
EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ – SP.

EDIFÍCIO WIDE TAUBATÉ, condomínio edilício, inscrito no CNPJ/ME sob nº 40.833.966/0001-24, localizado na Rua José Bonifácio Moreira, nº 1461, Granjas Santa Terezinha - Taubaté/SP CEP: 12091-500, neste ato representado por sua síndica, Sra. Patrícia Nunez, inscrita no CPF/ME sob nº 072.129.906-71, **vem**, respeitosamente, através de seus advogados propor, com substrato no artigo 784, X, do CPC, a presente:

ACÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (COTAS CONDOMINIAIS)

Em face de **REDPAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.025.332/0001-06, com sede na Rua Armando de Oliveira Cobra, nº 50, sala 1706, Jardim Aquários, São José dos Campos/SP, CEP 12246-002, expondo e requerendo o seguinte:

1. Dos fatos.

A Executada é a atual proprietária do apartamento 91 bloco 01, localizado no Condomínio, ora Exequente, conforme se verifica na Matrícula nº 159.270 devidamente registrada no Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté - SP em anexo, e nesta condição, responsável pelos pagamentos das despesas e contribuições condominiais correspondentes ao imóvel na forma da Convenção Condominial (anexo), bem como nos artigos 1.334, §2º e 1.336, I, do Código Civil.

Porém, não vem cumprindo com suas obrigações condominiais, pois não efetua o pagamento das contribuições condominiais desde maio de 2021, conforme relatório de débitos anexo.

Cumpre esclarecer que no valor apontado, estão englobadas as Cotas Condominiais vencidas cujos valores encontram-se expressamente aprovados na Assembleia



Geral Ordinária de 26 de abril de 2021, assim como na Assembleia Geral Extraordinária de 29 de novembro de 2021 (anexo), acrescidas de multa de 2% (dois por cento), juros de 1% (um por cento) ao mês, corrigidas segundo o índice do TJ-SP, calculados a partir do vencimento de cada obrigação e honorários advocatícios na base de 10%, conforme planilha discriminada anexa, conforme previsão na legislação e nas regras condominiais.

2. Do direito.

A pretensão do Exequente encontra amparo no disposto no artigo 784, inciso X do Código de Processo Civil:

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; (...)

Desse modo, instruem a presente execução, cópia integral da Convenção do Condomínio Exequente autorizando a cobrança das cotas condominiais, bem como das Atas das Assembleias Gerais Ordinárias, que comprovam os valores das cotas condominiais.

Dispõe a convenção condominial:



CAPITULO VIII

DAS PENALIDADES:

Artigo 25º)

Pelo não cumprimento às disposições desta **Convenção**, dos Regulamentos ou da Lei 4.591, de 16.12.64, ficarão os condôminos, seus dependentes, locatários, serviços ou sucessores sujeitos às seguintes penalidades:

- a) por infração comprovada ao **Artigo 6º** desta **Convenção**, incidirá multa a ser definida em Assembléia;
- b) perda do direito do voto e de representação nas **Assembléias**, se não estiverem quites com o pagamento das taxas condominiais, ou de multas aplicadas pelo síndico, por infração comprovada da **Convenção** ou da Lei do Condomínio;
- c) Pagamento das taxas condominiais em data posterior à estabelecida será acrescido dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além da multa de 2% (dois por cento), mês e correção monetária de acordo com índices oficiais aplicáveis por lei;
- d) no caso de cobrança judicial ou débito relativo a taxas condominiais, ou de multas aplicadas pelo Síndico, o infrator ficará sujeito ao pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios;

Além disso, nosso Código Civil, no capítulo que aborda o tema acerca de condomínios, traduz o dever de condômino quanto ao pagamento das taxas condominiais, *in verbis*:

“Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais”.

(grifo nosso)

Desse modo, instruem a presente execução cópia integral da Convenção do Condomínio autorizando a cobrança das cotas condominiais, bem como das Atas das Assembleias Gerais Ordinárias que comprovam os valores das cotas condominiais no período em que não foram pagas.



2.1. Das Taxas Condominiais Vencidas

Conforme o relatório de débito anexo, o valor total da dívida decorrente da inadimplência das taxas condominiais desde maio de 2021, atualmente é de **R\$ 6.684,60 (seis mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e sessenta centavos)**, já com a incidência dos encargos moratórios previstos no artigo 395 do Código Civil: "*Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado*".

