

RELATÓRIO DE SITUAÇÃO DE INADIMPLÊNCIA

Condomínio Recreio das Canoas

I – Introdução

Atendendo à solicitação do Síndico, apresentamos o presente relatório contendo a relação atualizada das unidades com débitos em aberto, discriminando:

- 1 - Períodos de inadimplência;
- 2 - Situação jurídica do débito (prescrito, em cobrança extrajudicial, ajuizado ou em acordo);
- 3 - Providências a serem tomadas para cada caso.

O objetivo é oferecer uma visão consolidada da inadimplência e as medidas cabíveis para recuperação dos valores devidos ao Condomínio.

Unidade: AP 101 – Bloco 1

Débito: Referente à competência com vencimento em 10/07/2025.

Providências: Será expedida carta de cobrança ao condômino, notificando-o acerca da pendência e concedendo prazo para regularização.

Unidade: AP 102 – Bloco 1

Débito: Referente à competência com vencimento em 10/07/2025.

Providências: Será expedida carta de cobrança ao condômino, notificando-o acerca da pendência e concedendo prazo para regularização.

Unidade 104 – Bloco 1

Débito: Referentes às competências com vencimento em 10/06/2024, 10/07/2024, 10/08/2024, 10/09/2024, 10/10/2024 e 10/11/2024.

Providências: Será encaminhada procuração ao síndico, a fim de autorizar o ingresso da respectiva ação judicial para cobrança dos valores inadimplidos.

Unidade 110 – Bloco 1

Débitos: Cotas vencidas referentes aos meses de 10/04/2022, 10/07/2022, 10/08/2022, 10/09/2022, 10/10/2022, 10/11/2022, 10/12/2022, 10/01/2023, 10/02/2023, 10/08/2024, 10/09/2024, 10/10/2024 e 10/11/2024.

Situação Jurídica: Unidade já ajuizada. Na petição inicial, constava a cobrança das cotas vencidas de fevereiro a setembro de 2020; entretanto, esses débitos não estão cadastrados na planilha atual. A última planilha de débitos juntada aos autos pelo advogado em 25/02/2023 compreendia as cotas vencidas de abril/2022 a fevereiro/2023, não contemplando as cotas de 2020 inicialmente cobradas.

Número do Processo: 0293024-95.2020.8.19.0001

Andamento Processual: Foi realizada tentativa de penhora, porém não foi encontrado saldo nas contas do executado. O juízo determinou que o condomínio informe, no prazo de cinco dias, a forma como pretende prosseguir com a execução, sob pena de extinção do processo sem resolução do mérito e arquivamento dos autos. O condomínio foi intimado em 16/06/2025, mas até o momento o advogado responsável não se manifestou.

Advogado Responsável: Alexandre de Campos Tostes

Unidade: AP 117 – Bloco 1

Débito: Cota vencida em 10/12/2023.

Observação: Será enviada a última carta de cobrança.

Unidade: AP 118 – Bloco 1

Débito: Cota vencida em 10/12/2023.

Observação: Será enviada a última carta de cobrança.

Unidade 129 – Bloco 1

Débito: Cotas vencidas entre 10/08/2024 e 10/07/2025

Providências: Será encaminhada procuração ao síndico, a fim de autorizar o ingresso da respectiva ação judicial para cobrança dos valores inadimplidos.

Unidade: AP 102 – Bloco 2

Débito: Cotas vencidas em 10/05/2024 e 10/04/2025

Observação: Será expedida carta de cobrança ao condômino, notificando-o acerca da pendência e concedendo prazo para regularização, sob pena de adoção das medidas previstas na Convenção e no Código Civil.

Unidade: AP 104 – Bloco 2

Débito: Cotas vencidas em 10/07/2017 e 10/10/2017

Observação: Os débitos encontram-se prescritos.

Unidade 109 – Bloco 2

Débito: 10/05/2023, 10/03/2024, 10/02/2025, 10/03/2025, 10/04/2025, 10/05/2025 e 10/07/2025

Providências: Será encaminhada procuração ao síndico, a fim de autorizar o ingresso da respectiva ação judicial para cobrança dos valores inadimplidos.

Unidade: AP 116 – Bloco 2

Débito: Cota vencida em 10/7/2025

Observação: Será expedida carta de cobrança ao condômino, notificando-o acerca da pendência e concedendo prazo para regularização.

