
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS DA COMARCA DE SALVADOR - BAHIA.

CONDOMINIO RESIDENCIAL JARDINS DO VALE, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ nº 05.669.576/0001-60, situado na Rua Carlos Brandão da Silva, nº 55, Mata Escura, Salvador - BA, CEP 41.219.480, representado pelo seu síndico **ROQUENILDO TEIXEIRA OLIVEIRA**, brasileiro, síndico profissional, inscrito no CPF sob o n.º 944.810.085-04, eleito por Assembleia, conforme Ata de Eleição anexa, através de seus Procuradores legitimados pelo Instrumento do Mandato em anexo, com escritório no endereço abaixo grafado, onde recebe as correspondências legais, vem, à presença de Vossa Excelência, propor a presente

AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS

em face de **ROSALI ALVES PINHEIRO**, brasileiro, inscrito no CPF sob o n.º 929.281.455-91, residente e domiciliado na Rua Carlos Brandão da Silva, nº 55, Condomínio Residencial Jardins do Vale, Apto.001, Bloco 141, no bairro da Mata Escura, Salvador – Bahia - CEP 41.219.480, pelos fatos e fundamentos que seguem.

• SALVADOR/BA - Rua Itatuba, n.º 201, Ed. Cosmopolitan Mix, Sala 1.306, Lot. Parque Bela Vista Brotas, Salvador – Bahia - CEP: 40.279-700.
Tel.: 71 3452-0047 / Fax: 71 9 8774-0047 / e-mail: danielcjorge@gmail.com

• FEIRA DE SANTANA/BA – Av. Getúlio Vargas, n.º 792, Edf. Ícone Tower, 6º andar, Sala 601, Centro, Feira de Santana – Bahia - CEP 44.001-525
Tel.: 75 9 9965-1216 / Tel: 75 9 9250-0259 / e-mail: dcjorgeadv@gmail.com

DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA.

O condomínio autor pleiteia os benefícios da Justiça Gratuita assegurado pela Constituição Federal, artigo 5º, LXXIV e Arts. 98 e seguintes do CPC, por não poder arcar com as despesas processuais, vez que o pagamento das referidas custas comprometerá a saúde financeira do Condomínio que sofre com comprovada taxa de inadimplência, conforme se confirma pelo relatório de inadimplência anexo.

DOS FATOS.

O requerido é condômino-proprietário do **APTO DE N.º 001 – BLOCO 141** do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDINS DO VALE**, situado no endereço acima informado, e, conforme a planilha de débitos anexa, resta inadimplente pelos mês de **Maio** do corrente ano com as taxas condominiais ordinárias e/ou Extraordinárias.

Assim, ainda com espeque na planilha de débito anexo, verifica-se que o Requerido já acumula uma dívida de **R\$ 291,02 (Duzentos e noventa e um reais e dois centavos)**, perante o Condomínio Requerente, referente ao valor principal do débito, acrescido de multa de 2%, e juros moratórios de 1,00%, consoante relatório de débito anexo, contados dos respectivos vencimentos das parcelas devidas, atualizados até o ingresso da presente ação, sem prejuízo das cotas condominiais vincendas, até o final da sentença, conforme permissivo do artigo 323 do novo CPC.

Outrossim, ao valor apontado acrescentar-se-ão, ainda, as custas judiciais, bem como honorários advocatícios no patamar de 20% (vinte por cento).

Entretanto, Nobre Julgador, em razão do condomínio ser um “rateio de despesas”, uma dívida desta monta repercute de sobremaneira no orçamento e gestão de qualquer Residencial, visto que as despesas usuais e extraordinárias que surgem em um condomínio só se tornam possíveis de serem administradas e

• SALVADOR/BA - Rua Itatuba, n.º 201, Ed. Cosmopolitan Mix, Sala 1.306, Lot. Parque Bela Vista Brotas, Salvador – Bahia - CEP: 40.279-700.
Tel.: 71 3452-0047 / Fax: 71 9 8774-0047 / e-mail: danielcjorge@gmail.com

• FEIRA DE SANTANA/BA – Av. Getúlio Vargas, n.º 792, Edf. Ícone Tower, 6º andar, Sala 601, Centro, Feira de Santana – Bahia - CEP: 44.001-525
Tel.: 75 9 9965-1216 / Tel: 75 9 9250-0259 / e-mail: dcjorgeadv@gmail.com

adimplidas tempestivamente, se houver a colaboração/pagamento das taxas condominiais por parte de seus condôminos.

A inadimplência, por menor que seja, gera prejuízos a todos que naquela coletividade convivem, causando prejuízos não só relativo a conserto, manutenção ou aquisição de bens comuns, mas também ao convívio salutar, vez que dá margem a um clima de discussões e até mesmo retaliações entre os condôminos adimplentes e inadimplentes.

