havendo a imissão na posse pelo promitente-comprador e a ciência inequívoca da transação, pelo Condomínio, resta afastada a legitimidade passiva ad causam do promitente-vendedor para responder pelas cotas condominiais vencidas no período em que a posse passou a ser exercida pelo adquirente da unidade habitacional. - Agravo não provido. (AgRg no REsp 1323646/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/11/2012, DJe 20/11/2012 - grifei)

Temos, ainda, algumas decisões oriundas do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, senão vejamos:

*APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIROS. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DE PAGAMENTO DO CONDOMÍNIO QUE É DO PROPRIETÁRIO, PROMITENTE COMPRADOR, CESSIONÁRIO OU ADQUIRENTE. ACORDO REALIZADO EM SEDE DE AÇÃO DE RECONHECIMENTO E DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL, NA QUAL O REFERIDO BEM FOI PARTILHADO EM PROL DOS ORA EMBARGANTES. ACORDO NÃO LEVADO A REGISTRO NO RGI. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO QUANTO A POSSE DOS EMBARGANTES NO IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO TITULAR QUE CONSTA NO REGISTRO IMOBILIÁRIO, E ANTIGO PROPRIETÁRIO. RECONHECIMENTO DA LEGITIMIDADE DOS EMBARGANTES. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO. (TJRJ - Apelação Cível nº 0045914-55.2018.8.19.0001 – Terceira Câmara Cível – Rel. FERNANDA FERNANDES COELHO ARRÁBIDA PAES - Data Julgamento 12-02-2020 )*

Conclui-se, destarte, que a escolha da legitimidade passiva não deveria ficar a critério do apelado, pois o que define a legitimidade é a imissão na posse do bem e a plena ciência do condomínio, conforme entendimento acima colacionado.

No presente caso, repise-se, o apelado, por má-fé ajuizou a ação contra JOÃO CARLOS DE NICOLAI que, obviamente, não teve interesse em ofertar defesa, porquanto é de conhecimento público que as despesas

Adriano Longo  
Advogado

de condomínio são garantidas pelo próprio imóvel, de modo que seus bens pessoais provavelmente não seriam atingidos por decisão judicial no presente feito.

Deste modo, estando demonstrado que a apelante se imitira na posse do bem desde 2002 e estando demonstrado, igualmente, que o apelado tivera ciência inequívoca deste fato, deve-se afastar a legitimidade passiva de **JOÃO CARLOS DE NICOLAI** (promitente vendedor do bem), para responder pelas cotas condominiais.

Do acima exposto, denota-se que à apelante foi premida do exercício de seu **direito constitucional ao contraditório e ampla defesa, uma vez que não foi citada em processo cujo cunho material é de seu interesse e a afeta diretamente, sendo certo que, o ingresso naquele feito em seu atual estado, como já dito alhures, lhe trará grande prejuízo.**

A ausência da citação do apelante na nulidade do processo de cobrança de condomínio promovido pelo apelado, tendo em vista que feriu os **princípios constitucionais do devido processo legal, ampla defesa e do contraditório, estampado no artigo 5º, inciso LV, da CF.**

**A nulidade de citação**, igualmente, deve ser reconhecida tendo em vista a flagrante ofensa aos artigos 238, 239 e artigo 803, inciso II e parágrafo Único do Código de Processo Civil.

Além disso, considerando que o Código de Processo Civil adota o princípio *pas de nullité sans grief*, o qual determina que a declaração de nulidade requer a efetiva comprovação de prejuízo à parte, deve ser salientado que no presente caso não há dúvidas de que a ausência da citação causou graves prejuízos à apelante, tendo em vista que imóvel cuja posse é detentora foi penhorado e está em vias de ser levado à hasta pública.

Deste modo, há que se prover o recurso interposto a fim de ser declarada a nulidade do processo de cobrança condominial de nº 1003955-05.2017.8.26.0009, a fim de que seja permitido à apelante o exercício do direito de defesa, constitucionalmente assegurado.



