

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 06ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS**

Cumprimento de sentença nº 0009251-10.2020.8.26.0562

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO UNIVERSO PALACE,**

devidamente qualificado nos autos e representado pelo seu advogado que a esta subscreve, **em observância ao contido na certidão de fls. 328,** ponderar e requerer em termos de prosseguimento, consoante os argumentos elencados a seguir:

1 - Diante da inércia do executado, **conforme certificado às fls. 32,** de rigor o prosseguimento da execução.

Para tanto, apresenta nova planilha (sic.) contendo o valor atualizado do débito acrescido da multa e honorários advocatícios, cada qual no percentual de 10% (dez por cento), conforme dicção do **artigo 523, §º1º, NCPC, e também previsto na decisão de fls. 41/42,** ao montante total de **R\$ 15.124,05** (quinze mil cento e vinte e quatro reais e cinco centavos) para o dia **29/11/2020.**

2 - Na espécie, face ao valor expressivo do débito (R\$ 15.124,05 mil reais) e tratando-se de dívida *propter rem*, o condomínio/exequente pretende, desde logo, a **PENHORA DOS DIREITOS que o executado possui sobre o próprio imóvel gerador dos débitos condominiais**, qual seja, **BOX nº B-24, para guarda de automóveis, localizado no subsolo da projeção das três asas, do Condomínio Edifício Universo Palace, objeto da matrícula nº 17.574, do Terceiro Oficial e Registro de imóveis de Santos**, conforme documento (sic.) juntado.

Neste sentido precedente dos Egrégio **TRIBUNAL DE JUSTIÇA BANDEIRANTE**:

AGRAVO DE INSTRUMENTO **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DESPESAS CONDOMINIAIS IMPUGNAÇÃO À PENHORA. Penhora que recai sobre os direitos aquisitivos do executado sobre o imóvel – Dívida de caráter “propter rem” O próprio imóvel gerador da dívida deve por ela responder** Exceção à proteção do bem de família Inteligência do art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90 Precedentes desta E. Corte de Justiça Negado provimento. (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2092700-63.2020.8.26.0000, da Comarca de São Bernardo do Campo, Registro: 2020.0000391982, 25ª Câmara de Direito Privado, Relator: HUGO CREPALDI, julgado em 02/06/2020) **grifamos**

3 - *In casu*, tratando-se de dívida condominial de natureza *propter rem*, conforme afirmado alhures, **plenamente possível a constrição da própria unidade geradora dos débitos condominiais, mesmo que o executado não figure na matrícula imobiliária.**

---

Neste sentido precedentes do Egrégio **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**:

**Despesas de condomínio têm natureza “propter rem”, obrigação que não se preocupa com o nome do titular do domínio, nem com a causa que vincula alguém ao bem: a coisa responde por si. Daí que se admite a penhora pretendida sobre a unidade condominial geradora da dívida.** (TJSP, 28ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2061314-88.2015.8.26.0000 Rel. Des. CELSO PIMENTEL j. 13.05.15) **destaquei**

Cobrança de despesas condominiais - Fase de cumprimento de sentença - **Em se tratando de execução de débito de condomínio, a penhora recairá de modo preferencial sobre o imóvel gerador da despesa, por força da natureza *propter rem* da obrigação, que não se ocupa com o nome do titular do domínio nem com a causa que vincula alguém ao bem: a coisa responde por si,** mesmo que seja objeto de alienação fiduciária Agravo provido(TJSP 29ª Câmara de Direito Privado Agravo de Instrumento nº 2237218-25.2015.8.26.0000 Rel. Des. SILVIA ROCHA j. 25.11.15) **grifei**

EMBARGOS DE TERCEIRO - Ação de cobrança Despesas condominiais **Dívida de natureza 'propter rem' Admissibilidade da penhora do imóvel do qual decorre o débito objeto da cobrança, ainda que a sua propriedade esteja em nome de pessoa diversa daquela que exercia a sua posse quando da origem da dívida.** Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP 29ª Câmara de Direito Privado Apelação nº 0033998-52.2009.8.26.0000 Rel. Des. LUIS FERNANDO NISHI j. 18.09.14) **grifos nossos**

