

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE TAUBATÉ****FORO DE TAUBATÉ****3ª VARA CÍVEL**

Rua José Licurgo Indiani s/n, ., Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070,

Fone: (12) 2124-9248, Taubaté-SP - E-mail: taubate3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0000207-64.2023.8.26.0625**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**
 Requerente: **Condominio Residencial Recanto dos Ipês**
 Requerido: **Claudia Helena Monteiro de Souza Ribeiro**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Robson Rodrigues Mendes (28834)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 625.2023/032508-9 em diligência ao local abaixo descrito, após as formalidades legais, constatei que no local reside a Sra. Cláudia Helena Monteiro de Souza, RG. 32.311.915-3 e CPF 261.976.918/33, e seus filhos André de 14 anos e Flávia de 24 anos, após isto, procedi à avaliação do imóvel penhorado conforme auto que segue. Certifico, por fim, **INTIMEI Cláudia Helena Monteiro de Souza Ribeiro**, pelo teor do mandado, que lhe li, o (a) qual bem ciente ficou, exarou a sua assinatura e recebeu a contrafé que lhe entreguei.

Cota: 01 R\$102,78 guia 55534

Ato: Intimação

Pessoa: Claudia Helena Monteiro de Souza Ribeiro

Diligência:

26/10/2023 as 10:10 - local: Avenida Santa Cruz do Areao, nº 1975, casa 3c - Vila Areao (CEP 12061-100) - Taubaté/SP (distância 0 km)

Ato: Avaliação

Pessoa: Claudia Helena Monteiro de Souza Ribeiro

O referido é verdade e dou fé.

Taubaté, 27 de outubro de 2023.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE TAUBATÉ****FORO DE TAUBATÉ****3ª VARA CÍVEL**

Rua José Licurgo Indiani s/n, ., Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070,

Fone: (12) 2124-9248, Taubaté-SP - E-mail: taubate3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**AUTO DE AVALIAÇÃO**

Aos vinte e seis do mês de outubro do ano de dois mil e vinte três (26/10/2023), nesta cidade e Comarca de Taubaté/SP, em cumprimento ao r. mandado expedido nos autos do Processo de Cumprimento de Sentença, em referência, a requerimento de Condomínio Residencial Recanto dos Ipês é movida em face de Claudia Helena Monteiro de Souza Ribeiro, dirigi-me à Avenida Santa Cruz do Areão, 1975, casa 03 C, Vila Areão, nesta, onde, após as formalidades legais, PROCEDI À AVALIAÇÃO do bem penhorado e descrito, objeto da matrícula nº 143.181 do CRI local (R-4 e R-5) e cadastrada na Prefeitura Municipal sob o BC.nº 5.5.056.001.044, conforme fotografia digitalizada que segue como parte integrante deste.

E para os devidos fins de avaliação do bem acima descrito, considerando os valores aferidos após pesquisa realizadas junto a imobiliárias desta cidade, sites de venda virtual de imóveis à venda na referida região e no mesmo Condomínio e endereço citado, com mesma dimensão e metragem, levando em conta o valor médio de venda em mercado, para os devidos efeitos legais, atribuo o valor de R\$ 240.000,00 (Duzentos e Quarenta Mil Reais) como estimativa do apurado. Nada mais. Robson Rodrigues Mendes (oficial de justiça)

PLANILHA DE DÉBITO

Condomínio Residencial Recanto dos Ipês

Unidade 003C

Parte: Claudia Helena Monteiro de Souza Ribeiro

Processo de número: 0000207-64.2023.8.26.0625 na 3ª. Vara Cível de Taubaté

A) DÉBITO CONDOMINIAL

R\$ 17.537,14

A.1-) CONDENAÇÃO EM R. SENTENÇA

R\$ 3.640,44

> Rateios descritos às fls. 120

Incidência:

- . Correção Monetária pelo INPC;
- . Juros de Mora de 1% a.m.;
- . Termo inicial na descrição da planilha;
- . Termo final 01/07/2024.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS MORATÓRIOS 1,00% a.m.	TOTAL
1		26/07/2022	2.778,00	2.959,71	680,73	3.640,44
	TOTAIS		2.778,00	2.959,71	680,73	3.640,44
	Subtotal					R\$ 3.640,44
	TOTAL GERAL					R\$ 3.640,44

A.2-) RATEIOS CONDOMINIAIS VENCIDOS NO CURSO

R\$ 11.473,48

Incidência:

- . Correção Monetária pelo INPC;
- . Juros de Mora de 1% a.m.;
- . Multa 2%;
- . Termo inicial na descrição da planilha;
- . Termo final 01/07/2024.

