



CONDOMÍNIO JARDIM UBÁ PENDOTIBA

COMUNICAÇÃO INTERNA

Nº 078/2025

DATA: 26/09/2025

FL. 001/012

DE: CJUBAP ADMINISTRAÇÃO

PARA: SRS. CONDÔMINOS E MORADORES

ASSUNTO: **ANDAMENTO DOS PROCESSOS QUE ENVOLVEM A INADIMPLÊNCIA**

Prezados Srs. Condôminos e Moradores do Condomínio Jardim Ubá Pendotiba

Como já de praxe, pelo menos 02 vezes ao ano, informar o andamento dos processos de cobrança / execução de cotas condominiais que são os mais antigos, segue abaixo detalhamento com posição de 26-09-2025:

ANDAMENTO PROCESSUAL (Processos na posse do Dr. Esteban) (19/09/2025)

Antes de adentrarmos nos andamentos dos processos, importante destacar que TODOS os processos são anteriores ao novo código de processo civil que entrou em vigor em 2015.

Com isso, as ações tinham que ser de conhecimento, ou seja, de cobrança e não execução direta, como é nos dias atuais com o novo código de processo civil.

Antes de 2015 a forma para cobrar judicialmente as cotas condominiais em atraso era através de uma ação de cobrança, um processo comum, onde o autor era obrigado a aguardar a contestação do réu e posteriormente a sentença judicial que, sendo procedente, iniciava-se a fase de execução, ocasião que poderia efetivamente cobrar as cotas em atraso e efetuar eventuais pedidos de penhoras, como por exemplo o imóvel do executado.

Atualmente com a entrada em vigor do novo código de processo civil é cabível a execução de título extrajudicial, tornando o processo um pouco mais célere.

Contudo, importante frisar que os processos judiciais no Estado do Rio de Janeiro são apreciados pelo juízo de forma mais lenta, tornando o andamento processual moroso.

Dito isso, segue abaixo os andamentos processuais.

Processo nº. 0001753-89.2007.8.19.0212

Ação de cobrança de cotas condominiais ajuizada em 30/05/2007. O condomínio ganhou a ação em primeira e segunda instância, obrigando o devedor a pagar as cotas condominiais em atraso devidamente corrigida.

O processo está no arquivo geral desde 03/05/2019, sem qualquer andamento. Por estar no arquivo, não foi virtualizado, portanto é físico. Não consta mais nada na pesquisa no site do tribunal.

19/02/25 – Processo foi transformado em virtual, entretanto, por estar no arquivo geral desde 03/05/2019, não é possível sua visualização, sem requerer o desarquivamento.

19/09/2025: Está na mesma situação acima noticiada.

Processo nº. 0001757-29.2007.8.19.0212

Ação de cobrança de cotas condominiais ajuizada em 30/05/2007. Ação julgada procedente em outubro de 2008, condenando o réu nos pagamentos dos valores atrasados, bem como nos valores a vencer das cotas.

O réu apresentou recurso de apelação e o Tribunal de Justiça manteve a Sentença em junho de 2009.

Em agosto de 2009 iniciou-se a fase de execução efetiva das cotas, intimando o executado para pagamento, sob pena de multa e penhora de bens.

Em setembro de 2009, o executado foi intimado e não pagou os valores e sequer apresentou bens a penhora, para garantir a execução, o juízo determinou a aplicação de multa de 10% pelo não pagamento e deferiu o pedido de penhora do imóvel, objeto da presente ação.

Em outubro de 2009 foi pedido a penhora do imóvel para garantia da execução.

Em novembro e dezembro de 2009 a penhora do imóvel foi deferida pelo juízo e o termo de penhora foi expedido para averbação na matrícula do imóvel.

Em fevereiro de 2010 foi pedido a avaliação do imóvel para posterior praça pública (leilão) do mesmo.

Em dezembro de 2010 foi expedido o mandado para avaliação do imóvel.

Em março de 2013 foi apresentado o primeiro laudo de avaliação do imóvel, no valor de R\$ 550.000,00(quinhetos e cinquenta mil reais).