Adriano Longo  
Advogado

## V - DO PEDIDO

Diante de todo o exposto, espera de Vossa  
Excelências:

- a) Seja o presente recurso recebido em seus regulares efeitos (duplo efeito), mantendo-se a suspensão dos atos de praxeamento no processo principal, até decisão final do presente recurso;
- b) Seja dado provimento ao presente recurso, julgando-se procedente os presentes embargos de terceiro, anulando-se o feito principal desde a sua exegese, deferindo-se à apelante o direito de ofertar sua competente defesa relativamente ao débito perseguido pelo condomínio apelado.
- c) Seja determinada a liberação do imóvel em questão da penhora realizada;
- d) Seja determinada a inversão do ônus sucumbencial, nos termos da lei.

Termos em que,  
Pede deferimento.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2019.

---

Adriano Longo  
OAB/SP 166.001

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA SAPOPEMBA ATÉ 3740, SALA 202 - 2º ANDAR, VILA DIVA -

CEP 03345-000, FONE: (11) 2154-1107, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:

VLPRUDENTE2CV@TJSP.JUS.BR

**DECISÃO**

Processo nº: **1007526-13.2019.8.26.0009**  
Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro Cível - Esbulho / Turbação / Ameaça**  
Embargante: **Fernanda Santos de Oliveira**  
Embargado: **Condomínio Edifício Della Colina**

Vistos.

Intime-se o apelado para apresentar contrarrazões, no prazo de 15 (quinze) dias, na forma do artigo 1.010, parágrafo 1º do CPC.

Int.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2020.

Otávio Augusto de Oliveira Franco  
Juiz de Direito

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0063/2020, foi disponibilizado na página 2910/2925 do Diário da Justiça Eletrônico em 27/02/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Adriano Longo (OAB 166001/SP)  
Mauricio Jose Chiavatta (OAB 84749/SP)  
Thiago Assaad Zammar (OAB 231688/SP)

Teor do ato: "Vistos. Intime-se o apelado para apresentar contrarrazões, no prazo de 15 (quinze) dias, na forma do artigo 1.010, parágrafo 1º do CPC. Int."

SÃO PAULO, 27 de fevereiro de 2020.

Lúcia Satiyo Chinen Ferreira  
Escrevente Técnico Judiciário

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional da Vila Prudente

Processo nº 1007526-13.2019.8.26.0009

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA**, por seus procuradores e advogados infra-assinados, nos autos dos **EMBARGOS DE TERCEIROS** opostos por **FERNANDA SANTOS OLIVEIRA**, atendendo ao r. despacho de fl., vem pela presente oferecer

### **CONTRARRAZÕES**

Ao recurso de apelação de fls., seguindo estas a seguir.

Nestes termos,  
P. Deferimento.  
São Paulo, 4 de março de 2020

Pp. Mauricio José Chiavatta-adv.  
OAB/SP 84.749

Pp. Thiago Assaad Zammar-adv.  
OAB/SP 231.688





Chiavatta & Zammar

**CONTRARRAZÕES AO RECURSO DE APELAÇÃO**  
**APELANTE: FERNANDA SANTOS OLIVEIRA**  
**APELADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA**

Egrégio Tribunal  
Nobres Julgadores

1. Trata-se de embargos de terceiro, alegando a apelante, em suma, que é legítima possuidora do **apartamento 21**, 2º Andar, do Edifício Della Colina, situado na Rua Dr. Vicente Giacagliani, 747, no 26ª. Subdistrito - Vila Prudente São Paulo, Capital, adquirido em **30/10/1993**, através de escritura pública lavrada perante o 1º Tabelião de Notas de São Caetano do Sul, **NÃO LEVADA A REGISTRO**, e tomou conhecimento através da síndica do apelado sobre a propositura de ação de cobrança contra a unidade condominial.

Porém, a apelante verificou que a ação foi proposta contra o Sr. **JOÃO CARLOS DE NICOLAI**, sob nº 1003955-05.2017.8.26.0009 perante este Douto Juízo, sendo que aquele não é mais compromissário comprador do imóvel desde 30/10/1993.

2. Alegou também que o apelado somente promoveu a ação contra o Sr. João Carlos de Nicolai porque este não tem qualquer interesse em ofertar qualquer resistência ao pedido.

