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, manifestar e requerer o que segue:

Compulsando os autos se verifica que o exequente realizou diversas tentativas de constrição patrimonial, diante da ausência de pagamento voluntário ou indicação de bens a penhora da executada.

A executada deixou de cumprir o acordo efetuado nos autos, assim como se encontra inadimplente com os encargos condominiais vencidos no curso da execução.

Considerando o avanço da dívida, que perfaz a monta atualizada de R$ **146.235,61 (cento e quarenta e seis mil duzentos e trinta e cinco reais e sessenta e um centavos)** se faz necessária a penhora do imóvel, a fim de satisfazer a execução que se perpetua desde 2013, visto que todas as tentativas anteriores restaram infrutíferas.

Assim, requer 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 51.516.

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

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 17/03/2025 às 18:38 , sob o número WSVC25700433818
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 77jeqsl6.

Joan Montecalvo Eichemberger e Silva
Advogado

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

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 17/03/2025 às 18:38 , sob o número WSVC25700433818
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 77jeqsI6.

Joan Montecalvo

Advocacia

Emissão: 17/03/2025 Fls. 1 de 4

Autor: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CRUZEIRO DO SUL X Réu: MARCIA TRISTAO FRANCO
Processo: 4004824-56.2013.8.26.0590/01

Data	Descrição	V. Principal	Multa	Divisor	V. Corrigido	Dt.Juros	% Juros	V. Juros	Total
				PRINCIPAL					
15/09/2014	Débito condominial ref. 08/2014	287,40	2%	54.69621	520,08	15/09/2014	126,0000%	655,30	1.185,78
15/11/2014	Débito condominial ref. 10/2014	287,42	2%	55.173085	515,62	15/11/2014	124,0000%	639,36	1.165,29
10/12/2014	Exec. acordo fls. 318/319, 21x 315,38	6.622,98	10%	55.465502	11.818,92	10/12/2014	123,0000%	14.537,27	27.538,08
15/12/2014	Débito condominial ref. 11/2014	287,35	2%	55.465502	512,78	15/12/2014	123,0000%	630,71	1.153,74
15/01/2015	Débito condominial ref. 12/2014	287,22	2%	55.809388	509,39	15/01/2015	122,0000%	621,45	1.141,02
15/02/2015	Débito condominial ref. 01/2015	287,41	2%	56.635366	502,29	15/02/2015	121,0000%	607,77	1.120,10
15/03/2015	Débito condominial ref. 02/2015	287,20	2%	57.292336	496,17	15/03/2015	120,0000%	595,40	1.101,49
15/04/2015	Débito condominial ref. 03/2015	287,31	2%	58.15745	488,98	15/04/2015	119,0000%	581,88	1.080,63
15/05/2015	Débito condominial ref. 04/2015	287,39	2%	58.570367	485,67	15/05/2015	118,0000%	573,09	1.068,47
15/06/2015	Débito condominial ref. 05/2015	287,49	2%	59.150213	481,07	15/06/2015	117,0000%	562,85	1.053,54
15/07/2015	Débito condominial ref. 06/2015	287,38	2%	59.605669	477,21	15/07/2015	116,0000%	553,56	1.040,31
15/08/2015	Débito condominial ref. 07/2015	311,45	2%	59.951381	514,20	15/08/2015	115,0000%	591,33	1.115,81