Em junho de 2013 o imóvel não foi adjudicado pelo condomínio credor e foi deferido a alienação pela iniciativa particular, através de imobiliária indicada pelo credor.

Em março de 2014 houve a indicação da imobiliária TOP IMÓVEIS pelo credor para dar publicidade ao imóvel a terceiros e posteriormente vender, no prazo de 90 dias. Não obteve êxito na venda do imóvel.

Em dezembro de 2014 o credor pediu para alienação em hasta pública (leilão) do imóvel, indicando a leiloeira pública SILVANA LOPES DIAS.

Foram designadas as datas 12/05/2015 às 14:00hrs para o primeiro leilão e 26/05/2014 às 14:00hrs para o segundo leilão do imóvel objeto da lide. Não houve licitante nos dois leilões.

Em outubro de 2015 foi deferido pelo juízo perícia técnica no imóvel para nova avaliação e posteriormente nova designação de datas para leilão judicial, considerando-se que não houve êxito nos leilões anteriores por razão do imóvel estar com um valor superior ao que vale no mercado.

Em maio de 2016 o perito judicial apresentou o laudo de avaliação do imóvel, no valor de R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais).

Após a nova avaliação do imóvel foi deferido pelo juízo novas datas para os leilões em 06/04/2017 às 14:00hrs primeiro leilão e 19/04/2017 às 14:00hrs segundo leilão. Novamente não houve licitantes na praça realizada, tanto na primeira praça, quanto na segunda praça.

Contudo, após a finalização do segundo leilão a leiloeira informa nos autos que foi procurada por uma pessoa chamada F. C. F. N., demonstrando interesse na aquisição do imóvel, formalizando uma proposta por escrita no valor de R\$ 218.000,00 (duzentos e dezoito mil reais), desde que seja entregue livre de todos os débitos inerentes ao imóvel.

Em abril de 2017 foi indeferido pelo juízo a proposta acima noticiada, pela terceira interessa, por ser um valor muito abaixo da avaliação apresentada pelo perito judicial.

Em julho de 2017 foi requerido pelo condomínio novo leilão judicial, intimando a leiloeira para informar novas datas para a realizações das praças públicas.

Foram deferidos pelo juízo novas datas para a realizações dos leilões judiciais, sendo: 07/06/2018 a primeira praça pública e 20/06/2018 a segunda praça pública. Novamente não houve licitantes nos leilões realizados.

Em junho de 2023 foi pedido pelo condomínio novamente a tentativa de alienação pela iniciativa privada, autorizando um corretor autônomo Senhor F. M. D. O., devidamente inscrito no CRECI xxx338/0, para fazer a publicidade do imóvel e posteriormente vender no prazo legal, como último andamento nesse processo.

Em 10/02/2025 o juízo deferiu o pedido do exequente (condomínio) de alienação por sua própria iniciativa, nos termos do artigo 880 do Código de Processo Civil, na qual, apresentou uma proposta de compra do imóvel equivalente à 78% do valor do imóvel. Ocasão em que o juízo determinou para o executado apresentar uma proposta igual ou maior para viabilizar o negócio.

26/03/2025 – O condomínio peticionou nos autos requerendo o deferimento da alienação do imóvel por sua própria iniciativa, nas condições propostas pelo interessado.

12/05/2025: O juízo deferiu o pedido do condomínio e determinou que o mesmo informasse em juízo se a alienação dá quitação à presente ação. O proponente interessado sem maiores satisfações, declinou da proposta que ele apresentou à época.

Até a presente data não houve manifestação do condomínio à respeito.

Processo nº. 0009704-08.1995.8.19.0002

Ação de cobrança ajuizada em 30/11/1995.

Sentença julgou extinto o processo, por falta de interesse de agir da parte autora, ou seja, falta de andamento processual, sentença publicada em 15/12/2009.

Condomínio interpôs recurso de apelação em janeiro de 2010.

O Tribunal de Justiça deu provimento ao recurso de apelação do condomínio, afastando a extinção do processo e retornando à ação do início intimando o réu para apresentar contestação em abril de 2010.

