



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
DEPARTAMENTO FISCAL**

000001

**Nº DA DÍVIDA ATIVA
503.544-9/2024-6**

EXCELENTÍSSIMO DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DAS EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS

O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, por seu Procurador que esta subscreve, vem, com fundamento na Lei nº 6.830/80 e à vista da(s) inclusa(s) certidão(ões), promover a presente EXECUÇÃO FISCAL em face de:

Nome do Devedor e/ou Responsável ALEXANDRE BELLO CORREA	CPF 134.494.058-70
Endereço R MONTE ALEGRE 00838 AP 4 E6VG ED IV PERDIZES BL A PLACE ROYALE 05014-000 - SAO PAULO - SP	
Nome do Devedor e/ou Responsável ANA LUCIA HICKMANN CORREA	CPF 947.427.150-04
Endereço R MONTE ALEGRE 00838 AP 4 E6VG ED IV PERDIZES BL A PLACE ROYALE 05014-000 - SAO PAULO - SP	

Aguarda-se seja determinada a citação da parte contrária para que pague o débito total atualizado com juros e correção monetária, de acordo com a legislação vigente, além de custas, despesas judiciais e honorários advocatícios, no prazo de 5 (cinco) dias, ou para que garanta a execução, nos termos do artigo 9º da Lei nº 6.830/80, sob pena de serem PENHORADOS bens suficientes à satisfação do crédito público.

Segue abaixo o resumo do(s) crédito(s) público(s) ora em execução, descrito(s) na(s) Certidão(ões) de Dívida Ativa anexa(s), dando à causa o valor total do débito atualizado:

IDENTIFICAÇÃO DA(S) DÍVIDA(S)

Código	Nº. Contribuinte	Nº. da notificação	Exercício	Valor Original (R\$)
17	021.054.0066-3	1-0	2022	20.963,01
Valor total atualizado para:		01/01/2024		26.200,76

PETFMV01



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

CONDOMÍNIO PERDIZES NOBRE (“Exequente”), condomínio edilício, inscrito no CNPJ sob o nº 17.465.777/0001-24, com endereço na Rua Monte Alegre, nº 838, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05014-000, neste ato representado pelo seu síndico, por seus advogados (procuração e atos anexos), esses com escritório no endereço mencionado no rodapé e procuração, onde recebem avisos e intimações, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fulcro no art. 771 e seguintes do CPC/2015, propor a presente **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em face de **ANA LÚCIA HICKMANN** (“Executada”), brasileira, apresentadora, casada, inscrita no CPF sob o nº 947.427.150-04, e **ALEXANDRE BELLO CORRÊA** (“Executado”), brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF sob o nº 134.494.058-70, ambos com domicílio na Rua Monte Alegre, nº 838, Apto. Real (“Apartamento Real Garden”), Edifício IV Belvedere, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05014-000, pelas razões fáticas e de direito que passa a expor.



1. DA PRELIMINAR DE COMPETÊNCIA:

Conforme dispõe o art. 63 do CPC/2015, as partes podem modificar a competência e eleger foro onde será proposta ação oriunda de direitos e obrigações. Outrossim, o art. 53, inciso III, alínea “d”, do CPC/2015, é competente o foro do lugar onde a obrigação deve ser satisfeita para a ação em que se exige o seu cumprimento. Noutro lado, é entendimento do STJ que é competente o foro do lugar onde a obrigação deve ser cumprida para cobrança de taxa de condomínio, sendo lícita a eleição de foro inserida em convenção de condomínio¹.

No caso, a convenção de condomínio elegeu o Foro da Comarca de São Paulo/SP como único competente para dirimir ação ou dúvida decorrente da convenção. Ademais, conforme matrícula atualizada da propriedade que se exige as contribuições condominiais, os Executados são domiciliados no próprio condomínio. Vide:

136) Fica eleito o foro central de São Paulo-SP, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado seja, como o único competente para dirimir ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorra da presente convenção.
Pela mesma escritura mencionada na Av.5, retro, ALEXANDRE BELLO CORREA e sua esposa ANA LUCIA HICKMANN CORREA, empresários, residentes e domiciliados nesta
continua no verso
Capital, na Rua Monte Alegre nº 838, apto. 01, Edifício IV (Belvedere), já qualificados, na qualidade de garantidores, deram o imóvel objeto desta matrícula, em primeira, única e

Diante do exposto, o Exequente requer que a presente demanda tramite no Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, pois há cláusula de eleição de foro na convenção de condomínio e é lugar onde a obrigação deve ser satisfeita.

