TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
FORO DE SÃO VICENTE
3ª VARA CÍVEL
RUA JACOB EMERICH, 1367, São Vicente-SP - CEP 11310-906
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DESPACHO

Processo Digital nº:	**4004824-56.2013.8.26.0590/01**
Classe – Assunto:	**Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condomínio Edifício Cruzeiro do Sul**
Executado:	**Marcia Tristao Franco**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Thiago Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls. 275/276; primeiramente, providencie o exequente a juntada aos autos de certidão imobiliária atualizada do bem, no prazo de 15 dias.

Em seguida, tornem conclusos para apreciação do pedido.

Int.

São Vicente, 18 de março de 2025.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO GONCALVES ALVAREZ, liberado nos autos em 18/03/2025 às 18:15 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código e7butCCW.

Joan Montecalvo Eichemberger e Silva
Advogado

AO JUÍZO DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE - SP.

Processo nº 4004824-56.2013.8.26.0590 (01)

CONDOMÍNIO EDFIFÍCIO CRUZEIRO DO SUL, já qualificado nos autos da presente demanda promovida em face de **MARCIA TRISTÃO FRANCO**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar Transcrição Imobiliária atualizada.

Assim, reitera o pedido formulado em fls. 281, para que seja realizada a penhora do imóvel unidade nº 610, localizado no Edifício Cruzeiro do Sul, situada à rua Av.Embaixador Pedro de Toledo, nº 358, São Vicente – SP, CEP:11.320-440, Transcrição nº 54.516.

Outrossim, aproveita a oportunidade para esclarecer que a Transcrição referente à unidade é a Transcrição nº 54.516, que por equívoco constou em fls. 281 com o nº 51.516

Com a penhora, requer a avaliação da unidade através de oficial de justiça.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Vicente, na data do protocolo.

JOAN MONTECALVO E. E SILVA
OAB/ SP Nº 195.544

ALLINE DO NASCIMENTO SEIXAS
OAB/SP 430.003

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2025 às 17:41 , sob o número WSVC25700538423
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código ufhPgRF5.

Joan Montecalvo Eichemberger e Silva
Advogado

AO JUÍZO DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE - SP.

Processo nº 4004824-56.2013.8.26.0590 (01)

CONDOMÍNIO EDFIFÍCIO CRUZEIRO DO SUL, já qualificado nos autos da presente demanda promovida em face de **MARCIA TRISTÃO FRANCO**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, segundo despacho de fls. 289, manifestar e requerer o que segue:

Primeiramente, insta consignar que a Executada é a atual ocupante do imóvel, conforme Compromisso de Compra e Venda firmado, encartado em fls. 285/289 dos autos principais nº 4004824-56.2013.8.26.0590, passando a Executada, integrar o polo passivo da ação.

Assim, nos autos nº **4004824-56.2013.8.26.0590**, foi celebrado acordo com a Executada, para pagamento das contas condominais indadimplidas.

A Executada, no entanto, não cumpriu com os termos firmados, ensejando o presente Cumprimento de Sentença.

Considerando ser a Executada a atual ocupante do imóvel, assim como a natureza *propter rem* da obrigação, a dívida recai sobre a imóvel e obriga o detentor, estando ou não formalmente regularizado na matricula registral, bastando a comunicação da decisão ao proprietário.

Neste sentido, a penhora do imóvel é medida que se impõe, diante de ausência de pagamento e indicação de bens à penhora.

Isto posto, reitera os termos formulados em fls. 284, para que seja realizada a penhora do imóvel **unidade nº 610**, localizado no Edifício Cruzeiro do

Av. Conselheiro Nébias nº 756 – cj. 707 – Boqueirão – Santos/SP – CEP: 11045-002
Tel: (13) 3327-4811 e-mail: joanmontecalvo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 11:26 , sob o número WSVC25700634783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código pYObQHZw.

Joan Montecalvo Eichemberger e Silva
Advogado

Sul, situada à rua Av. Embaixador Pedro de Toledo, nº 358, São Vicente – SP, CEP:11.320-440, Transcrição nº 51.516.

Lavrado o auto de penhora, requer seja realizada a citação do proprietário por edital, nos termos do art. 275, § 2º do CPC, visto que o Executado não obteve êxito na localização dos dados do proprietário registral, conforme certidão colacionada em fls. 285/288.

Ato contínuo, requer seja realizada a avaliação do imóvel através de oficial de justiça.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Vicente, na data do protocolo.

JOAN MONTECALVO E. E SILVA
OAB/ SP Nº 195.544

ALLINE DO NASCIMENTO SEIXAS
OAB/SP 430.003

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 11:26 , sob o número WSVC25700634783
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código pYObQHZw.

Joan Montecalvo Eichemberger e Silva
ADVOGADO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE / SP.

Processo nº. 4004824-56.2013.8.26.0590

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CRUZEIRO DO SUL, já qualificado nos autos desta Ação Sumária de Cobrança de Encargos Condominiais, que move em face de **CARLOS DE SOUZA BRANDÃO e PRISCILA TAVARES CORREA**, vem por seu advogado subscritor, respeitosamente perante Vossa Excelência, para expor e requerer o que segue:

Nesta data, a atual compromissária compradora do imóvel que originou a presente ação encaminhou, por e-mail, a este advogado que subscreve o contrato anexo.

Dessa forma, requer a alteração do pólo passivo, com a exclusão dos requeridos Carlos de Souza Brandão e Priscila Tavares Correa e a **inclusão de MARCIA TRISTÃO FRANCO**, brasileira, divorciada, portadora da cédula de identidade RG nº 17.600.054, inscrita no CPF/MF sob o nº 064.386.868-24, residente e domiciliada na Rua Frei Gaspar nº 637, apto. 115 – Centro – São Vicente/SP.