Unidade: AP 122 – Bloco 2

Débito: Cotas vencidas em 10/4/2025 e 10/7/2025.

Observação: Será expedida carta de cobrança ao condômino, notificando-o acerca da pendência e concedendo prazo para regularização.

Unidade: AP 133 – Bloco 2

Débito: Cota vencida em 10/7/2025

Observação: Será expedida carta de cobrança ao condômino, notificando-o acerca da pendência e concedendo prazo para regularização.

Unidade: AP 103 – Bloco 3

Débito: Cota vencida em 10/5/2024

Observação: Será expedida a última carta de cobrança ao condômino, notificando-o acerca da pendência e concedendo prazo para regularização, sob pena das medidas judiciais cabíveis.

Unidade: AP 104 – Bloco 3

Débito: Cota vencida em 10/6/2025

Observação: Será expedida carta de cobrança ao condômino, notificando-o acerca da pendência e concedendo prazo para regularização.

Unidade: AP 118 – Bloco 3

Débito: 10/09/2017, 10/01/2020, 10/05/2020, 10/11/2020, 10/11/2021, 10/05/2022, 10/07/2022, 10/08/2022, 10/09/2022, 10/03/2023, 10/05/2025, 10/06/2025 e 10/07/2025.

Observação: As cotas vencidas em 10/09/2017, 10/01/2020 e 10/05/2020 encontram-se prescritas. Será enviada procuração para ingresso de ação imediata, visando evitar a prescrição da cota vencida em 10/11/2020.

Unidade: AP 202 – Bloco 3

Débito: Cota vencida em 10/7/2025

Observação: Será expedida carta de cobrança ao condômino, notificando-o acerca da pendência e concedendo prazo para regularização.

Unidade: AP 205 – Bloco 3

Débito: Cota vencida em 10/7/2025

Observação: Será expedida carta de cobrança ao condômino, notificando-o acerca da pendência e concedendo prazo para regularização.

Unidade: AP 208 – Bloco 3

Débito: 10/09/2021, 10/10/2021, 10/11/2021, 10/01/2022, 25/02/2022, 10/03/2022, 10/04/2022 (duas parcelas), 10/05/2022 (duas parcelas), 10/06/2022 (duas parcelas), 10/07/2022, 10/08/2022, 10/09/2022, 10/10/2022, 10/11/2022, 10/12/2022, 10/01/2023, 10/02/2023, 10/03/2023, 10/07/2024, 10/09/2024 e 10/10/2024.

Observação: A unidade encontra-se com status jurídico, porém não há número de processo aberto. Existe informação de cobrança amigável em andamento com o Dr. Alexandre Tostes. Identificam-se parcelas de acordo em aberto, porém sem especificação dos débitos que compõem o parcelamento.

Unidade: AP 209 – Bloco 3

Débito: 10/09/2021, 10/10/2021, 10/11/2021, 10/12/2021, 10/01/2022, 10/02/2022, 10/03/2022, 10/05/2022, 10/08/2022, 10/09/2022, 10/10/2022, 10/11/2022, 10/12/2022, 10/01/2023, 10/02/2023, 10/03/2023, 10/04/2023 e 10/08/2024.

Observação: A unidade está com status jurídico, porém não há número de processo, e há informação de cobrança amigável com o Dr. Alexandre Tostes. A proprietária desta unidade é a mesma do AP 208 – Bloco 3, que possui a mesma situação.

Unidade: AP 211 – Bloco 3

Débito: 22/06/2024, 22/07/2024, 22/08/2024, 22/09/2024 e 22/10/2024 (parcelas de acordo).

Observação: Descumpriu acordo referente às cotas vencidas de 10/10/2019 a 10/02/2021. Possui cinco parcelas de acordo em aberto. Será enviada procuração para ingresso de ação.

Unidade: AP 214 – Bloco 3

Débito: 10/04/2023, 10/05/2023, 10/10/2024, 10/11/2024 e 10/02/2025.

Observação: Será encaminhada procuração ao síndico, a fim de autorizar o ingresso da respectiva ação judicial para cobrança dos valores inadimplidos.