15/09/2015	Débito condominial ref. 08/2015	310,71	2%	60.101259	511,70	15/09/2015	114,0000%	583,33	1.105,26
15/10/2015	Débito condominial ref. 092015	310,86	2%	60.407775	509,35	15/10/2015	113,0000%	575,56	1.095,09
15/11/2015	Débito condominial ref. 10/2015	310,86	2%	60.872914	505,46	15/11/2015	112,0000%	566,11	1.081,67
15/12/2015	Débito condominial ref. 11/2015	311,00	2%	61.548603	500,13	15/12/2015	111,0000%	555,14	1.065,27
15/01/2016	Débito condominial ref. 12/2015	310,89	2%	62.10254	495,50	15/01/2016	110,0000%	545,05	1.050,46
15/02/2016	Débito condominial ref. 01/2016	310,79	2%	63.040288	487,97	15/02/2016	109,0000%	531,88	1.029,60
15/03/2016	Débito condominial ref. 02/2016	310,69	2%	63.63917	483,22	15/03/2016	108,0000%	521,87	1.014,75
15/04/2016	Débito condominial ref. 310,92	310,92	2%	63.919182	481,46	15/04/2016	107,0000%	515,16	1.006,24
15/05/2016	Débito condominial ref. 04/2016	310,92	2%	64.328264	478,40	15/05/2016	106,0000%	507,10	995,06
10/06/2016	Débito condominial ref. 15/2016	311,05	2%	64.95868	473,95	10/06/2016	105,0000%	497,64	981,06
10/07/2016	Débito condominial ref. 06/2016	311,05	2%	65.263985	471,74	10/07/2016	104,0000%	490,60	971,77
10/08/2016	Débito condominial ref. 07/2016	332,02	2%	65.681674	500,34	10/08/2016	103,0000%	515,35	1.025,69
10/09/2016	Débito condominial ref. 08/2016	332,00	2%	65.885287	498,76	10/09/2016	102,0000%	508,73	1.017,46
10/11/2016	Débito condominial ref. 10/2016	340,41	2%	66.050089	510,12	10/11/2016	100,0000%	510,12	1.030,44
10/12/2016	Débito condominial ref. 11/2016	340,43	2%	66.096324	509,79	10/12/2016	99,0000%	504,69	1.024,67
10/01/2017	Débito condominial ref. 12/2016	340,41	2%	66.188858	509,05	10/01/2017	98,0000%	498,86	1.018,09
10/02/2017	Débito condominial ref. 01/2017	340,24	2%	66.466851	506,67	10/02/2017	97,0000%	491,46	1.008,26
10/03/2017	Débito condominial ref. 02/2017	337,01	2%	66.626371	500,66	10/03/2017	96,0000%	480,63	991,30
10/04/2017	Débito condominial ref. 03/2017	330,27	2%	66.839575	489,08	10/04/2017	95,0000%	464,62	963,48
10/05/2017	Débito condominial ref. 04/2017	341,91	2%	66.893046	505,91	10/05/2017	94,0000%	475,55	991,57
10/06/2017	Débito condominial ref. 05/2017	337,82	2%	67.13386	498,07	10/06/2017	93,0000%	463,20	971,23
10/07/2017	Débito condominial ref. 06/2017	345,26	2%	66.932458	510,57	10/07/2017	92,0000%	469,72	990,50
10/08/2017	Débito condominial ref. 07/2017	390,17	2%	67.046243	576,00	10/08/2017	91,0000%	524,16	1.111,68
10/09/2017	Débito condominial ref. 08/2017	371,36	2%	67.026129	548,40	10/09/2017	90,0000%	493,56	1.052,92
10/10/2017	Débito condominial ref. 09/2017	392,68	2%	67.012723	580,00	10/10/2017	89,0000%	516,20	1.107,80

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 17/03/2025 às 18:38 , sob o número WSVC25700433818
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 GbuSNOVg.

Joan Montecalvo

Advocacia

Emissão: 17/03/2025 Fls. 2 de 4

Autor: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CRUZEIRO DO SUL X Réu: MARCIA TRISTAO FRANCO
Processo: 4004824-56.2013.8.26.0590/01