3. Os embargos de terceiro foram julgados improcedentes, por entender que a apelante se omitiu “em



regularizar a situação de propriedade do imóvel junto a matrícula, obrigação que lhe cabe, devendo assim aceitar o ônus de sua omissão, já que somente quando do registro da matrícula do imóvel do compromisso de compra e venda é que este terá efeito *erga omnes*", condenando a apelante ao pagamento das custas e honorários advocatícios arbitrados em R\$ 2.5000,00 (dois mil e quinhentos reais), com a suspensão da execução em face do benefício da Assistência Judiciária Gratuita.

4. Inconformada, a apelante interpôs recurso de apelação, repisando as mesmas alegações contidas nos embargos de terceiro, sobre a ilegitimidade de parte.

5. Acontece, todavia, que não assiste razão à apelante.

## I - DOS FATOS

6. Conforme certidão de propriedade sob nº 127.120 do 6º Registro de Imóveis da Capital de São Paulo (fls.), consta o apartamento 21, do Condomínio Edifício Della Colina, situado na Rua Dr. Vicente Giacaglini, 747, Bairro Vila Bela, São Paulo, Capital, CEP 03203-000 em nome da **INCORPORADORA E ADMINISTRADORA PEPPE LTDA.**, sendo que esta informou ao apelado que o imóvel foi transferido para o Sr. João Carlos de Nicolai através do compromisso de compra e venda datado de janeiro de 1985 (fls.).

Assim, os boletos sempre foram enviados em nome do Sr. João Carlos de Nicolai, sendo efetivamente pagos e sem qualquer oposição por parte da apelante sobre a real compromissária compradora do imóvel, conforme se verifica nos documentos anexos (fls.).

Porém, ante o não pagamento das taxas condominiais, fundo de reserva e fundo de benfeitorias a partir de fevereiro de 2014, o apelado propôs a ação pelo rito ordinário sob nº 1003955-05.2017.8.26.0009, sendo o Sr. João Carlos de Nicolai



devidamente citado em seu endereço residencial (fls.), e tendo em vista a inexistência da apresentação de qualquer defesa, foi aplicado o artigo 248, § 4º do Código de Processo Civil, e conseqüentemente declarada a revelia daquele com a procedência da ação.

Diversamente do afirmado pela apelante, a escritura de compra e venda (fl. 30) **NÃO REGISTRADA JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS**, foi outorgada em 5 de fevereiro de 2002 e não em 30 de outubro de 1993, sendo lavrada há mais de 17 anos e não sendo levada a registro, o que não deu a devida publicidade ao ato, e, ainda, a **APELANTE NÃO COMUNICOU** o apelado sobre a aquisição do imóvel.

Assim, os boletos foram enviados em nome de João Carlos de Nicolai (fls.), e, ainda, constou o nome deste nas listas de presença das assembleias, **INEXISTINDO QUALQUER IMPUGNAÇÃO POR PARTE DA APELANTE**.

Com isso, não há que se falar em má-fé por parte do apelado, **vez que este não tinha o conhecimento da referida transação, sendo certo que foi a Incorporadora e Construtora Peppe Ltda. que informou ao apelado sobre a transferência do bem para o nome do Sr. João Carlos de Nicolai.**

Diversamente do que afirmado pela apelante, não consta na ata da assembleia de 20 de janeiro de 2016 (fl. 36), qualquer menção que houve tentativa de acordo com a apelante ou seu ex-marido, constando apenas que houve tratativas com o condômino.

Além disso, conforme documentação anexa, nas listas de presença das assembleias realizadas, **consta o nome de JOÃO CARLOS DE NICOLAI e não da apelante ou de seu ex-marido**, o que comprova que o apelado não tinha conhecimento da venda do imóvel para a apelante.

O Superior Tribunal de Justiça, em caso análogo, ao decidir o REsp nº 1.345.331/RS, fixou diretrizes no



sentido de que a imissão na posse e a ciência inequívoca da transação é o que definem a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais, a saber:

*“(...) 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do Condomínio acerca da transação; b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto; c) Se restar comprovado: (i) que o promissário comprador imitira-se na posse; e (ii) o Condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador. 2. No caso concreto, recurso especial não provido.”*  
(Grifos nossos).