Sentença julgada procedente em outubro de 2015, condenando o réu nos pagamentos das cotas condominiais em atraso e 5% de honorários de sucumbência.

Em dezembro de 2015 o condomínio interpôs novamente recurso de apelação, requerendo a majoração dos honorários de sucumbência entre 10% a 20%.

Em julho de 2016, o Tribunal de Justiça negou provimento ao recurso, mantendo a Sentença em todos os termos.

Em outubro de 2016, iniciou-se a execução das cotas condominiais, intimando o executado para pagamento ou apresentar bens a penhora para garantir a execução.

O executado não foi intimado para pagamento, não foi localizado para o regular andamento processual, foi pedido a citação por edital em outubro de 2017.

Em janeiro de 2018 o juízo deferiu a citação do executado por edital.

Em agosto de 2018 o executado devidamente citado por edital, não pagou e tampouco apresentou bens a penhora para garantir a execução, foi pedido a penhora do imóvel objeto da lide.

Em novembro os autos foram remetidos ao contador judicial para a elaboração do cálculo da liquidação de sentença.

Em dezembro de 2020 foram apresentados os cálculos pelo contador judicial no valor total de R\$ 609.410,72.

Em março de 2021 os cálculos foram homologados pelo juízo.

Com os cálculos devidamente homologados, tornando a sentença líquida, certa e exigível, iniciou-se efetivamente a execução em março de 2021.

Em agosto de 2021 foi novamente pedido a penhora do imóvel objeto da lide para garantir a execução, tendo em vista o não pagamento dos valores executados.

Em janeiro de 2022 foi deferida a penhora do imóvel.

Em junho de 2022 foi expedido o termo de penhora do imóvel para averbação na matrícula.

Em dezembro de 2022 foi pedido pelo condomínio a intimação do executado da penhora realizado no imóvel.

Em abril de 2023 o juízo determinou a intimação do executado.

Em maio de 2023 publicou a decisão determinando a intimação do executado da penhora realizada.

19/02/25: O exequente(condomínio), em agosto de 2024, requereu a pesquisa pelos sistemas online INFOJUD (Receita Federal), SISBAJUD (Banco Central), RENAJUD (Detran), para a localização de novos endereços do executado, para posterior intimação do executado.

O processo está aguardando a expedição dos referidos sistemas judiciais.

02/09/2025: O juízo indeferiu o pedido, considerando que há muito, o réu foi citado por edital, índice 275, com decretação de sua revelia, e intimou o exequente (condomínio) para que indique os meios pelos quais pretende prosseguir em execução.

O processo está em curso aguardando o prosseguimento da ação com a manifestação do condomínio sobre a decisão.

Processo nº. 0020875-88.1997.8.19.0002

Ação de cobrança de cotas condominiais em atraso ajuizada em 18/12/1997.

Em maio de 1998. Sentença julgada procedente, condenando o réu no pagamento das cotas em atraso e a vencer no curso do processo.

Em junho de 1998, o réu interpôs recurso de apelação.

Em outubro de 1998, o tribunal de justiça negou provimento ao recurso interposto pelo réu, mantendo a sentença em todos os termos.

Em agosto de 2000, iniciou-se a execução da sentença, intimando o executado para o pagamento ou apresentar bens a penhora, para garantir a execução.

Em janeiro de 2002, o executado não pagou e tampouco apresentou bens a penhora, foi pedido a penhora do imóvel lote x7 objeto da ação.

Em abril de 2002 foi deferido o pedido de penhora do imóvel do lote x7.

Em maio de 2002 foi expedido o mandado de penhora.

Em setembro de 2002 o executado foi intimado da penhora do imóvel lote x7.

Após a intimação da penhora do imóvel lote x7 do executado, foi aberta vista dos autos pelo juízo ao advogado do executado, que retirou os autos do cartório para se manifestar a respeito da penhora realizada e não devolveu os autos no prazo legal, prejudicando o bom andamento da ação, passível de multa por litigância de má fé. Ocasão que foi pedida pelo condomínio ora exequente.