03 C - CLAUDIA HELENA MONTEIRO DE SOUZA RIBEIRO

Venc.	Comp.	Cód.	Descrição	Valor	Juros	Multa	Atualiz.	Total
15/08/22	08/2022	9115372	Taxa de Condomínio	356,37	89,18	7,64	25,60	478,79
15/08/22	08/2022	9115372	Água-Esgoto	58,96	13,72	1,26	4,24	78,18
15/08/22	08/2022	9115372	Taxa 1-12 Avos	31,82	6,86	0,68	2,29	41,65
15/09/22	09/2022	9118311	Taxa de Condomínio	356,37	85,15	7,66	26,79	475,97
15/09/22	09/2022	9118311	Água-Esgoto	58,96	13,10	1,27	4,43	77,76
15/09/22	09/2022	9118311	Taxa 1-12 Avos	31,82	6,55	0,68	2,39	41,44
15/10/22	10/2022	9123394	Taxa de Condomínio	356,37	81,25	7,69	28,02	473,33
15/10/22	10/2022	9123394	Água-Esgoto	58,96	12,50	1,27	4,64	77,37
15/10/22	10/2022	9123394	Taxa 1-12 Avos	31,82	6,25	0,69	2,50	41,26
15/11/22	11/2022	9127579	Taxa de Condomínio	356,37	77,22	7,65	26,22	467,46
15/11/22	11/2022	9127579	Água-Esgoto	58,96	11,88	1,27	4,34	76,45
15/11/22	11/2022	9127579	Taxa 1-12 Avos	31,82	5,94	0,68	2,34	40,78
15/12/22	12/2022	9130768	Taxa de Condomínio	356,37	73,32	7,62	24,77	462,08
15/12/22	12/2022	9130768	Água-Esgoto	58,96	11,28	1,26	4,10	75,60
15/12/22	12/2022	9130768	Taxa 1-12 Avos	31,82	5,64	0,68	2,21	40,35
15/01/23	01/2023	9134299	Taxa de Condomínio	356,37	63,96	7,57	22,16	450,06
15/01/23	01/2023	9134299	Água-Esgoto	58,96	10,66	1,25	3,67	74,54
15/01/23	01/2023	9134299	Taxa 1-12 Avos	31,82	5,33	0,68	1,98	39,81
15/02/23	02/2023	9139286	Taxa de Condomínio	356,37	60,24	7,54	20,43	444,58
15/02/23	02/2023	9139286	Água-Esgoto	58,96	10,04	1,25	3,38	73,63
15/02/23	02/2023	9139286	Taxa 1-12 Avos	31,82	5,02	0,67	1,82	39,33
15/03/23	03/2023	9144186	Taxa de Condomínio	372,41	61,62	7,82	18,34	460,19
15/03/23	03/2023	9144186	Água-Esgoto	58,96	9,48	1,24	2,90	72,58
15/03/23	03/2023	9144186	Taxa 1-12 Avos	33,50	4,74	0,70	1,65	40,59
15/04/23	04/2023	9148523	Taxa de Condomínio	372,41	57,59	7,77	15,85	453,62
15/04/23	04/2023	9148523	Água-Esgoto	58,96	8,86	1,23	2,51	71,56
15/04/23	04/2023	9148523	Taxa 1-12 Avos	33,50	4,43	0,70	1,43	40,06
15/05/23	05/2023	9154559	Taxa de Condomínio	372,41	53,69	7,72	13,81	447,63
15/05/23	05/2023	9154559	Água-Esgoto	58,96	8,26	1,22	2,19	70,63
15/05/23	05/2023	9154559	Taxa 1-12 Avos	33,50	4,13	0,69	1,24	39,56
15/06/23	06/2023	9158034	Taxa de Condomínio	372,41	49,66	7,70	12,42	442,19
15/06/23	06/2023	9158034	Água-Esgoto	58,96	7,64	1,22	1,97	69,79
15/06/23	06/2023	9158034	Taxa 1-12 Avos	33,50	3,82	0,69	1,12	39,13

