

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ____ª VARA
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP**

CSHG ATRIUM SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII., com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 700, 11º Andar, Bairro Itaim Bibi, CEP 04.542-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.809.972/0001-00 (**doc. nº 01**), por seus advogados e bastante procuradores, com endereço eletrônico contenciosocivelsp@gclaw.com.br (**doc. nº 02**), pela presente e na melhor forma de direito, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, propor a presente:

ACÇÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA

em face de **JOSÉ LUIZ DUARTE**, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 8.042.060, inscrito no CPF/MF sob o nº 811.541.948-68 e **CARLA ANDREA DA COSTA**, brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 35.061.254-7, inscrita no CPF/MF sob o nº 320.390.668-61, ambos residentes e domiciliados na Rua Ângelo Antônio Dian, nº 57, casa 02, Bairro Jardim Santa Lídia, CEP: 09310-620, Mauá/SP, fazendo-o com fundamento no art. 784, III e VIII do CPC, pelas razões de fato e de direito que se seguem:

BELO HORIZONTE

Rua da Bahia, nº 1.900 • 6º e 8º andares
Bairro Lourdes • Belo Horizonte • MG
CEP: 30160 011 • Tel.: 55 31 3029 4878

RIO DE JANEIRO

Avenida das Américas, nº 4.200
bloco IV • Conjunto 409 • Bairro Barra
da Tijuca • Rio de Janeiro • RJ
CEP: 22640 102 • Tel.: 55 21 3974 3650

SÃO PAULO

Avenida Pres. Juscelino Kubitschek,
nº 1.600 • 1º andar • Conjunto 11
Bairro Itaim Bibi • São Paulo • SP
CEP: 04543 011 • Tel.: 55 11 3429 2300

I – DOS FATOS E DO DIREITO

A Exequerente é credora dos Executados pela quantia histórica de R\$ 167.034,57 (cento e sessenta e sete mil, trinta e quatro reais e cinquenta e sete centavos) – valor histórico, sendo R\$158.064,72 (cento e cinquenta e oito mil, sessenta e quatro reais e setenta e dois centavos) referente ao crédito decorrente dos alugueis e demais encargos da locação inadimplidos pelos Executados e R\$8.969,85 (oito mil, novecentos e sessenta e nove reais e oitenta e cinco centavos) referentes ao débito descrito nos instrumentos de confissão de dívida.

O crédito de R\$158.064,72 (cento e cinquenta e oito mil, sessenta e quatro reais e setenta e dois centavos) decorre do inadimplemento do “*Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação ‘Atrium Shopping Santo André’*”, firmado em 30 de outubro de 2013, tendo por objeto a locação da loja identificada pelo nº 147, situada no interior do empreendimento “Atrium Shopping”, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, com termo inicial a data de assinatura do referido contrato, mediante o pagamento de aluguel e demais encargos da locação, nos termos da cláusula terceira e seguintes do referido instrumento (**doc. nº 03**).

São partes integrantes e complementares do contrato de locação as “*Normas Gerais de Locação, Administração, Funcionamento e Fiscalização do ‘Atrium Shopping Santo André’*” (**doc. nº 04**), nos termos cláusula primeira do contrato de locação.

Com relação ao crédito de R\$8.969,85 (oito mil, novecentos e sessenta e nove reais e oitenta e cinco centavos), tem por origem o inadimplemento do “*Instrumento Particular de Confissão de Dívida*”, firmado em 24 de outubro de 2014, que teve objeto a renegociação dos débitos de alugueis e demais encargos da locação (**doc. nº 05**).

Em 08 de maio de 2017 a Executada devolveu a loja objeto da locação, conforme se verifica do “*Termo de Recebimento de Espaço*” (**doc. nº 06**), sem, contudo, liquidar os alugueis e demais encargos da locação.

