



EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(ÍZA) DE DIREITO DA _ VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA-SP

EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS.

PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA AO EXEQUENTE.

SEM INTERESSE EM AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO.

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO BENTO III, inscrito no CNPJ/MF sob nº 26.000.809/0001-07, com endereço e domicílio a Rua Ioneu Carvalho Domingos, 360, Bairro Correa de Lara nesta cidade e comarca de Marília-SP, CEP 17523-029, neste ato representado por seu síndico EDSON ALVES DE OLIVEIRA, portador do RG nº 309.536.683 e inscrito no CPF nº 275.608.968-04, residente e domiciliado no condomínio representado, no apartamento 413, Bloco 4 vem, com devido o respeito e acatamento de estilo à douda presença de Vossa Excelência, através de seus advogados subscritor, propor a presente

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - COTAS CONDOMINIAIS,

em face de

VANESSA DOS SANTOS FERREIRA, inscrita no CPF nº 439.425.158-30, residente e domiciliada a Rua Ioneu Carvalho Domingos, 360, Bairro Correa de Lara, CEP 17523-029, **Apto. 1423, Bloco 14, Residencial São Bento III (condomínio exequente)**, nesta cidade de Marília-SP, com fundamento no artigo 784, inciso X do CPC e nos artigos 1336 e 1348, incisos II e VII do Código Civil, em conformidade com as razões de fato e de direito que passa a expor...

I – PRELIMINARMENTE

a) DA JUSTIÇA GRATUITA AO EXEQUENTE

Conforme documentos em anexo, o Exequente possui um crédito condominial no valor de **R\$ 1.871.733,53 (UM MILHÃO, OITOCENTOS E SETENTA E UM MIL, SETECENTOS E TRINTA E TRÊS REAIS E CINQUENTA E TRÊS CENTAVOS)**, sendo que **73,90% dos condôminos estão inadimplentes – equivalente a 201 unidades.**



Todavia, **TAL CRÉDITO TEM SIDO IMPOSSÍVEL RECEBER DOS CONDÔMINOS QUE, COMPORTAM-SE IGUAL À EXECUTADA E, SE RECUSAM A PAGAR O VALOR DE R\$ 182,00 MENSAIS, REFERENTE A TAXA CONDOMINIAL.** Os condôminos são pessoas de baixa renda, FAIXA 1, onde 90% do valor do financiamento fora subsidiado pelo Governo Federal, de modo que pagam parcelas do Programa Minha Casa Minha Vida entre R\$ 25 e R\$ 100 do financiamento durante 120 meses.

Excelência, considerando a situação financeira do Exequente cujo crédito condominial está praticamente impossível de se receber e salta aos olhos o valor da inadimplência que soma mais de UM MILHÃO DE REAIS, é clara que sua precariedade financeira, que mal conseguem arcar com suas contas mensais.

Desta maneira, estabelece o art. 98 do CPC:

Art. 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.

Outrossim, pela jurisprudência pátria há a possibilidade de concessão da assistência judiciária gratuita, às pessoas jurídicas que comprovadamente demonstrarem a incapacidade financeira:

PROCESSUAL CIVIL. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. PESSOA JURÍDICA. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DE INSUFICIÊNCIA DE RECURSOS. 1. A pessoa jurídica necessita comprovar a insuficiência de recursos para arcar com as despesas inerentes ao exercício da jurisdição. Precedentes. 2. Agravo regimental improvido (STF – Segunda Turma, AI 652954 AgR/SP, Rel. Min. ELLEN GRACIE, DJ 18/08/2009).

Para comprovar a insuficiência de recursos do Exequente, anexa-se os balancetes contábeis, comprovam que o total de receitas no último ano (2019) foi de R\$ 432.521,46, sendo as despesas 432.141,23 (sem considerar as despesas não liquidadas), conforme listagem anexa, comprovando a insuficiência de recursos para custeio de despesas processuais e honorários advocatícios.

Tal benefício já fora concedido a este Condomínio pelo E. TJSP no Agravo de Instrumento nº 2046191-74.2020.8.26.0000 (acórdão em anexo), cuja ementa foi a seguinte:

AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS INSURGÊNCIA CONTRA DECISÃO QUE INDEFERIU O PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA FORMULADO PELO EXEQUENTE CONDOMÍNIO DE IMÓVEIS SEM CARACTERÍSTICA DE ALTO



PADRÃO DESTINADO À MORADIA POPULAR - ELEMENTOS DOS AUTOS QUE INDICAM QUE O CONDOMÍNIO NÃO POSSUI BOAS CONDIÇÕES FINANCEIRAS EM RAZÃO DO ALTO ÍNDICE DE INADIMPLÊNCIA DOS CONDÔMINOS IMPERIOSO O DEFERIMENTO DA BENESSE DECISÃO REFORMADA - RECURSO PROVIDO.

Em primeira instância, os juízes desta Comarca de Marília-SP também já deferiram a benesse ao Exequente (conforme docs. anexos):

- 5000281-79.2019.4.03.6111 – em trâmite perante a 3ª Vara da Justiça Federal da Subseção Judiciária de Marília-SP;
- 1009538-96.2018.8.26.0344 – em trâmite perante a 4ª Vara Cível desta Comarca de Marília-SP;
- 1003601-71.2019.8.26.0344 – em trâmite perante a 3ª Vara Cível desta Comarca de Marília-SP.
- 1013261-89.2019.8.26.0344 – em trâmite perante a 5ª Vara Cível desta Comarca de Marília-SP;
- 1004209-40.2017.8.26.0344 – em trâmite perante a 3ª Vara Cível desta Comarca de Marília-SP;
- 1004201-63.2017.8.26.0344 – em trâmite perante a 1ª Vara Cível desta Comarca de Marília-SP.

