

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP.**

Processo nº 1002621-93.2015.8.2.0529

CONDOMÍNIO PREMIUM TAMBORÉ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.350.800/0001-00, situado na Alameda Cores da Mata nº 1973, Tamboré, CEP 06543.003, na cidade de Santana de Parnaíba - SP, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio de sua advogada que esta subscreve (procuração anexa), intervir no processo em epígrafe, movido por **PREMIUM TAMBORÉ EMPREENDIMENTOS LTDA** em face de **ALEXANDRE COSTA PASSOS**, mediante os termos a seguir aduzidos:

O Condomínio, ora peticionante, tomou conhecimento do leilão judicial com 1ª e 2ª praças designadas para 19/04/2021 e 22/04/2021, do imóvel apartamento Unidade 133-D integrante do Condomínio Premium Tamboré por meio de ofício juntado pelo Leiloeiro Judicial ao processo de Execução de Título Extrajudicial movido pelo ora peticionante em face de Alexandre Costa Passos.

Insta salientar que referido imóvel (apartamento 133-D) possui débitos condominiais que são cobrados judicialmente por meio de processo de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1002023-42.2015.8.26.0529, também em trâmite perante esta 1ª Vara Judicial, conforme cópias do extrato da consulta do site

do TJSP que se junta (**anexo**), razão pela qual, nos termos do artigo 119 e seguintes do CPC se justifica-se o pedido de intervenção nestes autos na qualidade de terceiro interessado.

O valor dos débitos condominiais do apartamento 133-D, objeto da matrícula 172.939 do Registro de Imóveis de Barueri, somam até a presente data, a quantia de **R\$ 44.702,93 (quarenta e quatro mil, setecentos e dois reais e noventa e três centavos)**, conforme demonstrativo de débitos anexo.

Cumprе esclarecer que os débitos condominiais, ante sua natureza *propter rem*, tem preferência sobre o crédito perseguido pela Exequente.

A título conceitual, Flávio Tartuce define a obrigação *propter rem* como “aquela de determinada pessoa, por força de um direito real, pela relação que tem com um bem móvel ou imóvel (obrigação ambulatória ou mista). Há quem denomine a obrigação como sendo reipersecutória, pois acompanha a coisa onde quer que se encontre” (TARTUCE, Flávio. Direito Civil: direito das obrigações e responsabilidade civil. 7ª ed. São Paulo: Método, 2012, p. 106).

O eminente civilista cita como exemplo dessa modalidade obrigacional exatamente aquela atribuída ao proprietário do imóvel, por força do art. [1.315](#) do [CC/2002](#), segundo o qual “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.” Note-se que a regra é expressa ao estatuir que uma das finalidades de tal ônus imposto ao condômino é a conservação da coisa. Desta forma, o pagamento da cota condominial destina-se à conservação do imóvel sobre o qual recai a obrigação.

De acordo com o artigo Art. 908 do Código de Processo Civil:

“Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

§ 2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora”.

Nesse sentido, há que se observar que a regra determinada na legislação no que se refere a anterioridade da penhora apenas é tratada para os credores que não possuem preferência legal.

Com relação a ordem de preferência, vale citar trecho extraído do julgamento de Recurso Especial pelo STJ: *“Em face das preferências materiais previamente relacionadas, a ordem de pagamento deve ser assim deferida: i) Débitos tributários; ii) Despesas condominiais; iii) Dívida garantida por hipoteca; iv) Credores quirografários, observada a anterioridade de cada penhora”*, sob a seguinte ementa:

EMENTA PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. PENHORA DE BEM IMÓVEL. CONCURSO ESPECIAL DE CREDITORES. PREFERÊNCIAS MATERIAIS. CRÉDITO FISCAL. CRÉDITO CONDOMINIAL. CRÉDITO HIPOTECÁRIO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. JULGAMENTO: CPC/73. 1. Ação de execução de contrato de locação proposta em 1999, de que foi extraído o presente recurso especial, interposto em 23/06/2015 e atribuído ao gabinete em 25/08/2016. 2. O propósito recursal é dizer se a recorrente, credora hipotecária, possui preferência no levantamento do produto da arrematação de imóvel dos interessados, a despeito de não ter realizado a penhora do bem. 3. Para o exercício da preferência material decorrente da hipoteca, no concurso especial de credores, não se exige a penhora sobre o bem, mas o levantamento do produto da alienação judicial não prescinde do aparelhamento da respectiva execução. 4. A jurisprudência do STJ orienta que o crédito resultante de despesas condominiais tem preferência sobre o crédito hipotecário. 5. No concurso singular de

credores, o crédito tributário prefere a qualquer outro, inclusive ao crédito condominial, ressalvados apenas aqueles decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho. 6. Recurso especial conhecido e parcialmente provido. (RECURSO ESPECIAL Nº 1.580.750 - SP (2016/0025355-4) Terceira Turma - STJ, Relatora: Ministra Nancy Andrighi, j. 19/06/2018).

Pelo exposto, requer seja deferida a intervenção e a habilitação do crédito do ora peticionário, referente os débitos condominiais do imóvel apartamento 133-D (Edifício Diamante), integrante do Condomínio Premium Tamboré, para que com o fruto da arrematação sejam pagos ao Condomínio os valores devidos conforme planilha de débitos apresentada, observando-se a ordem legal de preferência.

Termos em que,
Pede deferimento.

Santana de Parnaíba, 16 de abril de 2021.

ALESSANDRA DE ARAÚJO RODRIGUES
OAB/SP Nº 268.199

Relatório de Pendências

Data de cálculo 15/04/2021
Índice econômico: 01 - IGPM

Condomínio: 0138 - CONDOMÍNIO PREMIUM TAMBORE

Bloco: D - DIAMANTE

Unidade: 000133 - ALEXANDRE COSTA PASSOS CPF: 031.303.837-60

Endereço: AL Cores da Mata 1973 - Tamboré - Santana de Parnaíba - SP - CEP: 06543-003