Outrossim, considerando a possibilidade de acordo entre as partes, **requer a suspensão do feito por quinze dias**.

Findo o prazo supra e não havendo acordo, requer a citação de MARCIA TRISTÃO FRANCO em todos os termos desta ação.

Termos em que,
Pede deferimento.

Santos/SP, 14 de fevereiro de 2014

JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA
ADVOGADO – OAB/SP Nº 195.544.

Rua Carlos de Campos nº 27 – Ponta da Praia - CEP: 11030-470 - Santos – SP.
Tel: (13) 3227-1923 Cel: (13) 9706-8061 e-mails: montecalvo@aasp.org.br e camila_braz@aasp.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/02/2014 às 15:32 sob o número WSSV01470004283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código tx3p0.pg.

Joan Montecalvo Eichemberger e Silva
ADVOGADO

COMPROMISSO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

Os abaixo assinados ***MARCIA TAVARES CORREA,*** brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF sob o nº 133.877.418-20, portadora da cédula de identidade RG nº 10.654.500, na cidade de Santos e ***PRISCILA TAVARES DA SILVA CORREA,*** brasileira, divorciada, terapeuta ocupacional, inscrita no CPF/MF sob o nº 221.412.548-50, portadora da cédula de identidade RG nº 29.053.210-3, residentes e domiciliadas sito à Rua Benedito Ernesto Guimarães nº 50 /apto 72, Marapé, Santos/ S.Paulo, doravante denominadas compromitentes vendedoras e de outro lado ***MARCIA TRISTÃO FRANCO,*** brasileira, divorciada, portadora da cédula de identidade RG nº 17.600.054, inscrita no CPF/MF sob o nº 064.386.868-24, residente sito à Rua Frei Gaspar nº 637 conj. 115, Centro, São Vicente/ S.Paulo, doravante denominada compromissária compradora, tem entre si como justo e contratado os termos estabelecidos nas cláusulas seguintes:

DO OBJETO DA COMPRA E VENDA

Cláusula Primeira

A compromitentes vendedoras são legitimas senhoras e possuidoras do apartamento nº 610 (seiscentos e dez) localizado no sexto andar do Edifício Cruzeiro do Sul, na Avenida embaixador Pedro de Toledo nº 358, Cidade de São Vicente, SP, inscrição municipal 13.00009.0038.00031.226, registrado no 3º Tabelião de Notas de Santos, Livro 542, folhas 099, datada 21/08/86, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravame.

DO PREÇO

Cláusula Segunda

O preço total de venda do imóvel é de R$ 101,000,00 (cento e um mil reais) a ser pago da seguinte forma:

A – 06/07/2012 – R$ 26.000,00 (vinte seis mil reais)
B – 15/07/2012 – R$ 10.000,00 (dez mil reais)
C – 26/07/2012 – R$ 20.000,00 (vinte mil reais)
D – R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil) em trinta (30) parcelas no valor de R$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais), vencendo-se a primeira em 26/08/2012.

Parágrafo primeiro: A primeira (A) parcela de pagamento será depositada na conta corrente em nome de Carvazan & Carvazan, Banco Itaú agência 8640 c/c 01200-4, sendo que R$ 26.000,00.

Rua Carlos de Campos nº 27 – Ponta da Praia - CEP: 11030-470 - Santos – SP.
Tel: (13) 3227-1923 Cel: (13) 9706-8061 e-mails: montecalvo@aasp.org.br e camila_braz@aasp.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/12/2014 às 15:32 , sob o número WSSV01257000332283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código DXZP0gvZ.

Joan Montecalvo Eichemberger e Silva
ADVOGADO

Parágrafo segundo: A parcela (B) de R$ 10.000,00 será representada pelo cheque contra o Banco Santander agência 4718 c/c 01.02603-2, e a parcela (A) de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), representado pelo cheque contra o Banco Santander agência 4718 c/c 01.02603, com vencimentos respectivos em 15/07/2012 e 26/07/2012.

Parágrafo terceiro: O valor correspondente ao item (D) da clausula segunda, será pago através de 30 (trinta) notas promissórias a favor das compromitentes vendedoras, sendo o vencimento da primeira para o dia 26/08/2.012.

DA POSSE

Cláusula Terceira

A compromissária compradora, após a compensação dos pagamentos relacionados na clausula segunda, itens (A) para o dia 06/07/2012, (B) para o dia 15/07/2102 e (C) para o dia 26/07/2012, entrará na posse do imóvel, objeto deste, onde se fará a entrega das chaves, sendo a partir daí a única e exclusiva responsável pela guarda e manutenção do imóvel, mas sempre em nome do compromitentes vendedoras, até escritura definitiva.

Parágrafo único: Caso não ocorra qualquer dos pagamentos previstos do parágrafo segundo, inclusive das parcelas do item (D), ficara sujeita a compromissária compradora, a saldar todo o débito remanescente na condição á vista, cabendo ainda, a opção das compromitentes vendedoras de reincidir o presente contrato, com a cobrança de 10% (dez por cento) sobre o saldo devedor, e reintegração de posse com as perdas dos valores pagos a favor das compromitentes vendedoras.

DAS BENFEITORIAS

Cláusula Quarta

A compromissária compradora poderá realizar no imóvel as benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias que entender, ficando, todas, incorporadas àquele, sem direito a indenizações. Em qualquer caso, tais benfeitorias deverão obedecer às posturas municipais.

DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMITENTE

Cláusula Quinta

Pagas as parcelas estipuladas na cláusula segunda, as compromitentes vendedoras providenciarão imediatamente, a documentação pertinente à compromissária compradora para a outorga da escritura definitiva do imóvel objetivado neste, ou a quem esta venha indicar, correndo por conta exclusiva da compromissária compradora todas as despesas para tanto.

Rua Carlos de Campos nº 27 – Ponta da Praia - CEP: 11030-470 - Santos – SP.
Tel: (13) 3227-1923 Cel: (13) 9706-8061 e-mails: montecalvo@aasp.org.br e camila_braz@aasp.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2013 às 16:32 , sob o número WSSY01257000032813
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código EX3P0YZ.

Joan Montecalvo Eichemberger e Silva
ADVOGADO

DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO

Cláusula Sexta

O pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel passa a correr por conta exclusiva da compromissária compradora a partir da assinatura deste instrumento.

DA TRANSFERÊNCIA

Cláusula Sétima

Se as compromissárias vendedoras, após todos os pagamentos previstos na clausula segunda do presente contrato, referente aos valores descritos, não cumprirem com o estabelecido neste contrato, poderá a compromissária compradora exigir a restituição em dobro, das importâncias pagas, bem como indenização por benfeitorias e mais a multa contratual de R$ 10.000,00 (dez mil reais).

Parágrafo único: Fica certo e ajustado, entre as partes aqui qualificadas, que por ocasião da transação, a regularização que se fizer necessária para efeito de escritura definitiva de compra e venda, correrá por conta da compromissária compradora.

DO FORO

Cláusula Oitava

Os contratantes elegem, para dirimir qualquer questão pertinente a este instrumento, o foro da situação do imóvel objeto deste compromisso, renunciando, desde logo, a qualquer outro.

E, por estarem justos e contratados, assinam compromitentes vendedoras e compromissária compradora, o presente instrumento em 02 vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas idôneas abaixo nomeadas, as quais a tudo assistiram.

Rua Carlos de Campos nº 27 – Ponta da Praia - CEP: 11030-470 - Santos – SP.
Tel: (13) 3227-1923 Cel: (13) 9706-8061 e-mails: montecalvo@aasp.org.br e camila_braz@aasp.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/12/2024 às 16:53:26 sob o número WSSV01457000434283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código tx3p0pg.

Joan Montecalvo Eichemberger e Silva
ADVOGADO

Santos, 06 de julho de 2.012 .

4º Tabelião de Notas

Compromitentes vendedoras: _____

MARCIA TAVARES CORREA

4º Tabelião de Notas

_____

PRISCILA TAVARES DA SILVA CORREA

Compromissária compradora: _____

MARCIA TRISTÃO FRANCO

TESTEMUNHAS:

_____ _____

4º CARTÓRIO DE NOTAS DE SANTOS - SP
Eduardo França Tavares da Silva • Tabelião Titular
Av. Dr. Pedro Lessa, 2772 • Embaré • Santos/SP • CEP: 11025-002 • Tel.: (13) 2104-4400 • Fax: (13) 2104-4416

Reconheco por semelhanca COM VALOR economico de:
[CV7xyz70]-MARCIA TAVARES CORREA.....
[CV7xyz40]-PRISCILA TAVARES DA SILVA CORREA.....
.....
Santos, 10/07/2012 Em test. ... da Verdade.
VERA LUCIA DOS REIS LARANJA - TABELIA SUBSTITUTA
Valor: R$ 12,00 - Cartorio: 0337...

Colégio Notarial do Brasil
Tabelião Titular
Valor Econômico 2
0947AA072574

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/12/2014 às 16:53:26 sob o número WSSV01457000433283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código TX3P0TpgVZ.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
FORO DE SÃO VICENTE
3ª VARA CÍVEL
Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 02, Parque Bitarú - CEP 11310-906, Fone: (13) 2102-6436, São Vicente-SP - E-mail: saovicente3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**4004824-56.2013.8.26.0590/01**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condomínio Edifício Cruzeiro do Sul**
Executado:	**Marcia Tristao Franco**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Thiago Gonçalves Alvarez**

Vistos,

1) Defiro a penhora dos direitos que a executada possui sobre a unidade n. 610, localizada no 6º andar do Edifício Cruzeiro do Sul, situado à Av. Embaixador Pedro de Toledo, n. 388, nesta urbe, descrito na matrícula nº 54.516 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente (fls. 342/345), em nome de Carlos de Souza Brandão.

Fica nomeado o(a) executado(a) como depositário(a) do bem, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

2) Intime-se a executada, na pessoa de seu advogado, acerca da penhora.

Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas – se o caso –, sob pena de nulidade.

3) Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 15 (quinze) dias úteis se manifeste em termos de prosseguimento.

Intime-se.

São Vicente, 05 de setembro de 2025.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO GONCALVES ALVAREZ, liberado nos autos em 05/09/2025 às 16:56 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código 07SJWPNb.

Joan Montecalvo Eichemberger e Silva
Advogado

AO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE - SP.

Processo nº 4004824-56.2013.8.26.0590

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CRUZEIRO DO SUL, já qualificado nos autos do processo que move em face de **MARCIA TRISTÃO FRANCO**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, nos termos da decisão de p. 346, manifestar e requerer o que segue:

I. DA INTIMAÇÃO DO PROPRIETÁRIO E PROMITENTES VENDEDORES

O Exequente diligenciou à obtenção das informações constantes da matrícula do imóvel penhorado, na qual verifica-se que o último proprietário averbado é **CARLOS DE SOUZA BRANDÃO**, cuja aquisição se deu em 20/08/1970.

À época, o respectivo cartório não registrava a qualificação completa das partes, conforme resposta emitida pelo Cartório de São Vicente, constando apenas Escritura de Venda e Compra, o endereço indicado como **Rua Bresser, nº 1.321, São Paulo - SP**.

