

MARIO DE PAULA MACHADO**Sociedade de Advogados**

CNPJ/MF 10.687.260/0001-30

*Rua Montenegro nº 196 – cj. 34 – Ed. Rotary - Guarujá/SP – CEP 11410-903 – Telefax: 13-3355-4526
e-mail: mpmadvocacia@aasp.org.br*

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE GUARUJÁ/SP

URGENTE – HABILITAÇÃO DE CRÉDITO

Processo nº 1003295.77-2019.8.26.0223

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATLANTIC PEARL nos autos do Processo em epígrafe, CARTA PRECATÓRIA oriunda do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA que **SUELI RODRIGUES NEVES** promove a **CARLOS ALBERTO DE CARVALHO GOMES - 61**, que tramita por este R. Juízo, vem à presença de V.Exa., por seu(sua) advogado(a) ao final assinado(a), expor e requerer o seguinte:

1. O condomínio peticionário é credor das quotas condominiais incidentes sobre o imóvel a ser praxeado nestes autos, conforme planilha atualizada em anexo, da qual requer a juntada.

2. Tal crédito é objeto de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA também em fase de praças, conforme inclusas cópias do Processo nº 0004372-46.2016.8.26.0223 em curso pela 3ª Vara Cível desta Comarca.

3. Como é cediço, o crédito condominial e os honorários advocatícios detalhados na referida planilha possuem inegável preferência sobre os demais créditos.

3. Solução diversa desvirtuaria a própria natureza da obrigação condominial, tratada como obrigação “*propter rem*” pelo ordenamento jurídico, justamente por dizer respeito à conservação do próprio imóvel e à própria integridade do bem, podendo ser transferida inclusive para o arrematante, na remota hipótese de não recebimento do produto das praças.

4. A própria continuação da existência do imóvel como bem útil depende do recebimento do débito condominial, e é desta especial natureza que advém a preferência do crédito do condomínio sobre todo e qualquer tipo de crédito, seja tributário, hipotecário, alimentício, de natureza falimentar, etc.

5. Tal especial natureza foi garantida pelo ordenamento jurídico pátrio, sendo certo que o Código Civil de 2002 passou a retratá-la inclusive ao autorizar a penhorabilidade de unidade autônoma condominial, ainda que seja bem de família (art. 1.715 do CC).

6. Aplica-se ao presente caso as disposições da Lei Civil.

7. A esmagadora jurisprudência pátria tem decidido no sentido da preferência do crédito condominial a qualquer crédito, cf. acórdão do Tribunal de Justiça deste Estado, abaixo transcrito:

“ Agravo de Instrumento 1251686000

Relator(a): Manoel Justino Bezerra Filho

Comarca: São Vicente

Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 04/05/2009

Data de registro: 04/06/2009

Ementa: *Créditos condominiais e fiscais - Preferência do crédito condominial - O crédito condominial, tendo em vista sua natureza "propter rem", prefere ao crédito fiscal. A própria continuação da existência do imóvel como bem útil, depende do recebimento do débito condominial e, por isto mesmo, este tem preferência sobre todo e qualquer tipo de crédito, seja fiscal, alimentício, de natureza falimentar, etc. - Precedentes do STJ. (REsp. 65465 I/SP - AgRg no Ag 684787/RS) - Agravo provido, v.u. – in www.tj.sp.gov.br acesso em 09/10/09”.*

8. Tem-se como inaplicável ao caso concreto até mesmo o art. 130 do CTN, invocado pela Prefeitura, DISPOSITIVO APLICÁVEL APENAS NA SEDE DA EXECUÇÃO TRIBUTÁRIA.

9. Na verdade, se analisarmos os contornos fáticos desta discussão, chegamos à segura conclusão de que o tratamento legal do crédito condominial não poderia ser diferente.

10. Ao nos debruçarmos sobre a origem e destinação das quotas condominiais regularmente rateadas, verificaremos que se tratam de valores destinados à conservação da coisa comum: pagamento de salários dos funcionários do edifício, pagamento de contas de água, consumo de luz elétrica das áreas comuns, aquisição de produtos de limpeza e conservação etc..

11. Não bastasse a preferência do crédito condominial, também os honorários advocatícios possuem natureza preferencial, mesmo diante dos créditos tributários, POR EQUIPARAR-SE POR FORÇA DE LEI AOS CRÉDITOS TRABALHISTAS.