15/07/23	07/2023	9162497	Taxa de Condomínio	372,41	45,76	7,70	12,81	438,68
15/07/23	07/2023	9162497	Água-Esgoto	64,60	7,04	1,34	2,22	75,20
15/07/23	07/2023	9162497	Taxa 1-12 Avos	33,50	3,52	0,69	1,15	38,86
15/08/23	08/2023	9166341	Taxa de Condomínio	372,41	41,73	7,71	13,15	435,00
15/08/23	08/2023	9166341	Água-Esgoto	64,60	6,42	1,34	2,28	74,64
15/08/23	08/2023	9166341	Taxa 1-12 Avos	33,50	3,21	0,69	1,18	38,58
15/11/23	11/2023	9177443	Taxa de Condomínio	372,41	29,77	7,68	11,50	421,36
15/11/23	11/2023	9177443	Água-Esgoto	64,60	4,58	1,33	2,00	72,51
15/11/23	11/2023	9177443	Taxa 1-12 Avos	33,50	2,29	0,69	1,03	37,51
15/12/23	12/2023	9182251	Taxa de Condomínio	372,41	25,87	7,67	11,12	417,07
15/12/23	12/2023	9182251	Água-Esgoto	64,60	3,98	1,33	1,93	71,84
15/12/23	12/2023	9182251	Taxa 1-12 Avos	33,50	1,99	0,69	1,00	37,18
15/01/24	01/2024	9185375	Taxa de Condomínio	372,41	21,84	7,63	9,02	410,90
15/01/24	01/2024	9185375	Água-Esgoto	64,60	3,36	1,32	1,56	70,84
15/01/24	01/2024	9185375	Taxa 1-12 Avos	33,50	1,68	0,69	0,81	36,68
15/02/24	02/2024	9189847	Taxa de Condomínio	372,41	17,81	7,59	6,86	404,67
15/02/24	02/2024	9189847	Água-Esgoto	64,60	2,74	1,32	1,19	69,85
15/02/24	02/2024	9189847	Taxa 1-12 Avos	33,50	1,37	0,68	0,62	36,17
15/03/24	03/2024	9193662	Taxa de Condomínio	372,41	12,96	7,52	3,81	396,70
15/03/24	03/2024	9193662	Água-Esgoto	64,60	2,16	1,31	0,66	68,73
15/03/24	03/2024	9193662	Taxa 1-12 Avos	33,50	1,08	0,68	0,34	35,60
15/04/24	04/2024	9197971	Taxa de Condomínio	372,41	9,24	7,51	3,10	392,26
15/04/24	04/2024	9197971	Água-Esgoto	64,60	1,54	1,30	0,54	67,98
15/04/24	04/2024	9197971	Taxa 1-12 Avos	33,50	0,77	0,68	0,28	35,23
15/05/24	05/2024	9203096	Taxa de Condomínio	372,41	5,64	7,48	1,71	387,24
15/05/24	05/2024	9203096	Água-Esgoto	64,60	0,94	1,30	0,30	67,14
15/05/24	05/2024	9203096	Taxa 1-12 Avos	33,50	0,47	0,67	0,15	34,79
15/06/24	06/2024	9206406	Taxa de Condomínio	372,41	1,92	7,45	0,00	381,78
15/06/24	06/2024	9206406	Água-Esgoto	64,60	0,32	1,29	0,00	66,21
15/06/24	06/2024	9206406	Taxa 1-12 Avos	33,50	0,16	0,67	0,00	34,33
Total				9.694,63	1.191,17	201,61	386,07	11.473,48

A.3-) CUSTAS PROCESSUAIS

R\$ 1.011,83

Incidência:

- . Correção pelo INPC;
- . Termo inicial na descrição da planilha;
- . Termo final 01/07/2024.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
1	Fls. 122/123 - Proc. principal	29/07/2022	159,85	170,31	170,31
2	Fls. 124/125 - Proc. principal	29/07/2022	95,91	102,18	102,18
3	Fls. 28/30 - C.S.	30/01/2023	30,00	31,87	31,87
4	Fls. 39/41	02/05/2023	68,52	71,06	71,06
5	Fls. 85/87	27/06/2023	34,26	35,40	35,40
6	Fls. 99/100	07/08/2023	102,78	106,41	106,41
7	Fls. 123/124	05/09/2023	271,35	280,37	280,37
8	Fls. 125/126	11/09/2023	102,78	106,20	106,20
9	Fls. 159/160	20/02/2024	106,08	108,03	108,03
TOTALS			971,53	1.011,83	1.011,83
Subtotal					R\$ 1.011,83
TOTAL GERAL					R\$ 1.011,83