Diante da ausência de informações atualizadas e considerando a necessidade de prosseguimento do ato constritivo até a alienação judicial do bem, mostra-se imprescindível a realização da citação no endereço constante na escritura.

Assim, requer a realização da intimação do proprietário no endereço abaixo:

CARLOS DE SOUZA BRANDÃO, Rua Bresser, nº 1321, Brás, São Paulo – SP, CEP: 03018-010

Não obstante, a fim de se evitar futura arguição de nulidade,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 14:26 , sob o número WSVC25701868443
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código s1jxKwrw.

Joan Montecalvo Eichemberger e Silva
Advogado

requer a intimação das transmitentes do imóvel, conforme Compromisso de Compra e Venda acostado em p. 294/298, abaixo:

> **MARCIA TAVARES CORREA,** brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF sob o nº 133.877.418-20 e **PRISCILA TAVARES DA SILVA CORREA,** brasileira, divorciada, portadora do RG nº 29.053.210-3, inscrita no CPF sob o nº 221. 412.548-50, residentes e domiciliadas à Rua Benedito Ernesto Guimarães, nº 50, apto 72, Marapé, Santos – SP, CEP:

Assim, o Exequente acosta aos autos as custas processuais atinentes as diligências.

Por fim, conforme dispõe o art. 246, §1º, do CPC, a União, por meio da Secretaria de Patrimônio da União – SPU, deve ser cientificada em feitos que envolvam a disponibilidade, ocupação ou transmissão de bens que possam integrar o patrimônio da União, seja por força de domínio direto, terreno de marinha, acrescido ou outro interesse público.

No caso dos autos, a controvérsia versa sobre bem imóvel em regime de ocupação, à época em nome de **FRANCISCA ELLEN RICHARD,** conforme Escritura de Venda e Compra, de modo que a intimação da SPU é medida necessária para assegurar a regularidade processual e a preservação do interesse público.

Requer ainda, informa a União, o atual titular do regime de ocupação do imóvel, a fim de requerer sua intimação.

II. DOS DÉBITOS INCRITOS EM DÍVIDA ATIVA

Informa o Exequente que, tendo em vista a impossibilidade de consulta quanto a eventuais débitos fiscais junto ao site da municipalidade, requer a expedição de ofício ao Município de São Vicente, para que informe nos autos a existência de débitos fiscais e tributários.

Termos em que,
Pede deferimento.

Av. Conselheiro Nébias nº 756 – cj. 707 – Boqueirão – Santos/SP – CEP: 11045-002
Tel: (13) 99706-8061 e-mail: joanmontecalvo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 14:26 , sob o número WSVC25701868443
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código s1jxKwrw.

Joan Montecalvo Eichemberger e Silva
Advogado

São Vicente, na data do protocolo.



JOAN MONTECALVO E. E SILVA
OAB/SP Nº 195.544

ALLINE DO NASCIMENTO SEIXAS
OAB/SP Nº 430.003

Av. Conselheiro Nébias nº 756 – cj. 707 – Boqueirão – Santos/SP – CEP: 11045-002
Tel: (13) 99706-8061 e-mail: joanmontecalvo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 14:26 , sob o número WSVC25701868443
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código s1jxKwrw.

1° TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
SAO VICENTE - SP
COMARCA DE SÃO VICENTE
FÁBIO AMÉRICO DA SILVA SANTOS

CERTIDÃO

FÁBIO AMÉRICO DA SILVA SANTOS - TABELIÃO INTERINO DO 1°. TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTOS DE LETRAS E TÍTULOS DE SÃO VICENTE – SP, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, NA FORMA DA LEI, ETC...

CERTIFICO: Atendendo a pedido verbal de pessoa interessada que revendo em Cartório o Livro especial de Escrituras, deles o de nº. 184 às fls. 071 a 072 vº verificou-se constar uma Escritura do teor seguinte: **ESCRITURA DE VENDA E COMPRA E ENTREGA DE OBRA CONTRATADA** – VALOR Cr$ 285,00 – S A I B A M quantos esta pública escritura virem que, aos vinte (20) dias do mês de agosto do ano de mil novecentos e sessenta, digo setenta (1.970) da Era Cristã, nesta Cidade e Comarca de São Vicente, Estado de São Paulo, em meu Cartório e perante mim, Tabelião, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: - **como outorgante vendedor:** Dr. **DIOGO DE TOLEDO LARA**, brasileiro, desquitado, proprietário, domiciliado e residente na Capital deste Estado, com escritório à Rua Xavier de Toledo nº 140 – 7º andar, que declarou não estar vinculado a qualquer Instituto de Previdência Social, não estando portando incurso nas restrições do Artigo 142, da Lei Orgânica nº 3.807; - e **como outorgado comprador:** Sr. **CARLOS DE SOUZA BRANDÃO** brasileiro, casado, aposentado, residente e domiciliado em São Paulo à Rua Bresser nº 1.321; os presentes conhecidos entre si, meus conhecidos e das duas testemunhas no fim desta nomeadas e assinadas, do que dou fé. E, perante essas mesmas testemunhas, pelo outorgante vendedor me foi dito: 1º) – Que, por escritura pública de 25 de setembro de 1.944, das notas do 2º Tabelião da Capital de São Paulo lavrada no Livro 728, Fls. 62-verso, devidamente transcrita sob nº 7.270, no Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Santos, tornou-se possuidor livre e desembaraçado de ônus dos direitos sobre o terreno de marinha, situado nesta Cidade, Município, têrmo e Comarca de São Vicente, Estado de São Paulo, à Avenida Embaixador Pedro de

