

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da Egrégia
3.^a Vara Cível da Comarca de Santos, Estado de São Paulo:

Autos n.º 1009312-19.2018.8.26.0562

Condomínio Edifício Olívia Bernardino, pelo advogado infra-assinado, nos autos do Cumprimento de Sentença supra identificados, em que contende com o ESPÓLIO DE JHONNY FERNANDES LOPES, vem à presença de Vossa Excelência, com o merecido respeito, requerer o prosseguimento do feito, com as seguintes considerações:

1.- De início, requer a juntada da inclusa **planilha de cálculo**, atualizada, que é composta pelos valores do débito condominial até o mês de referência dezembro/2022, com vencimento em janeiro/2023, alcançando o montante atual de **R\$.198.420,26** [cento e noventa e oito mil, quatrocentos e vinte reais e vinte e seis centavos], incluídos os valores de verba sucumbencial.

2.- Além disso, requer a juntada da segunda **planilha de cálculo**, que compreende os valores além daqueles apontados na planilha anterior, ou seja, da referência janeiro/2023, com vencimento em fevereiro/2023, até o mais recente condomínio, alcançando o montante atual de **R\$.87.269,43** [oitenta e sete mil, duzentos e sessenta e nove reais e quarenta e três centavos].

3.- Com a soma das planilhas em anexo, tem-se, portanto, o montante total devido de débito condominial a quantia de R\$.285.689,69 [duzentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e oitenta e nove reais e sessenta e nove centavos].

4.- Com efeito, no que tange à avaliação do imóvel penhorado, tem-se que a única resistência apontada pela parte devedora à fl. 361 seria a de que “os corretores de imóveis não teriam conhecimento técnico de engenharia”.

5.- Destarte, o Condomínio aqui credor move outra demanda¹ contra o aqui também devedor, demanda esta que recebeu recente avaliação feita por i. expert judicial do mesmo imóvel aqui penhorado.

5.-1.- Neste contexto, requer a juntada da avaliação judicial feita para o mesmo imóvel devedor, indicando a quantia de R\$.812.287,84 [oitocentos e doze mil, duzentos e oitenta e sete reais e oitenta e quatro centavos] para que aqui seja homologada por este d. Juízo, autorizando-se a venda particular do referido imóvel, na forma pleiteada à fl. 387 dos autos.

São termos em que,

Pede deferimento.

Santos, sexta-feira, 06 de fevereiro de 2026.

P. p. **Aldo dos Santos Pinto**

Advogado

OAB/SP n.º 164.096

¹ Autos n.º 0019372-34.2019.8.26.0562.

Blanco & Blanco

☐ CÁLCULOS JUDICIAIS ☐

Tel./Fax: (13) 3224.6691 - E-mail: blanco@blancocalculos.adv.br - Site: www.blancocalculos.adv.br
Rua Dr. Adhemar Figueiredo Lyra n. 55, con. 53, 5o. Andar - Cep 11013-175 - Centro - Santos/SP

Proc. 1009312-19-2018-8-26-0562 - 3ª Vara Cível de Santos

Requerente : Condomínio Edifício Olivia Bernardino

Requerido : Jhonny Fernandes Lopes

V E R I F I C A Ç Ã O

PRINCIPAL

conforme apurado no Anexo 01 = **54.962,14**

MULTA

conforme apurado no Anexo 01 = **1.212,00**

JUROS DE MORA :

conforme apurado no Anexo 01 = **16.613,85**

SUB-TOTAL

72.787,99

HONORARIOS ADVOCATICIOS

15%

10.918,20

CUSTAS

26/04/2018 fls. 45	153,73	67,881676	80,027535	181,24
26/04/2018 fls. 46	22,17	67,881676	80,027535	26,14
26/04/2018 fls. 47	77,10	67,881676	80,027535	90,90

TOTAL I (ATUALIZADO ATÉ 05/2021) =

84.004,46

MULTA DO ART. 475 "J" DO CPC

10%

8.400,45

HONORÁRIOS ADVOCATICIOS

10%

8.400,45

TOTAL II (ATUALIZADO ATÉ 05/2021) =

100.805,35

Nota:

- 1) VALORES ATUALIZADOS COM BASE NA TABELA ELABORADA PELO TJ/SP
- 2) JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS A PARTIR DO VENCIMENTO
- 3) MULTA DE 2%