2.2. Das Taxas Condominiais Vincendas

É cabível a aplicação subsidiária dos parágrafos únicos dos artigos 318 e 771, respectivamente, ambos do Código de Processo Civil, a fim de que todas as taxas vincendas sejam consideradas incluídas no pedido enquanto durar a obrigação, nos termos do artigo 323 do Código de Processo Civil em harmonia com a Súmula 13 do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, que dispõe:

"Súmula 13: Na ação de cobrança de rateio de despesas condominiais, consideram-se incluídas na condenação as parcelas vencidas e não pagas no curso do processo até a satisfação da obrigação".

Diante disso, de rigor a inclusão das taxas condominiais, vincendas e não pagas no curso da execução, posto que não se parece lógico aguardar o ajuizamento de diversas ações executivas contra o mesmo proprietário por parcelas sucessivas.

Entender de forma contrária seria negar vigência aos princípios da celeridade e economia processual, princípios essenciais do Código de Processo Civil. Aliás, esses entendimentos já estão sendo aplicados no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DESPESAS CONDOMINIAIS Artigo 784, X, do CPC/2015. Possibilidade de inclusão das contas condominiais vencidas e não pagas no curso do processo Inteligência do artigo 323, do CPC/2015 Medida que prestigia a celeridade e economia



processual Decisão reformada Agravo provido. (TJ/SP: Agravo de Instrumento nº 2161635-97.2016.8.26.0000, Relator: CLÁUDIO HAMILTON, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Julgamento: 22/09/2016)".

3. Dos pedidos.

Ante o exposto, em observância ao artigo 829 do Código de Processo Civil, requer a expedição de mandado de citação postal da executada, para no prazo de 03 dias efetuar o pagamento da importância de R\$ 6.684,60 (seis mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e sessenta centavos), calculada até a presente data, que deverá ser atualizada até a data do efetivo pagamento, mais custas processuais, bem como os acréscimos legais.

Requer também, no curso da ação, por economia e celeridade processual, a inclusão das taxas condominiais vincendas, em conformidade com os artigos 323 e 771, parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil.

Concretizada a citação e não realizado o pagamento da dívida, requer a expedição de mandado de penhora online da conta bancária da executada, através do sistema BACENJUD, intimando-o para, querendo, impugnar.

Dá-se a causa o valor de R\$ 6.684,60 (seis mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e sessenta centavos).

Nestes termos, pede deferimento.

Taubaté, 15 de março de 2022.

Fernando A. Ferreira de Alvarenga
OAB/SP 265.311

Natália de Carvalho Pimentel
OAB/SP 414.023





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Taubaté

FORO DE TAUBATÉ

5ª VARA CÍVEL

Rua José Licurgo Indiani s/n, ., Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070,

Fone: (12) 3633-5456, Taubaté-SP - E-mail: taubate5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1003533-49.2022.8.26.0625 ordem 2022/000303**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Edifício Wide Taubaté**
 Executado: **Redpar Construtora e Incorporadora Ltda**

Em Taubaté, aos 02 de setembro de 2022, no Ofício da 5ª Vara Cível, do Foro de Taubaté, em cumprimento à determinação proferida no processo em epígrafe, lavro o presente **TERMO DE PENHORA**, para a garantia da execução do valor de R\$ 11.569,56, atualizado até julho de 2022, sobre o imóvel de propriedade da executada **REDPAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, CNPJ 15025332000106, com endereço à Rua Armando de Oliveira Cobra, 50, Sala 1706, Parque Residencial Aquarius, CEP 12246-002, São José dos Campos - SP, assim descrito: "apartamento nº 91, localizado no 8º andar ou 10º pavimento do Edifício Wide Taubaté, no imóvel denominado Jardim Paulista de Taubaté, Bairro da Caixa D'Água, situado nesta cidade, com acesso pelo nº 1.461 da Avenida José Bonifácio Moreira, com área privativa de 100,760m2, dos quais 7,83m2 correspondem à varanda e 20,70m2 às vagas de garagem nºs 12 e 13, área comum de 46,512m2, totalizando 147,272m2, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 1,31706%", de matrícula do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté nº 159.270, cadastrado junto à Prefeitura Municipal no BC sob nº 2.1.073.012.049", gravado com hipoteca e cessão fiduciária ao BANCO RODOBENS S/A, CNPJ 33.603.457/0001-40, com sede em São Paulo, na Rua Estado de Israel, 375, Vila Clementino, ficando nomeada depositária a proprietária e devedora, Redpar Construtora e Incorporadora Ltda., que não poderá abrir mão do bem depositado sem expressa autorização do Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes, sendo determinada sua intimação, para constituição do encargo de depositária e para oferecer eventual impugnação no prazo legal, providenciando-se no mais, a intimação do credor hipotecário, tudo após o recolhimento das respectivas despesas. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE TAUBATÉ
FORO DE TAUBATÉ
5ª VARA CÍVEL