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO
União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)

Esse documento foi assinado por FABIO AMERICO DA SILVA SANTOS.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código HXUCALMGCYL2DDGQHZBTG
11172602170948.000098910-0
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 14:26 , sob o número WSVC25701868443
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código 5icnW2cr.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Toledo, também chamada Avenida Pedro de Toledo, antiga Avenida Antonio Rodrigues, com as seguintes dimensões e confrontações: - mede 21m. de frente e mais 15,62m. em curva, fundos com 36m., lado direito com 27,40m., lado esquerdo com 12,50m., com a área de 700,21m2., confrontando na frente, com a citada Avenida Embaixador Pedro de Toledo; nos fundos, com o terreno a seguir descrito; no lado direito, com o terreno de Marinha ocupado por Francisca Ellen Wright Richards ou sucessores; e no lado esquerdo com a Rua Jacob Emerick; o terreno alodial medindo 39,43m. de frente para a Rua Jacob Emerick; 36m. de um lado, onde confronta com terreno de marinha acima descrito; 27,55m. em linha perpendicular à frente; e, nos fundos, onde mede 16,30m. com propriedade de Francisca Ellen Wright Richards, ou sucessores, passando a constituir os dois terrenos descritos, um só todo indivisível, com a área global de 1.527,30m2.; 2º) – Que, por instrumento particular de compromisso de venda e compra de parte ideal e contrato de construção, datado de 10 de novembro de 1.959 retificado e ratificado por escritura pública destas notas, lavrada no livro 134 fls. 79, datada de 31 de julho de 1.965 celebrado com Renato Marsili, que por sua vez, cedeu e transferiu ao ora outorgado comprador por escritura de cessão de direitos, lavrada nestas notas, livro 144, fls. 82, devidamente averbado sob nº 1 a margem da inscrição 4.018, autorizando os cancelamentos, o outorgante Dr. Diogo de Toledo Lara, pela presente escritura e em cumprimento ao referido compromisso, vende, como de fato vendido têm, livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, mesmo de impostos e outros encargos, ao comprador Sr. Carlos de Souza Brandão, acima qualificado, uma fração ideal correspondente 0,28% da totalidade do terreno descrito na clausula 1ª, pelo preço certo e ajustado de Cr$28,00 (vinte e cruzeiros), já recebida anteriormente, do qual dá plena e raza quitação, transmitindo ao comprador toda a posse, jús, domínio, direito e ação que tinha sôbre a parte ora vendida, para que dela o mesmo comprador use, goze e livremente disponha, prometendo fazer a presente venda sempre bôa, firme e valiosa, por si, seus herdeiros ou sucessores e a responder pela evicção de direito; 3º) – Que, a parte ideal ora vendida corresponde ao apartamento nº 610 localizado no 6º andar ou 8º pavimento do "EDIFÍCIO CRUZEIRO DO SUL" edificado pelo vendedor sobre o terreno

Esse documento foi assinado por FABIO AMERICO DA SILVA SANTOS.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código HXUGA-RM9CY-2DD6Q-FZ9TG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 14:26 , sob o número WSVC25701868443
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgcabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código 5icnW2cr

1º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
SAO VICENTE - SP
COMARCA DE SÃO VICENTE
FÁBIO AMÉRICO DA SILVA SANTOS

descrito na clausula 1ª para o comprador, e para ser regido e regulamentado pela legislação especifica dos condomínios em planos horizontais, de acordo com a Lei 5.481 de 25 de junho de 1928, e devidamente especificado por escritura lavrada nestas notas no livro 126, fls. 29, averbada sob nº 2 à margem da transcrição nº 7.270 na 3ª Circunscrição de Imóveis da Comarca de Santos, e para cujo apartamento foi expedida carta de habitação nº 12.271 pela Prefeitura Municipal de São Vicente; 4º) – Que, o preço avençado no referido contrato de 10 de novembro de 1.959 fôra de Cr$285,00 (duzentos e oitenta e cinco cruzeiros), sendo Cr$28,00(vinte e oito cruzeiros) correspondente a venda da fração ideal do terreno e Cr$257,00 (duzentos e cinqüenta e sete cruzeiros) o preço da construção do referido apartamento, já recebido pelo vendedor, dando ao mesmo comprador, plena, geral, rasa e irrevogável quitação, entregando-lhe consequentemente, o dito apartamento em cumprimento às obrigações assumidas do referido contrato de 10 e novembro de 1.959 subsistindo apenas as obrigações do comprador como condômino perante o condomínio, sua convenção e seu regulamento interno de pleno conhecimento do comprador, e para com o Domínio da União; 5º) O referido apartamento tem as seguintes características e confrontações: Apartamento 610, tipo H- 8º pavimento ou 6º andar, com a área própria e exclusiva de 29,97 mt2 e área comum de 8,84 mt2 ao qual corresponde no terreno comum a fração ideal de 4,32 mt2, ou sejam 0,2885% do total, compondo-se de vestíbulo, dormitório, cosinha, banheiro e pequeno hall interno e confrontando pela seguinte forma: na frente com o espaço livre resultante do recuo que faz o corpo do edifício, na face da rua Jacob Emerich, no seu lado direito com o apto. 608, no seu lado esquerdo com o apto. 612 e com a segunda área interna de iluminação e nos fundos com a mesma área interna de iluminação e com o ramal do corredor de circulação do andar; 6º) Que autorizam os competentes Registros de Imóveis a procederem às averbações necessárias para a transcrição da presente escritura. 7º) Pelo outorgado comprador me foi dito, ante as testemunhas que aceitava esta escritura em todos os seus termos, recebendo como contratado o apartamento nº 610 do Edifico Cruzeiro do Sul, tal como se acha descrito e caracterizado, dando plena quitação pelas obrigações decorrentes do instrumento particular de 10 de novembro

