

**MM. JUÍZO DE DIREITO DA 12ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DA
COMARCA DA CAPITAL - RJ**

Processo nº 0320564-50.2022.8.19.0001

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO

MILLENNIUM MALL AND OFFICES (“Condomínio” ou “Terceiro Interessado”) condomínio edilício inscrito no CNPJ sob o nº 02.358.345/0001-47, situado na Av. das Américas nº 7.707, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 22.793-081; endereço eletrônico sindico@shoppingmillennium.com.br, neste ato representado pelo síndico profissional **NAJASID GESTÃO DE CONDOMÍNIO LTDA.**, através de seu preposto *Sr. Vitor Alexandre Said Abdala Naja*, inscrito no CPF sob o nº 117.874.517-12, residente e domiciliado nesta cidade, por seus advogados, cujas eventuais intimações/publicações deverão ser endereçadas exclusivamente ao Dr. Robson Luís da Silva Ferreira com inscrição na OAB/RJ 147.928 e com endereço profissional na Avenida Luís Carlos Prestes nº 410, sala 305 – CEP: 22775-055, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ e endereço eletrônico cobrancajuridico@ferreiraeborzone.com.br, vem, **HABILITAR SEU CRÉDITO** conforme passa a expor:

Inicialmente, cumpre informar a este MM. Juízo que a **unidade 117, bloco 02, é objeto da ação de execução nº 0033123-46.2017.8.19.0209.**

Sendo assim, considerando que o imóvel incomum está em fase avançada de penhora neste processo, com leilão marcado para os dias 26/10/2026 e 29/10/2026, vem o Condomínio, com base nos princípios da boa-fé, da cooperação processual e da economia processual, **requer a habilitação do crédito condominial neste feito**, a fim de resguardar seus direitos e garantir a regularidade da execução.

Portanto, é fundamental destacar que a dívida atualizada perfaz a importância de **R\$ 463.662,91 (quatrocentos e sessenta e três mil, seiscentos e sessenta e dois reais e noventa e um centavos)**, conforme planilha atualizada anexa que traz em seu bojo **(i)** as cotas condominiais vencidas até 15/10/2026, **(ii)** as custas judiciais, bem como **(iii)** os honorários advocatícios no percentual de 10 %.

Importante destacar que em caso de eventual arrematação será o arrematante responsável pelo pagamento dos débitos condominiais anteriores à arrematação diante da natureza *propter rem* do crédito, bem como em detrimento da ciência inequívoca da existência da presente ação de cobrança/execução de débito condominial, vez que o leilão é proveniente da presente ação, assim como de demais ações de cobrança/execução de cotas condominiais da referida unidade.

1. Cuida-se, na origem, de ação de cobrança de cotas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, na qual a Corte de origem compreendeu pela possibilidade de penhora do imóvel gerador da dívida condominial, mesmo não tendo o atual proprietário integrado a fase de conhecimento do processo. 2. **A jurisprudência do STJ é no sentido de que, em se tratando a dívida de condomínio, obrigação de natureza propter rem, o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia de pagamento da dívida, podendo o proprietário do imóvel ter esse bem penhorado na ação de cobrança, na fase de cumprimento de sentença, mesmo não tendo participado do feito na fase de conhecimento. Aplicação da Súmula 83/STJ. (AgInt no REsp 1937719/ PR, Ministro Raul Araújo, julgado em 22/11/2021, DJe 03/12/2021).**

Cumpre registrar que é obrigação do arrematante em atenção à boa fé objetiva fazer contato com o Condomínio para apurar a existência de débito condominial da unidade e o valor de sua totalidade, o que deve inclusive constar no edital do leilão e no auto de arrematação, sob pena do próprio leiloeiro ser responsabilizado pessoalmente pelos danos causados, nos termos do art. 23 do decreto 21.981/32 e art. 667 do Código Civil e Resp nº 1.672.508 - SP (2017/0114274-1).

Diante de todo o exposto, requer à V.Exa.:

1. Seja deferida a **HABILITAÇÃO** do crédito do requerente, no valor total de **R\$ 463.662,91 (quatrocentos e sessenta e três mil, seiscentos e sessenta e dois reais e noventa e um centavos)**, sem prejuízo das vincendas, referente às cotas condominiais da unidade 117, bloco 02, do Condomínio credor, originadas do processo nº 0033123-46.2017.8.19.0209.

2. Sejam as publicações e intimações realizadas exclusivamente em **nome Dr. Robson Luís da Silva Ferreira, inscrito na OAB/RJ sob o nº 147.928** e com endereço eletrônico cobrancajuridico@ferreiraeborzone.com.br, sob pena de nulidade.

P. Deferimento

Rio de Janeiro, 13 de outubro de 2026.

ROBSON LUIS S. FERREIRA

OAB/RJ 147.928

EDUARDA G. NEVES RODRIGUES

OAB/RJ 239.499

- Cálculo – Atualizado até 15/09/2026:

1 - Cotas condominiais vencidas - Atualizadas até 15/09/2025 - Planilha abaixo			
Débito atualizado			R\$ 417.280,61
Honorários 10 %			R\$ 41.728,06
Subtotal 1			R\$ 459.008,67
2 - Custas Judiciais			
Pagamento	Valor	Atualização Monetária	Valor Atualizado
GRERJ 02/10/2017	R\$ 916,37	1,55017344	R\$ 1.420,53
GRERJ 11/10/2017	R\$ 19,03	1,55017344	R\$ 29,50
GRERJ 19/02/2018	R\$ 41,96	1,50593521	R\$ 63,19
GRERJ 27/05/2019	R\$ 43,83	1,449943	R\$ 63,55
GRERJ 18/10/2019	R\$ 55,24	1,449943	R\$ 80,09
GRERJ 10/02/2020	R\$ 53,43	1,39533052	R\$ 74,55
GRERJ 10/12/2020	R\$ 57,35	1,39533052	R\$ 80,02
GRERJ 16/06/2023	R\$ 32,08	1,14482217	R\$ 36,73
GRERJ 20/07/2023	R\$ 21,57	1,14482217	R\$ 24,69
GRERJ 30/04/2024	R\$ 361,24	1,09324929	R\$ 394,93
GRERJ 15/08/2024	R\$ 143,09	1,09324929	R\$ 156,43
GRERJ 20/02/2025	R\$ 149,80	1,04411889	R\$ 156,41
GRERJ - 28/02/2025	R\$ 47,28	1,04411889	R\$ 49,37
Certidão de ônus reais 14/07/2025	R\$ 158,56	1,04411889	R\$ 165,56
GRERJ 29/08/2025	R\$ 121,05	1,04411889	R\$ 126,39
Certidão de ônus reais 03/02/2026	R\$ 217,04	1	R\$ 217,04
GRERJ 17/03/2026	R\$ 89,05	1	R\$ 89,05
GRERJ 27/03/2026	R\$ 804,28	1	R\$ 804,28
Averbação 28/04/2026	R\$ 450,45	1	R\$ 450,45
GRERJ 19/06/2026	R\$ 85,74	1	R\$ 85,74
GRERJ 29/07/2026	R\$ 85,74	1	R\$ 85,74
Subtotal 2			R\$ 4.654,24
TOTAL			
Subtotal 1			R\$ 459.008,67
Subtotal 2			R\$ 4.654,24
TOTAL			R\$ 463.662,91

- Relatório de débito em anexo – Atualizado até 15/09/2026.