

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DO \_ JUIZADO  
ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ - MT.**

**CONDOMÍNIO TOM JOBIM**, ente despersonalizado, inscrito no CNPJ 04.447.717/0001-37, sediado à Rua Nossa Senhora da Guia, nº 261, Bairro Jardim Santa Marta, Cuiabá/MT- CEP 78043-605, representado por seu síndico **CRISTIANO GOMES CHAVES**, brasileiro, casado, portador do RG 26573664-SSP/SP e CPF 300.861.588-05, residente e domiciliado à Rua Nossa Senhora da Guia, nº 261, Bairro Jardim Santa Marta, Cuiabá/MT- CEP 78043-605 - Condomínio Tom Jobim, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por sua advogada que ao final assina, com endereços profissional e eletrônico grafados no rodapé desta, local indicado para o recebimento das intimações/notificações de estilo, ajuizar a presente

**AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

em desfavor de **HELIO MARCELO PESENTI SANDRIN**, brasileiro, separado judicialmente, médico, portador do RG 6.362.584 SSP/SP e inscrito no CPF sob nº 019.844.568-73, **BERNARDO CORREA DA COSTA PESENTI SANDRIN**, brasileiro, solteiro, auxiliar de marketing, portador do RG 13344161 SSP/MT e inscrito no CPF sob nº 006.550.121-76 e **EDUARDO DA COSTA PESENTI SANDRIN**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, portador do RG 1334404 SSP/MT e inscrito no CPF sob o nº 006.549.961-13, residentes e domiciliados na Rua Nossa Senhora da Guia, nº 261, Bairro Jardim Santa Marta, Cuiabá/MT- CEP 78043-605 - Condomínio Tom Jobim - Apartamento 604, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

## 1. DOS FATOS

---

Os executados são proprietários da unidade autônoma, sendo assim, responsáveis pelo pagamento das despesas ordinárias e contribuições condominiais, conforme documento anexo.

O imóvel denomina-se Apartamento 604 do Condomínio Tom Jobim, que encontra-se regularmente constituído e inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, apesar de ser ente despersonalizado.

Prova disto são as atas, o cartão de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas e as planilhas de débitos, anexas, que comprovam documentalmente os valores devidos.

Ocorre que os executados estão inadimplentes com suas responsabilidades condominiais na importância de **R\$ 6.916,82 (seis mil novecentos e dezesseis reais e oitenta e dois centavos)** referente a contribuições condominiais ordinárias e extraordinárias, despesas com cartório, corrigidos pelo INPC, juros de 1% ao mês, multa de 2%, acrescido de despesas com cobranças e honorários de cobrança no importe de 10% e 20%, respectivamente, conforme ata anexa.

Insta salientar que o exequente não é uma entidade que visa lucro, mas tão somente destinada ao rateio de suas despesas ordinárias e extraordinárias. Sendo assim, a inadimplência dos executados vem gerando prejuízos ao orçamento condominial e aos demais condôminos adimplentes.

Exauridas as cobranças extrajudiciais, com todas as tentativas de solução amigável do conflito, conforme relatório de histórico de cobrança anexo, não restou alternativa ao condomínio exequente senão buscar o judiciário afim de que sejam os executados condenados ao pagamento dos valores que constam em aberto.

## 2. DO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL - ARTIGO 784 - X DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

---

Excelência, o Novo Código de Processo Civil, elencou como título executivo extrajudicial as contribuições ordinárias ou extraordinárias do condomínio edilício, senão veja-se:

*Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:*

*X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;*

Portanto Excelência, tratando-se a presente demanda de execução de contribuições condominiais, temos que deve ser obedecido o rito da execução por quantia certa esculpido no Código de Processo Civil.

Excelência, todos os requisitos do artigo 798 do CPC restam devidamente atendidos, visto que o título executivo extrajudicial encontra-se anexo, bem como a prova da propriedade, e ainda, os documentos que comprovam a inadimplência dos executados.

Juros, termo inicial e final, e a correção monetária encontram-se esculpidos no demonstrativo do débito, atendendo às exigências do artigo 798 do CPC.