2. DOS FATOS:

Conforme matrícula nº 120.823 do 2º CRI de São Paulo/SP anexa (**doc. 1**), os Executados são proprietários do “Apartamento Real Garden”, localizado no andar térreo

¹ REsp nº 150.271/SP e CC 174.083/SP.



do Edifício IV Belvedere do Condomínio Exequente, conforme melhor descrito na matrícula retromencionada.

Entretanto, os Executados não estão adimplindo as contribuições condominiais ordinárias e extraordinárias aprovadas em assembleia geral e documentalmente comprovadas, conforme será melhor descrito a seguir em tópico específico.

Diante do exposto, em que pese o Exequente não ter medido esforços para a composição amigável e recebimento das contribuições extrajudicialmente, não obteve êxito e não restou outra alternativa ao Exequente a não ser ajuizar a presente ação.

3. DO DIREITO:

3.1. DO TÍTULO E QUANTO DEVIDO:

Conforme dispõe os art. 783 e 786, ambos do CPC/2015, a execução para cobrança de crédito fundar-se-á em título de obrigação certa, líquida e exigível e pode ser instaurada caso o devedor não satisfaça a obrigação certa, líquida e exigível consubstanciada em título executivo.

Outrossim, o art. 784, inciso x, do CPC/2015, dispõe que é título executivo extrajudicial o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral.

No caso, está em inadimplência até então as:

- (i) Contribuições ordinárias das **cotas mensais** referentes aos meses de abril, maio, junho, julho e agosto;
- (ii) Contribuições ordinárias de **provisão de funcionários** vencidas em 01/04/2023, 01/05/2023, 01/06/2023, 01/07/2023 e 01/08/2023;
- (iii) Contribuições ordinárias de **consumo de água** vencidas em 01/04/2023, 01/05/2023, 01/06/2023, 01/07/2023 e 01/08/2023;



- (iv) Contribuições ordinárias de consumo de gás vencidas em 01/04/2023, 01/05/2023, 01/06/2023, 01/07/2023 e 01/08/2023;
- (v) Contribuições extraordinárias de reforma dos halls referentes as parcelas 5 (cinco), 6 (seis), 7 (sete), 8 (oito) e 9 (nove);
- (vi) Contribuições extraordinárias de reforma da academia referentes as parcelas 5 (cinco), 6 (seis), 7 (sete), 8 (oito) e 9 (nove);
- (vii) Multa regulamentar decorrente da violação de normas por lançamento ne objetos em área comum, conforme notificação datada de 07 de março de 2023 (**doc. 02**).

O presente feito está devidamente instruído com os documentos comprobatórios do débito e na planilha de cálculos anexa, no importe de R\$ 41.978,43 (quarenta e um mil, novecentos e setenta e oito reais e quarenta e três centavos), que foi calculada e atualizada com correção monetária pelo índice IGP-M, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, multa de 2% (dois por cento) e honorários advocatícios de 10% (dez por cento), tudo nos termos das cláusulas 104 e 105 da Convenção Condominial.

104) O atraso no pagamento de qualquer quantia acarretará a imediata incidência de correção monetária; de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base do divulgado no mês anterior ao inicialmente previsto para seu pagamento e como índice-reajuste o divulgado no mês anterior ao da efetiva purgação da mora, sempre calculado "pro rata dies", acrescido dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contado dia a dia, e da multa moratória prevista em lei, sendo que as penalidades moratórias incidirão sobre o valor do principal, corrigido monetariamente, além das perdas e danos e os honorários de advogado, estes estabelecidos desde já, em 10% (dez por cento) do montante da dívida.

105) Atualmente, por força do disposto no art. 1.336, § 2º do Código Civil em vigor, a multa moratória no pagamento de contribuições condominiais é 2% (dois por cento).

Diante do exposto, sendo o Exequente portador do título executivo extrajudicial, líquido, certo e exigível, tem-se aqui o direito de ter seu crédito satisfeito e adimplido.



4. DOS PEDIDOS:

Diante do exposto, requer-se ao Juízo:

- (i) A citação dos Executados, nos termos do art. 829 do CPC/2015, para que no prazo de 3 (três) dias efetue o pagamento do débito de R\$ 41.978,43 (quarenta e um mil, novecentos e setenta e oito reais e quarenta e três centavos), devidamente atualizado até a data do efetivo pagamento, com as custas iniciais, despesas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, ou apresente embargos, conforme lhe faculta o art. 914 do CPC/2015.
- (ii) Pela inclusão das obrigações que vencerem após a distribuição desta ação, pois as contribuições condominiais são obrigações de prestação sucessiva, com fulcro no art. 323 c/c. o art. 771, parágrafo único, ambos do CPC/2015.
- (iii) O arbitramento dos honorários advocatícios sucumbenciais no percentual de 10% (dez por cento), nos termos do art. 827 do CPC/2015.
- (iv) Pela expedição de certidão premonitória para averbação desta ação de execução no registro imobiliário, com fulcro no art. 828 do CPC/2015.
- (v) A juntada das custas iniciais e de citação postal dos Executados.