Em 2006 o Dr. Esteban assumiu o processo juntando procuração do condomínio e pediu o prosseguimento da ação com o pedido de expedição do termo de penhora do imóvel lote x7, a fim de averbar na matrícula do mesmo.

Em março de 2010 foi expedido o termo de penhora do imóvel lote x7 para averbar na matrícula.

Em abril de 2010 foi requerido pelo condomínio a avaliação do imóvel lote x7 e posteriormente ser encaminhado a hasta pública (leilão).

Em abril de 2016 foi anexado aos autos o laudo de avaliação do imóvel lote x7 no valor de R\$ 300.000,00.

Em julho de 2016 o condomínio impugnou o laudo de avaliação, sob a alegação que o valor da dívida é superior ao valor do imóvel, requerendo uma nova avaliação do imóvel lote x7.

Em julho de 2016 em nova petição, considerando a avaliação do imóvel lote x7, pediu que o imóvel lote x6, também seja penhorado para garantir o valor total da execução.

Em setembro de 2016 o juízo encaminhou os autos ao avaliador, tendo em vista a impugnação ao laudo de avaliação apresentada pelo condomínio ora exequente.

Em maio de 2018 foi realizada nova avaliação por oficial de justiça do imóvel lote x7 no valor de R\$ 200.000,00.

Em fevereiro de 2023 foi novamente requerido pelo condomínio a penhora do imóvel lote x6 também, para garantir a execução, considerando o valor elevado da ação, juntamente com a penhora online das contas correntes do executado e eventuais veículos, pelos sistemas SISBAJUD e RENAJUD.

Aguardando até a presente data o deferimento das penhoras requeridas na petição de fevereiro.

19/02/25 – Em dezembro de 2024, o exequente (condomínio) requereu novamente o pedido de penhora dos lotes de propriedade do executado.

O juízo ainda não apreciou o pedido do exequente.

14/03/2025: O condomínio requereu a penhora do lote x6 quadra x4, para garantia da execução.

O processo está em curso aguardando a apreciação do pedido de penhora pelo juízo.

Processo nº. 0020874-06.1997.8.19.0002

Ação de cobrança de cotas condominiais em atraso ajuizada em 18/12/1997.

Em junho de 2004, Sentença julgada procedente, condenando os réus no pagamento das cotas em atraso e a vencer no curso da ação.

Em setembro de 2004 iniciou-se a execução da sentença, requerendo a intimação dos executados para o pagamento ou apresentar bens a penhora para garantir a execução.

Em outubro de 2004 foi determinado pelo juízo o recolhimento de custas processuais (GRERJ) para o início da execução de sentença.

Em fevereiro de 2005 foi determinado pelo juízo o arquivamento provisório dos autos por falta de andamento processual (Não foram recolhidas as custas processuais).

Em maio de 2006 foi pedido pelo condomínio o desarquivamento dos autos.

Em dezembro de 2006 foram certificadas pelo escrivão do cartório as custas processuais que deveriam ser recolhidas pelo executado.

Desde janeiro de 2007 a janeiro de 2008 foram feitas inúmeras tentativas de intimação do executado para o recolhimento das custas e pagamento da presente execução, todas foram infrutíferas.

Em março de 2008 os autos foram novamente arquivados por falta de andamento processual.

Em agosto de 2008 os autos foram desarquivados a pedido do condomínio.

Em fevereiro de 2009 os autos foram novamente arquivados por falta de andamento processual.

Em maio de 2009 os autos foram desarquivados a pedido do condomínio.

Em julho de 2009 foi iniciado a execução de sentença, com a juntada dos débitos atualizados e com o pedido de intimação do executado para o pagamento ou apresentar bens a penhora para garantir a execução.

Em novembro de 2009 foi pedido a penhora do imóvel objeto da ação,

considerando que o executado foi devidamente intimado para pagamento e não o fez e tampouco apresentou bens a penhora.

Em fevereiro de 2010 foi expedido o mandado de penhora do imóvel.

