

EXMO. SR. DR. JUIZ FEDERAL DA 04ª VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS DE VITÓRIA/ES.

PROC. 0001560-60.2013.4.02.5001

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PALÁCIO DO CAFÉ, inscrito no CNPJ sob o n. 28.482.941/0001-28, com sede à Av. Nossa Senhora dos Navegantes, n. 675 – Enseada do Sua – Vitória/ES, CEP: 29.050-335, neste ato representado por seu advogado, vem a presença de V. Excelência informar e requerer o que segue:

M.M. Julgador, trata-se o peticionante do condomínio em que se localizam os bens imóveis objeto do leilão designado por este Douto Juízo, o que lhe confere a condição de interessado no processo, mormente por haver em relação a referidas unidades imobiliárias débitos condominiais em quantias consideráveis, e que inclusive são objeto de cobrança judicial (anexo – proc. 5006268-74.2024.8.08.0024 – 2ª Vara Cível de Vitória/ES).

Neste ponto, temos que, conforme relatório em anexo, a dívida condominial relativa aos bens objeto do leilão é de R\$ 492.389,24, montante que conforme decisão judicial em anexo, deve ser acrescido de 10% a título de honorários, perfazendo o valor global de R\$ 541.628,16 atualizado até 28/05/2025, sendo assim divididos entres as inscrições imobiliárias:

BEM	M²	FRAÇÃO	DÉBITO	10% - HONOR	TOTAL
LOJA 01	263,93	0,01482	R\$ 219.267,09	R\$ 21.926,70	R\$ 241.193,79
LOJA 02	244,82	0,01371	R\$ 202.844,25	R\$ 20.284,42	R\$ 223.128,67
GARAGEM 01	-	0,00095	R\$ 14.055,58	R\$ 1.405,55	R\$ 15.461,14
GARAGEM 02	-	0,00095	R\$ 14.055,58	R\$ 1.405,55	R\$ 15.461,14
GARAGEM 03	-	0,00095	R\$ 14.055,58	R\$ 1.405,55	R\$ 15.461,14
GARAGEM 04	-	0,00095	R\$ 14.055,58	R\$ 1.405,55	R\$ 15.461,14
GARAGEM 05	-	0,00095	R\$ 14.055,58	R\$ 1.405,55	R\$ 15.461,14
TOTAIS:					R\$ 541.628,16

Tecidas tais considerações, e tendo por base que as dívidas condominiais possuem natureza propter rem, ou seja, é obrigação “própria da coisa”, ou, assumida “por causa da coisa”, sendo que conforme prevê o art. [1.345](#) do [Código Civil de 2002](#), que o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multa e juros moratórios¹, pugna-se a este Douto Juízo que **DETERMINE QUE CONSTE NO EDITAL DE LEILÃO A INFORMAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE DÉBITO CONDOMINIAL**, evitando assim futuros questionamentos acerca da hasta por existência de ônus não apontados operação de alienação dos bens.

Caso este Juízo entenda viável, podem ser inclusive apontados os valores atualizados do débito até 28/05/2025, conforme tabela retro exposta.

Termos em que pede deferimento.

Vitória/ES, 29 de Maio de 2025.

João Eugênio Modenesi Filho
OAB/ES 13.039

EM ANEXO:

- Mandado de Citação, Avaliação e Penhora expedido pela 02ª Vara Cível de Vitória/ES;
- Relatório – UNIDADES INADIMPLENTES – Cond. Palácio do Café – 28/05/2025.

¹ <https://www.jusbrasil.com.br/noticias/stj-o-arrematante-e-responsavel-pelos-debitos-condominiais-vencidos-antes-da-arrematacao/826578866>