Desta forma requer pela concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita ao Exequente, por não possuir meios de custear as despesas processuais e honorários advocatícios sem prejuízo próprio.

b) DA DISPENSA DA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO

Primeiramente, o Exequente declara **não ter interesse** em audiência de conciliação ou mediação, nos termos do art. 319, VII do CPC.

II - DOS FATOS E DO TÍTULO



A Executada é proprietária do imóvel designado por apartamento nº 1423, bloco 14 do Edifício Exequite e, nesta condição, responsável pelo pagamento das despesas e contribuições condominiais correspondentes ao imóvel na forma do art. 1336, I do Código Civil.

Assim como ocorre em qualquer condomínio e por previsão expressa na Convenção Condominial, bem como no Código Civil e na Lei de Condomínios, todos os condôminos estão obrigados a concorrer para as despesas de conservação e manutenção do condomínio.

Entretanto, a Executada não vem cumprindo com as referidas obrigações encontrando-se em atraso com o pagamento das cotas condominiais ordinárias de multas condominiais desde novembro/2016.

O débito total ora executado totaliza o valor de **R\$ 18.021,83 (DEZOITO MIL, VINTE E UM REAIS E OITENTA E TRÊS CENTAVOS).**

Cumpra esclarecer que no valor apontado, estão englobadas as Cotas Condominiais vencidas e não pagas, cujos valores encontram-se expressamente aprovada nas Assembleias Gerais Ordinárias (atas em anexo), corrigidas segundo o índice do TJ/SP, acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, bem como multa de 2% (dois por cento) na forma do artigo 1336, § 1º do Código Civil, acrescidos de honorários advocatícios de 10%, conforme planilha discriminada em anexo.

III - DO DIREITO

O Novo CPC prevê expressamente em seu art. 784, X, que as cotas condominiais ordinárias e extraordinárias constituem título executivo extrajudicial, podendo a parte optar pela execução desde que atendidos dois requisitos: previsão em convenção ou aprovadas em assembleia e comprovação documental.

Desse modo, instruem a presente execução, cópia integral da **ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DO CONDOMÍNIO**, de 28 de junho de 2016, autorizando a cobrança das cotas condominiais, ocasião em que foi aprovado o valor de R\$ 182,00 (cento e oitenta e dois reais), valor este mantido até a presente data.

Ademais, o CPC determina em seu art. 798, II, “c”, que o exequite indique os bens suscetíveis de penhora, e, em se tratando o presente caso de execução de cotas condominiais – obrigação *propter rem*, por certo que o imóvel responderá pelos débitos aqui reclamados, e, portanto, desde já o Exequite indica-o como objeto de penhora caso o executado não pague a dívida no prazo legal.



Por fim, consoante disposição do art. 323 do CPC, requer-se sejam consideradas incluídas na presente execução as parcelas vincendas até o efetivo pagamento.

IV – DOS PEDIDOS

Ante todo o exposto, requer:

- a) Seja deferida a gratuidade judiciária ao Exequente;
- b) A citação da Executada, nos termos dos arts. 73 e seguintes e 829 do CPC por AR no endereço indicado na qualificação, ordenando-a ao pagamento no prazo máximo de 03 (três) dias contados a partir da citação, sob pena de penhora e avaliação, art. 829, §1º, CPC, a quantia total de **R\$ 18.021,83 (DEZOITO MIL, VINTE E UM REAIS E OITENTA E TRÊS CENTAVOS)**, tudo na forma da lei;
- c) Seja procedida à penhora e avaliação do imóvel, caso não sejam quitados os valores em execução no prazo estipulado em Lei, intimando-se o credor hipotecário da realização da penhora para que se manifeste no prazo legal, sob pena de preclusão;
- d) Seja expedido a certidão para averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis na forma do art. 828 CPC;
- e) Sejam consideradas incluídas na presente as parcelas vincendas até o efetivo pagamento, nos termos do art. 323 do CPC;
- f) Sejam a Executada condenada nas custas e despesas processuais antecipadas pelo Exequente, se houverem, e honorários advocatícios, requerendo sejam arbitrados no máximo permitido em lei, conforme artigo 85 do CPC, ou, na forma do §8º, fixados por este juízo em valor por apreciação equitativa, observado o disposto no §2º do mesmo artigo;
- g) Seja deferido a juntada dos documentos em anexo;
- h) **NÃO SEJA DESIGNADA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO OU MEDIAÇÃO;**
- i) Provar o alegado por todos os meios de provas em direito admitidas, tais como depoimento pessoal dos Executados, prova



pericial, juntada de novos documentos, e todas mais que se fizerem necessárias ao bom e fiel deslinde do feito.

Dá-se à causa o valor de **R\$ 18.021,83 (DEZOITO MIL, VINTE E UM REAIS E OITENTA E TRÊS CENTAVOS)**.

Requer sejam as futuras publicações feitas em nome de **FLÁVIO EDUARDO ANFILO PASCOTO, OAB/SP nº 197.261** e **LUCAS AUGUSTO DE CASTRO XAVIER, OAB/SP 399.815, sob pena de nulidade**.

Termos em que, pede e espera deferimento.

Marília, 04 de novembro de 2021.

LUCAS AUGUSTO DE CASTRO XAVIER
OAB/SP 399.815