

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

3ª VARA CÍVEL

Rua Bernardino de Campos, 55, Alemães - CEP 13417-100, Fone: (19) 3372-3072, Piracicaba-SP - E-mail: piracicaba3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1007294-28.2022.8.26.0451**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Residencial Piracicaba Iii**
 Executado: **Maria Salvina de Oliveira**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Lourenço Carmelo Tôrres**

Vistos.

Defiro a penhora dos direitos que a executada possui sobre o bem imóvel, alienado fiduciariamente descrito na matrícula nº 100.402, do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba (fls. 309/311).

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Intime-se a executada, na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, acerca da penhora e de que está constituída depositária do bem penhorado.

Intime-se, ainda, da penhora, os credores fiduciários e hipotecários, os coproprietários do imóvel em caso de condomínio, e demais pessoas previstas no art. 799 do Código de Processo Civil, providenciando o exequente o necessário para as referidas intimações.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá ser providenciado sua intimação pessoal da penhora, sob pena de nulidade.

Após as intimações acima determinadas, oficie-se aos credores fiduciários para que informem nos autos sobre o contrato de alienação, esclarecendo sobre as parcelas já quitadas e quantas ainda faltam para quitação do referido contrato, intimando-se o exequente para providenciar a impressão e encaminhamento dos ofícios, comprovando nos autos no prazo de dez dias.

Intime-se.

Piracicaba, 21 de agosto de 2023.

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

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO ____ VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PIRACICABA/SP**

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PIRACICABA III, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 21.544.062/0001-34, com sede na Rua Corcovado, nº 3600, Bairro Jardim Sônia, cidade de Piracicaba/SP, CEP 13408-072, neste ato representado por sua Síndica Juliana Aparecida Brione, brasileira, síndica, portadora do CPF sob nº 387.067.908-52, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seu advogado subscritor, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência promover

**EXECUÇÃO DE CONTRIBUIÇÕES ORDINÁRIAS E/OU EXTRAORDINÁRIAS DE
CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

em face de MARIA SALVINA DE OLIVEIRA, qualificação desconhecida, inscrito no CPF/MF sob o nº 300.693.598-57, residente e domiciliado na Rua Corcovado, nº 3600, Bairro Jardim Sônia, cidade de Piracicaba/SP, CEP 13408-072, bloco 03, apto 22, endereço eletrônico desconhecido, aplicando-se o artigo 212 e §§ do Código de Processo Civil para as diligências que tiverem que ser feitas, pelas razões seguintes:

1. DA GRATUIDADE

Inicialmente, cumpre destacar que os documentos anexos não deixam dúvidas tratar-se a Exequente de um **condomínio de Interesse Social**, fruto de uma parceria dos entes Municipal, Estadual e Federal, destinado a **pessoas de renda ZERO até o limite de R\$1.800,00**, o que se traduz em um potencial de arrecadação baixíssimo pelo condomínio.

Tanto é que a taxa condominial atual importa em míseros R\$90,00 por unidade, conforme se nota do balancete anexo.

Apesar de ter ocorrido a entrega de chaves, a obra apresenta inúmeros problemas, que motivaram o processo de nº 5004254-48.2019.4.03.6109, contra a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL pelos danos construtivos e péssima qualidade estrutural do edifício nas áreas comuns.

Desde a ocupação os moradores encontram dificuldades como ausência de água, vazamento de esgoto, problemas elétricos diversos, estruturas degradadas, presença de animais peçonhentos, e tudo mais o que se possa imaginar referente à uma condição precária de vida.

Diante da inércia do Poder Público, os moradores passaram a lutar por melhorias na moradia, porém isso gerou um grande revés, **porque os moradores entendem que, dada a situação da estrutura, somados ao descaso e inércia do poder público, não possuem obrigação contribuir com as taxas condominiais.**

Além disso, a situação ficou mais grave ainda quando, apesar de devidamente entregue, o empreendimento não estava regularizado no 1º Cartório de Registro de Imóveis dessa comarca, o que impediu a síndica e seu conselho de regularizar o condomínio na Receita Federal. Conseqüentemente o CNPJ ficou obstado, **impedindo o condomínio de atingir sua autossuficiência.**

Diante de todo esse cenário uma parcela significativa dos condôminos optou, voluntariamente, é claro, por deixar de contribuir com suas cotas condominiais, causando enorme impacto financeiro às atividades do condomínio.

Repita-se, a taxa condominial atual importa em míseros R\$90,00 (noventa reais), mas nem assim o condomínio consegue receber as cotas devidas.