(-) VALOR LEVANTADO EM 05/2021

50.144,79

SALDO DEVEDOR ATUALIZADO ATE 05/2021

50.660,56

continua

PROPORCIONALIDADE 0,497441753

	DEVIDO	PAGO	DIFERENCA
PRINCIPAL	54.962,14	27.340,46	27.621,68
MULTA	1.212,00	602,90	609,10
JUROS	16.613,85	8.264,42	8.349,43
HONORÁRIOS	10.918,20	5.431,17	5.487,03
CUSTAS	298,27	148,37	149,90
MULTA 475	8.400,45	4.178,73	4.221,71
HONOR. 475	8.400,45	4.178,73	4.221,71
TOTAIS:	100.805,35	50.144,79	50.660,56

	SALDO	FATOR I	FATOR II	ATUALIZADO
PRINCIPAL	27.621,68	78,793814	102,18165	35.820,43
JUROS CONT	56%			20.059,44
MULTA	609,10	78,793814	102,18165	789,90
JUROS	8.349,43	78,793814	102,18165	10.827,73
HONORARIOS	5.487,03	78,793814	102,18165	7.115,71
HON. CONT.	10% S/	20.059,44		2.005,94
CUSTAS	149,90	78,793814	102,18165	194,39
MULTA 475	4.221,71	78,793814	102,18165	5.474,82
HONR. 475	4.221,71	78,793814	102,18165	5.474,82

SALDO DEVEDOR (ATUALIZADO ATÉ 02/2026) = 87.763,18

PRINCIPAL VINCENDAS

conforme apurado no Anexo 02 = **62.143,00**

MULTA VINCENDAS

conforme apurado no Anexo 02 = **1.242,86**

JUROS DE MORA VINCENDAS :