A.4-) MULTA DO ART. 523, § I DO CPC

R\$ 1.411,39

- . 10% - Base de cálculo - A.1 e A.2

B) HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA

R\$ 5.138,72

B.1-) HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA

R\$ 3.022,78

- . 20% fixados em r. sentença - Base de cálculo A.1 + A.2

B.2-) HONORÁRIOS DO ART. 523, DO CPC

R\$ 1.813,67

- . 10% - Base de cálculo - A.1 + A.2 + B.1

B.3-) MULTA DO ART. 523, DO CPC

R\$ 302,27

- . 10% - Base de cálculo - B.1

C) MULTA

R\$ 2.267,58

C.1-) MULTA FIXADA ÀS FLS. 147

R\$ 2.267,58

- . 5% (cinco por cento) sobre o valor do débito total e atualizado – A + B

TOTAL APURADO

R\$ 24.943,44



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ
EXTRATO SINTÉTICO

EMISSION: 26/06/2024

DATA DA CONSULTA: 26/06/24

Dados Cadastrais

Inscrição 5.5.056.001.044 Código CPF/CNPJ: 261.976.918-33
Proprietário: CLAUDIA HELENA MONTEIRO DE SOUZA RIBEIRO
Endereço Imóvel: CRUZ DO AREA0, AV STA Nº 01975 ACESSO 1 - CASA 03C AREA0 CEP 12061-100 TAUBATÉ SP
Endereço Entrega: CRUZ DO AREA0, AV STA nº 01975 CASA 03C AREA0 CEP 12061-100 TAUBATE SP

7032 - IPTU

Exercício	Aviso	Principal Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Desp. Proc	Total	Acordo	CDA	Execução	PJ	Suspensão	Protestado
2018	140891	420,28	173,86	118,82	301,36	104,54	23,40	1.142,26		2540/2019	15145107720218260625		Não	NÃO
2019	152094	521,60	188,69	142,05	315,56	116,79	0,00	1.284,69		2527/2020	15145107720218260625		Não	NÃO
2020	200911	534,90	168,36	140,67	257,84	110,18	0,00	1.211,95		14665/2021	15145107720218260625		Não	NÃO
2021	176194	560,40	115,58	135,18	199,48	0,00	0,00	1.010,64		26308/2022			Não	NÃO
2022	191656	622,50	53,85	135,27	145,05	0,00	0,00	956,67		33757/2023			Não	NÃO
Total:		2.659,68	700,34	671,99	1.219,29	331,51	23,40	5.606,21						

99 - IPTU

Exercício	Aviso	Principal Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Desp. Proc	Total	Acordo	CDA	Execução	PJ	Suspensão	Protestado
2023	133303	920,60	32,13	190,56	105,88	0,00	0,00	1.249,17		31001/2024			Não	NÃO
2024	103257	958,70	2,21	67,55	9,59	0,00	0,00	1.038,05					Não	NÃO
Total:		1.879,30	34,34	258,11	115,47	0,00	0,00	2.287,22						



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ
EXTRATO SINTÉTICO

EMIÇÃO: 26/06/2024

DATA DA CONSULTA: 26/06/24

Total Geral:	4.538,98	734,68	930,10	1.334,76	331,51	23,40	7.893,43
Execuções e Custas Processuais							
Processo	Vlr. Causa			Vlr. Custas		Total	
Total:	null			null		null	

Este demonstrativo, NÃO É VÁLIDO COMO CERTIDÃO NEGATIVA.
Eventuais divergências serão apuradas somente com o processo de certidão negativa.
VALORES SUJEITOS À ALTERAÇÃO DURANTE IMPLANTAÇÃO DO SISTEMA.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE TAUBATÉ
FORO DE TAUBATÉ
3ª VARA CÍVEL
RUA JOSÉ LICURGO INDIANI S/N, Taubaté-SP - CEP 12070-070
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DESPACHO

Processo Digital nº: **0000207-64.2023.8.26.0625**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**
 Requerente: **Condominio Residencial Recanto dos Ipes**
 Requerido: **Claudia Helena Monteiro de Souza Ribeiro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcia Rezende Barbosa de Oliveira**

Vistos.

