

Márcio Gomes Lazarim.
Daniel Perez M. de Oliveira.
Advogado.

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE
DIREITO DA ____ VARA CÍVEL DA CIDADE E COMARCA DE
BAURU, ESTADO DE SÃO PAULO.**

**- AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL.**

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TRÊS AMÉRICAS
II**, pessoa jurídica de direito privado na forma de condomínio multifamiliar vertical, destinado à habitação de pessoas de baixa renda, sem fins lucrativos, instituído através de recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR e Caixa Econômica Federal – CEF, devidamente inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas – CNPJ/MF sob o nº 20.236.688/0001-10, situado na Rua Manoel Rodrigues Maduro, nº 4-200, Bairro Edson Francisco da Silva, neste Município de Bauru, Estado de São Paulo, Cep. 17065-390; neste ato representado pela sua síndica, Sra. **Adriana Aparecida Lopes**, brasileira, solteira, atendente de loja, portadora da Cédula de Identidade – RG nº 26.375.960-X SSP/SP., inscrita no Cadastro da Pessoa Física – CPF/MF sob o n.º 248.282.278-57, residente e domiciliada neste Município de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Manoel Rodrigues Maduro, nº 4-200, bloco 11, aptº 01, Condomínio

Residencial Três Américas II, Bairro Edson Francisco da Silva, Cep. 17065-390; neste ato representada pelos seus Advogados e Procuradores infrafirmados – (doc. 01), com escritório de advocacia neste Município de Bauru/SP., local abaixo indicado, o qual fica devidamente indicado para o recebimento de intimações, notificações e demais ciência dos atos processuais que se fizerem necessários; vem, mui respeitosamente a douta presença de Vossa Excelência, com fulcro nos **Artigos 783 e seguintes do novo Código de Processo Civil**, para interpor a presente **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em face de **ELAINE CRISTINA DE SOUSA**, brasileira, solteira, das lides do lar, portadora da Cédula de Identidade – RG nº 43.061.757-4 SSP/SP., inscrita no Cadastro da Pessoa Física – CPF/MF sob o nº 223.130.708-16, residente e domiciliada neste Município de Bauru, Estado de São Paulo, na Manoel Rodrigues Maduro, nº 4-200, bloco 06, apartamento 24, 2º andar, Condomínio Residencial Três Américas II, Bairro Edson Francisco da Silva, Cep. 17065-390; o que efetivamente o faz, pelas razões de fato e de direito a seguir devidamente articulados:

I – DOS FATOS:

1 – O **exequente – (Docs. 02/08)**, já identificado, é **credor da executada**, também já qualificada, da **quantia de R\$ 2.690,00 – (Dois Mil, Seiscentos e Noventa Reais)**, referente as **taxas de contribuições ordinárias e extraordinárias de condomínio edilício**, previstas na **convenção e aprovadas em assembleia geral**, referente ao **período de março do ano 2016 à setembro do ano de 2017**, as quais **restaram vencidas e não pagas nos seus respectivos vencimentos**.

2 – É certo que as **taxas condominiais** advindas das **contribuições ordinárias e extraordinárias** previstas na **convenção – (Docs. 09/10)**, **aprovada em assembleias gerais – (Docs. 10/12)** e o seu devido **regulamento interno – (Doc. 13)**, tendo como **parâmetros as previsões orçamentárias** correspondentes a **cada um dos imóveis dependendo de sua fração**, tendo o **valor do condomínio atual na ordem de R\$ 121,00 – (Cento e Vinte e Um Reais)**, com **vencimento todo o dia 10 – (dez) de cada mês de referência**.

Márcio Gomes Lazarim.
Daniel Perez M. de Oliveira.
Advogado.

3 – Por tratar-se de execução de título executivo extrajudicial, de forma líquida, certa e exigível - (NCPC, Art. 783 c/c Art. 784), o exequente, em cumprimento ao disposto contido no Artigo 798, Inciso I, alínea “b”, do novo Código de Processo Civil, apresenta os demonstrativos dos débitos atualizados, com os parâmetros dos índices de correção monetária da Tabela Prática do TJSP, acrescidos de juros simples no importe de 1% - (Um por cento) ao mês, e multa no percentual de 2% - (dois por cento) – (CC, Art. 1336, § 1º), apurável até setembro/2017, conforme planilhamento abaixo:



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TRÊS AMÉRICAS II

18/09/2017

Síndico: ADRIANA APARECIDA LOPES

14:41

Relatório de Indisposições

Mês/Ano	Unidade - Bloco	Emissão	Vencimento	Dias	Valor	Multa	Juro	Índice	Total
Nome: ELAINE CRISTINA DE SOUSA		E-mail:		Telêfones:					
CPF: 22313070816									
03/2016	24-06	05/05/2016	10/03/2016	557	231,00	4,62	42,89	0,00	278,51
04/2016	24-06	05/05/2016	10/04/2016	526	231,00	4,62	40,50	0,00	276,12
05/2016	24-06	05/05/2016	10/05/2016	496	231,00	4,62	38,19	0,00	273,81
06/2016	24-06	03/06/2016	10/06/2016	465	231,00	4,62	35,80	0,00	271,42
07/2016	24-06	04/07/2016	10/07/2016	435	110,00	2,20	15,95	0,00	128,15
08/2016	24-06	04/08/2016	10/08/2016	404	110,00	2,20	14,81	0,00	127,01
09/2016	24-06	02/09/2016	10/09/2016	373	110,00	2,20	13,68	0,00	125,88
10/2016	24-06	03/10/2016	10/10/2016	343	110,00	2,20	12,58	0,00	124,78
11/2016	24-06	03/11/2016	10/11/2016	312	110,00	2,20	11,44	0,00	123,64
12/2016	24-06	02/12/2016	10/12/2016	282	110,00	2,20	10,34	0,00	122,54
01/2017	24-06	05/01/2017	10/01/2017	251	110,00	2,20	9,20	0,00	121,40
02/2017	24-06	03/02/2017	10/02/2017	220	110,00	2,20	8,07	0,00	120,27
03/2017	24-06	03/03/2017	10/03/2017	192	130,00	2,60	8,32	0,00	140,92
04/2017	24-06	05/04/2017	10/04/2017	161	131,00	2,62	7,03	0,00	140,65
05/2017	24-06	03/05/2017	10/05/2017	131	141,00	2,82	6,16	0,00	149,98
06/2017	24-06	02/06/2017	10/06/2017	100	121,00	2,42	4,03	0,00	127,45
07/2017	24-06	04/07/2017	10/07/2017	70	121,00	2,42	2,82	0,00	126,24
08/2017	24-06	04/08/2017	10/08/2017	39	121,00	2,42	1,57	0,00	124,99
09/2017	24-06	01/09/2017	10/09/2017	8	121,00	2,42	0,32	0,00	123,74
Total da unidade					2.690,00	53,80	283,71	0,00	3.027,51

4 – Assim, o exequente, serve-se da presente peça inicial, para apresentar o demonstrativo do débito atualizado e discriminado de responsabilidade da executada, quer perfaz o valor de R\$ 3.027,51 – (Três Mil, Vinte e Sete Reais e Cinquenta e Um Centavos), que deverão sofrer os acréscimos advindos das custas judiciais, despesas processuais e verba honorária a ser fixada pelo juízo nos moldes da nova lei processual civil.

5 – É de ressaltar que restaram inúteis todas as tentativas de recebimento amigável junto a executada, não lhe restando outra alternativa do que interpor a presente ação de execução de título extrajudicial, para buscar à Tutela Jurisdicional do Estado – Juiz, visando à satisfação do seu direito de credor, na forma da lei.

II – DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS DO PEDIDO;

1 - O exequente é credor da executada das quantias líquidas, certas e exigíveis – (NCPC, Art. 783), pelas taxas de contribuição ordinária e extraordinária, que constituem em títulos executivos extrajudiciais, nos termos da exegese contida no Artigo 784, Inciso X, do novo Código de Processo Civil.

2 – De fato, a execução de título extrajudicial consistente em despesas condominiais está prevista no artigo 784, X, do CPC/2015, nestes termos:

“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;”

3 – No caso dos Autos, o **condomínio**, ora **exequente**, apresenta na sua **peça inicial** os **documentos** constitutivos do **título executivo extrajudicial** – (NCPC, Art. 784, X), consistente na **convenção** – (Docs. 09/10), **aprovada em assembleias gerais ordinárias** – (Docs. 11/12) e o devido **regulamento interno** – (doc. 13), onde **estão previstos os valores das taxas de manutenção condominiais correspondentes a cada um dos imóveis dependendo de sua fração.**

4 – Nesse sentido, nos ensina o professor **Daniel Amorim Assumpção Neves** (in **“Novo Código de Processo Civil Comentado”**, Salvador: Ed. JusPodivm, 2016), veja-se:

“Em novidade evidentemente voltada a proteção dos condôminos adimplentes, que tem que se cotizar para cobrir o inadimplemento do condômino devedor, garantindo assim o pagamento dos funcionários do condomínio e de despesas como da água e luz, dentre outras, o inciso X do art. 784 cria título executivo que não dependerá na participação do devedor em sua elaboração e muito menos de sua assinatura. No caso ora analisado bastará ao condomínio edilício ingressar com processo de execução contra o

condômino devedor instruindo sua petição inicial com cópia da convenção condominial e da ata da assembleia que estabeleceu o valor das cotas condominiais, ordinárias ou extraordinárias” (Fls. 1236).

5 – O condomínio, ora exequente, teve sua Convenção e seu Regimento Interno elaborados nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, E, a eles se sujeitam todos os condôminos, nos termos das exegeses contidas nos Artigos 4º, § 2º e § 3º e 12, Inciso XI, da citada Lei do Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias.

6 – Assim, a documentação apresentada pelo credor é suficiente para a propositura da presente ação, nos termos da lei.