Em março de 2010 foi expedido o termo de penhora do imóvel para averbação na matrícula do imóvel.

Em junho de 2013 os executados foram intimados da penhora do imóvel.

Em julho de 2013 foram anexados aos autos a impugnação da penhora pelos executados.

Em setembro de 2013 o condomínio apresentou a manifestação sobre a impugnação do executado da penhora do imóvel.

Em maio de 2015 a impugnação apresentada pelo executado foi rejeitada pelo juízo, dando o prosseguimento na execução com pedido de avaliação do imóvel penhorado.

Em maio de 2016 foi expedido o mandado de avaliação do imóvel.

Em junho de 2016 o imóvel foi avaliado pelo oficial de justiça no valor de R\$ 390.000,00.

Em julho de 2016 o condomínio concordou com o valor da avaliação, requerendo o prosseguimento da ação com a designação de datas para hasta pública (leilão).

Em setembro de 2016 o executado impugnou o valor da avaliação do imóvel, anexando uma avaliação por imobiliária no valor de R\$ 490.000,00.

Em fevereiro de 2017 o juízo manteve o valor da avaliação em R\$ 390.000,00.

Em julho de 2017 o condomínio indicou a leiloeira SILVANI LOPES para designar as datas para as hastas públicas do imóvel penhorado.

Em outubro de 2018 após um ano de discussões nos autos a respeito do indeferimento da justiça gratuita do executado, inclusive com decisão em segunda instância do recurso de agravo de instrumento interposto pelo executado, a execução segue com o pedido do condomínio reiterando a indicação da leiloeira SILVANI LOPES.

Em dezembro de 2018 o juízo homologou a indicação da leiloeira intimando a mesma para designar as datas para o leilão do imóvel penhorado.

Em junho de 2019 o executado interpôs outro recurso de agravo com pedido de efeito suspensivo que homologou a avaliação do imóvel sob a alegação que não foi intimado da decisão.

Em junho de 2019 o juízo recebeu o agravo interposto e determinou aguardar o recebimento do recurso no Tribunal de Justiça.

Em julho de 2019 foi determinado pelo Tribunal de Justiça o efeito suspensivo do recurso de agravo de instrumento interposto pelo executado.

Em julho de 2019 foi devolvido o prazo ao executado para a manifestação da decisão que homologou a avaliação do imóvel penhorado, tornando sem efeito a homologação da indicação da leiloeira.

Em agosto de 2019 os executados se manifestaram nos autos dizendo que o imóvel penhorado foi objeto de acordo celebrado entre os executados e o pai, na ação de execução de alimentos em trâmite na 3ª. Vara de família e sucessões de Niterói/RJ – Processo nº. 0018652-89.2002.8.19.0002.

Informando ainda que tem interesse em composição da dívida ora executada. Entretanto não se manifestou efetivamente na presente ação de execução.

Em dezembro de 2021 houve a juntada da renúncia do advogado dos executados, com isso não foram intimados da decisão que homologou a avaliação do imóvel.

Em dezembro de 2021 o condomínio peticionou requerendo o prosseguimento da ação com a intimação dos executados sobre a decisão que homologou a avaliação do imóvel.

Em fevereiro de 2023 o condomínio reiterou o pedido de intimação dos executados.

O processo aguarda a expedição de carta de citação.

28/06/2024 – O condomínio requereu a citação dos executados e forneceu endereços para a expedição do mandado por oficial de justiça, simultaneamente requereu ofícios aos sistemas online SISBAJUD, INFOJUD E RENAJUD para a localização de novos endereços, em caso de mandado de citação negativo.

04/05/2025 – Foi juntada a certidão negativa do oficial de justiça, certificando que o executado não reside no local.

19/05/2025 – Houve a publicação da certidão para o regular andamento do feito pelo condomínio e até a presente data não houve a manifestação nos autos.

O processo está em curso aguardando a manifestação do condomínio à respeito da certidão negativa do oficial de justiça.

Processo nº. 0006864-49.2000.8.19.0002

Ação de cobrança de cotas condominiais em atraso ajuizada em 25/04/2000.