Data	Descrição	V. Principal	Multa	Divisor	V. Corrigido	Dt.Juros	% Juros	V. Juros	Total
10/11/2017	Débito condominial ref. 10/2017	319,82	2%	67.26067	470,64	10/11/2017	88,0000%	414,16	894,21
10/12/2017	Débito condominial ref. 11/2017	363,74	2%	67.381739	534,31	10/12/2017	87,0000%	464,84	1.009,83
10/01/2018	Débito condominial ref. 12/2017	393,68	2%	67.556931	576,79	10/01/2018	86,0000%	496,03	1.084,35
10/02/2018	Débito condominial ref. 01/2018	390,93	2%	67.712311	571,45	10/02/2018	85,0000%	485,73	1.068,60
10/03/2018	Débito condominial ref. 02/2018	397,85	2%	67.834193	580,52	10/03/2018	84,0000%	487,63	1.079,76
10/04/2018	Débito condominial ref. 03/2018	381,53	2%	67.881676	556,31	10/04/2018	83,0000%	461,73	1.029,16
10/05/2018	Débito condominial ref. 04/2018	386,46	2%	68.024227	562,32	10/05/2018	82,0000%	461,10	1.034,66
10/06/2018	Débito condominial ref. 05/2018	395,49	2%	68.316731	573,00	10/06/2018	81,0000%	464,13	1.048,59
10/07/2018	Débito condominial ref. 06/2018	408,97	2%	69.29366	584,17	10/07/2018	80,0000%	467,33	1.063,18
10/08/2018	Débito condominial ref. 07/2018	425,05	2%	69.466894	605,63	10/08/2018	79,0000%	478,44	1.096,18
10/09/2018	Débito condominial ref. 08/2018	436,30	2%	69.466894	621,66	10/09/2018	78,0000%	484,89	1.118,98
10/10/2018	Débito condominial ref. 09/2018	407,38	2%	69.675294	578,72	10/10/2018	77,0000%	445,61	1.035,90
10/11/2018	Débito condominial ref. 10/2018	409,14	2%	69.953995	578,90	10/11/2018	76,0000%	439,96	1.030,43
10/12/2018	Débito condominial ref. 11/2018	400,13	2%	69.77911	567,57	10/12/2018	75,0000%	425,67	1.004,59
10/01/2019	Débito condominial ref. 12/2018	395,64	2%	69.8768	560,42	10/01/2019	74,0000%	414,71	986,33
10/02/2019	Débito condominial ref. 01/2019	396,05	2%	70.128356	558,98	10/02/2019	73,0000%	408,05	978,20
10/03/2019	Débito condominial ref. 02/2019	398,02	2%	70.507049	558,75	10/03/2019	72,0000%	402,30	972,22
10/04/2019	Débito condominial ref. 03/2019	405,10	2%	71.049953	564,34	10/04/2019	71,0000%	400,68	976,30
10/05/2019	Débito condominial ref. 04/2019	397,35	2%	71.476252	550,24	10/05/2019	70,0000%	385,16	946,40
10/06/2019	Débito condominial ref. 05/2019	384,87	2%	71.583466	532,16	10/06/2019	69,0000%	367,19	909,99
10/07/2019	Débito condominial ref. 06/2019	390,53	2%	71.590624	539,94	10/07/2019	68,0000%	367,15	917,88
10/08/2019	Débito condominial ref. 07/2019	408,03	2%	71.662214	563,57	10/08/2019	67,0000%	377,59	952,43
10/09/2019	Débito condominial ref. 08/2019	421,42	2%	71.748208	581,36	10/09/2019	66,0000%	383,69	976,67
10/10/2019	Débito condominial ref. 09/2019	394,73	2%	71.712333	544,82	10/10/2019	65,0000%	354,13	909,84
10/11/2019	Débito condominial ref. 10/2019	405,87	2%	71.741017	559,97	10/11/2019	64,0000%	358,38	929,54
10/12/2019	Débito condominial ref. 11/2019	398,56	2%	72.128418	546,93	10/12/2019	63,0000%	344,56	902,42
10/01/2020	Débito condominial ref. 12/2019	397,41	2%	73.008384	538,78	10/01/2020	62,0000%	334,04	883,59
10/02/2020	Débito condominial ref. 01/2020	397,60	2%	73.147099	538,01	10/02/2020	61,0000%	328,18	876,95
10/01/2022	Débito condominial ref. 12/2021	409,13	2%	84.807227	477,50	10/01/2022	38,0000%	181,45	668,50
10/02/2022	Débito condominial ref. 01/2022	408,94	2%	85.375435	474,10	10/02/2022	37,0000%	175,41	658,99
16/05/2022	Débito condominial ref. 04/2022	423,59	2%	88.615826	473,13	16/05/2022	34,0000%	160,86	643,45
10/07/2022	Débito condominial ref. 06/2022	451,37	2%	89.566487	498,80	10/07/2022	32,0000%	159,61	668,38
10/08/2022	Débito condominial ref. 07/2022	456,48	2%	89.029088	507,50	10/08/2022	31,0000%	157,32	674,97
10/11/2022	Débito condominial ref. 10/2022	444,75	2%	88.884891	495,26	10/11/2022	28,0000%	138,67	643,83
10/12/2022	Débito condominial ref. 11/2022	444,62	2%	89.222653	493,24	10/12/2022	27,0000%	133,17	636,27
10/01/2023	Débito condominial ref. 12/2022	448,91	2%	89.838289	494,59	10/01/2023	26,0000%	128,59	633,07
10/02/2023	Débito condominial ref. 01/2023	449,50	2%	90.251545	492,97	10/02/2023	25,0000%	123,24	626,06
10/03/2023	Débito condominial ref. 02/2023	443,66	2%	90.946481	482,84	10/03/2023	24,0000%	115,88	608,37