III – DOS PEDIDOS E DEMAIS REQUERIMENTOS:

Em face do exposto, **requer-se**

1 – A expedição de mandado de citação e penhora em desfavor da executada, no endereço de seu domicílio já informado nesta peça inicial, para que, no prazo de 03 – (três) dias, realize a mesma o pagamento do valor de R\$ 3.027,51 – (Três Mil, Vinte e Sete Reais e Cincoenta e Um Centavos), nos termos do demonstrativo do débito atualizado e discriminado, constante no item I, sub-item 3, desta exordial; a ser acrescido de correção monetária e juros legais que vier a incidir até o efetivo pagamento, mais custas judiciais, despesas processuais e honorários advocatícios a ser arbitrados pelo juízo – (NCPC, Art. 829); ou, querendo, apresente embargos à execução – (NCPC, Art. 917); ou, ainda, parcele à dívida na forma prevista nos ditames do Artigo 916, do novo Código de Processo Civil;

2 – Que, no mandado de citação à ser expedido, faça constar também ordem de penhora e avaliação a ser cumprido pelo Sr. Oficial de Justiça, tão logo verificado o não pagamento da dívida no prazo assinalado, consoante determinação expressa contida no Artigo 829, § 1º, do novo Código de Processo Civil; facultando-se ao Sr. Oficial de Justiça para fins de cumprimento do ato expropriatório, lhe seja facultado o emprego de força policial e ordem de arrombamento, na forma das exegeses contidas no Artigo 782, § 2º, da novel Lei Adjetiva Civil;

3 – Caso a executada, inobstante os esforços do Sr. **Oficial de Justiça, não seja encontrada, ou no caso de tentativa de frustrar a execução, obstando-se o cumprimento da lei, requer-se o arresto de bens suficientes para garantir a execução, consoante disposição expressa contida no Artigo 890, do novo Código de Processo Civil; respeitando-se, contudo, as restrições contidas na Constituição Federal de 1988, atinentes aos direitos os e garantias individuais dos representantes legais e da executada e, após seja dado ciência ao exequente do arresto realizado, para as providências contidas na lei Adjetiva Civil;**

4 – Sejam **arbitrados, de pronto, honorários advocatícios na ordem de 10% - (dez por cento) sobre o valor do débito executado, consoante dispõe o Artigo 827, “Caput”, do novo Código de Processo Civil; os quais poderão ser minorados caso a executada pague a dívida no prazo previsto;**

5 – **Seja a executada devidamente inscrita em cadastros de inadimplentes, na forma do disposto contido no Artigo 782, § 3º, do novo Código de Processo Civil; determinando-se a Serventia que expeça-se os Ofícios, Certidões e Comunicações “on-line” que se fizerem necessárias;**

6 – O exequente, consoante faculdade que lhe é conferida pelo **Artigo 798, Inciso II, alínea “c”, do novo Código de Processo Civil, em consonância também com a nova redação do Artigo 845, § 1º, da citada nova Lei Adjetiva Civil, que o Senhor Oficial de Justiça proceda a penhora dos direitos de aquisição do bem imóvel descrito e identificado na Matrícula nº 111.663, do 2º Oficial de Registro de Imóveis deste Município e Comarca de Bauru, Estado de São Paulo, de titularidade da executada, nos termos do disposto contido nos Artigos 838 e 839, do novo Estatuto Processual Civil; e, avaliação e intimação da citada constrição judicial; bem como nomeando à própria executada como fiel depositária, dando-lhe ciência do regular prazo para oposição dos embargos, na forma da lei; determinando-se, também a intimação do credor hipotecário – Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pela Caixa Econômica Federal – CEF, para que tome ciência do ato construtivo e postulando-se o necessário.**

Márcio Gomes Lazarim.
Daniel Perez M. de Oliveira.
Advogado.

IV – DO PEDIDO DE CONCESSÃO DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA AO EXEQUENTE:

Requer o exequente que lhe seja concedido os benefícios da gratuidade da justiça, nos termos da faculdade que lhe é conferida pelo Artigo 98, do novo Código de Processo Civil, uma vez que o postulante por tratar-se de condomínio popular destinado à moradia de pessoas de baixa renda, sem fins lucrativos, e encontra-se em más condições financeiras em razão do grande número de condôminos inadimplentes, que evidenciam a falta de condições econômicas para suportar as custas judiciais, despesas processuais e verba honorária, sem prejuízo de comprometer ainda mais a delicada situação financeira que o condomínio atravessa, colocando-se em risco à sua própria manutenção – (docs. 15/19).

VI – VALOR DA CAUSA:

Dá-se à causa o valor principal de R\$ 3.027,51 – (Três Mil, Vinte e Sete Reais e Cincoenta e Um Centavos), nos termos do disposto contido no Artigo 292, Inciso I, do novo Código de Processo Civil.

Nestes Termos,
Pede e Espera,
Deferimento.

Bauru/SP., 09 de outubro de 2017.

- MÁRCIO GOMES LAZARIM -
- OAB/SP 127.642 -

- DANIEL PEREZ MONTILLA DE OLIVEIRA -
- OAB/SP 381.513 -