Sendo assim, não há nos autos qualquer prova que o apelado tinha a plena ciência da transação, fato esse que caberia à apelante comprovar, o que não ocorreu, não podendo se falar em nulidade de citação.

**7. DA NULIDADE DO PROCESSO E DESCONSTITUIÇÃO DA PENHORA.** Pleiteia a apelante a nulidade do processo principal, “bem como seja



confirmada a liminar deferida, a fim de que seja desconstituída a penhora sobre o imóvel de propriedade da Apelante”.

Porém tal pedido não pode prosperar.

8. Como é sabido, a dívida condominial é *propter rem*, ou seja, recai sobre o imóvel e não sobre o devedor, sendo certo que caberia à apelante requerer sua admissão no cumprimento de sentença como assistente, o que não ocorreu, e não opor embargos de terceiro.

Ao analisar os embargos de terceiro e a apelação oposta pela apelante, é claro que esta pretende dar efeito de ação rescisória e rediscutir os assuntos já resolvidos na sentença da ação de cobrança de condomínios (fl. 60), o que é inadmissível, por ofensa à coisa julgada.

O artigo 505 do Código de Processo Civil dispõe que após proferida a decisão, cria-se para o órgão judiciário uma preclusão consumativa, o que impossibilita a rediscussão do tema em sede de embargos de terceiro.

O Superior Tribunal de Justiça entende que a questão de ordem pública, objeto de decisão anterior, com trânsito em julgado, é alcançada pela preclusão consumativa, a saber:

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO À EXECUÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA ALEGADA PELA SUPERVIA. PRECLUSÃO. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

1. As matérias de ordem pública podem ser apreciadas a qualquer momento,



no entanto, havendo decisão anterior, como no presente caso, impede nova apreciação, pois alcançada pela preclusão.

2. Agravo regimental a que se nega provimento (AgRg. no REsp. nº 1.339.113/RJ, Terceira Turma, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, julgado em 01/09/2015).

...

"4. Nos termos da jurisprudência firmada do Superior Tribunal de Justiça, ocorre a preclusão consumativa mesmo quando se tratar de matéria de ordem pública que tenha sido objeto de anterior decisão já definitivamente julgada" (AgRg. No REsp. nº 1.507.721/DF, Terceira Turma, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 05/11/2015).

Sendo assim, não há que se falar em nulidade do processo principal, vez que a matéria se encontra fulminada pela preclusão consumativa.

9. No tocante à desconstituição da penhora do imóvel, melhor sorte não cabe à apelante.

10. As despesas condominiais constituem obrigações *propter rem* admitindo-se a penhora do imóvel, ainda que este tenha sido transferido a terceiro, tal como decidiu a 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, a saber:

**“7ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP**



Chiavatta & Zammar

fls. 155

**Apelante: ROBERVAL MELON**  
**Apelado: CONDOMÍNIO**  
**RESIDENCIAL LEBLON**  
**Interessado: RODRIGO CESAR BORIN**  
**MM Juiz de Direito: Dr. THOMAZ**  
**CARVALHAES FERREIRA**

**VOTO Nº 21.463**

**APELAÇÃO EMBARGOS DE**  
**TERCEIRO EM AÇÃO DE**  
**COBRANÇA DE DESPESAS**  
**CONDOMINIAIS.** *Tratando-se de dívida proveniente de despesas condominiais, que constituem obrigações "propter rem", a execução de débitos oriundos do imóvel alcança o próprio bem, admitindo-se a constrição, mesmo na hipótese de ele ter sido transmitido a terceiro. Penhora subsistente.*  
**RECURSO DESPROVIDO.** (TJSP, 26<sup>a</sup> Câ., Apelação nº 1045588-91.2016.8.26.0506, j. em 28.03.2018, Rel. Des. ANTONIO NASCIMENTO).

