



M. M JUIZO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP.

1002973-47.2024.8.26.0590

URGENTE!!!

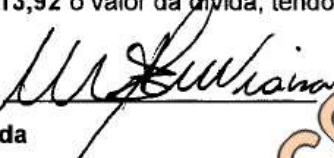
CONDOMINIO EDIFÍCIO BRASIL, inscrito no CNPJ nº 68.010.859/0001-15, sediado na Rua Frei Gaspar, nº 185, Centro, São Vicente/SP, CEP: 11310-061, representado por seu síndico e representante legal o **MARIO KEMPS DE OLIVEIRA TENORIO**, brasileiro, maior, casado, autônomo, inscrito no CPF/MF sob nº 287.687.298-63, portador do RG nº 29197376 SSP/SP, residente e domiciliado no endereço do Edifício, na unidade nº 401, nos termos da Ata de Assembleia Geral Ordinária, por meio de sua advogada que esta subscreve, vem, mui respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, com fulcro nos artigos pertinentes do Código de Processo Civil, e em especial no que tange à natureza *propter rem* das obrigações condominiais, requerer a **HABILITAÇÃO DE SEU CRÉDITO** no presente feito, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

I. DOS FATOS

1. O presente processo judicial visa a expropriação do imóvel matriculado sob o nº 78032 no Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, em virtude de débitos condominiais do Edifício Renata;
2. Ocorre que o imóvel em questão encontra-se na massa condominial do **Edifício Condomínio Brasil** administrado pelo(a) ora requerente, e possui débitos condominiais em aberto **R\$ 26.192,42, (Vinte e Seis Mil, cento e noventa e dois reais, e quarenta e dois centavos) – valores atualizados até 30/06/2026**, de natureza *propter rem*, que acompanham o bem,



conforme execução nº 1002517-63.2025.8.26.0590 que tramita perante a 2ª Cível desta comarca em fase bem avançada, conforme documentação acostada.

matrícula	ficha	CNM: 123612.2.0078032.75
78.032	04	Livro nº 2 - Registro Geral
AV-13 / M – 78.032- PENHORA		
Averbado em 02 de junho de 2026 - Prenotação nº 552.883 de 21/05/2026		
Conforme certidão de penhora emitida por meio eletrônico em 21 de maio de 2026, protocolo nº PH000618885, pela escrivã diretora do 2º Ofício Cível de São Vicente-SP, extraída dos autos da Execução Civil (proc. nº 10025176320258260590), movida por CONDOMINIO EDIFICIO BRASIL , CNPJ nº 68.010.859/0001-15, em face de RICARDO CAPUSSO VELLOSO , CPF nº 070.317.058-94, com domicílio e residência em procede-se esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO nos autos supra, sendo R\$ 21.513,92 o valor da dívida, tendo sido nomeada depositária.		
Maria Borges Viana, 		
Escrevente Autorizada		
Selo digital: 123612331124730055288326N		

3. Constatou-se que o referido imóvel já possui outro leilão agendado, referente a cotas condominiais do edifício Renata desta presente execução, com dívida de cotas condominiais (saldo faltante) de R\$ 3.183,42 em favor ao Condomínio Renata. **Todavia, o crédito do Edifício Condomínio Brasil também é de natureza propter rem e deve ser devidamente considerado e habilitado no presente processo, que culminará na alienação judicial do bem.**

II. DO DIREITO

O crédito condominial possui natureza *propter rem*, ou seja, é uma obrigação que recai sobre a coisa, vinculando-se diretamente ao imóvel.



Dessa forma, acompanha o bem, independentemente de quem seja o proprietário. O Código Civil, em seu artigo 1.345, estabelece que:

"Art. 1.345. São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, para todos os efeitos legais, os promitentes compradores e vendedores de unidades autônomas, o cessionário de direitos, o promitente cessionário, o comodatário e o titular do direito de superfície de unidade autônoma."

Ademais, a jurisprudência pátria reconhece a primazia dos créditos condominiais em detrimento de outros, especialmente quando se trata de leilões judiciais, em razão de sua natureza *propter rem*, visando a preservação da saúde financeira do condomínio e a manutenção das áreas comuns.

O Código de Processo Civil, ao tratar da alienação judicial em leilão, prevê em seu artigo 886 os requisitos para a publicação do edital, que deve conter informações sobre o bem penhorado, sua avaliação e condições de pagamento, bem como eventuais ônus. A habilitação do crédito condominial garante que o valor arrecadado no leilão seja utilizado para quitar as dívidas que recaem diretamente sobre o imóvel.

No caso em tela, o crédito condominial do Edifício Condomínio Brasil possui a mesma natureza *propter rem* que o crédito que motivou o leilão em curso, e deve, portanto, ser reconhecido e habilitado para fins de recebimento no produto da arrematação.

III. DO PEDIDO

Diante do exposto, requer o(a) **Condomínio Edifício Brasil**:

a) Seja admitida a presente Habilitação de Crédito, reconhecendo-se o débito condominial no valor de R\$ **R\$ 26.192,42 (Vinte e Seis Mil, cento e noventa e dois reais, e quarenta e dois centavos)– valores atualizados até 30/06/2026**), referente às cotas condominiais vencidas e não pagas, com natureza *propter rem*, conforme demonstrativo de débito anexo, que faz parte integrante desta petição;

b) **Seja determinada a inclusão do valor do crédito habilitado no edital de leilão judicial**, para que os arrematantes tenham ciência de todos os ônus que recaem sobre o imóvel, e seja o leiloeiro intimado



para inserir as informações no edital, pois não constou a ÔNUS: AV.13 Penhora Exequenda.

matrícula 78.032	ficha 04	CNM: 123612.2.0078032.75 Livro nº 2 - Registro Geral
AV-13 / M – 78.032- PENHORA Averbado em 02 de junho de 2026 - Prenotação nº 552.883 de 21/05/2026 Conforme certidão de penhora emitida por meio eletrônico em 21 de maio de 2026, protocolo nº PH000618885, pela escrivã diretora do 2º Ofício Cível de São Vicente-SP, extraída dos autos da Execução Civil (proc. nº 10025176320258260590), movida por CONDOMINIO EDIFICIO BRASIL , CNPJ nº 68.010.859/0001-15, em face de RICARDO CAPUSSO VELLOSO , CPF nº 070.317.058-94, com domicílio e residência em procede-se esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO nos autos supra, sendo R\$ 21.513,92 o valor da dívida, tendo sido nomeada depositária. Maria Borges Viana, Escrevente Autorizada Selo digital: 123612331124730055288326N		

c) Seja determinado que, após a arrematação do imóvel, o valor correspondente ao crédito ora habilitado seja pago prioritariamente aos Condomínio Edifício Brasil e Condomínio Renata, respeitando-se a ordem legal de preferência dos créditos;

d-) Ciência da dívida tributária já apresentada nos autos.

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, especialmente pela juntada de documentos.

Termos em que,

E. Deferimento.

São Vicente, 30 de junho de 2026

LUCIANA RIBEIRO DE JESUS

OAB/SP 342.584