Em novembro de 2000, Sentença julgada procedente, condenando o réu nos pagamentos das cotas condominiais em atraso, bem como nas cotas a vencer no curso do processo.

Em setembro de 2001, iniciou-se a execução de sentença, com o pedido de intimação do executado para o pagamento dos débitos ou apresentar bens passíveis de penhora para garantir a execução.

Em janeiro de 2002 foi requerido pelo condomínio o arresto do imóvel para a garantia da execução, tendo em vista a não citação do executado por ter mudado de endereço e não informado o juízo, prejudicando o bom andamento do processo.

Em abril de 2002 o juízo deferiu o pedido de arresto do imóvel para garantir a execução.

Em maio de 2002 foi expedido o mandado de arresto do imóvel.

Em junho de 2002 o Sr. Oficial de justiça deixou de cumprir o mandado de arresto do imóvel por não estar anexado ao mandado a certidão atualizada da matrícula do respectivo imóvel.

Em outubro de 2002 foi efetuado o arresto do imóvel para garantir a execução por oficial de justiça.

Em maio de 2003 não foi possível a intimação do executado do arresto realizado no imóvel, tendo em vista que o Sr. Oficial de justiça certificou que o executado mudou-se para São Paulo em local incerto e não sabido.

Em maio de 2005 foi expedida a certidão do termo de arresto para o registro na matrícula do imóvel.

Em junho 2005 foi localizado nos autos do inventário o endereço do representante legal do espólio da Falecida o inventariante R. R. D. S., filho da falecida e foi pedido a citação por carta precatória, tendo em vista que o endereço do inventariante é em São Paulo.

Em agosto de 2005 o espólio foi citado do arresto do imóvel, através do inventariante e representante legal por carta precatória.

Entre setembro de 2005 a fevereiro de 2008 o processo ficou sem andamento.

Em fevereiro de 2008 o Dr. Esteban assumiu os autos anexando nova procuração.

Em março de 2008 foi requerido pelo condomínio o arresto do imóvel em penhora e a intimação do executado.

Em janeiro de 2009 foi reiterado pelo condomínio a convolação do arresto do imóvel em penhora, considerando-se que o executado foi devidamente citado e não pagou o débito e tampouco apresentou bens a penhora para garantir a execução.

Em julho de 2009 o juízo deferiu o pedido e converteu o arresto em penhora do imóvel.

Em agosto de 2009 foi pedido pelo condomínio a expedição de certidão para averbação da penhora na matrícula do imóvel.

Em setembro de 2009 foi expedido o termo de penhora para o registro na matrícula do imóvel.

Em fevereiro de 2010 foi requerido pelo condomínio a expedição de mandado de avaliação do imóvel penhorado.

Em março de 2010 foi oposto embargos de terceiro nos autos – Terceiro interessado: A. R. A.

Em setembro de 2012 foi anexado a presente ação de execução a Sentença dos embargos de terceiro oposto por A. R. A. que foi julgado extinto por não ter recolhido as custas processuais.

Em janeiro de 2013 foi requerido pelo condomínio o prosseguimento da ação de execução com o pedido de novo mandado de avaliação do imóvel penhorado.

Em outubro de 2014 o executado meeiro A. R. A. no espólio da Falecida, informa que depositou judicialmente o valor R\$ 8.794,41 (nº de identificação do comprovante de depósito: 081010000007500736) para garantir a execução, informando ainda que não foi intimado da penhora do imóvel.

Em fevereiro de 2015 o condomínio requereu o prosseguimento da ação, informando que no mês de março de 2009 juntou planilha de débito no valor de R\$ 89.238,41, valor que deveria ter sido depositado em juízo na época para garantir a execução, portanto comprovou que o valor depositado pelo executado não garantiu a execução.

Na mesma petição foi requerido o levantamento do valor depositado em juízo para amortizar o débito exequente, tratando-se de valor incontroverso.

Em maio de 2015 foi juntado aos autos o laudo de avaliação do imóvel penhorado no valor de R\$ 1.150.000,00.