Recibo	Histórico	Vencimento	Valor original	Valor principal	Multa	Juros	Atualização monetária	Total
A 00447574	CONDOMÍNIO JULHO/2019	08/07/2019	R\$ 1.049,92	1.049,92	21,00	316,23	396,82	1.783,97
A	ESGOTO	08/07/2019	R\$ 40,39	40,39	0,81	12,17	15,27	68,64
A	RATEIO ENERGIA ÁREA COMUM	08/07/2019	R\$ 129,60	129,60	2,59	39,03	48,98	220,20
A	RATEIO GÁS COMUM	08/07/2019	R\$ 19,71	19,71	0,39	5,94	7,45	33,49
A	CONSUMO DE ÁGUA 38 M3	08/07/2019	R\$ 128,55	128,55	2,57	38,72	48,59	218,43
A	MEDIÇÃO TECHEM	08/07/2019	R\$ 4,28	4,28	0,09	1,29	1,62	7,28
A	TROCA MEDIDORES CAS PC 7/7	08/07/2019	R\$ 54,61	54,61	1,09	16,45	20,64	92,79
A	MANUT. DA FACHADA PC 1/4	08/07/2019	R\$ 113,15	113,15	2,26	34,08	42,76	192,25
A 00427943	CONDOMÍNIO AGOSTO/2019	08/08/2019	R\$ 1.356,62	1.356,62	27,13	387,47	505,18	2.276,40
A	ESGOTO	08/08/2019	R\$ 53,39	53,39	1,07	15,25	19,88	89,59
A	RATEIO ENERGIA ÁREA COMUM	08/08/2019	R\$ 132,74	132,74	2,65	37,91	49,43	222,73
A	RATEIO GÁS COMUM	08/08/2019	R\$ 20,13	20,13	0,40	5,75	7,50	33,78
A	RATEIO ÁGUA ÁREA COMUM	08/08/2019	R\$ 14,03	14,03	0,28	4,01	5,22	23,54
A	CONSUMO DE ÁGUA 30 M3	08/08/2019	R\$ 139,84	139,84	2,80	39,94	52,07	234,65
A	MEDIÇÃO TECHEM	08/08/2019	R\$ 4,28	4,28	0,09	1,22	1,60	7,19
A	MANUT. DA FACHADA PC 2/4	08/08/2019	R\$ 113,15	113,15	2,26	32,32	42,13	189,86
A 00427944	CONDOMÍNIO SETEMBRO/2019	08/09/2019	R\$ 1.356,62	1.356,62	27,12	370,45	517,92	2.272,11
A	ESGOTO	08/09/2019	R\$ 54,80	54,80	1,10	14,96	20,92	91,78
A	RATEIO ENERGIA ÁREA COMUM	08/09/2019	R\$ 142,25	142,25	2,85	38,85	54,31	238,26
A	RATEIO GÁS COMUM	08/09/2019	R\$ 27,94	27,94	0,56	7,63	10,67	46,80
A	RATEIO ÁGUA ÁREA COMUM	08/09/2019	R\$ 37,96	37,96	0,76	10,37	14,49	63,58
A	CONSUMO DE ÁGUA 22 M3	08/09/2019	R\$ 103,95	103,95	2,08	28,39	39,69	174,11
A	MEDIÇÃO TECHEM	08/09/2019	R\$ 4,28	4,28	0,09	1,17	1,64	7,18
A	MANUT. DA FACHADA PC 3/4	08/09/2019	R\$ 113,15	113,15	2,26	30,90	43,20	189,51
A 00427945	CONDOMÍNIO DEZEMBRO/2019	08/12/2019	R\$ 1.356,62	1.356,62	27,12	309,82	499,61	2.193,17
A	LEITURA DE ÁGUA	08/12/2019	R\$ 4,28	4,28	0,09	0,98	1,58	6,93
A	ESGOTO	08/12/2019	R\$ 55,32	55,32	1,11	12,63	20,37	89,43
A	RATEIO ENERGIA ÁREA COMUM	08/12/2019	R\$ 153,78	153,78	3,08	35,12	56,64	248,62
A	RATEIO GÁS COMUM	08/12/2019	R\$ 11,26	11,26	0,23	2,57	4,15	18,21
A	RATEIO ÁGUA ÁREA COMUM	08/12/2019	R\$ 13,68	13,68	0,27	3,12	5,04	22,11
A	CONSUMO DE ÁGUA 28,33 M3	08/12/2019	R\$ 128,99	128,99	2,58	29,46	47,50	208,53
A	MANUT. DA FACHADA PC 2/32	08/12/2019	R\$ 76,59	76,59	1,53	17,49	28,21	123,82
A 00427946	CONDOMÍNIO JANEIRO/2020	08/01/2020	R\$ 1.356,62	1.356,62	27,12	284,43	461,06	2.129,23
A	LEITURA DE ÁGUA	08/01/2020	R\$ 4,28	4,28	0,09	0,90	1,46	6,73
A	ESGOTO	08/01/2020	R\$ 62,82	62,82	1,26	13,17	21,35	98,60
A	RATEIO ENERGIA ÁREA COMUM	08/01/2020	R\$ 146,32	146,32	2,93	30,68	49,73	229,66
A	RATEIO GÁS COMUM	08/01/2020	R\$ 1,48	1,48	0,03	0,31	0,50	2,32
A	CONSUMO DE ÁGUA 32,21 M3	08/01/2020	R\$ 148,00	148,00	2,96	31,03	50,30	232,29
