AO JUÍZO DA VARA ____ CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS/SP

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LEX URBIX, condomínio edilício, inscrito no CNPJ sob o nº. 55.678.924/0001-33, situado Praça Dom Idílio José Soares, Nº 42, Bairro: Centro, CEP: 11013-170, na cidade de Santos, Estado de São Paulo, neste ato representado por seu sindico, eleito em Assembleia Geral, Sr. **MARCUS VINICIUS LOURENÇO GOMES**, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG n° 9.575.980 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n°062.980.068-50, estabelecido no endereço comercial situado à Praça Dom Idílio José Soares, Nº 42 LOJA 07, Bairro: Centro, CEP: 11013-170, na cidade de Santos, Estado de São Paulo, vem, respeitosamente, por meio de sua patrona que esta subscreve, propor a presente:

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

em face de **MIRIAN PAULET WALLER DOMINGUES,** brasileira, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 9.578.547, inscrita no CPF/MF sob o nº 065.370.698-74, com endereço profissional na Praça Dom Idílio José Soares, 42, conjunto 103, Centro, Santos, SP, CEP: 11013-170 pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELLE RIBEIRO ABREU PRADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2024 às 15:16 , sob o número 10336556920248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033655-69.2024.8.26.0562 e código exJiuNfe.

I - DOS FATOS

A executada é condômina do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LEX URBIX**, proprietária da unidade nº 103.

Apesar de todos os esforços envidados pela parte exequente no sentido de buscar a solução conciliatória, a executada até o presente momento não quitou os valores devidos.

Nesse sentido, o Condomínio exequente é credor da dívida no valor de **R$ 19.489,71 (dezenove mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e setenta e um centavos)**, valor esses constantes do cálculo em anexo, além dos condomínios vincendos.

II – DO DIREITO

Primeiramente, cabe ressaltar tratar-se a o caso de obrigação propter rem, cujo fundamento para exigência está previsto no § 1º do art. 12 da Lei 4.591/64, constando igualmente do art. 1.336, inc. I, do Código Civil.

É cediço que tal modalidade obrigacional se insere como um tertium genus entre os direitos reais e os obrigacionais propriamente ditos.

A obrigação propter rem advém da titularidade de um direito real, ou seja, a titularidade de um direito real ao tempo em que suscita uma obrigação negativa devida por todas as outras pessoas, faz nascer uma obrigação positiva ou

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELLE RIBEIRO ABREU PRADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2024 às 15:16 , sob o número 10336556920248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033655-69.2024.8.26.0562 e código exJiuNfe.

negativa para o titular do direito real, obrigação esta, totalmente desvinculada de sua manifestação de vontade.

Frise-se, a obrigação propter rem decorre tão-só da mera titularidade da coisa.

De acordo com o art. 784, inciso X do CPC:

> **CAPÍTULO IV - DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA REALIZAR QUALQUER EXECUÇÃO**
> **Seção I**
> **Do Título Executivo**
> **Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:**
> **X - O crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, prevista na respectiva convenção, ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.**

Portanto, comprovada a titularidade do bem, bem como a obrigação de pagar os encargos condominiais pelo titular, sendo esse título executivo, a execução é perfeitamente cabível.

III – DOS PEDIDOS

Diante de todo o exposto, requer:

1. A citação do executado, para pagar a quantia de **R$ 19.489,71 (dezenove mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e setenta e um centavos),** conforme acima mencionado, atualizado até a data do efetivo pagamento, acrescido de custas processuais, juros, multa, honorários advocatícios que requer sejam

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELLE RIBEIRO ABREU PRADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2024 às 15:16 , sob o número 10336556920248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033655-69.2024.8.26.0562 e código exJiuNfe.

fixados em 20%, em 3 (três) dias, sob pena de penhora de bens para satisfação do crédito;

2. Requer ainda, sejam acrescidos os condomínios vincendos, conforme orientação jurisprudencial atual do STJ e art. 323 do CPC, haja vista tratar-se de prestação de trato sucessivo.

3. Sejam concedidos os benefícios do art. 212§ 2º do C.P.C.

Protesta pela produção de todos os meios de prova em direito admitidos, sem exceção.

Caso sejam apresentados os embargos, protesta, desde já, pela oportuna impugnação e eventual produção de provas que se fizerem necessárias.

Atribui-se à causa o valor de **R$ 19.489,71 (dezenove mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e setenta e um centavos).**

São nestes termos em que,

Requer e aguarda deferimento.

Santos, (SP),19 de dezembro de 2.024.

Danielle Ribeiro Abreu Prado
OAB/SP 456.946

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELLE RIBEIRO ABREU PRADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2024 às 15:16 , sob o número 10336556920248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033655-69.2024.8.26.0562 e código exJiuNfe.