Em junho de 2015 o condomínio concorda com o valor da avaliação do

imóvel.

Em novembro de 2015 foi deferido a expedição de mandado de pagamento do valor depositado em juízo ao condomínio exequente para a amortização da dívida (R\$ 8.794,41).

Em maio de 2018 foi requerido pelo condomínio a indicação da leiloeira SILVANI LOPES DIAS, para a realização do leilão judicial do imóvel penhorado.

Em agosto de 2018 foi deferido pelo juízo a nomeação da leiloeira indicada pelo condomínio exequente.

Em outubro de 2018 foi homologado pelo juízo as datas designadas para o leilão do imóvel penhorado, sendo 26/11/2018 o primeiro leilão e 06/12/2018 o segundo leilão.

Em novembro de 2018 foi suspenso o leilão pelo juízo, considerando-se que os cálculos da planilha de débitos do condomínio apresentada nos autos precisam ser retificadas nos termos da sentença, bem como por conta das informações trazidas pelo meeiro do espólio o senhor A. R. S. que nos autos do inventário possuem herdeiro incapaz.

Em outubro de 2019 foi informado pelo condomínio nos autos da ação de execução que foi deferido um pedido de alvará judicial nos autos do inventário do ESPÓLIO, para a venda do imóvel objeto da ação, requerendo um pedido de sobrestamento do feito por 30 dias para eventual venda do imóvel.

Em julho de 2020 foi requerido pelo condomínio um pedido de reconsideração da decisão proferida para retificar os cálculos dos débitos condominiais nos termos da sentença, sendo certo que os executados não pagaram os débitos vigentes.

Em agosto de 2020 o juízo indeferiu o pedido de reconsideração, mantendo a decisão de retificação dos cálculos nos termos da sentença.

Em setembro de 2020 o condomínio interpôs agravo de instrumento contra a decisão que determinou a retificação dos débitos condominiais.

Em dezembro de 2020 o tribunal de justiça manteve a decisão agravada.

Após o condomínio apresentou recurso especial da decisão do tribunal de justiça. O recurso especial foi inadmitido. Após o condomínio interpôs agravo denegatório de recurso especial.

Em outubro de 2021 o recurso subiu ao SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

Em março de 2022 o SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA não conheceu o agravo interposto pelo condomínio.

Em abril de 2022 transitou em julgado a decisão do SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

Em junho de 2023 o processo baixou do tribunal de justiça intimando o condomínio exequente em dar prosseguimento da ação.

10/12/2024 – O condomínio requereu a inclusão ao polo passivo da execução os herdeiros da Falecida.

05/03/2025 - No momento o juízo intimou o Ministério Público para se manifestar á respeito.

O processo está aguardando a manifestação do Ministério Público.

06/03/2025 – O MP se manifestou pela não intervenção nos autos por não possuir partes menores e/ou incapazes.

04/08/2025 – O MP manifestou-se pela intimação da inventariante para prestar os esclarecimentos necessários acerca da qualificação dos

herdeiros, bem como para regularizar a representação processual do polo passivo da presente ação.

O processo está em curso aguardando a manifestação da inventariante à respeito dos pedidos do MP.

ANDAMENTO PROCESSUAL
(Processos na posse do escritório OC CARVALHO)
(19/09/2025)

Processo nº. 0004060-35.2015.8.19.0212

Ação de cobrança de cotas condominiais ajuizada em 26/03/2015, referente as cotas dos meses: dezembro/2008; abril/2009 até agosto/2009; maio/2012 até agosto/2012.

O condomínio ganhou a ação, sentença procedente em novembro de 2017, obrigando o devedor a pagar as cotas condominiais em atraso devidamente corrigida.

Em janeiro de 2018 iniciou-se o cumprimento de sentença (fase de execução), com o condomínio requerendo a intimação da executada para o pagamento da dívida atualizada, nos termos da Sentença.

Após longa tentativa de intimação da executada, em setembro de 2021, finalmente a executada foi intimada e o condomínio peticionou aos autos requerendo o pagamento da dívida atualizada sob pena de penhora.