A	MANUT. DA FACHADA PC 3/32	08/01/2020	R\$ 76,59	76,59	1,53	16,06	26,03	120,21
A 00427947	CONDOMÍNIO FEVEREIRO/2020	08/02/2020	R\$ 1.356,62	1.356,62	27,15	264,12	452,25	2.100,14
A	LEITURA DE ÁGUA	08/02/2020	R\$ 4,28	4,28	0,09	0,83	1,43	6,63
A	ESGOTO	08/02/2020	R\$ 59,22	59,22	1,18	11,53	19,74	91,67
A	RATEIO ENERGIA ÁREA COMUM	08/02/2020	R\$ 142,07	142,07	2,84	27,66	47,36	219,93
A	RATEIO GÁS COMUM	08/02/2020	R\$ 3,20	3,20	0,06	0,62	1,07	4,95
A	RATEIO ÁGUA ÁREA COMUM	08/02/2020	R\$ 23,73	23,73	0,47	4,62	7,91	36,73
A	CONSUMO DE ÁGUA 17,77 M3	08/02/2020	R\$ 77,57	77,57	1,55	15,10	25,86	120,08
A	MANUT. DA FACHADA PC 4/32	08/02/2020	R\$ 76,59	76,59	1,53	14,91	25,53	118,56
A 00427948	CONDOMÍNIO MARÇO/2020	08/03/2020	R\$ 1.356,62	1.356,62	27,13	246,49	452,98	2.083,22
A	LEITURA DE ÁGUA	08/03/2020	R\$ 4,00	4,00	0,08	0,73	1,34	6,15
A	ESGOTO	08/03/2020	R\$ 60,49	60,49	1,21	10,99	20,20	92,89
A	RATEIO ENERGIA ÁREA COMUM	08/03/2020	R\$ 130,94	130,94	2,62	23,79	43,72	201,07
A	RATEIO GÁS COMUM	08/03/2020	R\$ 2,19	2,19	0,04	0,40	0,73	3,36
A	RATEIO ÁGUA ÁREA COMUM	08/03/2020	R\$ 21,41	21,41	0,43	3,89	7,15	32,88
A	CONSUMO DE ÁGUA 30,74 M3	08/03/2020	R\$ 147,41	147,41	2,95	26,78	49,22	226,36
A	LOCAÇÃO SALÃO DE FESTAS 01/02/2020	08/03/2020	R\$ 350,00	350,00	7,00	63,59	116,87	537,46
A	LOCAÇÃO ESPAÇO GOURMET 01/02/2020	08/03/2020	R\$ 300,00	300,00	6,00	54,51	100,17	460,68
A	MANUT. DA FACHADA PC 5/32	08/03/2020	R\$ 76,59	76,59	1,53	13,92	25,57	117,61
A 00427909	CONDOMÍNIO ABRIL/2020	08/04/2020	R\$ 1.356,62	1.356,62	27,13	224,74	430,48	2.038,97
A	LEITURA DE ÁGUA	08/04/2020	R\$ 4,00	4,00	0,08	0,66	1,27	6,01
A	ESGOTO	08/04/2020	R\$ 53,04	53,04	1,06	8,79	16,83	79,72
A	RATEIO ENERGIA ÁREA COMUM	08/04/2020	R\$ 126,36	126,36	2,53	20,93	40,10	189,92
A	RATEIO GÁS COMUM	08/04/2020	R\$ 7,03	7,03	0,14	1,16	2,23	10,56
A	RATEIO ÁGUA ÁREA COMUM	08/04/2020	R\$ 23,46	23,46	0,47	3,89	7,44	35,26
A	CONSUMO DE ÁGUA 26,7 M3	08/04/2020	R\$ 124,73	124,73	2,49	20,66	39,58	187,46
A 00427910	CONDOMÍNIO MAIO/2020	08/05/2020	R\$ 1.356,62	1.356,62	27,13	204,98	416,09	2.004,82
A	LEITURA DE ÁGUA	08/05/2020	R\$ 4,00	4,00	0,08	0,60	1,23	5,91
A	ESGOTO	08/05/2020	R\$ 49,00	49,00	0,98	7,40	15,03	72,41
A	RATEIO ENERGIA ÁREA COMUM	08/05/2020	R\$ 105,60	105,60	2,11	15,96	32,39	156,06
A	RATEIO GÁS COMUM	08/05/2020	R\$ 9,25	9,25	0,19	1,40	2,84	13,68
A	RATEIO ÁGUA ÁREA COMUM	08/05/2020	R\$ 61,28	61,28	1,23	9,26	18,80	90,57
A	CONSUMO DE ÁGUA 31,95 M3	08/05/2020	R\$ 190,72	190,72	3,81	28,82	58,49	281,84
A 00427913	CONDOMÍNIO JUNHO/2020	08/06/2020	R\$ 1.356,62	1.356,62	27,14	185,88	411,06	1.980,70
A	LEITURA DE ÁGUA	08/06/2020	R\$ 4,00	4,00	0,08	0,55	1,21	5,84
A	ESGOTO	08/06/2020	R\$ 54,95	54,95	1,10	7,53	16,65	80,23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRA DE ARAUJO RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2021 às 16:04, sob o número WSPB21700256230. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002621-93.2015.8.26.0529 e código DB009C0.