Se todos cumprissem suas obrigações, o Condomínio ainda poderia sobreviver, contudo, o autor traz ao conhecimento de Vossa Excelência a listagem **MAIS ATUALIZADA** de inadimplência condominial.

Da referida listagem é possível aferir que, **dos 432 apartamentos** existentes no Condomínio, **325 DELES FIGURAM COMO DEVEDORES**, deixando um passivo de **mais de R\$1.390.041,05** (um milhão e trezentos e noventa mil e quarenta e um reais e cinco centavos), vejamos a parte final do relatório:

325 unidades devedoras	1.390.041,05
------------------------	--------------

O relatório em si possui absurdas 184 páginas! Isso traduz que **apenas 107 unidades estão quites com suas respectivas cotas**, cujo valor de cada cota é de R\$90,00 (noventa reais). Anexo o balancete para comprovação.

Sendo assim, a receita do condomínio é insuficiente para suportar as próprias despesas, de modo que **paulatinamente os serviços foram reduzidos** e fatalmente serão cancelados. Portaria, limpeza, dedetização, seguro predial, manutenções gerais, entre outros estão sob risco iminente.

Sem dúvida as demandas judiciais são a medida mais urgente e necessária para se reverter esse quadro. Contudo, é impossível suportar custas processuais. **O Condomínio depende de cada centavo para se manter ativo**, e não pode desembolsar custas nos processos de execução, pois cada recurso é precioso nesse momento.

Se tiver de desembolsar custas em cada processo, nessas dimensões o Condomínio ficará completamente inviabilizado, praticamente limitando o acesso à justiça. Bem como, até que se chegue ao resultado esperado das execuções, **possível e provavelmente o Condomínio terá falido**.

Por fim, cumpre reforçar que, conforme a legislação, o Condomínio é dispensado de apresentar declaração de Imposto de Renda, tampouco possui documentos registrados na Jucesp. A prova da impossibilidade de recolhimento de custas se dá

através da listagem de inadimplência, que o Condomínio apresenta de imediato, tirada no último dia 18/02/2021, bem como pelo balancete anexo.

Alternativamente, se indeferida a gratuidade, requer sejam **diferidas as custas ao final do processo**, momento em que o Condomínio terá recebido da unidade devedora as cotas ora executadas, permitindo o pagamento das custas.

2. DA EXECUÇÃO

2.1. DA LEGITIMIDADE PASSIVA

O executado é proprietário do Apartamento nº 22, Bloco nº 03, situado no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PIRACICABA III, ora exequente, portanto o executado é responsável pelo pagamento das despesas condominiais ordinárias e extraordinárias devidamente aprovadas que recaem sobre a unidade autônoma de sua propriedade, inclusive de todas aquelas que se vierem a vencer no curso desta demanda sem o respectivo adimplemento, conforme previsão do artigo 323 do Código de Processo Civil, bem como para melhor aproveitamento dos atos processuais e contemplando princípios consagrados do Direito, sobretudo a celeridade e economia.

Importante frisar que a ausência de certidão de propriedade (matrícula) do apartamento é suprida pela **RELAÇÃO DE CONTRATOS ASSINADOS CEF – PMCMV** (anexa), lavrada pela própria CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – documento oficial, portanto –, na qual constam: o número da unidade habitacional, a qualificação/nome dos beneficiários adquirentes (contemplados pelo programa Minha Casa Minha Vida), os quais tomaram a posse do imóvel e assim permanecem nos assentamento públicos.

É indubitável que a executada figura na referida listagem, sendo **titular do contrato número 171000945095**, tendo assinado em 27/11/2013, sendo de sua propriedade o apartamento nº 22, do Bloco 03, localizado na Rua Corcovado, nº 3.600, qual seja o Condomínio Residencial Piracicaba III (exequente), a saber:

171000945095	27/11/2013	30069359857	MARIA SALVINA DE OLIVEIRA	R	CORCOVADO	3600	BL 03-AP 22
--------------	------------	-------------	---------------------------	---	-----------	------	-------------

Ainda, considerando que os apartamentos são destinados com recursos provenientes do FAR - Fundo de Arrendamento Residencial, e, portanto, são subsidiados pela CEF (gestora do FAR), **é certo dizer que o imóvel pertencerá à executada pelos 120 (cento e vinte) meses subsequentes à assinatura do contrato (prazo do subsídio)**, haja vista que a modalidade de alienação aplicada atualmente pela Caixa nos contratos Minha Casa, Minha Vida prevê a alienação fiduciária pelo período de 120 (cento e vinte) meses.

É o que diz o próprio site da Caixa Econômica Federal¹ a respeito do programa, senão vejamos:

Como funciona a alienação no PMCMV?