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 17/03/2025 às 18:38 , sob o número WSVC25700433818
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 GbuSNOVg.

Joan Montecalvo

Advocacia

Emissão: 17/03/2025 Fls. 3 de 4

Autor: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CRUZEIRO DO SUL X Réu: MARCIA TRISTAO FRANCO
Processo: 4004824-56.2013.8.26.0590/01

Data	Descrição	V. Principal	Multa	Divisor	V. Corrigido	Dt.Juros	% Juros	V. Juros	Total
10/05/2023	Débito condominial ref. 04/2023	447,54	2%	92.013639	481,42	10/05/2023	22,0000%	105,91	596,95
10/06/2023	Débito condominial ref. 05/2023	442,04	2%	92.344888	473,80	10/06/2023	21,0000%	99,49	582,76
10/07/2023	Débito condominial ref. 06/2023	425,28	2%	92.252543	456,29	10/07/2023	20,0000%	91,25	556,66
10/08/2023	Débito condominial ref. 07/2023	434,67	2%	92.169515	466,78	10/08/2023	19,0000%	88,68	564,79
10/09/2023	Débito condominial ref. 08/23	442,45	2%	92.353854	474,19	10/09/2023	18,0000%	85,35	569,02
10/10/2023	Débito condominial ref. 09/2023	446,78	2%	92.455443	478,30	10/10/2023	17,0000%	81,31	569,17
10/11/2023	Débito condominial ref. 10/2023	453,90	2%	92.566389	485,34	10/11/2023	16,0000%	77,65	572,69
10/12/2023	Débito condominial ref. 11/2023	465,89	2%	92.658955	497,67	10/12/2023	15,0000%	74,65	582,27
10/02/2024	Débito condominial ref. 01/2024	480,27	2%	93.699639	507,33	10/02/2024	13,0000%	65,95	583,42
10/03/2024	Débito condominial ref. 02/2024	480,38	2%	94.458606	503,37	10/03/2024	12,0000%	60,40	573,83
10/04/2024	Débito condominial ref. 03/2024	475,23	2%	94.638077	497,03	10/04/2024	11,0000%	54,67	561,64
10/06/2024	Débito condominial ref. 05/24	469,17	2%	95.425182	486,64	10/06/2024	9,0000%	43,79	540,16
10/07/2024	Débito condominial ref. 06/24	469,78	2%	95.663744	486,06	10/07/2024	8,0000%	38,88	534,66
10/08/2024	Débito condominial ref. 07/24	488,78	2%	95.912469	504,41	10/08/2024	7,0000%	35,30	549,79
10/09/2024	Débito condominial ref. 08/24	493,08	2%	95.778191	509,56	10/09/2024	6,0000%	30,57	550,32
10/10/2024	Débito condominial ref. 09/24	475,19	2%	96.237926	488,72	10/10/2024	5,0000%	24,43	522,92
10/11/2024	Débito condominial ref. 10/24	477,19	2%	96.824977	487,81	10/11/2024	4,0000%	19,51	517,07
10/12/2024	Débito condominial ref. 11/24	478,71	2%	97.338993	486,78	10/12/2024	3,0000%	14,60	511,11
10/01/2025	Débito condominial ref. 12/24	488,32	2%	97.669945	494,87	10/01/2025	2,0000%	9,89	514,65
	Subtotal:	**42.422,98**			**59.821,24**			**48.235,80**	**110.198,53**