conforme apurado no Anexo 02 = **32.837,69**

SUB-TOTAL

96.223,55

HONORARIOS ADVOCATICIOS

15%

14.433,53

TOTAL DEVIDO ATUALIZADO ATÉ 02/2026 = 198.420,26

ANEXO 01

DEMONSTRATIVO DE ATUALIZAÇÃO DO DÉBITO CONDOMINIAL

MÊS/ANO	VENCTO	CONDOMINIO	DEPOSITADO	DIFERENÇA	FATOR 1 - TJ/SP	FATOR 2 - TJ/SP	ATUALIZADO	MULTA	MESES	JUROS	JUROS	TOTAL
fev-17	mar-17	1.307,61		1.307,61	66,626371	78,793814	1.546,41	30,93	51	51,0%	788,67	2.366,00
mar-17	abr-17	-		-	66,839575	78,793814	-	-	50	50,0%	-	-
abr-17	mai-17	-		-	66,893046	78,793814	-	-	49	49,0%	-	-
mai-17	jun-17	1.221,07		1.221,07	67,133860	78,793814	1.433,15	28,66	48	48,0%	687,91	2.149,72
jun-17	jul-17	-		-	66,932458	78,793814	-	-	47	47,0%	-	-
jul-17	ago-17	1.311,16		1.311,16	67,046243	78,793814	1.540,90	30,82	46	46,0%	708,81	2.280,53
ago-17	set-17	1.279,24		1.279,24	67,026129	78,793814	1.503,83	30,08	45	45,0%	676,73	2.210,64
set-17	out-17	1.457,35		1.457,35	67,012723	78,793814	1.713,56	34,27	44	44,0%	753,97	2.501,79
out-17	nov-17	1.509,87		1.509,87	67,260670	78,793814	1.768,77	35,38	43	43,0%	760,57	2.564,71
nov-17	dez-17	1.523,49		1.523,49	67,381739	78,793814	1.781,52	35,63	42	42,0%	748,24	2.565,38
dez-17	jan-18	1.918,18		1.918,18	67,556931	78,793814	2.237,23	44,74	41	41,0%	917,27	3.199,25
jan-18	fev-18	1.474,37		1.474,37	67,712311	78,793814	1.715,66	34,31	40	40,0%	686,26	2.436,24
fev-18	mar-18	1.448,69		1.448,69	67,834193	78,793814	1.682,75	33,65	39	39,0%	656,27	2.372,67
mar-18	abr-18	1.552,35		1.552,35	67,881676	78,793814	1.801,89	36,04	38	38,0%	684,72	2.522,65
abr-18	mai-18	1.463,86		1.463,86	68,024227	78,793814	1.695,62	33,91	37	37,0%	627,38	2.356,91
mai-18	jun-18	1.330,94		1.330,94	68,316731	78,793814	1.535,05	30,70	36	36,0%	552,62	2.118,37
jun-18	jul-18	1.508,15		1.508,15	69,293660	78,793814	1.714,92	34,30	35	35,0%	600,22	2.349,44
jul-18	ago-18	1.313,30		1.313,30	69,466894	78,793814	1.489,63	29,79	34	34,0%	506,47	2.025,90
ago-18	set-18	1.357,18		1.357,18	69,466894	78,793814	1.539,40	30,79	33	33,0%	508,00	2.078,19
set-18	out-18	1.473,98		1.473,98	69,675294	78,793814	1.666,88	33,34	32	32,0%	533,40	2.233,62
out-18	nov/18	1.647,72		1.647,72	69,953995	78,793814	1.855,94	37,12	31	31,0%	575,34	2.468,39
nov-18	dez/18	1.784,51	1.503,46	281,05	69,779911	78,793814	317,35	40,30	30	30,0%	95,21	452,86
dez-18	jan/19	1.989,96	1.680,67	309,29	69,876800	78,793814	348,76	44,88	29	29,0%	101,14	494,78
jan-19	fev/19	1.947,09	1.820,20	126,89	70,128356	78,793814	142,57	43,75	28	28,0%	39,92	226,24
fev-19	mar/19	-		-	70,507049	78,793814	-	-	27	27,0%	-	-
mar-19	abr/19	1.364,56		1.364,56	71,049953	78,793814	1.513,29	30,27	26	26,0%	393,45	1.937,01
abr-19	mai/19	1.454,11		1.454,11	71,476252	78,793814	1.602,98	32,06	25	25,0%	400,74	2.035,78
mai-19	jun/19	1.579,09		1.579,09	71,583466	78,793814	1.738,15	34,76	24	24,0%	417,16	2.190,06
jun-19	jul/19	1.375,43		1.375,43	71,590624	78,793814	1.513,82	30,28	23	23,0%	348,18	1.892,28
jul-19	ago/19	1.396,28		1.396,28	71,662214	78,793814	1.535,23	30,70	22	22,0%	337,75	1.903,69
ago-19	set/19	-		-	71,748208	78,793814	-	-	21	21,0%	-	-
set-19	out/19	1.738,84		1.738,84	71,712333	78,793814	1.910,55	38,21	20	20,0%	382,11	2.330,87
out-19	nov/19	1.328,34		1.328,34	71,741017	78,793814	1.458,93	29,18	19	19,0%	277,20	1.765,30
nov-19	dez/19	1.450,90		1.450,90	72,128418	78,793814	1.584,98	31,70	18	18,0%	285,30	1.901,97
dez-19	jan/20	1.637,23		1.637,23	73,008384	78,793814	1.766,97	35,34	17	17,0%	300,38	2.102,69
jan-20	fev/20	1.539,98		1.539,98	73,147099	78,793814	1.658,86	33,18	16	16,0%	265,42	1.957,46
fev-20	mar/20	1.520,05		1.520,05	73,271449	78,793814	1.634,61	32,69	15	15,0%	245,19	1.912,50

mar-20	abr/20	1.423,57	1.423,57	73,403337	78,793814	1.528,11	30,56	14	14,0%	213,94	1.772,61
abr-20	mai/20	1.371,63	1.371,63	73,234509	78,793814	1.475,75	29,52	13	13,0%	191,85	1.697,11
mai-20	jun/20	1.406,94	1.406,94	73,051422	78,793814	1.517,54	30,35	12	12,0%	182,10	1.729,99
jun-20	jul/20	1.386,11	1.386,11	73,270576	78,793814	1.490,60	29,81	11	11,0%	163,97	1.684,37
TOTAL GERAL ATALIZADO ATÉ 05/2021						54.962,14	1.212,00			16.613,85	72.787,99