Rua José Licurgo Indiani s/n, ., Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070,

Fone: (12) 2124-9208, Taubaté-SP - E-mail: taubate5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1003533-49.2022.8.26.0625**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Edifício Wide Taubaté**
 Executado: **Redpar Construtora e Incorporadora Ltda**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Alessandra Ferreira Moreira (28771)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 625.2024/000669-5 dirigi-me ao endereço: Rua José Bonifácio Moreira, 1461, apto. 91 – Edifício Wide Taubaté – Granjas Santa Terezinha – Taubaté/SP, onde fui atendida pelo síndico Genilson Silva e PROCEDI A AVALIAÇÃO do imóvel, conforme auto que segue abaixo. O referido é verdade e dou fé.

Taubaté, 26 de janeiro de 2024.

Número de Cotas:01

Guia 58434 R\$ 102,78

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em 26 de JANEIRO de 2024, na Cidade e Comarca de Taubaté/SP, dirigi-me, eu, Oficiala de Justiça, Alessandra Ferreira Moreira, à Av José Bonifácio Moreira, 1461, apartamento 91, 8º andar, a fim de dar cumprimento ao mandado nº. 625.2024/000669-5, expedido pelo MM Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca e Taubaté nos autos da ação Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais processo nº. 1003533-49.2022.8.26.0625, a requerimento de Edifício Wide Taubaté em relação a Redpar Construtora e Incorporadora Ltda. Depois de preenchidas as formalidade legais e após as cautelas de praxe, PROCEDI A AVALIAÇÃO do imóvel objeto da matrícula 159.270 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, situado na Rua Jose Bonifácio Moreira, 1461 - Apartamento 91, 8º Andar ou Pavimento 10 do EDIFÍCIO WIDE Taubaté, Jardim Bela Vista CEP 12091-500, com área privativa de 100,760 m2, dos quais 7,83 m2, correspondem à varanda e 20,70 m2 às vagas de garagem nºs 12 e 13, área comum de 46,512 m2, totalizando 147,272m2, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 1,31706%, de matrícula do cartório de registro de Imóvel de Taubaté nº. 159.270, cadastrado no BC 2.1.073.012.049 **pelo valor de R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais)**, levando em conta pesquisa realizada no mercado imobiliário dos sites da internet. Feita a avaliação, eu, Oficial de Justiça, lavrei o presente auto, que vai assinado por mim.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE TAUBATÉ

FORO DE TAUBATÉ

5ª VARA CÍVEL

Rua José Licurgo Indiani s/n, ., Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070,

Fone: (12) 2124-9208, Taubaté-SP - E-mail: taubate5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1003533-49.2022.8.26.0625**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Edifício Wide Taubaté**
 Executado: **Redpar Construtora e Incorporadora Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Maria de Fátima Guimarães Pimentel de Lima**

Vistos.

I - A hipoteca que recai sobre os imóveis do condomínio, inserido no R-22 da matrícula nº 6.810 (fls. 273), do Registro de Imóveis desta Comarca de Taubaté, não obsta a penhora sobre os direitos contratuais que a devedora detém sobre o bem, razão pela qual mantenho a penhora.

II - Outrossim, em consonância com o art. 1.422, do Código Civil, que estabelece que "O credor hipotecário e pignoratício têm o direito de executar a coisa hipotecada ou empenhada, e preferir, no pagamento, a outros credores, observada, quando à hipoteca, a prioridade no registro", em caso de eventual arrematação do imóvel, forçoso observar o direito de preferência do credor hipotecário.

III - Diante das reiteradas petições análogas da credora fiduciária, reconheço a prática de ato atentatório à dignidade da Justiça pela credora fiduciária (CPC, art. 774, inciso II), imponho **multa** de **20%** do valor da execução, que será revertida em favor do Estado.

Venha a comprovação do recolhimento em quinze dias (Fundo Especial de Despesas do Tribunal de Justiça, sob o código 442-1). Em caso de descumprimento, inscreva-se na Dívida Ativa Estadual.

IV - Será procedida a alienação judicial eletrônica nos termos dos §§ 1º e 2º do artigo 882 do Código de Processo Civil, observando-se ainda as regras do Provimento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE TAUBATÉ

FORO DE TAUBATÉ

5ª VARA CÍVEL

Rua José Licurgo Indiani s/n, ., Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070,

Fone: (12) 2124-9208, Taubaté-SP - E-mail: taubate5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CSM 1625/09, ficando desde já nomeado leiloeiro Davi Melo Cruz (Lance Judicial) habilitado na Serventia.

V – Providencie-se o necessário.

Int.

Taubaté, 22 de janeiro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**