CONDOMINIO EDIFICIO LEX URBIS

Emissão: 18/12/2024

Autor: LEX URBIS X Réu: MIRIAN PAULET DOMINGUES

Data	Descrição	Valor	Divisor	V. Corrigido	Multa	V. Multa	DT.Juros	Meses	% Juros	V. Juros	Total
10/01/2023	DESPESSA CONDOMINAIS1	596,14	89.838289	642,50	2%	12,85	10/01/2023	22	22,0000%	141,35	796,70
10/03/2023	DESPESSA CONDOMINAIS1	573,65	90.946481	610,72	2%	12,21	10/03/2023	20	20,0000%	122,14	745,07
10/04/2023	DESPESSA CONDOMINAIS1	568,79	91.528538	601,70	2%	12,03	10/04/2023	19	19,0000%	114,32	728,05
10/06/2023	DESPESSA CONDOMINAIS1	574,23	92.344888	602,08	2%	12,04	10/06/2023	17	17,0000%	102,35	716,47
10/08/2023	DESPESSA CONDOMINAIS1	587,37	92.169515	617,03	2%	12,34	10/08/2023	15	15,0000%	92,55	721,92
10/09/2023	DESPESSA CONDOMINAIS1	614,03	92.353854	643,75	2%	12,87	10/09/2023	14	14,0000%	90,12	746,74
10/10/2023	DESPESSA CONDOMINAIS1	640,75	92.455443	671,03	2%	13,42	10/10/2023	13	13,0000%	87,23	771,68
10/11/2023	DESPESSA CONDOMINAIS1	729,71	92.566389	763,28	2%	15,26	10/11/2023	12	12,0000%	91,59	870,13
10/12/2023	DESPESSA CONDOMINAIS1	685,22	92.658955	716,02	2%	14,32	10/12/2023	11	11,0000%	78,76	809,10
10/01/2024	DESPESSA CONDOMINAIS1	731,77	93.168579	760,48	2%	15,20	10/01/2024	10	10,0000%	76,04	851,72
10/02/2024	DESPESSA CONDOMINAIS1	718,55	93.699639	742,51	2%	14,85	10/02/2024	9	9,0000%	66,82	824,18
10/03/2024	DESPESSA CONDOMINAIS1	690,92	94.458606	708,22	2%	14,16	10/03/2024	8	8,0000%	56,65	779,03
10/04/2024	DESPESSA CONDOMINAIS1	705,83	94.638077	722,14	2%	14,44	10/04/2024	7	7,0000%	50,54	787,12
10/05/2024	DESPESSA CONDOMINAIS1	765,64	94.988237	780,44	2%	15,60	10/05/2024	6	6,0000%	46,82	842,86
10/06/2024	DESPESSA CONDOMINAIS1	722,41	95.425182	733,00	2%	14,66	10/06/2024	5	5,0000%	36,65	784,31
10/07/2024	DESPESSA CONDOMINAIS1	716,35	95.663744	725,04	2%	14,50	10/07/2024	4	4,0000%	29,00	768,54
10/08/2024	DESPESSA CONDOMINAIS1	789,16	95.912469	796,66	2%	15,93	10/08/2024	3	3,0000%	23,89	836,48
10/09/2024	DESPESSA CONDOMINAIS1	828,32	95.778191	837,37	2%	16,74	10/09/2024	2	2,0000%	16,74	870,85
10/10/2024	DESPESSA CONDOMINAIS1	821,17	96.237926	826,17	2%	16,52	10/10/2024	1	1,0000%	8,26	850,95
10/11/2024	DESPESSA CONDOMINAIS1	856,16	0	856,16	2%	17,12	10/11/2024		0,0000%	0,00	873,28

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELLE RIBEIRO ABREU PRADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2024 às 15:16 , sob o número 10336556920248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033655-69.2024.8.26.0562 e código eJQYnv6v.

CONDOMINIO EDIFICIO LEX URBIS

Emissão: 18/12/2024

Autor: LEX URBIS X Réu: MIRIAN PAULET DOMINGUES

Data	Descrição	Valor	Divisor	V. Corrigido	Multa	V. Multa	DT.Juros	Meses	% Juros	V. Juros	Total

Padrão de Cálculo:

CORREÇÃO MONETÁRIA:
- Indexador: Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo. Valores Corrigidos até: 30/11/2024
- Multiplicador do Cálculo: 96.824977
- Em eventuais casos de deflação foram mantidos os valores nominais.

JUROS MORATÓRIOS:
- Contagem: A cada mudança de mês.
- Período: Da data da(s) parcela(s) até 30/11/2024.
- Taxa: 6% ao Ano Simples. (Antes do Novo Código Civil)
- Taxa: 12% ao Ano Simples. (Após o Novo Código Civil)
- Incidência: Não calculado Juros sobre Multas.

TAXAS PARA DISTRIBUIÇÃO:
- Taxa Judiciária (R$15.975,18 X 2% = R$319,50) Total Taxas: 319,50

Total do Principal Corrigido:	14.356,30
Total de Multas:	287,06
Total de Juros:	1.331,82
Total de Despesas Processuais:	0,00
Subtotal:	15.975,18
+ Taxas para Distribuição	319,50
+ Honorários 20%	3.195,03
Total do Cálculo:	**19.489,71**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELLE RIBEIRO ABREU PRADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2024 às 15:16 , sob o número 10336556920248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033655-69.2024.8.26.0562 e código eJQYnv6v.