Relatório de Pendências

Data de cálculo 15/04/2021
Índice econômico: 01 - IGPM

Condomínio: 0138 - CONDOMÍNIO PREMIUM TAMBORE

Bloco: D - DIAMANTE

Unidade: 000133 - ALEXANDRE COSTA PASSOS CPF: 031.303.837-60

Endereço: AL Cores da Mata 1973 - Tamboré - Santana de Parnaíba - SP - CEP: 06543-003

Recibo	Histórico	Vencimento	Valor original	Valor principal	Multa	Juros	Atualização monetária	Total
A 00427913	RATEIO ENERGIA ÁREA COMUM	08/06/2020	R\$ 95,14	95,14	1,90	13,04	28,83	138,91
A	RATEIO GÁS COMUM	08/06/2020	R\$ 6,57	6,57	0,13	0,90	1,99	9,59
A	RATEIO ÁGUA ÁREA COMUM	08/06/2020	R\$ 27,67	27,67	0,55	3,79	8,38	40,39
A	CONSUMO DE ÁGUA 28,44 M3	08/06/2020	R\$ 142,16	142,16	2,84	19,48	43,07	207,55
A 00427914	CONDOMÍNIO JULHO/2020	08/07/2020	R\$ 1.356,62	1.356,62	27,12	165,37	383,49	1.932,60
A	LEITURA DE ÁGUA	08/07/2020	R\$ 4,00	4,00	0,08	0,49	1,13	5,70
A	ESGOTO	08/07/2020	R\$ 58,45	58,45	1,17	7,12	16,52	83,26
A	RATEIO ENERGIA ÁREA COMUM	08/07/2020	R\$ 78,49	78,49	1,57	9,57	22,19	111,82
A	RATEIO GÁS COMUM	08/07/2020	R\$ 0,91	0,91	0,02	0,11	0,26	1,30
A	RATEIO ÁGUA ÁREA COMUM	08/07/2020	R\$ 3,43	3,43	0,07	0,42	0,97	4,89
A	CONSUMO DE ÁGUA 15,54 M3	08/07/2020	R\$ 67,83	67,83	1,36	8,27	19,18	96,64
A 00427915	CONDOMÍNIO AGOSTO/2020	08/08/2020	R\$ 1.356,62	1.356,62	27,14	143,91	344,94	1.872,61
A	LEITURA DE ÁGUA	08/08/2020	R\$ 4,00	4,00	0,08	0,42	1,02	5,52
A	ESGOTO	08/08/2020	R\$ 55,21	55,21	1,10	5,86	14,04	76,21
A	RATEIO ENERGIA ÁREA COMUM	08/08/2020	R\$ 85,62	85,62	1,71	9,08	21,77	118,18
A	RATEIO GÁS COMUM	08/08/2020	R\$ 0,95	0,95	0,02	0,10	0,24	1,31
A	RATEIO ÁGUA ÁREA COMUM	08/08/2020	R\$ 16,59	16,59	0,33	1,76	4,22	22,90
A	CONSUMO DE ÁGUA 33 M3	08/08/2020	R\$ 156,43	156,43	3,13	16,60	39,78	215,94
00440973	CONDOMÍNIO JANEIRO/2021	08/01/2021	R\$ 1.356,62	1.356,62	27,13	48,39	114,40	1.546,54
	LEITURA DE ÁGUA	08/01/2021	R\$ 4,00	4,00	0,08	0,14	0,34	4,56
	ESGOTO	08/01/2021	R\$ 57,81	57,81	1,16	2,06	4,88	65,91