Unidade: AP 105 – Bloco 4

Débito: 10/03/2023, 10/04/2023, 10/05/2023, 10/08/2023, 10/02/2024, 10/03/2024, 10/04/2024 (duas parcelas), 10/05/2024, 10/06/2024 (duas parcelas), 10/07/2024 (duas parcelas), 10/08/2024 (duas parcelas), 10/09/2024 (duas parcelas), 10/10/2024 (duas parcelas), 10/11/2024 (duas parcelas), 10/12/2024, 10/01/2025, 10/02/2025, 10/03/2025, 10/04/2025, 10/05/2025, 10/06/2025 e 10/07/2025.

Observação: Há um acordo judicial referente às cotas de 10/04/2020 a 10/02/2023 que está sendo descumprido. Será necessário informar o descumprimento ao advogado responsável para que seja dado seguimento à ação.

Número do processo: 0188557-31.2021.8.19.0001

Advogado responsável: Alexandre Tostes.

Unidade: AP 110 – Bloco 4

Débito: Cota vencida em 10/1/2025

Observação: Será expedida carta de cobrança ao condômino, notificando-o acerca da pendência e concedendo prazo para regularização.

Unidade: AP 113 – Bloco 4

Débito: 10/12/2019, 10/01/2020, 10/02/2020, 10/03/2020, 10/04/2020, 10/06/2020, 10/07/2020, 10/08/2020, 10/09/2020, 10/11/2020, 10/12/2020, 10/01/2021, 10/02/2021, 10/03/2021, 10/04/2021, 10/05/2021, 10/08/2021, 10/09/2021, 10/10/2021, 10/11/2021, 10/12/2021, 10/01/2022, 10/02/2022, 10/03/2022, 10/04/2022, 10/05/2022, 10/06/2022, 10/07/2022, 10/08/2022, 10/09/2022, 10/10/2022, 10/11/2022, 10/12/2022, 10/01/2023, 10/02/2023, 10/03/2023, 10/04/2023, 10/05/2023, 10/06/2023, 10/07/2023, 10/08/2023, 10/09/2023, 10/10/2023, 10/11/2023, 10/12/2023, 10/01/2024, 10/02/2024, 10/03/2024, 10/04/2024, 10/05/2024, 10/06/2024, 10/07/2024, 10/08/2024, 10/09/2024, 10/10/2024, 10/11/2024, 10/12/2024, 10/01/2025, 10/02/2025, 10/03/2025, 10/04/2025, 10/05/2025, 10/06/2025 e 10/07/2025.

Observação: Os débitos ajuizados referem-se às cotas de dezembro/2019 a agosto/2020. Em 10/06/2022, foi juntada planilha atualizada com cotas vencidas de 10/12/2019 a 10/05/2022, contudo o processo foi arquivado devido à inércia do advogado do Condomínio em dezembro/2023.

Número do processo: 0293117-58.2020.8.19.0001

Advogado responsável: Alexandre Tostes

Unidade: AP 116 – Bloco 4

Débito: Cotas vencidas em 10/8/2021 e 10/3/2024.

Observação: Será expedida a última carta de cobrança ao condômino, notificando-o acerca da pendência e concedendo prazo para regularização, sob pena das medidas judiciais cabíveis.

Unidade: AP 206 – Bloco 4

Débito: Cotas vencidas em 10/12/2024 e 10/7/2025

Observação: Será expedida carta de cobrança ao condômino, notificando-o acerca da pendência e concedendo prazo para regularização.

Unidade: AP 217 – Bloco 4

Débito: Cota vencida em 10/3/2025.

Observação: Será expedida carta de cobrança ao condômino, notificando-o acerca da pendência e

concedendo prazo para regularização.

Unidade: AP 218 – Bloco 4

Débito: Cotas vencidas em 10/3/2021 e 10/9/2022.

Observação: Será expedida a última carta de cobrança ao condômino, notificando-o acerca da pendência e concedendo prazo para regularização, sob pena das medidas judiciais cabíveis.

Unidade: AP 219 – Bloco 4

Débito: Cota vencida em 10/2/2023.

Observação: Será expedida a última carta de cobrança ao condômino, notificando-o acerca da pendência e concedendo prazo para regularização, sob pena das medidas judiciais cabíveis.

Unidade: AP 106 – Bloco 5

Débito: Cotas vencidas em 10/05/2025 e 10/07/2025

Observação: Existe um acordo extrajudicial em andamento referente às cotas vencidas entre 10/08/2021 e 10/12/2024, com término previsto para 25/11/2025. Será enviado comunicado extrajudicial por descumprimento do acordo.