BELO HORIZONTE

Rua da Bahia, nº 1.900 • 6º e 8º andares
Bairro Lourdes • Belo Horizonte • MG
CEP: 30160 011 • Tel.: 55 31 3029 4878

RIO DE JANEIRO

Avenida das Américas, nº 4.200
bloco IV • Conjunto 409 • Bairro Barra
da Tijuca • Rio de Janeiro • RJ
CEP: 22640 102 • Tel.: 55 21 3974 3650

SÃO PAULO

Avenida Pres. Juscelino Kubitschek,
nº 1.600 • 1º andar • Conjunto 11
Bairro Itaim Bibi • São Paulo • SP
CEP: 04543 011 • Tel.: 55 11 3429 2300

Assim, uma vez que o valor devido ainda não foi quitado, alternativa não resta à Exequente, senão o ajuizamento da presente ação a fim de ver seu crédito garantido.

Destarte, em cumprimento ao disposto no art. 798, I, alínea “b”, do CPC, as Exequentes juntam a planilha (**doc. nº 07**) na qual o débito foi corrigido até 30 de junho de 2017 e devidamente acrescido de juros e multa moratória, nos percentuais estabelecidos contratualmente, a teor do subitem 14.7 das Normas Gerais (*v.* doc. nº 04).

Tem-se, portanto, que o débito total devido pela Executada, atualizado na forma descrita, perfaz a quantia de **R\$236.156,80 (duzentos e trinta e seis mil, cento e cinquenta e seis reais e oitenta centavos)**.

II – DOS PEDIDOS

Destarte, requerem as Exequentes se digne V.Exa. a determinar a expedição da competente **CARTA DE CITAÇÃO** da Executada:

JOSÉ LUIZ DUARTE, residente e domiciliado na Rua Ângelo Antônio Dian, nº 57, casa 02, Bairro Jardim Santa Lídia, CEP: 09310-620, Mauá/SP;

CARLA ANDREA DA COSTA, residente e domiciliada na Rua Ângelo Antônio Dian, nº 57, casa 02, Bairro Jardim Santa Lídia, CEP: 09310-620, Mauá/SP.

para, no prazo de 03 (três) dias, pagarem a importância de R\$236.156,80 (duzentos e trinta e seis mil, cento e cinquenta e seis reais e oitenta centavos), valor atualizado até 30 de junho de 2017, incluído principal, juros, multa e correção monetária pelo índice contratualmente previsto, até o efetivo pagamento, sem prejuízo das custas, despesas judiciais e extrajudiciais, mais os honorários advocatícios a serem arbitrados por V.Exa., sob pena de serem-lhes penhorados tantos bens quantos bastem para a segurança do juízo, nos termos dos arts. 829 e 915 do CPC.

BELO HORIZONTE

Rua da Bahia, nº 1.900 • 6º e 8º andares
Bairro Lourdes • Belo Horizonte • MG
CEP: 30160 011 • Tel.: 55 31 3029 4878

RIO DE JANEIRO

Avenida das Américas, nº 4.200
bloco IV • Conjunto 409 • Bairro Barra
da Tijuca • Rio de Janeiro • RJ
CEP: 22640 102 • Tel.: 55 21 3974 3650

SÃO PAULO

Avenida Pres. Juscelino Kubitschek,
nº 1.600 • 1º andar • Conjunto 11
Bairro Itaim Bibi • São Paulo • SP
CEP: 04543 011 • Tel.: 55 11 3429 2300

A fixação dos honorários dar-se-á na forma da Lei, observados os termos do art. 85, §2º do CPC/15, sem prejuízo do disposto no art. 54 da Lei 8.245/91 c/c letra “d”, do subitem 14.7, da Normas Gerais.

Requerem, ainda, com fulcro no artigo 828 do CPC/15, sejam expedidas, IMEDIATAMENTE, certidão comprobatória do ajuizamento do presente feito para fins de averbação nos cartórios de registro de imóveis ou no DETRAN, onde constarem registro de bens de propriedade dos Executados que poderão ser objeto de penhora futura, de modo a assegurar a efetividade dessa medida, para que, após, e somente então, seja realizada a constrição.

