MODELO DE PETIÇÃO

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONDOMÍNIO

Rénan Kfuri Lopes

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

(nome, qualificação, endereço e CNPJ), neste ato representado pela sua síndica (nome, qualificação, endereço e CPF), conforme Ata da Assembleia Geral da Eleição de Condomínio anexa (doc. n. ...), por seu advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração anexo (doc. n. ...), vem, respeitosamente promover a presente AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL em face de (nome, qualificação, endereço e CNPJ), pelos seguintes fatos de direito adiante articulados:

I- DOS FATOS

1. A parte Ré é proprietária de um imóvel no Condomínio do Edifício ..., que neste ato figura como Autor, o supramencionado imóvel está registrado sob a matrícula n. ..., junto ao ...º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de ..., podendo se comprovar tal afirmativa pela certidão anexa (doc. n. ...).

2. O referido imóvel no Edifício ... é o apartamento n. ..., sendo que, por meio da matrícula consegue se auferir que a parte oposta é proprietária do bem.

3. Dito isso, na relação entre a parta Requerida e o objeto, têm-se a existência de um direito real de propriedade e, em decorrência de tal situação jurídica fática, vislumbra-se, portanto, a existência de certas obrigações a serem cumpridas pela Requerida.

4. Dessa maneira, pré-estabelecida essa relação jurídica, um dos deveres advindos, neste caso, da propriedade, são as obrigações acessórias que acompanham o objeto, dentre elas a de a de manter em dia o pagamento das verbas condominiais decorrentes da relação proprietário-objeto.

5. Insta salientar, portanto, que a Requerida não vem adimplindo com a obrigação de pagar mensalmente os valores condominiais, obrigações essas, advindas da propriedade por ela titularizada. Dessa forma, de modo a melhor ilustrar todo argumento, em anexo a tabela com o demonstrativo do débito.

6. Cabe, por fim, salientar que os boletos anexos à presente exordial se encontram em nome de ..., tendo em vista ter sido ela a última moradora da unidade condominial, contudo, tal questão não exime a obrigação da parte Ré em adimplir as verbas condominiais, conforme se demonstrará a frente, em decorrência da configuração de uma obrigação *propter rem*.

7. Sendo assim, em razão do vasto inadimplemento da Ré, conforme pode se comprovar por meio de documentos acostados à presente exordial, não restaram alternativas para solucionar o presente conflito senão a provocação do judiciário para que os direitos Autorais sejam resguardados.

8. A seguir os fundamentos jurídicos que amparam a pretensão autoral.

II- DA OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*

9. Conforme narrado acima, a Ré é proprietária de apartamento n. ... no condomínio Autor, contudo, desde ... não vem adimplindo regularmente com as prestações condominiais são obrigações *propter rem*, é dizer, obrigações advindas da existência do objeto e que o seguem, independente de quem venha a exercer posse ou, neste caso em específico, propriedade sobre o bem.

10. Nestes termos, tem-se o art. 1.345 CC, *in verbis:*

*“Art. 1.345 – O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios*.”

11. Ao trabalhar a ideia de adquirente o legislador quis se apegar a noção de proprietário do bem, para fixar o caráter de interligação entre a titularidade do bem e os encargos dela advindos.

12. Dessa maneira, pode-se auferir claramente do dispositivo legal acima transcrito a exigência quanto ao pagamento dos débitos condominiais e sua qualidade enquanto obrigação *propter rem*. É dizer, têm-se uma obrigação *propter rem* simplesmente em decorrência da existência da coisa, que neste caso é o bem imóvel.

13. Não havendo, portanto, discussão quanto a obrigação acerca do inadimplemento dos valores condominiais em aberto, na medida em que a norma legal é bem clara quanto á responsabilidade do proprietário.

14. Noutro ponto, importante, se faz necessária a explicação acerca do caráter extrajudicial do título executivo, demonstrativo da dívida ainda inadimplida pela Requerida.

15. Neste sentido o art. 784, VIII, CPC, *in verbis*:

“*Art. 784 – São títulos executivos extrajudiciais:*

*VIII- o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio*;”

16. Se aduz do supratranscrito diploma legal a possibilidade do ajuizamento da presente exordial, justamente pela existência dos títulos extrajudiciais – boletos condominiais – que amparam tal pretensão por parte do Autor, estando tais documentos anexos.

17. Dessa maneira, vislumbra-se a existência clara da dívida, não obstante e de forma complementar a tal fundamento, há, novamente, a menção acerca do caráter de correlação e dependência da obrigação frente ao objeto.

18. Apenas para ressaltar, há a necessidade do adimplemento quanto as verbas condominiais em virtude da natureza obrigacional *propter rem* que guarda o objeto.

19. De forma a deixar clara a dívida existente em razão da obrigação *propter rem*, cabe, neste momento a apresentação do demonstrativo do débito. Nestes termos, a tabela atualizada do valor:

(...)

20. Não obstante, cabe salientar ainda, que conforme estipulação legal, do parágrafo único do art. 318 CPC, o processo de conhecimento será aplicado de forma subsidiária ao processo de execução:

21. Nestes termos, o diploma legal, *in verbis*:

“*Parágrafo único, art. 318 CPC – O procedimento comum aplica-se subsidiariamente aos demais procedimentos especiais e ao processo de execução*.”

22. Dito isso, cabe-nos, porquanto, argumentar acerca da possibilidade de serem incluídas à presente execução todos os débitos condominiais que vierem a vencer no decurso deste processo, podendo, tais valores serem acrescidas a presente execução até que adimplida seja a dívida.

23. De forma complementar a tal argumento, essa questão fundamenta-se no art. 323 CPC, ao passo que, conforme já salientado, o processo de conhecimento será aplicado subsidiariamente ao processo de execução:

“*Art. 323. Na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las*.”

24. Fica, dessa forma, muita clara a possibilidade de acréscimo dos valores que vierem a se vencer no curso da execução, fazendo com que, a parte Ré seja obrigada a adimplir com todas as prestações condominiais as vencidas e as vincendas.

25. Por fim, de forma a manterem resguardados os direitos do Autor de ter o pagamento das verbas condominiais, faz-se necessária uma imposição relativa à cobrança de tais meses no judiciário, na medida em que, de forma pacífica junto a Devedora não alcançou o resultado pretendido, qual seja, de ter os valores inadimplidos devidamente pagos.

III- PEDIDOS

26. ***Ex positis***, requer seja julgada procedente a presente ação para:

a) executar o Réu quanto ao valor inadimplido das verbas condominiais, sendo-as no montante de R$ ... (...), bem como das verbas condominiais que vencerem no decurso do processo, com base no art. 323 CPC. Para tanto, pede a parte Autora que seja expedido mandado de penhora sobre o imóvel ao qual recai a obrigação *propter rem*, imóvel de matrícula n. ..., conforme certidão anexa;

b) condenar a parte Ré ao pagamento de custas processuais, na forma do art. 82, § 2º do CPC e honorários advocatícios sucumbenciais na forma do art. 827 CPC.

c) seja citada de forma pessoal a parte contrária na figura do sócio administrador ..., CPF ..., residente e domiciliado à ..., para que promova o pagamento da dívida, sob pena de penhora do bem indicado, qual seja, o imóvel de matrícula n. ...

d) a produção de provas em direito admitidas.

Valor da causa: R$ ... (...)

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)