Os artigos 827 e seguintes do Código de Processo Civil regulam a execução por quantia certa. Dentre os dispositivos legais, destaca-se o artigo 829, *in verbis*:

***Art. 829. O executado será citado para pagar a dívida no prazo de 3 (três) dias, contado da citação.***

*§ 1º Do mandado de citação constarão, também, a ordem de penhora e a avaliação a serem cumpridas pelo oficial de justiça tão logo verificado o não pagamento no prazo assinalado, de tudo lavrando-se auto, com intimação do executado.*

*§ 2º A penhora recairá sobre os bens indicados pelo exequente, salvo se outros forem indicados pelo executado e aceitos pelo juiz, mediante demonstração de que a constrição proposta lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente.*

Sendo assim, requer a citação dos executados para que, no prazo de 03 (três) dias, realizem o pagamento do débito que atualmente corresponde a **R\$ 6.916,82 (seis mil novecentos e dezesseis reais e oitenta e dois centavos)** referente a contribuições condominiais ordinárias e extraordinárias, despesas com cartório, corrigidos pelo INPC, juros de 1% ao mês, multa de 2%, acrescido de despesas com cobranças e honorários de cobrança no importe de 10% e 20%, respectivamente, conforme ata anexa.

### **3. CONDOMÍNIO – TAXA CONDOMINIAL - OBRIGAÇÃO DE NATUREZA PROPTER REM – ARTIGO 1.336 DO CÓDIGO CIVIL**

Excelência, o objeto dos autos é a execução de contribuições condominiais, e como já demonstrado são de responsabilidade dos proprietários, de fato e de direito.

Condomínio pode ser conceituado como copropriedade; o exercício simultâneo do mesmo direito de propriedade, sobre a mesma coisa por duas ou mais pessoas, levando-se à conclusão de que todo condomínio parte de uma pluralidade de sujeitos e unicidade de objeto.

O artigo 1.336 do Código Civil elenca as obrigações do proprietário, e condômino, senão veja-se:

*Art. 1.336. São deveres do condômino:*

***I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)***

*(...)*

***Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.***

senão veja-se: É firme o entendimento da jurisprudência nesse sentido,

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. COBRANÇA. LEGITIMAÇÃO. TAXA CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PROPRIETÁRIO CONSTANTE DA MATRÍCULA NO CARTÓRIO COMPETENTE 1. **As obrigações condominiais têm natureza propter rem, e, portanto, aderem à coisa e não à pessoa, sendo certo que basta a demonstração de que o devedor é proprietário ou possuidor da unidade integrante do condomínio, para o reconhecimento de seu dever de pagar a quota condominial.** 2. Recurso desprovido. (TJ-DF - APC: 20140110550158 DF 0013307-61.2014.8.07.0001, Relator: MARIO SIMBOLOHIFENTJDFTZAM BELMIRO, Data de Julgamento: 18/03/2015, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 24/03/2015 . Pág.: 149)

Portanto Excelência, os executados são responsáveis pelo pagamento das despesas ordinárias e/ou extraordinárias condominiais.

#### **4. DO PAGAMENTO DA TAXA DE COBRANÇA PELO CONDÔMINO INADIMPLENTE PREVISTO EM REGIMENTO INTERNO**

A ata anexa dispõe o seguinte:

**PROCEDIMENTOS DE COBRANÇA**

I - Até o 15º (décimo quinto) dia serão acrescidos ao valor do título multa de 2% mais juros de 1% ao mês, conforme Código Civil, e correção monetária, de acordo com o INPC;

II - Após o 15º (décimo quinto) dia incidirá a taxa de cobrança administrativa/extrajudicial, incidindo em 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito, atualizado de acordo com o descrito no inciso I, a título de taxa de cobrança.

As condições de parcelamentos são as seguintes: entrada de 20% (vinte por cento) do valor devido, podendo ser parcelado o restante em até 10 (dez) vezes, não sendo permitido mais de um parcelamento, sempre analisando o total do débito.

**PROCEDIMENTOS DE COBRANÇA – JUDICIAL**

III - Após o 60º (sexagésimo) dia do vencimento do primeiro débito, fica autorizado o ajuizamento deste, incluindo os acréscimos legais e taxa de cobrança descrita no inciso II, acrescido de honorários advocatícios no percentual de 20%.

Ademais, as despesas realizadas pelo Condomínio exequente para efetuar a cobrança, extrajudicial e judicial, são devidas pelos executados, considerando, ainda, a adoção do princípio *restitutio in integram*, reconhecido no art. 395 do Código Civil, que imputa ao devedor a responsabilidade por todas as despesas a que eles deram causa em razão da sua mora ou inadimplemento.

Insta salientar, que antes da proposição da presente demanda são realizadas diversas tentativas de acordo com o intuito de solucionar o débito, conforme observa-se no relatório de cobrança anexado e notificação extrajudicial enviada ao e-mail cadastrado pelos executados, porém sem êxito.