	RATEIO ENERGIA ÁREA COMUM	08/01/2021	R\$ 120,99	120,99	2,42	4,32	10,20	137,93
	RATEIO GÁS COMUM	08/01/2021	R\$ 11,19	11,19	0,22	0,40	0,94	12,75
	RATEIO ÁGUA ÁREA COMUM	08/01/2021	R\$ 24,21	24,21	0,48	0,86	2,04	27,59
	CONSUMO DE ÁGUA 17,4 m3	08/01/2021	R\$ 91,40	91,40	1,83	3,26	7,71	104,20
00454040	CONDOMÍNIO FEVEREIRO/2021	08/02/2021	R\$ 1.356,62	1.356,62	27,13	32,10	76,72	1.492,57
	LEITURA DE ÁGUA	08/02/2021	R\$ 4,00	4,00	0,08	0,09	0,23	4,40
	ESGOTO	08/02/2021	R\$ 51,35	51,35	1,03	1,21	2,90	56,49
	RATEIO ENERGIA ÁREA COMUM	08/02/2021	R\$ 136,01	136,01	2,72	3,22	7,69	149,64
	RATEIO GÁS COMUM	08/02/2021	R\$ 31,11	31,11	0,62	0,74	1,76	34,23
	RATEIO ÁGUA ÁREA COMUM	08/02/2021	R\$ 14,30	14,30	0,29	0,34	0,81	15,74
	CONSUMO DE ÁGUA 16,66 m3	08/02/2021	R\$ 69,56	69,56	1,39	1,65	3,93	76,53
00481599	CONDOMÍNIO MARÇO/2021	08/03/2021	R\$ 1.356,62	1.356,62	27,12	18,02	40,68	1.442,44
	LEITURA DE ÁGUA	08/03/2021	R\$ 4,00	4,00	0,08	0,05	0,12	4,25
	ESGOTO	08/03/2021	R\$ 54,80	54,80	1,10	0,73	1,64	58,27
	RATEIO ENERGIA ÁREA COMUM	08/03/2021	R\$ 130,00	130,00	2,60	1,73	3,90	138,23
	RATEIO GÁS COMUM	08/03/2021	R\$ 15,31	15,31	0,31	0,20	0,46	16,28
	RATEIO ÁGUA ÁREA COMUM	08/03/2021	R\$ 18,63	18,63	0,37	0,25	0,56	19,81
	CONSUMO DE ÁGUA 10,55 m3	08/03/2021	R\$ 51,34	51,34	1,03	0,68	1,54	54,59
00520903	CONDOMÍNIO ABRIL/2021	08/04/2021	R\$ 1.356,62	1.356,62	27,13	3,23	0,00	1.386,98
	LEITURA DE ÁGUA	08/04/2021	R\$ 4,00	4,00	0,08	0,01	0,00	4,09
	ESGOTO	08/04/2021	R\$ 46,62	46,62	0,93	0,11	0,00	47,66
	RATEIO ENERGIA ÁREA COMUM	08/04/2021	R\$ 114,99	114,99	2,30	0,27	0,00	117,56
	RATEIO GÁS COMUM	08/04/2021	R\$ 32,42	32,42	0,65	0,08	0,00	33,15
	RATEIO ÁGUA ÁREA COMUM	08/04/2021	R\$ 27,03	27,03	0,54	0,06	0,00	27,63
	CONSUMO DE ÁGUA 15,78 m3	08/04/2021	R\$ 77,52	77,52	1,55	0,18	0,00	79,25
Subtotal:			28.027,94	28.027,94	560,53	4.336,63	7.387,80	40.312,90

Outras Despesas

Histórico	Valor
Saldo de custas processuais	358,74
Honorários advocatícios	4.031,29
Total:	4.390,03

Total geral:

44.702,93