I – Fls.78/87: Diante da certidão atualizada juntada, DEFIRO a penhora **dos direitos** que a parte devedora titulariza no contrato que celebrou com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL para a aquisição do imóvel **da matrícula n. 143.181 do CRI local (R-4 e R-5)**, estando a constrição expressamente prevista no inc. XII do art. 835 do Código de Processo Civil.

a) **Servirá esta decisão como termo representativo da constrição**, juntamente com o título de domínio referido, ficando a devedora na condição (formal) de depositária.

b) Servirá esta decisão como ofício à credora fiduciária (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL), com cópia da matrícula (fls.80/82), para que: (i) seja comunicada de que todos os direitos contratuais dos aqui executados estão constritos em favor desta execução e, por isso, qualquer operação envolvendo o referido contrato e que resulte em algum crédito ou mesmo na liberação do gravame a eles deverá ser imediatamente noticiada a este juízo, sob pena de responsabilização própria; (ii) informe qual é a situação atual do contrato, com número de parcelas totais, pagas e vincendas e o saldo devedor atual para quitação.

Remetam-se as cópias aos e-mail's cehma07@caixa.gov.br e sev5508sp@caixa.gov.br.

c) Intime-se a devedora por seu advogado, estando ela qualificada na matrícula e na procuração (fls.72) como *divorciada*, de forma que lhe caberá informar nos autos eventual união estável para intimação do companheiro.

d) **Expeça-se mandado**, se em termos, para que sejam feitas a avaliação do imóvel e a constatação e qualificação de seus ocupantes.

e) **Solicite-se a averbação da penhora** via sistema ARISP (art. 844, CPC; arts. 233 das NSCGJ e Comunicado CG n. 764/2016), ficando advertida a parte credora de que lhe cabe o pagamento de custas/emolumentos por meio de boleto que será encaminhado pelo CRI ao endereço eletrônico de seu(sua) advogado(a), caso não seja beneficiária da gratuidade.

f) A tentativa de alienação dos direitos contratuais penhorados pressupõe uma avaliação específica que não é a do próprio imóvel, simplesmente.

Está-se diante de uma “*Avaliação dos direitos que deve levar em consideração a*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE TAUBATÉ

FORO DE TAUBATÉ

3ª VARA CÍVEL

RUA JOSÉ LICURGO INDIANI S/N, Taubaté-SP - CEP 12070-070

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

posse direta, o valor de mercado do bem, o saldo devedor do financiamento e demais encargos contratuais” (TJSP – AI n. 2061611-56.2019.8.26.0000; Rel: Angela Lopes; j: 18/02/2020).

Em regra, o valor é encontrado tendo como primeiro suporte o valor de mercado do imóvel e, na sequência, a quantificação do saldo devedor do contrato de crédito imobiliário (garantido pela alienação fiduciária) para pagamento à vista (quitação).

A diferença entre um e outro representará o valor econômico dos direitos que tocam ao devedor fiduciante e é o que será levado a leilão, com a substituição da posição contratual do devedor fiduciante pelo arrematante, em se concretizando a arrematação.

De se destacar: “A arrematação dos direitos da executada sobre o bem permitirá ao arrematante adquirir a propriedade deste, desde que pago o restante do financiamento, e lhe dará o direito a eventual saldo em caso de leilão extrajudicial. Na prática, o arrematante assumirá a posição que atualmente tem a devedora fiduciante. Para ter direito à aquisição da propriedade, deverá pagar as parcelas do financiamento. Se não realizar os pagamentos, o bem poderá ser levado a leilão extrajudicialmente pela credora fiduciária. O valor da arrematação conferirá ao arrematante, portanto, as posições mencionadas acima, não sendo destinado ao pagamento do financiamento” (TJSP – AI n. 2161371-41.2020.8.26.0000; rel: Moraes Pucci; j. 07.09.2019).

A credora fiduciária será cientificada disso com o recebimento desta decisão.

II – Oportunamente, averbada a penhora e feitas a avaliação do imóvel e as intimações, assim também informado o saldo devedor para quitação do financiamento, deliberar-se-á sobre a avaliação dos direitos para fim de tentativa de venda em leilão.

III – Int.

Taubaté, 14 de julho de 2023.

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