Sendo assim, deve ser mantida a penhora que recai sobre o apartamento 21, 2º Andar, do Edifício Della Colina, situado na Rua Dr. Vicente Giacaglini, 747, no 26ª Subdistrito - Vila Prudente São Paulo, Capital, conforme amplamente demonstrado.

**11. DA MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.** Os honorários advocatícios devem ser majorados, tal como disposto nos §§ 1º e 11 do artigo 85 do Novo Código de Processo Civil, vez que na sentença, os referidos honorários foram arbitrados no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

O § 11 do artigo 85 do Novo Código de Processo Civil é claro ao dispor que o Tribunal, ao julgar o

recurso, **majorará** os honorários fixados anteriormente, levando-se em conta o trabalho adicional realizado em grau de recurso, com a apresentação de contrarrazões de apelação.

Assim, os honorários advocatícios cabentes ao apelado devem ser majorados.

Ante o exposto, requer-se hajam por bem os Nobres Julgadores, negar provimento ao recurso de apelação, e, ainda, majorarem os honorários advocatícios, conforme disposto no § 11 do artigo 85, do Novo Código de Processo Civil, por ser esta a medida da soberana

JUSTIÇA!

Nestes termos,  
P. Deferimento.

São Paulo, 4 de março de 2020

Pp. Mauricio José Chiavatta-adv.  
OAB/SP 84.749

Pp. Thiago Assaad Zammar-adv.  
OAB/SP 231.688





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 SJ 2.1.8 - Serviço de Distribuição de Direito Privado 3  
 Praça Namid Jafet, 235 - Ipiranga - Sala 36 - CEP: 04205-050 -  
 São Paulo/SP

**TERMO DE DISTRIBUIÇÃO COM CONCLUSÃO**



Processo nº: **1007526-13.2019.8.26.0009**  
 Classe – Assunto: **Apelação Cível - Condomínio Em Edifício Com Revisão**  
 Apelante: **Fernanda Santos de Oliveira**  
 Apelado: **Condomínio Edifício Della Colina**  
 Relator(a): **BERENICE MARCONDES CESAR**  
 Órgão Julgador: **28ª Câmara de Direito Privado**

**Apelação Cível nº 1007526-13.2019.8.26.0009 .**

Entrado em: **11/05/2020**

Tipo da Distribuição: **Livre**

Impedimento: Magistrados impedidos Não informado

Observação: Motivo do Estudo da Prevenção Não informado

O presente processo foi distribuído nesta data, por processamento eletrônico, conforme descrito abaixo:

**RELATOR: Des<sup>a</sup>. Berenice Marcondes Cesar**

**ÓRGÃO JULGADOR: 28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

São Paulo, 19/05/2020 10:48:40.

William Batista Rosa  
 Supervisor(a) do Serviço

**CONCLUSÃO**

Faço estes autos conclusos ao Des. BERENICE MARCONDES CESAR.  
 São Paulo, 19 de maio de 2020.

William Batista Rosa  
 Supervisor(a) do Serviço



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
 Serviço de Processamento do 14º Grupo de Câmaras  
 Direito Privado – 27ª e 28ª Câmaras  
 Palácio da Justiça, s/nº - 6º andar - sala 621 - São Paulo – SP – CEP 01018-010

**Apelação Cível - nº 1007526-13.2019.8.26.0009**

**Apelante/Embargante: FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA**

**Apelado/Embargante: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA**

**MM. Juiz de Direito: Otávio Augusto de Oliveira Franco**

**Comarca de São Paulo – 2ª Vara Cível**

**Voto nº 33073**

Trata-se de “embargos de terceiro” (e-fls. 01/19) ajuizados por FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA contra CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA, julgados improcedentes pela r. sentença (e-fls. 123/128), cujo relatório adoto, condenando a Embargante ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios arbitrados em R\$ 2.500,00.

Inconformada, a Embargante interpôs recurso de apelação (e-fls. 130/145), suscitando preliminar de cerceamento de defesa, pois impossibilitada de produzir prova testemunhal para comprovar que era conhecida no condomínio como proprietária e possuidora do bem imóvel penhorado, aduzindo, no mérito, basicamente, que nunca se lhe exigiu registro de propriedade na matrícula do imóvel e que o Embargado tinha plena ciência de que o bem lhe pertencia e não ao executado original, alienante, sendo absolutamente irrelevante que os débitos sejam “propter rem”.