Por fim, seja DEFERIDO o cadastramento dos Dr. **CRISTIANO SILVA COLEPICOLO**, inscrito na OAB/SP sob o nº 291.906, para fins de recebimento das vindouras publicações, nos termos do art. 272, §2º do CPC/15, sob pena de nulidade dos atos processuais.

Informam, outrossim que não possuem interesse na designação de audiência de conciliação ou mediação, nos termos do art. 319, VII, do Novo Código de Processo Civil.

Juntam a presente, o instrumento de mandato e substabelecimento outorgados aos patronos que esta subscrevem (**doc. nº 01**), atos constitutivos (**doc. nº 02**), o “Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças de Espaço para Instalação de Quiosque do ‘Atrium Shopping Santo André’” (**doc. nº 03**), Normas Gerais de Locação, Administração, Funcionamento e Fiscalização do ‘Atrium Shopping Santo André’ (**doc. nº 04**), Instrumento Particular de Confissão de Dívida (**doc. nº 05**), “Termo de Recebimento de Espaço” (**doc. nº 06**), planilha atualizada do débito (**doc. nº 07**), além da guia de custas e respectivo comprovante de pagamento.

Dá-se à presente causa o valor de R\$236.156,80 (duzentos e trinta e seis mil, cento e cinquenta e seis reais e oitenta centavos).

São Paulo/SP, 26 de fevereiro de 2018.

CRISTIANO SILVA COLEPICOLO
OAB/SP 291.906

GABRIEL TOSETTI SILVEIRA
OAB/SP 252.852

BELO HORIZONTE

Rua da Bahia, nº 1.900 • 6º e 8º andares
Bairro Lourdes • Belo Horizonte • MG
CEP: 30160 011 • Tel.: 55 31 3029 4878

RIO DE JANEIRO

Avenida das Américas, nº 4.200
bloco IV • Conjunto 409 • Bairro Barra
da Tijuca • Rio de Janeiro • RJ
CEP: 22640 102 • Tel.: 55 21 3974 3650

SÃO PAULO

Avenida Pres. Juscelino Kubitschek,
nº 1.600 • 1º andar • Conjunto 11
Bairro Itaim Bibi • São Paulo • SP
CEP: 04543 011 • Tel.: 55 11 3429 2300



LEONARDO R. C. BRANT JÚNIOR
OAB/MG 150.044

EDUARDO A. C. M. MOREIRA
ACADÊMICO DE DIREITO

BELO HORIZONTE

Rua da Bahia, nº 1.900 • 6º e 8º andares
Bairro Lourdes • Belo Horizonte • MG
CEP: 30160 011 • Tel.: 55 31 3029 4878

RIO DE JANEIRO

Avenida das Américas, nº 4.200
bloco IV • Conjunto 409 • Bairro Barra
da Tijuca • Rio de Janeiro • RJ
CEP: 22640 102 • Tel.: 55 21 3974 3650

SÃO PAULO

Avenida Pres. Juscelino Kubitschek,
nº 1.600 • 1º andar • Conjunto 11
Bairro Itaim Bibi • São Paulo • SP
CEP: 04543 011 • Tel.: 55 11 3429 2300