---

**Conquanto não esteja o imóvel registrado em nome do devedor, tratando-se de dívida proveniente de despesas condominiais, que constituem obrigações “propter rem”, a execução de débitos oriundos do imóvel alcança o próprio bem, admitindo-se a constrição**, observadas as intimações de praxe, a fim de resguardar eventual direito de terceiros. (TJSP 35ª Câmara de Direito Privado Agravo de Instrumento nº 2053538-71.2014.8.26.0000 Rel. Des. CLÓVIS CASTELO j. 26.05.14) **grifo não existente no original**

4 - A despeito da violação da ordem de preferência contida no **artigo 835, NCPC**, **importante ressaltar que tal regra não é absoluta**, e visa garantir o interesse do exequente (art. 797. NCPC), além de maior eficácia à execução, sobretudo tratando-se de dívida condominial de natureza **propter rem** conforme vem decidindo o Egrégio **TRIBUNAL DE JUSTIÇA BANDEIRANTE**, *in verbis*:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. Rateio Condominial. Decisão que indefere a penhora sobre a unidade condominial por afronta à ordem legal. INCONFORMISMO do Condomínio exequente deduzido no Recurso. ACOLHIMENTO. **Obrigação “propter rem”. Unidade autônoma dos executados geradora do débito condominial exequendo. Possibilidade de penhora. Execução que se processa no interesse do credor, “ex vi” do artigo 797 do CPC de 2015. Ordem de penhora estabelecida no artigo 835 do CPC de 2015 que não é absoluta. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.** (TJSP; Agravo de Instrumento 2162193-98.2018.8.26.0000; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 17ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/10/2018; Data de Registro: 11/10/2018) **grifei**

Processual. Ação de cobrança de despesas condominiais. Cumprimento de sentença. Decisão que indeferiu a penhora da unidade autônoma de propriedade dos réus. **Crédito do condomínio que é garantido pela unidade autônoma (propter rem). Penhora cabível, independentemente da ordem de preferência que, ademais, não é absoluta e deve atender o interesse do credor. RECURSO PROVIDO.** (TJSP; Agravo de Instrumento 2013380-66.2017.8.26.0000; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 39ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/04/2017; Data de Registro: 28/04/2017) **destacamos**

5 - Ato contínuo, **com arrimo no artigo 792, inciso II, NCPC**, seja **averbada na referida matrícula imobiliária** a pendência do processo de execução, **utilizando a plataforma ARISP**, fornecendo nesta oportunidade o endereço eletrônico do patrono do credor (*e-mail: igorbez2000@yahoo.com.br*), seu telefone fixo (0xx-11 3864-1100) e telefone celular (0xx11-98668-8720), todos do advogado **Igor Assis Bezerra, OAB/SP nº 218.439**, providenciando o necessário.

**Na eventual impossibilidade de averbar-se a pendência do processo judicial respectivo, seja expedido ofício judicial ao 03º Oficial de registro de Imóveis de Santos, para as providências cabíveis.**

6 - Para efeito de **AVALIAÇÃO**, o condomínio/exequente **atribui ao imóvel** o valor de **R\$ 50.382,57** (cinquenta mil trezentos e oitenta e dois reais e cinquenta e sete centavos), conforme **CERTIDÃO DE VALOR VENAL** expedida pela Municipalidade de Santos, **para o exercício de 2020**, da qual o executado deverá ser intimado, **inclusive para fins**

---

do art. 871, inciso I, NCPC, e havendo concordância, seja ela oportunamente homologada pelo juízo para início dos atos expropriatórios.

7 - Desta forma, em termos de prosseguimento, aguarda-se seja **DEFERIDA** a penhora sobre os direitos que o executado possui sobre o referido imóvel, lavrando-se termo nos autos consubstanciado no **artigo 845, §1º, NCPC**, **intimando-o pessoalmente** (**art. 841, §2º, NCPC**), bem como sobre o valor de avaliação atribuído ao bem (**R\$ 50.382,57**), com esteio no **artigo 871, inciso I, NCPC**, prosseguindo-se.

Termos em que,  
Pede-se o deferimento.  
Santos, 29 de novembro de 2.020.

---

**Pp. Igor Assis Bezerra**

OAB/SP nº 218.439  
**(assinatura eletrônica)**