DESPESAS PROCESSUAIS						
31/10/2013	Taxa de mandado	13,58	51.566951	26,06	0,00	26,06
31/10/2013	Taxa judiciária	96,85	51.566951	185,89	0,00	185,89
31/10/2013	Citação O J	27,18	51.566951	52,17	0,00	52,17
29/01/2014	Ofício IIRGD	22,00	52.537233	41,44	0,00	41,44
14/08/2014	Citação postal	15,00	54.597934	27,19	0,00	27,19
01/06/2016	Pesquisa bacenjud	12,20	64.95868	18,58	0,00	18,58
27/09/2016	Guia o j	70,65	65.885287	106,13	0,00	106,13
07/02/2017	Guia O J	4,56	66.466851	6,79	0,00	6,79
13/09/2017	Guia O J	75,21	67.026129	111,06	0,00	111,06
23/04/2018	Bloqueio BACENJUD	15,50	67.881676	22,60	0,00	22,60
11/06/2018	Bloqueio RENAJUD	15,00	68.316731	21,73	0,00	21,73
01/03/2024	Desarquivamento	42,86	94.458606	44,91	0,00	44,91
01/03/2024	Bloqueio SISBAJUD	35,36	94.458606	37,05	0,00	37,05
11/04/2024	Depósito	(125,15)	94.638077	(130,89)	0,00	(130,89)
16/04/2024	Pesquisa DIRPF	35,36	94.638077	36,98	0,00	36,98
30/04/2024	Consulta SNIPER	35,36	94.638077	36,98	0,00	36,98
	Subtotal:	**391,52**		**644,67**	**0,00**	**644,67**

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 17/03/2025 às 18:38 , sob o número WSVC25700433818
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 GbuSNOVg.

Joan Montecalvo

Advocacia

Emissão: 17/03/2025 Fls. 4 de 4

Autor: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CRUZEIRO DO SUL X Réu: MARCIA TRISTAO FRANCO
Processo: 4004824-56.2013.8.26.0590/01

Data	Descrição	V. Principal	Multa	Divisor	V. Corrigido	Dt.Juros	% Juros	V. Juros	Total

Padrão de Cálculo:

CORREÇÃO MONETÁRIA:
- Indexador: Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo. Valores Corrigidos até: 31/03/2025
- Multiplicador do Cálculo: 98.980042

JUROS MORATÓRIOS:
- Contagem: A cada mudança de mês.
- Período: Da data da(s) parcela(s) até 31/03/2025.
- Taxa: 6% ao Ano Simples. (Antes do Novo Código Civil)
- Taxa: 12% ao Ano Simples. (Após o Novo Código Civil)
- Incidência: Não calculado Juros sobre Multas.

MULTA 10% DO ART.523 DO CPC (antigo 475-J):
- Sobre o Principal (R$5.982,12), sobre Multas (R$214,14), sobre Juros Moratórios (R$4.823,58), sobre Custas (R$64,46), sobre Honorários (R$1.101,98) Total Multa: 12.186,28.

HONORÁRIOS 10% DO ART.523 DO CPC:
- Sobre a mesma Base de Cálculo da Multa (R$12.186,28) Total Honorários: 12.186,28.

Total do Principal Corrigido:	59.821,24
Total de Multas:	2.141,49
Total de Juros:	48.235,80
Total de Despesas Processuais:	644,67
Subtotal:	110.843,20
+ Honorários 10%	11.019,85
Total do Cálculo:	**121.863,05**
+ Multa 10% CPC Art.523	12.186,28
+ Honorários 10% CPC Art.523	12.186,28
Total do Cálculo com Art.523:	**146.235,61**

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 17/03/2025 às 18:38 , sob o número WSVC25700433818
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 GbuSNOVg.