3

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO
União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)

Esse documento foi assinado por FABIO AMERICO DA SILVA SANTOS.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código HXUGA-RM9CN-2DD6Q-FZ9TG
11172602170948.000098911-8

Rua Jacob Emerich 429 Centro - Sao Vicente - SP
Fone: 13-3467-4824

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 14:26 , sob o número WGC 25704868443 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código 5icnW2cr.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

de 1.959 e sua retificação e ratificação já acima mencionados, nada mais tendo a reclamar em tempo algum; Foi apresentado o alvará do seguinte teor: Alvará "Ministério da Fazenda - Serviço do Patrimônio da União – Delegacia no Estado de S. Paulo, Alvará nº 491/70 (valido por 90 dias). Por esta Delegacia se declara, em virtude de despacho de 16 de julho de 1.970, exarado pelo substituto do chefe da delegacia, no processo nº 1.238/70, que foi concedido licença a Diogo De Toledo Lara, para transferir a Carlos de Souza Brandão, brasileiro, casado, ocupação da fração ideal de 0,28285% de terreno da marinha, localizado na Avenida Pedro de Toledo, nº 358, município de São Vicente, neste Estado, correspondente ao apartamento nº 610 do Edifício Cruzeiro do Sul, visto haver provado com o conhecimento nº 071, de 22 de julho de 1.970, do Banco do Brasil S/A, Ag. Centro, ter pago o laudêmio devido, na importância de Cr$375,00(trezentos e setenta e cinco cruzeiros) ou seja 5% de Cr$7,500,00 (sete mil e quinhentos cruzeiros), por quanto foi o imóvel avaliado, o terreno total registrado nesta Delegacia sob o nº 2.165. S.P. tem a seguinte descrição: frente 21,00 mt, 15,62 m em curva; fundos 36,00 m; lado direito 27,40m; lado esquerdo 12,50m; área 700,21 m2, confronta pela frente com a Avenida Pedro de Toledo, fundos com terreno de propriedade do condomínio; lado direito com o terreno de marinha em nome de Francisca Ellen Richard; lado esquerdo com a rua Jacob Emerich. O adquirente fica obrigado ao pagamento da taxa anual de ocupação correspondente a 1% (um por cento) sôbre o valor da mesma fração ideal, sujeita a atualização, bem assim a requerer dentro do prazo de sessenta (60) dias, contados da data da lavratura do instrumento público, que para o seu nome se transfiram as obrigações de ocupante da fração ideal em apreço, juntando a escritura, sob pena de multa de 1% (um por cento) sobre a importância para a título de laudêmio, por termo do art. 25 do Decreto Lei nº 3.438 de 17 de julho de 1.941. E, para constar, eu (a.) Augusto da Silva Gonçalves, auxiliar medição, com exercício nesta Delegacia, expedi o presente Alvará, que vai subscrito pela substituta do chefe de Seção de Cobrança Lucia Dante Brito. Carimbo: D.S.P. SP SPU 31 de 4 de 1.970.(a.) Lucia Dante Brito – sub chefe – subs. De como assim disseram, do que dou fé, pediram-me e eu lhes lavrei a

Esse documento foi assinado por FABIO AMERICO DA SILVA SANTOS.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código HXUGA-RM9CY-2DD6Q-FZ9TG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 14:26 , sob o número WSVC25701868443
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código 5icnW2cr.

1º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
SAO VICENTE - SP
COMARCA DE SÃO VICENTE
FÁBIO AMÉRICO DA SILVA SANTOS

presente escritura, a mim hoje distribuída, a qual feita lhes li e às testemunhas, e por acharem conforme, outorgaram, aceitaram e assinam com as ditas testemunhas que são: Adilson Santos, solteiro, maior, Innocencio de Avellar, casado, ambos brasileiros e domiciliados nesta cidade, do que dou fé. Imposto de transmissão "inter-vivos" foi paga pelo outorgado comprador, conforme talão de sisa do teor se- guinte. Original. 24ª série. Secretaria da Fazenda, Estado de São Paulo, nº 039 – Imposto – taxa – inter-vivos. Exercício de 1.970. Cr$101,00 – Recebi do Sr. Carlos de Souza Brandão, a importância de cento e um cruzeiros relativa à guia supra nº3.229. Repartição Arrecadadora de São Vicente em 18 de julho digo de agosto de 1.970. (a.) Ilegível – Escrivão Auxiliar. Recebi Caixa. Carimbo da Tesouraria. Este carimbo só terá valor quando estiver aderido à guia respectiva. Paga esta Cr$14,00 de selos estaduais e Cr$1,00 da taxa de aposentadoria. Eu, (.) Ilegível, escrevente habilitado a escrevi. Eu, (a.a.) Esmael Natal Bastos, escrivão subscrevi. // DIOGO DE TOLEDO LARA //CARLOS DE SOUZA BRANDÃO/ADILSON SANTOS// INNOCENCIO DE AVELLAR//. (Devidamente Selada). NADA MAIS. Era o que se continha em dito livro e folhas para aqui bem e fielmente transcrito de seu próprio original, com o qual está conforme aos. Todo o referido é verdade, dou fé.