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DA LOJA DE USO
 COMERCIAL E OUTRAS AVENÇAS, FIRMADO EM 30/10/2013

Aluguel					
Vencimento	Principal	Correção	Juros	Multa	Total
01/11/14	2.466,51	537,07	973,16	397,67	4.374,41
01/12/14	2.547,84	545,43	971,29	406,46	4.471,02
01/01/15	2.547,84	515,76	930,31	399,39	4.393,30
01/02/15	2.547,84	496,67	893,06	393,76	4.331,33
01/03/15	2.547,84	474,26	858,28	388,04	4.268,42
01/04/15	2.547,84	465,40	824,62	383,79	4.221,65
01/05/15	2.547,84	436,01	786,74	377,06	4.147,65
01/06/15	2.547,84	402,21	747,35	369,74	4.067,14
01/07/15	2.547,84	389,93	714,86	365,26	4.017,89
01/08/15	2.547,84	370,36	679,94	359,81	3.957,95
01/09/15	2.547,84	350,74	645,42	354,40	3.898,40
01/10/15	2.547,84	342,03	614,58	350,45	3.854,90
01/11/15	2.562,04	315,65	582,25	345,99	3.805,93
01/12/15	2.760,81	283,05	585,44	362,93	3.992,23
01/01/16	2.760,81	238,47	545,87	354,52	3.899,67
01/02/16	2.760,81	223,14	512,24	349,62	3.845,81
01/03/16	2.760,81	189,44	477,94	342,82	3.771,01
01/04/16	2.760,81	152,59	441,87	335,53	3.690,80
01/05/16	2.760,81	137,99	410,66	330,95	3.640,41
01/06/16	2.760,81	127,97	379,39	326,82	3.594,99
01/07/16	2.760,81	103,70	347,56	321,21	3.533,28
01/08/16	2.760,81	57,46	312,83	313,11	3.444,21
01/09/16	2.760,81	52,42	283,20	309,64	3.406,07
01/10/16	2.760,81	48,21	254,68	306,37	3.370,07
01/11/16	2.780,47	44,31	226,92	305,17	3.356,87
01/12/16	3.055,61	43,74	217,99	331,73	3.649,07
01/01/17	3.055,61	38,41	183,64	327,97	3.607,63
01/02/17	3.055,61	21,62	152,84	323,01	3.553,08
01/03/17	3.055,61	2,67	123,35	318,16	3.499,79
01/04/17	3.055,61	0,30	91,68	314,76	3.462,35
01/05/17	3.055,61	-	61,11	311,67	3.428,39
01/06/17	1.675,65	-	16,20	169,19	1.861,04
Total	86.213,48	7.407,01	15.849,27	10.947,00	120.416,76

Encargos					
Vencimento	Principal	Correção	Juros	Multa	Total
01/11/14	2.019,92	439,83	796,96	325,67	3.582,38
01/12/14	2.105,92	450,82	802,82	335,96	3.695,52
01/01/15	1.994,73	403,80	728,35	312,69	3.439,57
01/02/15	1.975,30	385,06	692,37	305,27	3.358,00
01/03/15	1.975,10	367,65	665,34	300,81	3.308,90
01/04/15	1.759,85	321,46	569,59	265,09	2.915,99
01/05/15	1.933,37	330,85	597,00	286,12	3.147,34
01/06/15	1.888,66	298,15	553,99	274,08	3.014,88
01/07/15	1.747,55	267,45	490,32	250,53	2.755,85
01/08/15	1.774,48	257,94	473,55	250,60	2.756,57
01/09/15	1.842,11	253,58	466,64	256,23	2.818,56
01/10/15	1.854,83	249,00	447,41	255,12	2.806,36
01/11/15	1.806,12	222,52	410,46	243,91	2.683,01
01/12/15	1.778,51	182,34	377,14	233,80	2.571,79
01/01/16	1.671,36	144,37	330,46	214,62	2.360,81
01/02/16	1.863,37	150,61	345,73	235,97	2.595,68
01/03/16	1.959,59	134,46	339,24	243,33	2.676,62
01/04/16	1.722,18	95,18	275,63	209,30	2.302,29
01/05/16	1.878,75	93,90	279,46	225,21	2.477,32
01/06/16	1.665,61	77,21	228,89	197,17	2.168,88
01/07/16	1.680,06	63,10	211,50	195,47	2.150,13
01/08/16	1.657,73	34,50	187,84	188,01	2.068,08
01/09/16	1.670,28	31,72	171,33	187,33	2.060,66
01/10/16	1.645,34	28,73	151,78	182,59	2.008,44
01/11/16	1.703,85	27,15	139,06	187,01	2.057,07
01/12/16	1.629,21	23,32	116,23	176,88	1.945,64
01/01/17	1.502,22	18,88	91,27	161,24	1.773,61
01/02/17	1.702,78	12,05	85,17	180,00	1.980,00
01/03/17	1.757,60	1,54	70,95	183,01	2.013,10
01/04/17	1.701,67	0,16	51,05	175,29	1.928,17
01/05/17	1.064,78	-	21,30	108,61	1.194,69
01/06/17	286,85	-	2,77	28,96	318,58
Total	55.219,68	5.367,33	11.171,60	7.175,88	78.934,49