Diante do exposto, uma vez restada infrutífera a composição amigável do quanto buscado, não restou alternativa ao Condomínio Requerente se não a de buscar o amparo do Poder Judiciário a fim de perceber o crédito devido por meio da Ação de Cobrança, prevista no novo Código de Processo Civil.

DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

Condomínio é o direito de propriedade em comum, o qual acarreta obrigações concorrentes, ou seja, deve haver o comprometimento de cada condômino no pagamento proporcional das despesas, obedecendo às previsões e convenções internas.

Nesse mesmo sentido corroboram o artigo 1.315 do Código Civil e o artigo 12 da Lei n.º 4.591/94, “*in verbis*”:

Art. 1.315. *O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.*

Art. 12. *Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.*

Outrossim, prevê o Código Civil de 2002 que, além do valor original do débito da taxa condominial, quando convencionado, deve o condômino inadimplente arcar com os juros de 1% e multa moratórios de até 2% ao mês do valor da dívida, como expresso no artigo 1336, § 1º do NCC, “*litteris*”:

Art. 1.336. *São deveres do condômino:*

(...)

§ 1º *O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.*

É de responsabilidade exclusiva de cada condômino pagar a sua cota parte, incluindo as despesas extraordinárias, sob pena de tornar inviável a administração do condomínio, diante da rotineira existência de gastos com a manutenção, limpeza, conservação e melhoria das áreas comuns, das quais certamente se beneficiou a parte Ré, no mínimo, com a valorização de seu imóvel.

Nesse sentido, posiciona-se o Superior Tribunal de Justiça:

"Um condomínio, ainda que atípico, caracteriza uma comunhão e não se afigura justo, nem jurídico, em tal circunstância que um participante, aproveitando-se do "esforço" desta comunhão e beneficiando-se dos serviços e das benfeitorias realizadas e suportadas pelos outros condôminos, dela não participe contributivamente." (STJ, 3ª Turma, REsp. 139.953/RJ, Rel. Min. Waldemar Zveiter, j. 23.02.99, DJ 19.04.99, p. 134).

Ressalta-se, ainda, que com a entrada em vigor no Novo Código de Processo Civil, os encargos condominiais passaram a ser considerados títulos Executivos extrajudiciais, conforme art. 784, X, *litteris*:

Art. 784. *São títulos executivos extrajudiciais:*

(...)

X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;

Por conseguinte, verifica-se a existência de uma obrigação certa, líquida e exigível, conforme Atas de assembleias anexadas, o que permite a cobrança de crédito através da ação de execução, nesse sentido preceitua o artigo 783 do novo CPC.

Diante do exposto, legal se mostra a pretensão do autor, devendo este MM. Juízo condenar o Requerido ao pagamento das taxas condominiais que restam em aberto e demais encargos a ela relacionados, incluindo as que vencerem durante todo o curso processual.

DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.

Na hipótese de cobrança judicial, a jurisprudência entende que são devidos os honorários advocatícios. Nesse sentido, na I Jornada dos Juízes do Sistema de Juizados Especiais do Tribunal de Justiça da Bahia, em seu Enunciado 7, restou disposto que:

7. Em ação de cobrança de taxa condominial, existindo, na convenção de condomínio, disposição que estabeleça a responsabilidade do devedor pelo pagamento de honorários do advogado contratado, devem eles, dada a sua natureza convencional, integrar o valor da condenação, a fim de recompor integralmente o patrimônio do credor, em favor do qual deverão ser revertidos, sem prejuízo do quanto disposto no art. 55 da Lei n° 9.009/95.

No mesmo sentido, a seguinte ementa do Tribunal de Justiça de São Paulo, relator Dr. Gilberto Leme, 27a. Câmara de Direito Privado (apelação n. 0008125-92.2011.8.26.0576):

• SALVADOR/BA - Rua Itatuba, n.º 201, Ed. Cosmopolitan Mix, Sala 1.306, Lot. Parque Bela Vista Brotas, Salvador - Bahia - CEP: 40.279-700.
Tel.: 71 3452-0047 / Fax: 71 9 8774-0047 / e-mail: danielcjorge@gmail.com

• FEIRA DE SANTANA/BA - Av. Getúlio Vargas, n.º 792, Edf. Ícone Tower, 6º andar, Sala 601, Centro, Feira de Santana - Bahia - CEP 44.001-525
Tel.: 75 9 9965-1216 / Tel: 75 9 9250-0259 / e-mail: dcjorgeadv@gmail.com