O recurso foi regularmente processado (e-fls. 146) e, intimado, o Embargado apresentou suas contrarrazões (e-fls. 148/156).

É o relatório.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**Serviço de Processamento do 14º Grupo de Câmaras**  
**Direito Privado – 27ª e 28ª Câmaras**  
**Palácio da Justiça, s/nº - 6º andar - sala 621 - São Paulo – SP – CEP 01018-010**

Ao julgamento virtual.

**BERENICE MARCONDES CESAR**  
Relatora  
(assinatura eletrônica)



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE  
SÃO PAULO

**2020.0000782193**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007526-13.2019.8.26.0009, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CESAR LACERDA (Presidente) e CESAR LUIZ DE ALMEIDA.

São Paulo, 25 de setembro de 2020.

**BERENICE MARCONDES CESAR**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica





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

**Apelação Cível - nº 1007526-13.2019.8.26.0009**

**Apelante/Embargante: FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA**

**Apelado/Embargante: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA**

**MM. Juiz de Direito: Otávio Augusto de Oliveira Franco**

**Comarca de São Paulo – 2ª Vara Cível**

**Voto nº 33073**

EMBARGOS DE TERCEIRO. Aquisição de imóvel não registrada pela Embargante. Penhora realizada em cumprimento de sentença com obrigação de pagar débitos “propter rem” ajuizada contra o proprietário indicado pela própria construtora, único no qual há registro em atas de assembleia e em relação ao qual são emitidos boletos de cobrança. Penhora de imóvel devida, em virtude da natureza dos débitos. Questões atinentes ao processamento da demanda original e do cumprimento de sentença que devem ser resolvidas em vias processuais próprias. Inexistência de cerceamento de defesa da Embargante. RECURSO DA EMBARGANTE NÃO PROVIDO.

Trata-se de “embargos de terceiro” (e-fls. 01/19) ajuizados por FERNANDA SANTOS DE OLIVEIRA contra CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA COLINA, julgados improcedentes pela r. sentença (e-fls. 123/128), cujo relatório adoto, condenando a Embargante ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios arbitrados em R\$ 2.500,00.

Inconformada, a Embargante interpôs recurso de apelação (e-fls. 130/145), suscitando preliminar de cerceamento de defesa, pois impossibilitada de produzir prova testemunhal para comprovar que era conhecida no condomínio como proprietária e possuidora do bem imóvel penhorado, aduzindo, no mérito, basicamente, que nunca se lhe exigiu registro de propriedade na matrícula do imóvel e que o Embargado tinha plena ciência de que o bem lhe pertencia e não ao executado original, alienante, sendo



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE  
SÃO PAULO

absolutamente irrelevante que os débitos sejam “propter rem”.

O recurso foi regularmente processado (e-fls. 146) e, intimado, o Embargado apresentou suas contrarrazões (e-fls. 148/156).

É o relatório.

Trata-se de recurso de apelação contra r. sentença que julgou improcedentes embargos de terceiro ajuizados por possuidora e proprietária de unidade condôminial, em virtude da penhora de seu bem imóvel em autos de cumprimento de sentença que visa executar o alienante para pagamento de despesas condominiais.

O recurso não merece provimento.

Pois bem. A alegação da Embargante é de que adquiriu a unidade condôminial de João Carlos de Nicolai, por meio de escritura pública lavrada em 05.FEV.2002 (e-fls. 30/32), e que este alienante figurou como réu em ação de cobrança de despesas condominiais vencidas e não pagas desde FEV.2014, levando à penhora do imóvel da Embargante nos autos de cumprimento de sentença subsequente.

