MODELO DE PETIÇÃO

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TAXA CONDOMINIAL. TERMO DE PENHORA. IMÓVEIS. GARANTIA *PROPTER REM*. INTIMAÇÃO ESPOSA DO EXECUTADO. COMUNICAÇÃO DA PENHORA POR MEIO ELETRÔNICO

Rénan Kfuri Lopes

Exmo. Sr. Juiz de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

- lavratura de termo de penhora -

- valor atualizado do débito -

- diligências -

Cumprimento de Sentença n. ...

NU ...

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ..., autor/exequente, por seu advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração [fls. ...], nos autos epigrafados promovidos contra ..., vem, respeitosamente, aduzir o que se segue:

**BREVE ESCORÇO**

**Inicial**

Trata-se de uma ação sumária de cobrança promovida pelo Condomínio contra o Proprietário por débitos de “*taxas condominiais*” devidas em relação às salas ... e ... dos meses de ...; ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... e ... de ... e mais as vincendas no curso do processo [inicial às fls. ...].

**Sentença e Decisão Integrativa**

A v. sentença proferida julgou PROCEDENTE O PEDIDO de cobrança e condenou ao réu ao pagamento da importância certa de R$ ... [...] referente a taxa condominial dos meses informados na inicial, corrigidos pela Tabela da Corregedoria de Justiça do Estado de ... desde seus vencimentos e juros de mora de 0,5% desde a data da citação, custas processuais e honorários advocatícios no percentual de 15% [quinze por cento] sobre o valor da condenação [fls. ...].

Foi proferida decisão integrativa acrescendo a condenação das “*parcelas vincendas*” [fls. ...].

**Cumprimento de Sentença**

Iniciada a “*execução da sentença*” pelo autor/exequente em ... [fls. ...].

Juntaram-se as matrículas dos imóveis/salas que estavam com os débitos das taxas condominiais exequendas, ambas de propriedade do executado e sua mulher ..., casados sob o regime de comunhão universal de bens [Matrícula .../CRI ...º Ofício ... - sala ... com direito ao uso de uma vaga de garagem/fls. ... e Matrícula .../CRI ...º Ofício ... - sala ... com direito ao uso de uma vaga de garagem/fls. ...].

Citado por edital, o executado apresentaram “*EXCEÇÃO DE PRE-EXECUTIVIDADE*” [fls. ...] sendo a mesma rejeitada, pois fora dos estreitos limites deste incidente [fls. ...].

Realizou-se à penhora no rosto dos autos de um crédito do executado nos autos n. ..., ...ª Vara Cível de ..., no valor de R$ ... [fls. ...].

O executado outorgou procuração à douta advogada por ele constituída, Dra. ..., OAB/... ... [fls. ...].

**Lavratura de Termo de Penhora**

Por se tratar de débito condominial de unidades, a obrigação pelo pagamento possui natureza *propter rem[[1]](#footnote-1)*, sendo o proprietário do imóvel a responsabilidade pelo adimplemento das despesas[[2]](#footnote-2).

Ademais, como cediço, “*a obrigação ´propter rem´ prevalece sobre a obrigação pessoal, independente de sua origem, conforme art. 961 do Código Civil, motivo pelo qual mostra-se possível a penhora de imóvel para pagamento de dívida a ele vinculado*”[[3]](#footnote-3).

As salas ... e ... desde a distribuição desta ação até a presente data encontram-se registradas em nome do executado e sua esposa, conforme se depreendem das recentes matrículas ... e ..., ambas do CRI do ...º Ofício de ... [doc. n. ...].

O valor atual do débito é de R$ ... [...], conforme DEMONSTRATIVO DO DÉBITO ora anexado, obediente aos comandos do título judicial exequendo [doc. n. ...][[4]](#footnote-4).

Destarte, dando regular seguimento ao presente cumprimento de sentença, indispensável a LAVRATURA DO TERMO DE PENHORA e demais diligências nomeadas nos pedidos.

**PEDIDOS**

***Ex positis***, o exequente requer:

a) seja determinada à ilustrada secretaria que proceda à LAVRATURA DO TERMO DE PENHORA, que recairá sobre os seguintes bens do executado, que figurará como depositário:

- SALA N. ..., do EDIFÍCIO ..., à Av. ... ..., e seu terreno ideal ..., dos lotes ..., do quarteirão ..., da ...ª seção urbana. Cabe a unidade o direito de uso de uma vaga na garagem do prédio conforme consta da Convenção de Condomínio registrada sob o n. ..., Livro ...- Registro Auxiliar, registrada na matrícula ... perante o Cartório do ...º Ofício de Registro de Imóveis de ...;

- SALA N. ..., do EDIFÍCIO ..., à Av. ... ..., e seu terreno ideal ..., dos lotes ..., do quarteirão ..., da ...ª seção urbana. Cabe a unidade o direito de uso de uma vaga na garagem do prédio conforme consta da Convenção de Condomínio registrada sob o n. ..., Livro ...- Registro Auxiliar, registrada na matrícula ... perante o Cartório do ...º Ofício de Registro de Imóveis de ...;

b) seja oficiado por meio eletrônico ao Cartório de Registro de Imóveis do ...º Ofício de ... para proceder ao REGISTRO DA PENHORA por meio eletrônico perante as 2 [duas] matrículas acima;

c) seja o executado INTIMADO DA PENHORA na pessoa de sua advogada Dra. ..., OAB/... ...;

d) seja INTIMADA DA PENHORA A CÔNJUGE DO EXECUTADO de nome ..., sito à Rua ... n. ..., apartamento ..., Bairro ..., ..., CEP ...;

e) a juntada de 02[duas] guias quitadas das diligências das alíneas ´b´ [transmissão por meio eletrônico] e ´d´ [mandado de intimação da esposa] --- [doc. n. ...].

Pede Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

1. “As obrigações reais, ´propter rem´ (em razão da coisa), ou ´in rem scriptae´ (gravadas na coisa), situam-se numa zona cinzenta, entre o direito real e o direito obrigacional. Surgem como obrigações pessoais de um devedor, por ser ele titular de um direito real. Mas acabam aderindo mais à coisa do que ao seu eventual titular...Todas essas dívidas, além de não largaram o devedor originário, sob o aspecto obrigacional, vão também acompanhando sempre a coisa, sob o aspecto real, até que sejam satisfeitas, não importando se o devedor originário já foi substituído. Por isso se diz que são dívidas em razão da coisa, ´propter rem´” [MAXIMILIANUS C. AMÉRICO FUHRER, in Curso de DIREITO Civil, vol. 4, p.49]. [↑](#footnote-ref-1)
2. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TAXAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL 1. Julgamento sob a égide do CPC/15. 2. A obrigação pelo pagamento de débitos de condomínio possui natureza propter rem, sendo o proprietário do imóvel a responsabilidade pelo adimplemento das despesas. Súmula 568/STJ. 3. Agravo interno não provido.

   [STJ, AgInt no REsp: 1730607 SP 2018/0061332-0, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe 02.08.2018]. [↑](#footnote-ref-2)
3. TJMG, AI 1.0000.22.173643-2/001, Rel. Des. Habib Felippe Jabour, DJe 04.10.22. No mesmo sentido: TJMG, AI 1.0702.11.056827-7/001, Rel. Des. Shirley Fenzi Bertão, DJe 13.07.2016. [↑](#footnote-ref-3)
4. A penhora recairá sobre tantos bens quanto basta para o pagamento do principal atualizado, juros, custas e honorários advocatícios [CPC, art. 831]. [↑](#footnote-ref-4)