F. Promoção					
Vencimento	Principal	Correção	Juros	Multa	Total
01/11/14	493,30	107,41	194,63	79,53	874,87
01/12/14	509,57	109,09	194,26	81,29	894,21
01/01/15	509,57	103,15	186,06	79,88	878,66
01/02/15	509,57	99,33	178,61	78,75	866,26
01/03/15	509,57	94,85	171,66	77,61	853,69
01/04/15	509,57	93,08	164,93	76,76	844,34
01/05/15	509,57	87,20	157,35	75,41	829,53
01/06/15	509,57	80,44	149,47	73,95	813,43
01/07/15	509,57	77,99	142,97	73,05	803,58
01/08/15	509,57	74,07	135,99	71,96	791,59
01/09/15	509,57	70,15	129,08	70,88	779,68
01/10/15	509,57	68,41	122,92	70,09	770,99
01/11/15	512,41	63,13	116,45	69,20	761,19
01/12/15	552,16	56,61	117,09	72,59	798,45
01/01/16	552,16	47,69	109,17	70,90	779,92
01/02/16	552,16	44,63	102,45	69,92	769,16
01/03/16	552,16	37,89	95,59	68,56	754,20
01/04/16	552,16	30,52	88,37	67,11	738,16
01/05/16	552,16	27,60	82,13	66,19	728,08
01/06/16	552,16	25,59	75,88	65,36	718,99
01/07/16	552,16	20,74	69,51	64,24	706,65
01/08/16	552,16	11,49	62,57	62,62	688,84
01/09/16	552,16	10,48	56,64	61,93	681,21
01/10/16	552,16	9,64	50,94	61,27	674,01
01/11/16	556,09	8,86	45,38	61,03	671,36
01/12/16	611,12	8,75	43,60	66,35	729,82
01/01/17	611,12	7,68	37,13	65,59	721,52
01/02/17	611,12	4,32	30,57	64,60	710,61
01/03/17	611,12	0,53	24,67	63,63	699,95
01/04/17	611,12	0,06	18,34	62,95	692,47
01/05/17	335,13	-	6,70	34,18	376,01
01/06/17	-	-	-	-	-
Total	16.631,56	1.481,38	3.161,11	2.127,38	23.401,43