As unidades habitacionais são alienadas fiduciariamente por meio de venda direta e o pagamento parcelado em 120 meses, sendo a prestação mínima de R\$ 80,00 e máxima de R\$ 270,00, conforme quadro abaixo. Ressalte-se que as pessoas e famílias que assinaram contrato de aquisição da moradia até 30/06/2016 a prestação varia de R\$ 25,00 a R\$ 80,00, conforme dispõe a Portaria Interministerial nº 99, de 30 de março de 2016:

Renda Familiar Bruta Mensal - RFBM	Prestação Mensal
Até R\$ 800,00	R\$ 80,00
De R\$ 800,01 a R\$ 1.200,00	10% da RFBM
De R\$ 1.200,01 a R\$ 1.800,00	25% da RFBM menos R\$ 180,00

Desta forma, **há documento público e oficial que ateste a propriedade da executada**, o que deve por si implicar na sua citação e continuidade do presente feito.

2.2. ALTERNATIVAMENTE – Da expedição de ofício ao 1º oficial de registro de imóveis ou da pesquisa ARISP

¹ Disponível em: <https://fundosdegoverno.caixa.gov.br/sicfg/fundos/FAR/detalhe/sobre/>; acesso em 09/06/2020.

Alternativamente, se porventura os argumentos e provas trazidos não forem o suficiente para atestar a propriedade do imóvel, então, diante da gratuidade deferida nos autos, o exequente **requer seja expedido ofício ao 1º Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, para que seja realizada a busca e expedida a matrícula dos imóveis pertencentes ao CPF da executada, ou, ainda, seja realizada a pesquisa via ARISP dos imóveis de propriedade da executada, juntando a certidão nos autos**, viabilizando a continuidade da execução.

2.3. DO DÉBITO

Apesar de ser titular da unidade e ter a obrigação de contribuir com as cotas condomínio, o executado não está adimplindo suas obrigações, de modo que necessária a presente demanda para reaver os valores devidos.

A dívida somada importa em R\$10.585,14, conforme cálculo anexo que integra esta ação, com a correta identificação das parcelas inadimplidas, encargos decorrentes e honorários advocatícios, conforme artigo 827 do Código de Processo Civil.

É princípio geral de direito que aquele que deve, obriga-se ao pagamento, sob pena de sofrer expropriação de seus bens, tantos quantos bastarem até a integral satisfação da dívida; certo que, se esta resulta de título executivo extrajudicial, tem o credor o imediato direito à execução, conforme artigos 778 e 784, inciso X, do Código de Processo Civil.

Ainda, caso devidamente citado o executado se quedar inerte, requer seja efetivada a penhora de saldos bancários, conforme artigo 835, I, do Código de Processo Civil e, caso esta resulta infrutífera, postula a penhora do imóvel devedor, com a averbação pelo sistema ARISP com fundamento nos artigos 884 e 845 do Código de Processo Civil.

3. DO PEDIDO

Posto isso, requer:

a) Seja concedida a Gratuidade processual à exequente, nos termos da fundamentação, com base nas comprovações anexas;

b) Alternativamente, se indeferida a gratuidade, requer sejam diferidas as custas ao final do processo, momento em que o Condomínio terá recebido da unidade devedora as cotas ora executadas, permitindo o pagamento das custas.

c) a inclusão da informação de existência da presente Execução em face do executado junto ao SERASA pelo Sistema – SERAJUD ou ainda a expedição do competente Ofício ou Certidão para tanto;

d) a CITAÇÃO pelo CORREIO, nos termos previstos no “caput” do artigo 246, inciso I e 247, “caput”, do Código de Processo Civil, para pagar, no prazo improrrogável de 03 dias, o principal que acrescido de correção monetária, juros moratórios, custas processuais e honorários advocatícios.

e) a realização de penhora ‘on-line’ sem prévia ciência do executado, nos termos do artigo 854 DO CPC.

A controvérsia é exclusivamente de direito, lastreada em título executivo extrajudicial, estando o direito de crédito robustamente provado pelos documentos anexos, motivo pelo qual a exequente, por dever de ofício, protesta por produzir todos os meios de prova adicionais em direito admitidos, especialmente documentos novos que surjam ao longo da demanda, e provas testemunhais, se for o caso.

Por fim, o Exequente manifesta interesse na realização de audiência de conciliação.

Atribui-se à causa o valor de R\$10.585,14.

Termos em que pede deferimento.

Piracicaba, 26 de março de 2022.



Ricieri Seabra
OAB/SP 382.626

fls. 8

RICIERI SEABRA

OAB/SP 382.626