AÇÃO DE COBRANÇA. HONORÁRIOS CONVENCIONAIS. ADVOGADO CONTRATADO POR CONDOMÍNIO PARA AJUIZAR AÇÃO DE COBRANÇA CONTRA CONDÔMINO. Os honorários advocatícios contratuais, embora decorrentes de avença estritamente particular, devem ser ressarcidos pela parte sucumbente, mesmo que está não tenha participado do ajuste. Honorários que integram o valor devido a título de perdas e danos, com fundamento na regra dos artigos 389, 395 e 404 do novo Código Civil. Os honorários contratados possuem natureza diversa em relação aos honorários sucumbenciais do art. 20 do CPC, pelo que a obrigação posta à parte sucumbente para o pagamento de ambos não caracteriza 'bis in idem'. Possibilidade de cobrança em ação autônoma, tendo em vista que o pagamento pelo condomínio ao advogado somente ocorreu após o final da demanda de cobrança, já que os honorários foram arbitrados em percentual do valor da eventual condenação. Recurso desprovido."

Desta forma, requer o pagamento de honorários advocatícios no importe de 20% do débito condominial.

DA NÃO INCLUSÃO DO EXECUTADO NOS ORGÃOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO.

O Novo CPC inovou ao trazer a possibilidade de inclusão do nome do executado no cadastro dos inadimplentes, conforme art. 782 e seus parágrafos abaixo transcritos:

Art. 782. Não dispondo a lei de modo diverso, o juiz determinará os atos executivos, e o oficial de justiça os cumprirá.

(...)

§ 3º A requerimento da parte, o juiz pode determinar a inclusão do nome do executado em cadastros de inadimplentes.

§ 4º A inscrição será cancelada imediatamente se for efetuado o pagamento, se for garantida a execução ou se a execução for extinta por qualquer outro motivo.

Devemos ressaltar que o dispositivo legal NÃO impõe ao juiz o dever de determinar a negativação do nome do devedor, pois se trata de mera faculdade, enfatizando, inclusive, que tal determinação só pode ser feita a requerimento da parte.

No entanto, devido ao Convênio firmado entre o TJBA e a SERASA, através do sistema SERASAJUD (autorizada pelo Decreto n.º 978/2017), tem-se percebido algumas situações de inclusão do nome da parte executada nos cadastros de proteção ao crédito sem ter sido requerido pela parte exequente.

Desta forma, a parte autora expressa veementemente a sua vontade de **NÃO INCLUIR** a parte executada nos órgãos de proteção ao crédito.

Ademais, é necessário pontuar que caso haja a inscrição (apesar do não requerimento da parte), a mesma deve ser cancelada imediatamente se a execução for extinta por qualquer motivo, independentemente de ter sido analisado o mérito ou não da questão, conforme inteligência do art. 782, §4º transcrito alhures.

Por fim, em apego ao princípio da eventualidade, caso haja a inclusão do nome da parte executada no cadastro do SERASA, requer seja expedido ofício para órgão determinando a sua imediata exclusão.

DOS PEDIDOS.

Diante do exposto, requer a Vossa Excelência:

1. Que seja concedida a justiça Gratuita, nos termos da lei;
2. A citação do réu para querendo, contestar a presente, sob pena e confissão e revelia;
3. Que seja julgada procedente a condenando o réu ao pagamento integral do valor principal com seus acréscimos legais, bem como inclusas as taxas ordinárias e extraordinárias que se vierem a vencer após a propositura desta ação (art. 323 do CPC);

• SALVADOR/BA - Rua Itatuba, n.º 201, Ed. Cosmopolitan Mix, Sala 1.306, Lot. Parque Bela Vista Brotas, Salvador - Bahia - CEP: 40.279-700.
Tel.: 71 3452-0047 / Fax: 71 9 8774-0047 / e-mail: danielcjorge@gmail.com

• FEIRA DE SANTANA/BA - Av. Getúlio Vargas, n.º 792, Edf. Ícone Tower, 6º andar, Sala 601, Centro, Feira de Santana - Bahia - CEP 44.001-525
Tel.: 75 9 9965-1216 / Tel: 75 9 9250-0259 / e-mail: dcjorgeadv@gmail.com

4. Que **não seja incluído** o nome da parte executada nos cadastros de inadimplentes, em especial o SERASA;

5. Requer, ainda, provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, notadamente documental, testemunhal, pericial e depoimento pessoal das partes.

Dá-se a causa o valor de **R\$ 291,02 (Duzentos e noventa e um reais e dois centavos)**, para os devidos efeitos fiscais.

Termos em que,
Pede e espera deferimento.

Salvador, 17 de Agosto de 2023.

Bel. Daniel Câmara Jorge
OAB/BA n.º 23.242.