A doutrina de Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, (Código Civil Comentado, 2017, p.887) citam um julgado a esse respeito:

Incidência de honorários em cobrança extrajudicial. Inexiste abuso na exigência, pelo credor, de honorários advocatícios extrajudiciais a serem suportados pelo devedor em mora em caso de cobrança extrajudicial, pois, além de não causar prejuízo indevido para o devedor em atraso, tem previsão expressa nas normas dos CC 389, 395 e 404 (antes, respectivamente, nos CC/1916 1056, 956 e

1061) (STJ, 4.<sup>a</sup> T., REsp 1002445-DF, rel. Min. Marco Buzzi, rel. p/acórdão Min. Raul Araújo, j. 25.8.2015, DJUE 14.12.2015).

Recentemente, a Terceira Turma do STJ decidiu pela possibilidade de cobrança dos honorários advocatícios extrajudiciais e/ou taxa de cobrança extrajudicial:

"3. À luz do princípio *restitutio in integrum*, consagrado no art. 395 do Código Civil/2002, imputa-se ao devedor a responsabilidade por todas as despesas a que ele der causa em razão da sua mora ou inadimplemento, estando o consumidor, por conseguinte, obrigado a ressarcir os custos decorrentes da cobrança de obrigação inadimplida. 4. Havendo expressa previsão contratual, não se pode afirmar que a exigibilidade das despesas de cobrança em caso de mora ou inadimplemento, ainda que em contrato de adesão, seja indevida, cabendo à instituição financeira apurar e comprovar os danos e os respectivos valores despendidos de forma absolutamente necessária e razoável, para efeito de ressarcimento." (STJ - REsp: 1361699 MG 2013/0003514-7, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 12/09/2017, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 21/09/2017)

É firme o entendimento da jurisprudência nesse sentido:

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COBRANÇA – ASSEMBLÉIA GERAL DE CONDOMÍNIO QUE APROVOU A COBRANÇA DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE 20% SOBRE O SALDO DEVEDOR DO CONDÔMINO INADIMPLENTE – POSSIBILIDADE – OMISSÃO NÃO VERIFICADA – EMBARGOS REJEITADOS.** Se o acórdão confirma a decisão recorrida, enfrentando integralmente a temática recursal, não havendo obscuridade, omissão ou contradição sobre a matéria recursal (CPC, art. 535), merece rejeição os embargos de declaração interpostos para obter a prevalência de tese recursal já claramente rejeitada. (ED 73405/2015, DES. JOÃO FERREIRA FILHO, PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 08/09/2015, Publicado no DJE 11/09/2015)

**RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA –**

**DESPESAS** **CONDOMINIAIS**  
**- HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS PREVISTOS EM**  
**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - POSSIBILIDADE -**  
PRECLUSÃO QUANTO A DISCUSSÃO DO VALOR COBRADO -  
SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO. 1.  
**Perfeitamente possível a condenação na**  
**verba honorária sobre o valor do débito, conforme**  
**previsão na convenção do condomínio. 2. Não sendo de**  
**ordem pública, a matéria não questionada no momento**  
**adequado não pode ser arguida em recurso de apelação,**  
**porque preclusa.** (N.U 0058380-85.2015.8.11.0041,  
CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS DE DIREITO PRIVADO, JOAO  
FERREIRA FILHO, Primeira Câmara de Direito Privado,  
Julgado em 10/12/2019, Publicado no DJE 16/12/2019)

Sendo assim, Excelência, é legal o pagamento da taxa de cobrança e/ou honorários advocatícios pela cobrança, pois os devedores deram causa a despesa, em razão da sua inadimplência, sendo injusto aos condôminos adimplentes pagarem pelo custo da contratação de profissionais para realização da cobrança extrajudicial e judicial.

#### **5. INCLUSÃO DAS TAXAS QUE VENCERAM NO DECORRER DA DEMANDA - ARTIGO 323 - CPC.**

---

Ainda, necessário se faz observar a regra esculpida no artigo 323 do Código de Processo Civil, que possui a seguinte redação:

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

A contribuição condominial é obrigação de prestação periódica e devem ser incluídas as que vencerem no decorrer da demanda até o efetivo pagamento, nos termos do parágrafo único do artigo 786 do novo Código de Processo Civil que dispõe: “A necessidade de simples operações aritméticas para apurar o crédito exequendo não retira a liquidez da obrigação constante do título”.

O parágrafo único do artigo 771 do Código de Processo Civil prevê, expressamente, a aplicação subsidiária das disposições contidas no Livro I da Parte Especial à execução.