Selo Digital nº
1122011CE0000000719189250

Tabelião:	53,68
Estado:	15,25
IPESP:	10,43
Reg.Civil:	2,82
T.Justiça:	3,68
M.Público:	2,58
Sta.Casa:	0,54
Município:	2,68
Certidão:	91,66
Despesas:	26,34
Total:	118,00

Recolhimentos feitos por guia

Fernando Taveira Garcia, Tabelião Substituto do 1º Tabelionato de Notas de São Vicente, Comarca de São Vicente, Estado de São Paulo, CERTIFICA que a presente cópia digitalizada é reprodução autêntica das págs.71 a 72 vº do Livro nº 000184 deste Tabelionato, extraída nos termos das Leis Federais 8.935/94, art 6º, inciso II, e 6.015/73, art.19 parág.1º c/c o item 147 do Cap.XIV das normas da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. O referido é verdade e dá fé. São Vicente, 7 de julho de 2025.

Fernando Taveira Garcia - Substituto do Tabelião

Fernando Taveira Garcia
Tabelião Substituto
1º Cartório de Notas e Protestos
São Vicente-SP

1º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE SÃO VICENTE-SP
Fábio Américo da Silva Santos - Tabelião Designado
Rua Jacob Emmerick, 429
Centro - CEP 11310-071
tabeliaogarcia@terra.com.br
PABX (13) 3467-4824
São Vicente-SP

Assinado digitalmente por:
FABIO AMERICO DA SILVA SANTOS
CPF: 159.014.128-85
Certificado emitido por AC SyngularID Multipla
Data: 07/07/2025 16:31:35 -03:00

1º Tabelião de Notas e Protesto de São Vicente - SP
Reconheço a(s) firma(s) supra(s) de: FABIO AMERICO DA SILVA SANTOS
Selo(s): 1122011CE0000000719189250
São Vicente, 07 de julho de 2025

União Internacional do Notariado Latino Fundada em 1948)

Esse documento foi assinado por FABIO AMERICO DA SILVA SANTOS.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código HXUCA-RM9OY-2DD8O-HZOTC
11172602170948.000098912-6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 14:26 , sob o número WSVC25718868443
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código 5icnW2cr.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

Esse documento foi assinado por FABIO AMERICO DA SILVA SANTOS.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código HXUGA-RM9CY-2DD6Q-FZ9TG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 14:26 , sob o número WSVC25701868443
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código 5icnW2cr

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: HXUGA-RM9CY-2DD6Q-FZ9TG

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- FABIO AMERICO DA SILVA SANTOS (CPF 159.014.128-85) em 07/07/2025 16:31

Para verificar as assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/HXUGA-RM9CY-2DD6Q-FZ9TG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/10/2025 às 14:26 , sob o número WSVC25701868443
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código 5icnW2cr.

Joan Montecalvo Eichemberger e Silva
Advogado

AO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE - SP.

Processo nº 4004824-56.2013.8.26.0590

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CRUZEIRO DO SUL, já qualificado nos autos do processo que move em face de **MARCIA TRISTÃO FRANCO**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, nos termos da decisão de p. 370, manifestar e requerer o que segue:

I. DOS FATOS

Trata-se de pedido de penhora da unidade 610 deste Condomínio Exequente, para fins de alienação judicial do bem e satisfação do crédito condominial.

Conforme certidão imobiliária anexada aos autos, o proprietário formalmente registrado permanece sendo **CARLOS DE SOUZA BRANDÃO**, cuja escritura remonta a 20/08/1970, época em que o Cartório não constava a qualificação completa das partes.

Posteriormente, o imóvel foi transferido de forma particular, por **MÁRCIA TAVARES CORRÊA e PRISCILA TAVARES DA SILVA CORRÊA**, conforme contrato particular firmado com a Requerida **MÁRCIA TRISTÃO FRANCO**, documento já colacionado aos autos em p. 294/298.

Foram realizadas diligências junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente e Santos, onde verificou-se que não há registro formal da transmissão da propriedade, tampouco dados atualizados do Sr. **CARLOS BRANDÃO** para intimação pessoal.

Av. Conselheiro Nébias nº 756 – cj. 707 – Boqueirão – Santos/SP – CEP: 11045-002
Tel: (13) 99706-8061 e-mail: joanmontecalvo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 12:28 , sob o número WSVC25701950735
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código 7ISBePdf.

Joan Montecalvo Eichemberger e Silva
Advogado

II. DA NECESSIDADE DE CITAÇÃO DO PROPRIETÁRIO REGISTRAL E DAS PROMITENTES VENDEDORAS

Destaca-se a relevância da citação de **MÁRCIA TAVARES CORRÊA e PRISCILA TAVARES DA SILVA CORRÊA**, identificadas no instrumento particular de compra e venda, a fim de que informem a que título realizaram a transferência do imóvel à Requerida e apresentem eventual documentação comprobatória.

Ressalta-se que o Exequente diligenciou por meios próprios, pesquisas de distribuição de inventario das promitentes vendedoras, a fim de localizar eventual vínculo com o proprietário registral, o que, contudo, restou infrutífero.

Tal providência é essencial para esclarecer a cadeia dominial do bem e evitar futuras alegações de nulidade ou de evicção na hasta pública. Ademais, permitirá ao Juízo verificar a origem da posse e a boa-fé das transações subsequentes, resguardando a segurança jurídica do ato constritivo.

A oitiva das referidas transmissoras mostra-se, portanto, medida de prudência processual, compatível com o princípio da cooperação (art. 6º do CPC), de modo a viabilizar o prosseguimento regular da execução e da penhora sobre o bem efetivamente ocupado pela executada.

Importante destacar que também foram efetuadas diligencias em nome do Sr. **CARLOS BRANDÃO**, no entanto, como se verifica dos processos de execução fiscal movidos contra a unidade condominial objeto destes autos, não há qualificação do titular, o que prejudica o resultado das pesquisas e expõe a necessidade de citação do titular no último endereço localizado **sito na Rua Bresser, nº 1.321, São Paulo - SP**.