Acontece que, como salientado em contestação (e-fls. 80/87) a matrícula de registro do imóvel apresenta registro tão somente da incorporadora como proprietária do imóvel (e-fls. 88/89), sendo que o réu e executado original, senhor João Carlos de Nicolai, além de ter sido indicado como comprador do bem pela incorporadora referida (e-fls. 90/92), também é o único em nome do qual são expedidos os boletos de cobranças mensais de despesas condominiais (e-fls. 95/100) e, além disso, o único cujo nome figura nas atas de assembleias do condomínio (e-fls. 106/107, 108/109 e 110/112).

Pois bem. Diante disso, tem-se que, uma vez confundindo-se a preliminar de cerceamento de defesa com o mérito, será com ele analisada em conjunto.

Em primeiro lugar, o débito relativo a despesas condominiais é de natureza “propter rem” e, dessa forma, acompanha o imóvel e deve sobre ele incidir com prioridade.



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Logo, a penhora do bem seja ele de propriedade da Embargante ou do executado original, seria medida de rigor qualquer que fosse a composição do polo passivo da demanda. Além disso, jamais negou a Embargante que existam os débitos relativos a despesas condominiais indicados pelo condomínio Embargado, razão pela qual não se afasta o motivo central pelo qual se faz possível a penhora do imóvel.

Em segundo lugar, os embargos de terceiro prestam-se para a defesa dos interesses e direitos próprios do embargante e não para discutir a composição dos polos da demanda original, ou desconstituir coisa julgada.

Nesse sentido, a alegação da Embargante de que era ela e não o executado original quem deveria figurar no polo passivo da demanda de cobrança e no cumprimento de sentença não lhe socorre.

Observe-se que, primeiro, nunca levou a Embargante a registro a escritura pública de aquisição do imóvel e a prova de que o condomínio não tinha ciência de que a mesma era possuidora e proprietária do bem encontra-se de forma documental juntada aos autos. Assim, não houve cerceamento de direito de defesa da Embargante, já que a prova testemunhal a ser produzida seria inútil, já que diz respeito à composição do polo passivo da demanda original (discussão que não se admite no bojo de embargos de terceiro) e não poderia sobrepujar os documentos produzidos pelo Embargado.

Ainda, em segundo lugar, tem-se que deveria a própria Embargante ter-se habilitado nos autos da ação original ou do cumprimento de sentença para discutir a exigibilidade dos débitos e penhorabilidade de outros bens, o que não fez. Note-se que é até mesmo má-fé a alegação de que a Embargante era proprietária do imóvel e, desde FEV.2014 deixou de pagar as despesas condominiais devidas, sem se apresentar nos autos da demanda ou ter ciência de seu andamento, já seria tão conhecida no condomínio e preocupada com sua propriedade.

A pretensão da Embargante, como



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE  
SÃO PAULO

apresentada, não é admissível juridicamente, já que pretende substituir meios processuais pertinentes para a revisão da coisa julgada que favorece o Embargado e para obstar a cobrança das despesas condominiais que, segundo a tese dos próprios embargos, foram inadimplidas pela própria Embargante, em manifesta alegação de má-fé, que somente não será apenada no presente momento em virtude de aplicação do princípio do duplo grau de jurisdição.

Logo, o presente recurso de apelação não merece provimento, mantendo-se a r. sentença prolatada, exceto no que tange aos honorários advocatícios de sucumbência, que devem ser majorados, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, para o razoável patamar de R\$ 3.000,00.

Ante o exposto, **CONHEÇO** e **NEGO PROVIMENTO** ao recurso de apelação interposto pela Embargante, com a **MAJORAÇÃO** do valor dos honorários advocatícios de sucumbência para R\$ 3.000,00.

Berenice Marcondes Cesar  
Relatora





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 SJ 3.3.2.2 - Serv. de Proces. da 28ª Câmara de Dir. Privado  
 Conselheiro Furtado, nº 503 - 4º andar - CEP: 01511-000 - São Paulo/SP

**CERTIDÃO**

Processo nº: **1007526-13.2019.8.26.0009**  
 Classe – Assunto: **Apelação Cível - Condomínio Em Edifício**  
 Apelante: **Fernanda Santos de Oliveira**  
 Apelado: **Condomínio Edifício Della Colina**  
 Relator(a): **BERENICE MARCONDES CESAR**  
 Órgão Julgador: **28ª Câmara de Direito Privado**

**CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO**

CERTIFICO que o v. Acórdão foi disponibilizado no DJE hoje.