Recentemente, o STJ decidiu da seguinte maneira:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. **CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. RELAÇÃO JURÍDICA CONTINUADA. PRESTAÇÕES VINCENDAS.** PEDIDO IMPLÍCITO. SENTENÇA. NATUREZA. DISPOSITIVA E DETERMINATIVA. **INCLUSÃO NA EXECUÇÃO.** TERMO FINAL. EFETIVO PAGAMENTO. PRINCÍPIO. **ECONOMIA PROCESSUAL.** PROVIMENTO. 1. Ação ajuizada em 17/12/2009. Recurso especial interposto em 26/02/2014 e atribuído a este Gabinete em 25/08/2016. 2. O propósito recursal é determinar o termo final para que as prestações de caráter continuado vencidas no curso da ação possam ser incluídas na fase de execução de título executivo judicial, nos termos do art.90 do CPC/73. 3. No que diz respeito à exigibilidade, a legislação processual tratou de maneira distinta certas relações jurídicas obrigacionais que se protraem no tempo, configuradoras de relações jurídicas continuativas (art. 471,I, do CPC/73) ou de trato continuado (art. 505, I, do CPC/15), como é o caso das despesas condominiais. 4. O art. 290 do CPC/73 prevê que as prestações vencidas e vincendas no curso do processo têm natureza de pedido implícito, as quais devem ser contempladas na sentença ainda que não haja requerimento expresso do autor na inicial. 5. Em virtude da previsão do art. 290 do CPC/73, a sentença das relações continuativas fixa, na fase de conhecimento, o vínculo obrigacional entre o credor e o devedor. Basta, para a execução, que se demonstre a falta de pagamento das prestações vencidas, ou seja, que se demonstre a exigibilidade do crédito no momento da execução do título executivo judicial. Ao devedor, cabe demonstrar a eventual cessação superveniente do vínculo obrigacional. 6. As verbas condominiais decorrem de relações jurídicas continuativas e, por isso, devem ser incluídas na condenação as obrigações devidas no curso do processo até o pagamento, nos termos do art. 290 do CPC/73. 7. **Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem manteve a sentença que restringiu a execução às parcelas que fossem vencidas e não pagas até o trânsito em**

julgado da fase de conhecimento. Assim, dissentiu da jurisprudência do STJ de que a execução pode abranger as parcelas vencidas e vincendas até o efetivo pagamento. 8. Recurso especial provido. (STJ - REsp: 1.548.227, Relator: MINISTRA NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 07/11/2017, 3ª Turma do STJ, Data de Publicação: Publicado no DJE : 13/11/2017).

Sendo assim, Excelência, a execução pode abranger as parcelas vencidas e vincendas até o efetivo pagamento do débito, respeitando aos princípios da celeridade, economia e efetividade do processo, pelo fato de permitir a satisfação do crédito e a prevenção do ajuizamento de novas ações de execução de prestações vencidas, após o início do presente.

## 6. REQUERIMENTOS

---

ISTO POSTO, requer:

a) O recebimento da demanda, a citação dos executados via **CORREIOS** (Art. 246 CPC), no endereço colocado na sequência de sua qualificação, para que no prazo de 03 dias realizem o pagamento do valor atualizado da execução, que perfaz o montante **R\$ 6.916,82 (seis mil novecentos e dezesseis reais e oitenta e dois centavos)** referente a contribuições condominiais ordinárias e extraordinárias, despesas com cartório, corrigidos pelo INPC, juros de 1% ao mês, multa de 2%, acrescido de despesas com cobranças e honorários de cobrança no importe de 10% e 20%, respectivamente, conforme ata anexa, nos termos do artigo 829 do CPC, requerendo desde logo seja considerada **válida a citação entregue na portaria nos termos do artigo 248, §4º CPC;**

b) A expedição de certidão de distribuição para averbação na matrícula do imóvel, **conforme previsão no artigo 799, IX, do CPC;**

c) Caso não seja realizado o pagamento do valor atualizado do débito, a **realização de penhora online via SISBAJUD** nas contas bancárias dos executados, **com base no artigo 835, I, do CPC;**

d) A inclusão das prestações condominiais que vencerem no decorrer desta demanda e não forem por eles devidamente quitadas até o pagamento do débito, **com fulcro no art. 323 do CPC;**

e) No caso de diligências infrutíferas para satisfação do crédito, **a inclusão dos nomes dos devedores no cadastro de inadimplentes, prevista no art. 782, § 3º, do CPC;**

f) Por fim, a juntada de substabelecimento **COM** reserva de poderes e, ainda, que todas as intimações sejam expedidas em nome da patrona **ARIADNE CHRISTINI SILVA DIAS, OAB/MT sob nº 15.619/O**, sob pena de nulidade.

Dá-se a causa o valor **R\$ 6.916,82 (seis mil novecentos e dezesseis reais e oitenta e dois centavos)**.

Termos em que,  
Pede e Espera Deferimento.  
Cuiabá, 27 de março de 2023.

**ARIADNE CHRISTINI SILVA DIAS**  
**OAB/MT 15.619-0**

**JOÃO FELIPE PIO DA SILVA**  
**OAB/MT 19.715-0**