12. Trata-se de mera aplicação da legislação em vigor, vez que ainda que o CTN admita a preferência do crédito tributário sobre outros créditos (exceto o condominial no caso concreto), faz ressalva em relação aos créditos decorrentes da legislação de trabalho ou de acidente de trabalho:

Art. 186. O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for sua natureza ou o tempo de sua constituição, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho. (Redação dada pela Lcp nº 118, de 2005)

13.E o CPC/2015, aplicável subsidiariamente in casu, assim determina:

Art. 85. [...]

§ 14. Os honorários constituem direito do advogado e têm natureza alimentar, com os mesmos privilégios dos créditos oriundos da legislação do trabalho, sendo vedada a compensação em caso de sucumbência parcial.- grifamos.

14. Assim têm decidido mais recentemente os tribunais, merecendo transcrição os seguintes acórdãos do STJ, pacificando a jurisprudência:

“PROCESSUAL CIVIL. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. ART. 1.022 DO CPC. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. NATUREZA JURÍDICA ALIMENTAR. EQUIPARAÇÃO A CRÉDITO TRABALHISTA. PREFERÊNCIA SOBRE O CRÉDITO TRIBUTÁRIO.

1. Não se configurou ofensa ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, como lhe foi apresentada. Não é o órgão julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram. Deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução.

2. A Corte Especial, quando da apreciação do REsp 1.351.256/PR, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, DJe 19.12.2014, ratificou o entendimento proferido no REsp 1.152.218/RS, rel. Ministro Luis Felipe Salomão, julgado sob o rito dos Recursos Repetitivos, de que os créditos resultantes de honorários advocatícios têm natureza alimentar e equiparam-se aos trabalhistas para efeito de habilitação em falência.

3. O STJ, ao analisar os Embargos de Declaração nos REsp 1.351.256/PR, consignou que a “controvérsia a ser analisada diz respeito à classificação do crédito relativo a honorários advocatícios no concurso de credores em sede de execução fiscal”. Dessa forma, não há mais dúvidas de que os honorários advocatícios estão incluídos na ressalva do art. 186 do CTN.” (REsp 1800273/RS 2ª Turma rel. Ministro Herman Benjamin j. 11/04/2019 DJe 31/05/2019)”

5. No mesmo sentido:

“PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SOCIEDADE DE ADVOGADOS. CRÉDITO DE NATUREZA ALIMENTAR. ART. 24 DA LEI 8.906/1994. EQUIPARAÇÃO A CRÉDITO TRABALHISTA. ENTENDIMENTO FIRMADO PELA CORTE ESPECIAL NO JULGAMENTO DOS EDCL NOS ERESP 1.351.256/PR.

1. É assente no STJ que a verba honorária não perde seu caráter alimentar em virtude de ser destinada a sociedade de advogados. Precedentes: AgRg no AREsp 715.524/SC, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Terceira Turma, DJe 25.9.2015; REsp 1.358.331/RS, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 26.2.2013; AgRg no REsp 1.228.428/RS, Rel. Min. Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe 29.6.2011.

2. A Corte Especial adotou o novel entendimento de que os honorários advocatícios ostentam natureza alimentar e detêm privilégio geral em concursode credores, equiparando-se ao crédito trabalhista, mesmo em se tratando de Execução Fiscal. Precedente: EDcl nos ERESP 1.351.256/PR, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Corte Especial, DJe 20.3.2015.3. Recurso Especial provido.” (REsp 1749491/RS 2ª Turma rel. Ministro Herman Benjamin j. 06/11/2018 DJe 19/11/2018)”

DIANTE DE TODO O EXPOSTO, REQUER:

a) A JUNTADA DA INCLUSAS MEMÓRIA ATUALIZADA DOS DÉBITOS, PROCURAÇÃO E DOCUMENTOS EXTRAÍDOS DA AÇÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS EM ANDAMENTO, REQUERENDO QUE AS PUBLICAÇÕES E INTIMAÇÕES SAIAM SOMENTE EM NOME DO DR. MARIO DE PAULA MACHADO- OAB/SP76.500, SOB PENA DE NULIDADE;

b) SEJA DEFERIDA A HABILITAÇÃO DO CRÉDITO DO CONDOMÍNIO E DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS COMO CRÉDITOS PREFERENCIAIS, DETERMINANDO-SE O OPORTUNO LEVANTAMENTO PREFERENCIAL DESTES NDO EVENTUAL PRODUTO DAS PRAÇAS.

P. Deferimento.

Guarujá, 11 de dezembro de 2019.

Mario de Paula Machado
OAB/SP 76.500

Silvia Paula Monteiro da Costa
OAB/SP 142.752

MPM SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Telefax: 13-3355-4526

mpmadvocacia@aasp.org.brEmissão: 02/12/2019
de 1

Fls.