ANEXO 02

DEMONSTRATIVO DE ATUALIZAÇÃO DO DÉBITO CONDOMINIAL

MÊS/ANO	VENCTO	CONDOMINIO	DEPOSITADO	DIFERENÇA	FATOR 1 - TJ/SP	FATOR 2 - TJ/SP	ATUALIZADO	MULTA	MESES	JUROS	JUROS	TOTAL
jul-20	ago-20	1.383,30		1.383,30	73,592966	102,181650	1.920,67	38,41	67	67,0%	1.286,85	3.245,93
ago-20	set-20	1.534,05		1.534,05	73,857900	102,181650	2.122,34	42,45	66	66,0%	1.400,75	3.565,54
set-20	out-20	1.521,51		1.521,51	74,500463	102,181650	2.086,84	41,74	65	65,0%	1.356,44	3.485,02
out-20	nov-20	1.636,62		1.636,62	75,163517	102,181650	2.224,92	44,50	64	64,0%	1.423,95	3.693,36
nov-20	dez-20	1.794,75		1.794,75	75,877570	102,181650	2.416,93	48,34	63	63,0%	1.522,66	3.987,93
dez-20	jan-21	1.896,76		1.896,76	76,985382	102,181650	2.517,54	50,35	62	62,0%	1.560,88	4.128,77
jan-21	fev-21	1.685,13		1.685,13	77,193242	102,181650	2.230,63	44,61	61	61,0%	1.360,68	3.635,92
fev-21	mar-21	1.480,12		1.480,12	77,826226	102,181650	1.943,32	38,87	60	60,0%	1.165,99	3.148,18
mar-21	abr-21	1.570,27		1.570,27	78,495531	102,181650	2.044,10	40,88	59	59,0%	1.206,02	3.291,00
abr-21	mai-21	1.662,71		1.662,71	78,793814	102,181650	2.156,24	43,12	58	58,0%	1.250,62	3.449,99
mai-21	jun-21	1.446,05		1.446,05	79,550234	102,181650	1.857,44	37,15	57	57,0%	1.058,74	2.953,33
jun-21	jul-21	1.581,09		1.581,09	80,027535	102,181650	2.018,78	40,38	56	56,0%	1.130,52	3.189,68
jul-21	ago-21	1.610,15		1.610,15	80,843815	102,181650	2.035,13	40,70	55	55,0%	1.119,32	3.195,16
ago-21	set-21	1.718,01		1.718,01	81,555240	102,181650	2.152,52	43,05	54	54,0%	1.162,36	3.357,93
set-21	out-21	1.803,01		1.803,01	82,533902	102,181650	2.232,23	44,64	53	53,0%	1.183,08	3.459,95
out-21	nov-21	1.879,42		1.879,42	83,491295	102,181650	2.300,15	46,00	52	52,0%	1.196,08	3.542,23
nov-21	dez-21	1.947,14		1.947,14	84,192621	102,181650	2.363,18	47,26	51	51,0%	1.205,22	3.615,66
dez-21	jan-22	1.862,36		1.862,36	84,807227	102,181650	2.243,90	44,88	50	50,0%	1.121,95	3.410,73
jan-22	fev-22	1.969,63		1.969,63	85,375435	102,181650	2.357,35	47,15	49	49,0%	1.155,10	3.559,60
fev-22	mar-22	1.466,02		1.466,02	86,229189	102,181650	1.737,23	34,74	48	48,0%	833,87	2.605,85
mar-22	abr-22	1.414,55		1.414,55	87,703708	102,181650	1.648,06	32,96	47	47,0%	774,59	2.455,61
abr-22	mai-22	1.766,13		1.766,13	88,615826	102,181650	2.036,50	40,73	46	46,0%	936,79	3.014,02
mai-22	jun-22	1.671,10		1.671,10	89,014597	102,181650	1.918,29	38,37	45	45,0%	863,23	2.819,89
jun-22	jul-22	1.677,60		1.677,60	89,566487	102,181650	1.913,88	38,28	44	44,0%	842,11	2.794,27
jul-22	ago-22	1.568,59		1.568,59	89,029088	102,181650	1.800,32	36,01	43	43,0%	774,14	2.610,47
ago-22	set-22	1.677,77		1.677,77	88,753097	102,181650	1.931,62	38,63	42	42,0%	811,28	2.781,53
set-22	out-22	1.725,06		1.725,06	88,469087	102,181650	1.992,44	39,85	41	41,0%	816,90	2.849,19
out-22	nov-22	1.754,32		1.754,32	88,884891	102,181650	2.016,75	40,34	40	40,0%	806,70	2.863,79
nov-22	dez-22	1.734,19		1.734,19	89,222653	102,181650	1.986,07	39,72	39	39,0%	774,57	2.800,36
dez-22	jan-23	1.703,56		1.703,56	89,838289	102,181650	1.937,62	38,75	38	38,0%	736,30	2.712,67
TOTAL GERAL ATALIZADO ATE 02/2026							62.143,00	1.242,86			32.837,69	96.223,55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALDO DOS SANTOS PINTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2026 às 16:07, sob o número WJTS26700338778. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010854-21.2020.8.26.0562 e código hzi7smNk.