Dar-se à causa o valor de R\$ 41.978,43 (quarenta e um mil, novecentos e setenta e oito reais e quarenta e três centavos).

Por fim, requer que todas as intimações, publicações e similares sejam realizadas exclusivamente na pessoa do advogado **Dr. Rodrigo Canezin Barbosa, OAB/SP 173.240**, com endereço descrito na procuração, sob pena de nulidade.



Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 10 de agosto de 2023.

Rodrigo Canezin Barbosa
OAB/SP 173.240

Rafael Diovani Lima Tereza
OAB/SP 444.241

Sarah Siqueira do Carmo
OAB/SP 468.285


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
5ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9559, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cv@tjsp.jus.br

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

Em 23 de janeiro de 2024, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, Dr.(a) GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Eu, Victor Massaki Fujii, Assistente Judiciário.

DECISÃO

Processo Digital nº: **1109340-47.2023.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Place Royale**
 Executado: **Ana Lucia Hickmann Corrêa e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA

Vistos.

1. Fls. 163/5: Cite-se, por mandado, a coexecutada no novo endereço indicado (Alameda das Begônias, nº 630, Lote 8, Quadra 10, City Castelo, Itu/SP, CEP 13308-641).

2. **Servirá a presente a presente, assinada digitalmente e devidamente instruída, como mandado.**

3. Caberá ao Sr. Oficial de Justiça verificar o preenchimento dos requisitos legais (art. 252 do CPC), para realizar da intimação por hora certa. Após a segunda tentativa de citação, suspeitando o Oficial de Justiça da ocultação dos intimandos, deverá proceder na forma do artigo 252 e 253 do CPC, independentemente de nova ordem judicial. A intimação da hora certa poderá ser feita na pessoa de funcionário da portaria de prédios e condomínios, nos termos do artigo 252, parágrafo único do CPC.

3. No tocante ao coexecutado Alexandre, indique a parte exequente novo endereço completo. Se o caso, fica determinada a utilização, em ato único, dos sistemas SISBAJUD, INFOJUD e RENAJUD para verificação dos endereços do(s) citando(s) **ALEXANDRE BELLO CORRÊA**, CPF 13449405870. No prazo de 15 dias, deverá a parte interessada comprovar o recolhimento das taxas judiciárias para cada CPF e/ou CNPJ a consultado em cada sistema, se ainda não o fez. Comprovado o recolhimento ou, se o caso, observada a gratuidade processual, **proceda-se** às ordens de consulta.

4. Registre-se que todos os endereços encontrados por meio das pesquisas de endereço ora deferidas, ainda não diligenciados, deverão sê-lo, sob pena de nulidade. Para tanto, no prazo subsequente de 10 dias à ciência, deverá a parte autora individualizar todos endereços pendentes de diligência com indicação de CEP e, no mesmo ato, recolher as custas postais correspondentes.

5. Integralmente cumpridas as determinações supra, o que deverá ser declarado, sob as penas cabíveis, com a indicação expressa das respectivas fls. dos endereços diligenciados e pesquisas, e presentes os demais requisitos legais (arts. 257, I, e 258, NCPC), **fica, desde já, deferida** a citação por edital. Nessa hipótese, deverá a parte autora, no mesmo ato e igual prazo subsequente, providenciar o necessário para seu aperfeiçoamento.

6. Fica a parte autora expressamente advertida de que inércia em relação a qualquer das medidas acima determinadas poderá sujeita-la ao disposto pelo art. 240, §2º, NCPC, independentemente de nova intimação.

7. Em caso de inércia, **intime-se** a parte autora pessoalmente, por via eletrônica ou, se inviável, por carta endereçada ao endereço cadastrado nos autos, para que, no derradeiro prazo de 5 dias, promova os atos e as diligências que lhe incumbem, sob pena de extinção.

8. Por fim, consigne-se que todas petições e documentos deverão ser apresentados e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

5ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9559, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cv@tjsp.jus.br

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

classificados de acordo com a listagem disponibilizada no sistema informatizado e em conformidade com as especificações técnicas da Resolução TJSP n.º 551/11.

Int.

São Paulo, 23 de janeiro de 2024.

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