Unidade: AP 108 – Bloco 5

Débito: Cota vencida em 10/11/2024.

Observação: Será expedida carta de cobrança ao condômino, notificando-o acerca da pendência e concedendo prazo para regularização.

Unidade: AP 112 – Bloco 5

Débito: Cotas vencidas em 10/06/2019, 10/08/2019, 10/10/2019, 10/09/2020, 10/11/2021, 10/12/2021, 10/01/2022, 10/02/2022, 10/03/2022, 10/04/2022, 10/05/2022, 10/03/2024, 10/06/2024, 10/07/2024, 10/08/2024 e 10/10/2024.

Observação: As cotas vencidas em 10/06/2019, 10/08/2019 e 10/10/2019 encontram-se prescritas. Será enviada procuração para ingresso imediato de ação, com o objetivo de evitar a prescrição da cota vencida em 10/09/2020.

Unidade: AP 117 – Bloco 5

Débito: Cotas vencidas em 10/10/2019, 10/11/2019, 10/12/2019, 10/01/2020, 10/06/2020, 10/07/2020, 10/04/2021, 10/05/2021, 10/06/2021, 10/07/2021, 10/08/2021, 10/09/2021, 10/10/2021, 10/11/2021, 10/12/2021, 10/01/2022, 10/02/2022, 10/03/2022, 10/04/2022, 10/05/2022, 10/06/2022, 10/07/2022, 10/08/2022, 10/09/2022, 10/10/2022, 10/11/2022, 10/12/2022, 10/1/2023, 10/2/2023, 10/3/2023, 10/4/2023, 10/5/2023, 10/6/2023, 10/7/2023, 10/8/2023, 10/9/2023, 10/10/2023, 10/11/2023, 10/3/2024, 10/4/2024, 10/5/2024, 10/6/2024, 10/8/2024, 10/9/2024, 10/5/2025 e 10/7/2025.

Observação: Os débitos ajuizados referem-se às cotas vencidas em 10/10/2019, 10/11/2019, 10/12/2019, 10/01/2020, 10/04/2021, 10/05/2021 e 10/06/2021. Contudo, o processo foi arquivado em abril de 2025 por abandono da causa pelo autor.

Número do processo: 0188343-40.2021.8.19.0001.

Advogado responsável: Alexandre Tostes

Unidade: AP 208 – Bloco 5

Débito: Cota vencida em 10/10/2023.

Observação: Será expedida a última carta de cobrança ao condômino, notificando-o acerca da pendência e concedendo prazo para regularização, sob pena das medidas judiciais cabíveis.

Unidade: AP 210 – Bloco 5

Débito: Cotas vencidas em 10/2/2024 e 10/5/2024.

Observação: Será expedida carta de cobrança ao condômino, notificando-o acerca da pendência e concedendo prazo para regularização.

Unidade: AP 224 – Bloco 5

Débito: Cotas vencidas em 10/12/2018, 10/1/2019, 10/2/2019, 10/3/2019, 10/4/2019, 10/6/2019, 10/7/2019, 10/5/2020 e 10/6/2024.

Observação: Os débitos ajuizados referem-se às cotas de 12/2018, 01/2019, 02/2019, 03/2019, 04/2019, 06/2019, 07/2019 e 05/2020, porém o processo foi extinto por ausência de pressupostos processuais em 06/2023.

Número do processo: 0293062-10.2020.8.19.0001.

Advogado responsável: Alexandre Tostes

Unidade: AP 225 – Bloco 5

Débito: Cota vencida em 10/1/2025.

Observação: Cumpriu integralmente o acordo extrajudicial referente às cotas de 10/8/2022 a 10/12/2024, sendo necessária a exclusão desses débitos e alteração da unidade para “normal”. Será enviada carta de cobrança relativa ao boleto vencido em 10/1/2025.

Unidade: AP 226 – Bloco 5

Débito: Cotas vencidas em 10/11/2019, 10/6/2020, 10/7/2020 e 10/4/2021.

Observação: As cotas vencidas em 10/11/2019, 10/6/2020 e 10/7/2020 encontram-se prescritas. Será enviada carta de cobrança referente a cota vencida em 10/4/2021.

Termos em que pede deferimento.

Rio de Janeiro, 11 de agosto de 2025.


Raquel da Mota Guido
OAB/RJ 228.649