UNIDADE DEVEDORA

Edifício: **0266-COND. EDIF. OLIVIA BERNARDINO**

Unid: 21 -

Proprietário: JOHNNY FERNANDES LOPES

Correção calculada até: 12/2025

Período: 01/02/2023 a 06/02/2026

Tipo: LINEAR

PROPRIETÁRIO: JOHNNY FERNANDES LOPES

Mes/Ano	Vencimento	Cálculo	Original	Multa	Juros	Correção	Atualizado	Boleto
01/2023	10/02/2023	MENSAL	1.549,41	30,99	623,45	200,88	2.404,73	00064575
02/2023	10/03/2023	MENSAL	1.497,82	29,96	581,00	181,04	2.289,82	00066109
03/2023	10/04/2023	MENSAL	1.724,95	34,50	645,29	195,98	2.600,72	00067246
04/2023	10/05/2023	MENSAL	1.756,47	35,13	633,81	189,06	2.614,47	00068750
05/2023	10/06/2023	MENSAL	1.573,85	31,48	548,19	163,04	2.316,56	00070061
06/2023	10/07/2023	MENSAL	1.659,35	33,19	559,89	173,76	2.426,19	00071801
07/2023	10/08/2023	MENSAL	1.690,90	33,82	552,02	178,78	2.455,52	00072912
08/2023	10/09/2023	MENSAL	1.776,04	35,52	558,70	183,79	2.554,05	00074331
09/2023	10/10/2023	MENSAL	2.056,75	41,14	623,21	210,30	2.931,40	00075537
10/2023	10/11/2023	MENSAL	2.019,62	40,39	588,59	203,78	2.852,38	00077141
11/2023	10/12/2023	MENSAL	1.907,34	38,15	533,95	190,32	2.669,76	00078109
12/2023	10/01/2024	MENSAL	2.201,93	44,04	588,53	206,23	3.040,73	00079978
01/2024	10/02/2024	MENSAL	2.421,45	48,43	616,72	211,50	3.298,10	00081078
02/2024	10/03/2024	MENSAL	2.410,73	48,21	582,57	189,12	3.230,63	00082533
03/2024	10/04/2024	MENSAL	2.593,81	51,88	597,19	198,08	3.440,96	00083267
04/2024	10/05/2024	MENSAL	2.046,19	40,92	447,02	147,99	2.682,12	00085171
05/2024	10/06/2024	MENSAL	1.871,90	37,44	386,72	126,02	2.422,08	00086494
06/2024	10/07/2024	MENSAL	1.724,54	34,49	336,68	111,42	2.207,13	00087842
07/2024	10/08/2024	MENSAL	1.813,24	36,26	333,46	112,05	2.295,01	00088780
08/2024	10/09/2024	MENSAL	1.909,05	38,18	329,81	114,06	2.391,10	00090127
09/2024	10/10/2024	MENSAL	1.847,83	36,96	298,89	107,81	2.291,49	00091759
10/2024	10/11/2024	MENSAL	1.942,20	38,84	291,64	102,07	2.374,75	00093091
11/2024	10/12/2024	MENSAL	1.967,10	39,34	272,59	90,38	2.369,41	00093988
12/2024	10/01/2025	MENSAL	1.967,45	39,35	250,81	83,29	2.340,90	00095558
01/2025	10/02/2025	MENSAL	1.950,96	39,02	227,73	80,31	2.298,02	00097090
02/2025	10/03/2025	MENSAL	1.724,87	34,50	180,81	48,76	1.988,94	00097957
03/2025	10/04/2025	MENSAL	1.946,77	38,94	182,50	42,06	2.210,27	00099252
04/2025	10/05/2025	MENSAL	2.168,38	43,37	179,91	37,18	2.428,84	00100950
05/2025	10/06/2025	MENSAL	1.882,41	37,65	136,17	25,27	2.081,50	00102420
06/2025	10/07/2025	MENSAL	1.953,09	39,06	120,79	20,98	2.133,92	00103762
07/2025	10/08/2025	MENSAL	1.769,17	35,38	90,88	13,01	1.908,44	00104702
08/2025	10/09/2025	MENSAL	1.732,54	34,65	70,60	-2,26	1.835,53	00106333
09/2025	10/10/2025	MENSAL	1.805,02	36,10	55,44	7,00	1.903,56	00107195
10/2025	10/11/2025	MENSAL	1.831,70	36,63	37,44	3,74	1.909,51	00108590
11/2025	10/12/2025	MENSAL	1.995,84	39,92	20,36	0,00	2.056,12	00110005
12/2025	10/01/2026	MENSAL	1.975,26	39,51	0,00	0,00	2.014,77	00111199
			68.665,93	1.373,34	13.083,36	4.146,80	87.269,43	
36 cobranças encontradas em aberto			68.665,93	1.373,34	13.083,36	4.146,80	87.269,43	
			68.665,93				87.269,43	