III. DO PROSSEGUIMENTO DA PENHORA

Embora não conste o registro da escritura, o contrato particular firmado entre as partes e a posse da Requerida configuram inequívoca transferência fática do imóvel, o que autoriza a constrição judicial, considerando-se que o crédito condominial de natureza *propter rem* e acompanha o bem.

Av. Conselheiro Nébias nº 756 – cj. 707 – Boqueirão – Santos/SP – CEP: 11045-002
Tel: (13) 99706-8061 e-mail: joanmontecalvo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 12:28 , sob o número WSVC25701950735
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código 7ISBePdf.

Joan Montecalvo Eichemberger e Silva
Advogado

Ademais, a Requerida é a atual ocupante e responsável financeira pela unidade, circunstância amplamente reconhecida pelo próprio Condomínio, que direciona a cobrança e os boletos condominiais à executada.

Tal situação evidencia a legitimidade material da Requerida, nos termos do art. 792, §3º, do CPC, segundo o qual a ausência de registro da alienação não afasta a eficácia da penhora perante terceiros, mantendo-se a responsabilidade do bem pelo débito condominial.

Neste sentido, a ausência de registro do título não impede a realização da penhora e dos direitos decorrentes da compra e venda.

O crédito condominial possui natureza *propter rem*, vinculando-se ao próprio bem e não à pessoa, motivo pelo qual o imóvel pode ser objeto de constrição independentemente da formalização da transmissão.

> AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença - Penhora sobre direitos de aquisição de bem imóvel – Penhora já efetivada - Decisão que indeferiu o requerimento do exequente de que os direitos fossem levados a leilão, sob o fundamento de que a escritura de aquisição não havia sido registrada - Irresignação da exequente – Cabimento - A ausência de registro de domínio não impede a realização de penhora e alienação dos direitos decorrentes de compra e venda de imóvel - Ainda que o executado não seja o proprietário registral do bem, é cabível a penhora e alienação de seus direitos sobre o imóvel, oriundos do contrato de compra e venda - Inteligência do art. 835, XII, do CPC - Precedentes do C. STJ e deste E. TJSP - Recurso provido .
> (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22480544220248260000 Catanduva, Relator.: Marcus Vinicius Rios Gonçalves, Data de Julgamento: 17/10/2024, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/10/2024)

Dessa forma, a penhora da unidade 610 é plenamente cabível, pois a Requerida, além de detentora da posse direta, é quem exerce os encargos financeiros do bem, sendo a atual responsável pelos débitos condominiais que recaem sobre o imóvel.

IV. DOS PEDIDOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 12:28 , sob o número WSVC25701950735
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código 7ISBePdf.

Joan Montecalvo Eichemberger e Silva
Advogado

Diante do exposto, requer:

a) O prosseguimento da penhora da unidade 610, com a posterior avaliação e alienação judicial do bem;

b) A citação de **MÁRCIA TAVARES CORRÊA e PRISCILA TAVARES DA SILVA CORRÊA**, para que esclareçam a que título transferiram o imóvel à Requerida, apresentando documentos comprobatórios;

c) A citação de **CARLOS DE SOUZA BRANDÃO**, no último endereço conhecido;

d) O reconhecimento da legitimidade da constrição, diante da posse e da responsabilidade financeira exercida pela Requerida, reforçando o caráter *propter rem* do crédito condominial.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Vicente, na data do protocolo.

JOAN MONTECALVO E. E SILVA
OAB/SP Nº 195.544

ALLINE DO NASCIMENTO SEIXAS
OAB/SP Nº 430.003

Av. Conselheiro Nébias nº 756 – cj. 707 – Boqueirão – Santos/SP – CEP: 11045-002
Tel: (13) 99706-8061 e-mail: joanmontecalvo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2025 às 12:28 , sob o número WSVC25701950735
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código 7ISBePdf.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
FORO DE SÃO VICENTE
3ª VARA CÍVEL
RUA JACOB EMERICH, 1367, São Vicente-SP - CEP 11310-906
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DESPACHO

Processo Digital nº:	**4004824-56.2013.8.26.0590/01**
Classe – Assunto:	**Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condomínio Edifício Cruzeiro do Sul**
Executado:	**Marcia Tristao Franco**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Thiago Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls. 373/376: a penhora recaiu sobre os direitos que a executada possui sobre o bem, objeto de permuta formalizado por instrumento particular entre Marcia Tavares Correa, Priscila Tavares da Silva Correa e a executada (fls. 295/298), sendo que, no Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, o imóvel está registrado em nome de Carlos de Souza Brandão (fls. 342/345).

Embora ausente nos autos a efetiva prova da cadeia sucessiva de negócios jurídicos, mas diante do até então insuspeito instrumento particular de compromisso de venda e compra do imóvel, registrado em Cartório, exibido pela própria parte credora (fls. 294/298), mantenho os termos da penhora dos direitos que a executada possui sobre a unidade condominial, conforme decisão de fl. 346.

Alerto desde já que, em caso de seguir-se os atos expropriatórios, deverá constar consignada a advertência acima no edital.

Dando prosseguimento ao feito, informe exequente os endereços completos de Márcia Tavares Correa, Priscila Tavares da Silva Correa e Carlos de Souza Brandão, bem como providencie o recolhimento da taxa visando a intimação destes, nos termos do art. 799 do CPC.

Após, intimem-nos, nos termos do item '2' da decisão de fl. 346.

Int.

São Vicente, 07 de novembro de 2025.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO GONCALVES ALVAREZ, liberado nos autos em 07/11/2025 às 17:23 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004824-56.2013.8.26.0590 e código inuJ9syi.