1

Autor: C. ATLANTIC PEARL X Réu: CARLOS ALBERTO DE CARVALHO GOMES 61

Processo: 0004372-46.2016.8.26.0223

Data	Descrição	V. Principal	Multa	Divisor	V. Corrigido	% Juros	V. Juros	Total
CUSTAS								
05/02/2013	custas	475,78		50.226642	679,64		0,00	679,64
02/05/2013	custas	11,05		51.090411	15,51		0,00	15,51
11/03/2014	custas	490,00		53.206573	660,75		0,00	660,75
17/12/2014	custas	19,40		55.465502	25,09		0,00	25,09
15/08/2016	custas	12,20		65.681674	13,32		0,00	13,32
14/07/2017	custas	2.500,00		66.932458	2.679,87		0,00	2.679,87
04/06/2018	custas	65,00		68.316731	68,26		0,00	68,26
05/11/2018	custas	27,45		69.953995	28,15		0,00	28,15
06/02/2019	custas	65,00		70.128356	66,50		0,00	66,50
07/02/2019	custas	27,45		70.128356	28,08		0,00	28,08
15/04/2019	custas	27,45		71.049953	27,71		0,00	27,71
10/09/2019	CUSTAS	27,45		71.748208	27,45	3,0000%	0,82	28,27
	Sub Total:	3.748,23			4.320,33		0,82	4.321,15
DÉBITO CONDOMINIAL								
02/03/2009	condomínio	747,51	2%	40.235326	1.359,62	129,0000%	1.753,90	3.113,52
01/11/2011	condomínio	1.090,56	2%	46.362174	1.721,45	97,0000%	1.669,80	3.391,25
01/07/2012	condomínio	1.074,59	2%	48.062088	1.636,25	89,0000%	1.456,26	3.092,51
01/08/2012	condomínio	1.074,59	2%	48.268754	1.629,24	88,0000%	1.433,73	3.062,97
01/09/2012	condomínio	1.074,59	2%	48.485963	1.621,94	87,0000%	1.411,08	3.033,02
20/09/2012	condomínio	278,94	2%	48.485963	421,02	87,0000%	366,28	787,30
01/10/2012	condomínio	1.074,59	2%	48.791424	1.611,79	86,0000%	1.386,13	2.997,92
20/10/2012	condomínio	278,94	2%	48.791424	418,38	86,0000%	359,80	778,18
01/11/2012	condomínio	1.074,59	2%	49.137843	1.600,43	85,0000%	1.360,36	2.960,79
20/11/2012	condomínio	278,94	2%	49.137843	415,43	85,0000%	353,11	768,54
01/12/2012	condomínio	1.074,59	2%	49.403187	1.591,83	84,0000%	1.337,13	2.928,96
20/12/2012	condomínio	278,94	2%	49.403187	413,20	84,0000%	347,08	760,28
01/01/2013	condomínio	1.074,59	2%	49.768777	1.580,14	83,0000%	1.311,51	2.891,65
01/04/2013	condomínio	1.328,73	2%	50.790746	1.914,52	80,0000%	1.531,61	3.446,13
01/05/2013	condomínio	1.328,73	2%	51.090411	1.903,29	79,0000%	1.503,59	3.406,88
01/06/2013	condomínio	1.328,73	2%	51.269227	1.896,66	78,0000%	1.479,39	3.376,05
01/07/2013	condomínio	1.128,73	2%	51.41278	1.606,67	77,0000%	1.237,13	2.843,80
01/06/2016	condomínio	1.354,46	2%	64.95868	1.525,95	42,0000%	640,89	2.166,84
01/12/2016	condomínio	1.354,46	2%	66.096324	1.499,68	36,0000%	539,88	2.039,56
01/01/2017	condomínio	1.354,46	2%	66.188858	1.497,58	35,0000%	524,15	2.021,73
01/04/2017	condomínio	1.354,46	2%	66.839575	1.483,00	32,0000%	474,56	1.957,56
01/05/2017	condomínio	1.354,46	2%	66.893046	1.481,82	31,0000%	459,36	1.941,18
01/06/2017	condomínio	1.354,46	2%	67.13386	1.476,50	30,0000%	442,95	1.919,45
01/07/2017	condomínio	1.354,46	2%	66.932458	1.480,95	29,0000%	429,47	1.910,42
01/08/2017	condomínio	1.354,46	2%	67.046243	1.478,43	28,0000%	413,96	1.892,39
01/09/2017	condomínio	1.354,46	2%	67.026129	1.478,88	27,0000%	399,29	1.878,17
01/10/2017	condomínio	1.354,46	2%	67.012723	1.479,17	26,0000%	384,58	1.863,75
01/11/2017	condomínio	1.354,46	2%	67.26067	1.473,72	25,0000%	368,43	1.842,15
01/12/2017	condomínio	1.354,46	2%	67.381739	1.471,07	24,0000%	353,05	1.824,12
01/01/2018	condomínio	1.354,46	2%	67.556931	1.467,26	23,0000%	337,46	1.804,72
01/02/2018	condomínio	1.354,46	2%	67.712311	1.463,89	22,0000%	322,05	1.785,94
01/03/2018	condomínio	1.354,46	2%	67.834193	1.461,26	21,0000%	306,86	1.768,12
01/04/2018	condomínio	1.395,12	2%	67.881676	1.504,07	20,0000%	300,81	1.804,88
01/05/2018	condomínio	1.395,12	2%	68.024227	1.500,92	19,0000%	285,17	1.786,09
28/05/2018	condomínio	203,63	2%	68.024227	219,07	19,0000%	41,62	260,69
01/06/2018	condomínio	1.598,75	2%	68.316731	1.712,63	18,0000%	308,27	2.020,90
01/07/2018	condomínio	1.395,12	2%	69.293666	1.473,42	17,0000%	250,48	1.723,90
01/08/2018	condomínio	1.395,12	2%	69.466894	1.469,75	16,0000%	235,16	1.704,91
01/09/2018	condomínio	1.395,12	2%	69.466894	1.469,75	15,0000%	220,46	1.690,21
01/10/2018	condomínio	1.395,12	2%	69.675294	1.465,35	14,0000%	205,14	1.670,49
01/11/2018	condomínio	1.395,12	2%	69.953995	1.459,51	13,0000%	189,73	1.649,24
01/12/2018	condomínio	1.395,12	2%	69.953995	1.459,51	12,0000%	175,14	1.634,65
01/01/2019	condomínio	1.395,12	2%	69.8768	1.461,13	11,0000%	160,72	1.621,85
01/02/2019	condomínio	1.395,12	2%	70.128356	1.455,88	10,0000%	145,58	1.601,46
01/03/2019	condomínio	1.395,12	2%	70.507049	1.448,06	9,0000%	130,32	1.578,38
01/04/2019	condomínio	1.395,12	2%	71.049953	1.437,00	8,0000%	114,96	1.551,96
01/05/2019	condomínio	1.395,12	2%	71.476252	1.428,43	7,0000%	99,99	1.528,42
01/06/2019	condomínio	1.678,94	2%	71.583466	1.716,46	6,0000%	102,88	1.819,44
01/07/2019	condomínio	1.678,94	2%	71.590624	1.716,28	5,0000%	85,81	1.802,09
01/08/2019	condomínio	1.395,12	2%	71.662214	1.424,72	4,0000%	56,98	1.481,70
01/09/2019	condomínio	1.395,12	2%	71.748208	1.423,02	3,0000%	42,69	1.465,71