Luc: 147 - HOSPITAL DO TÊNIS
 JOSÉ LUIZ DUARTE

06/06/17
 811.541.948-68

Total					
Vencimento	Principal	Correção	Juros	Multa	Total
01/11/14	4.979,73	1.084,31	1.964,75	802,87	8.831,66
01/12/14	5.163,33	1.105,34	1.968,37	823,71	9.060,75
01/01/15	5.052,14	1.022,71	1.844,72	791,96	8.711,53
01/02/15	5.032,71	981,06	1.764,04	777,78	8.555,59
01/03/15	5.032,51	936,76	1.695,28	766,46	8.431,01
01/04/15	4.817,26	879,94	1.559,14	725,64	7.981,98
01/05/15	4.990,78	854,06	1.541,09	738,59	8.124,52
01/06/15	4.946,07	780,80	1.450,81	717,77	7.895,45
01/07/15	4.804,96	735,37	1.348,15	688,84	7.577,32
01/08/15	4.831,89	702,37	1.289,48	682,37	7.506,11
01/09/15	4.899,52	674,47	1.241,14	681,51	7.496,64
01/10/15	4.912,24	659,44	1.184,91	675,66	7.432,25
01/11/15	4.880,57	601,30	1.109,16	659,10	7.250,13
01/12/15	5.091,48	522,00	1.079,67	669,32	7.362,47
01/01/16	4.984,33	430,53	985,50	640,04	7.040,40
01/02/16	5.176,34	418,38	960,42	655,51	7.210,65
01/03/16	5.272,56	361,79	912,77	654,71	7.201,83
01/04/16	5.035,15	278,29	805,87	611,94	6.731,25
01/05/16	5.191,72	259,49	772,25	622,35	6.845,81
01/06/16	4.978,58	230,77	684,16	589,35	6.482,86
01/07/16	4.993,03	187,54	628,57	580,92	6.390,06
01/08/16	4.970,70	103,45	563,24	563,74	6.201,13
01/09/16	4.983,25	94,62	511,17	558,90	6.147,94
01/10/16	4.958,31	86,58	457,40	550,23	6.052,52
01/11/16	5.040,41	80,32	411,36	553,21	6.085,30
01/12/16	5.295,94	75,81	377,82	574,96	6.324,53
01/01/17	5.168,95	64,97	314,04	554,80	6.102,76
01/02/17	5.369,51	37,99	268,58	567,61	6.243,69
01/03/17	5.424,33	4,74	218,97	564,80	6.212,84
01/04/17	5.368,40	0,52	161,07	553,00	6.082,99
01/05/17	4.455,52	-	89,11	454,46	4.999,09
01/06/17	1.962,50	-	18,97	198,15	2.179,62
Total	158.064,72	14.255,72	30.181,98	20.250,26	222.752,68

* Atualização até 30/06/2017

Luc: 147 - HOSPITAL DO TÊNIS
 JOSÉ LUIZ DUARTE
 CARLA ANDREA DA COSTA

06/06/17
 811.541.948-68
 320.390.668-61

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DA LOJA DE USO
 COMERCIAL E OUTRAS AVENÇAS, FIRMADO EM 30/10/2013

Confissão de Dívida firmada em 24/10/2014

Aluguel					
Vencimento	Principal	Correção	Juros	Multa	Total
25/06/15	-	-	-	-	-
25/07/15	-	-	-	-	-
25/08/15	-	-	-	-	-
25/09/15	-	-	-	-	-
25/10/15	-	-	-	-	-
25/11/15	-	-	-	-	-
25/12/15	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-

Encargos					
Vencimento	Principal	Correção	Juros	Multa	Total
25/05/15	-	-	-	-	-
25/06/15	-	-	-	-	-
25/07/15	1.032,46	151,87	278,71	146,30	1.609,34
25/08/15	1.435,00	199,87	367,84	200,27	2.202,98
25/09/15	1.435,00	193,90	349,67	197,86	2.176,43
25/10/15	1.554,95	195,87	358,33	210,92	2.320,07
25/11/15	1.554,95	165,58	334,36	205,49	2.260,38
25/12/15	1.554,95	139,49	312,34	200,68	2.207,46
Total	8.567,31	1.046,58	2.001,25	1.161,52	12.776,66

Fundo de Promoção					
Vencimento	Principal	Correção	Juros	Multa	Total
25/06/15	-	-	-	-	-
25/07/15	402,54	59,21	108,67	57,04	627,46
25/08/15	-	-	-	-	-
25/09/15	-	-	-	-	-
25/10/15	-	-	-	-	-
25/11/15	-	-	-	-	-
25/12/15	-	-	-	-	-
Total	402,54	59,21	108,67	57,04	627,46

TOTAL CONFISSÃO DE DÍVIDA					
Vencimento	Principal	Correção	Juros	Multa	Total
25/06/15	-	-	-	-	-
25/07/15	1.435,00	211,08	387,38	203,34	2.236,80
25/08/15	1.435,00	199,87	367,84	200,27	2.202,98
25/09/15	1.435,00	193,90	349,67	197,86	2.176,43
25/10/15	1.554,95	195,87	358,33	210,92	2.320,07
25/11/15	1.554,95	165,58	334,36	205,49	2.260,38
25/12/15	1.554,95	139,49	312,34	200,68	2.207,46
Total	8.969,85	1.105,79	2.109,92	1.218,56	13.404,12

* Atualização até 30/06/2017