Considera-se data da publicação o 1º dia útil subsequente.

Advogado

Adriano Longo (OAB: 166001/SP) - Mauricio Jose Chiavatta (OAB: 84749/SP) - Thiago Assaad Zammar (OAB: 231688/SP)

São Paulo, 30 de setembro de 2020.

\_\_\_\_\_  
 Bruno Gomes Silva Sampaio - Matrícula M371050  
 Escrevente Técnico Judiciário



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 SJ 3.3.2.2 - Serv. de Proces. da 28ª Câmara de Dir. Privado  
 Conselheiro Furtado, nº 503 - 4º andar - CEP: 01511-000 - São  
 Paulo/SP - 3399-6082

**CERTIDÃO**

Processo nº: **1007526-13.2019.8.26.0009**  
 Classe – Assunto: **Apelação Cível - Condomínio Em Edifício**  
 Apelante **Fernanda Santos de Oliveira**  
 Apelado **Condomínio Edifício Della Colina**  
 Relator(a): **BERENICE MARCONDES CESAR**  
 Órgão Julgador: **28ª Câmara de Direito Privado**

**CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO**

Certifico que o v. acórdão transitou em julgado em **23/10/2020**

São Paulo, 26 de outubro de 2020.

---

Francisco Xavier Barros - Matrícula: M120319  
 Escrevente-Chefe



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 SJ 3.3.2.2 - Serv. de Proce. da 28ª Câmara de Dir. Privado  
 Conselheiro Furtado, nº 503 - 4º andar - CEP: 01511-000 - São  
 Paulo/SP - 3399-6082

**CERTIDÃO**

Processo nº: **1007526-13.2019.8.26.0009**  
 Classe – Assunto: **Apelação Cível - Condomínio Em Edifício**  
 Apelante **Fernanda Santos de Oliveira**  
 Apelado **Condomínio Edifício Della Colina**  
 Relator(a): **BERENICE MARCONDES CESAR**  
 Órgão Julgador: **28ª Câmara de Direito Privado**  
 Vara de Origem: **2ª Vara Cível**

**CERTIDÃO DE REMESSA**

Certifico que o(a) Apelação Cível de nº 1007526-13.2019.8.26.0009 ,  
 movido(a) por Fernanda Santos de Oliveira Justiça Gratuita contra  
 Condomínio Edifício Della Colina foi remetido(a) para a vara de origem.  
 São Paulo, 26 de outubro de 2020.

Francisco Xavier Barros - Matrícula M120319  
 Escrevente-Chefe



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA de SÃO PAULO

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA SAPOPEMBA ATÉ 3740, SALA 202 - 2º ANDAR,  
VILA DIVA - CEP 03345-000, FONE: (11) 2154-1107, SÃO  
PAULO-SP - E-MAIL: VLPRUDENTE2CV@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Processo: 1007526-13.2019.8.26.0009  
Ação: Embargos de Terceiro Cível  
Embargante: Fernanda Santos de Oliveira  
Embargado: Condomínio Edifício Della Colina

Vistos.

Cumpra-se o V. Acórdão que negou provimento ao recurso.

Arquivem-se, com baixa definitiva.

Prossiga-se nos autos principais.

Int.

São Paulo, 27 de outubro de 2020.

Otávio Augusto de Oliveira Franco

Juiz de Direito



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0473/2020, foi disponibilizado na página 3926/3930 do Diário da Justiça Eletrônico em 29/10/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Adriano Longo (OAB 166001/SP)  
Mauricio Jose Chiavatta (OAB 84749/SP)  
Thiago Assaad Zammar (OAB 231688/SP)

Teor do ato: "Cumpra-se o V. Acórdão que negou provimento ao recurso. Arquivem-se, com baixa definitiva. Prossiga-se nos autos principais."

SÃO PAULO, 29 de outubro de 2020.

Maria Ap. Pereira dos Santos Lucchini  
Escrevente Técnico Judiciário