MPM SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Telefax: 13-3355-4526

mpmadvocacia@aasp.org.brEmissão: 02/12/2019
de 1

Fls.

1

Autor: C. ATLANTIC PEARL X Réu: CARLOS ALBERTO DE CARVALHO GOMES 61

Processo: 0004372-46.2016.8.26.0223

Data	Descrição	V. Principal	Multa	Divisor	V. Corrigido	% Juros	V. Juros	Total
01/10/2019	condominio	1.395,12	2%	71.748208	1.423,02	2,0000%	28,46	1.451,48
01/11/2019	CONDOMINIO	1.395,12	2%	71.748208	1.423,02	1,0000%	13,95	1.436,97
01/12/2019	CONDOMINIO	1.395,12	2%	71.748208	1.423,02	0,0000%	0,00	1.423,02
Sub Total:		66.180,20			77.075,04		29.889,25	106.964,29

Padrão de Cálculo:**CORREÇÃO MONETÁRIA:**

- Indexador: Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo. Valores Corrigidos até: 31/12/2019
- Multiplicador do Cálculo: 71.748208

JUROS:

- Contagem: A cada mudança de mês.
- Período: Da data da(s) parcela(s) até 31/12/2019.
- Taxa: 1% ao Mês Simples.

Observações:

Total do Principal Corrigido:	81.395,37
Total de Juros:	29.890,07
Sub-Total:	111.285,44
+ Honorários 20%	21.398,51
+ Taxa Judiciária 1%	1.483,18
+ DESPESAS	713,61
Total do Cálculo:	134.880,74
MULTA DO CPC	
Total da Multa	13.488,08
Total do Cálculo com a Multa:	148.368,82