Em janeiro de 2022 o condomínio peticionou nos autos requerendo a penhora das contas bancárias e aplicações financeiras da executada, considerando-se que não houve o pagamento da dívida, pelo sistema online SISBAJUD.

Em novembro de 2023 houve o bloqueio online pelo sistema SISBAJUD no valor de R\$ 12.611,00.

Em agosto de 2024 foi protocolizado nos autos um acordo entre as partes, onde a parte executada confessa a dívida no valor de R\$ 21.680,38, sendo pagos da seguinte forma:

O valor de R\$ 11.709,44, penhorado pelo sistema SISBAJUD liberados através de levantamento nos autos e o saldo remanescente de R\$ 9.970,94 em 10(dez) parcelas, sendo as duas primeiras no valor de R\$ 985,47 e as outras 8(oito) parcelas no valor de R\$ 1.000,00 cada, pagos através de boleto bancário emitido pelo escritório OC Carvalho, conforme minuta de acordo.

Em 26/08/2024 o acordo foi homologado pelo juízo.

Em 28/11/2024 o processo foi remetido ao arquivo.

Em 24/06/2025 O condomínio peticionou nos autos informando que o acordo homologado foi devidamente quitado, requerendo a extinção e o arquivamento do feito em definitivo.

Processo nº. 0004090-70.2015.8.19.0212

Ação de cobrança de cotas condominiais ajuizada em 25/11/2015.

Em outubro de 2015 houve audiência de conciliação, onde o Requerido se comprometeu a pagar o valor do débito atualizado (R\$ 55.080,00), correspondentes às cotas de 10/03/2003 à 10/10/2015 em 68(sessenta e oito) parcelas no valor de R\$ 810,00 cada.

Em 21/10/2015 o juízo homologou o referido acordo realizado em audiência de conciliação.

Em agosto de 2016 o condomínio peticionou nos autos informando o não cumprimento do acordo e requerendo o prosseguimento da ação de execução, com a intimação do executado para o pagamento integral da dívida.

Em dezembro de 2017 o condomínio peticionou requerendo a penhora do imóvel, pelo não pagamento da dívida.

Em julho de 2018 o juízo deferiu o pedido de penhora do imóvel.

A presente ação ainda está aguardando a expedição do termo de penhora, considerando-se que na matrícula do imóvel ainda consta o nome do terceiro que vendeu ao executado, senhor W. S. C., portanto, o juízo determinou para o condomínio incluir no polo passivo dos autos.

A ação ainda está aguardando a expedição do termo de penhora do imóvel.

10/12/2024 – O condomínio incluiu no polo passivo da demanda o atual proprietário do imóvel objeto de penhora (W. S. C.).

04/06/2025 – O juízo deferiu a inclusão no polo passivo da ação e determinou a citação do mesmo.

O processo está em curso aguardando o recolhimento da GRERJ para a expedição do mandado de citação do senhor W.S.C.

A GREJ no valor de R\$ 140,48 foi recolhida em 19-09-2025.

Processo nº. 0004057-80.2015.8.19.0212

Ação de cobrança ajuizada em 26/03/2015.

Em julho de 2015 houve audiência de conciliação, instrução e julgamento, na qual foi julgado procedente a presente ação de cobrança em face do espólio de Idelfonso, devendo os Requeridos arcarem com as cotas condominiais em atraso.

Em fevereiro de 2016 o condomínio peticionou requerendo o prosseguimento da execução, tendo em vista que o executado não pagou o valor devido.

Houve impugnação do executado quanto aos valores executados.

O condomínio se manifestou sobre a impugnação do executado.

Em março de 2024 o juízo decidiu que os valores deverão ser remetidos ao contador judicial.

A presente ação ainda está aguardando a elaboração do contador judicial nos autos, à respeito dos valores executados.

19/09/2025 – O processo ainda está na mesma situação noticiada acima.

At. te,

LUIZ GUSTAVO LEITE – SÍNDICO

GESTÃO COM ADMINISTRAÇÃO COLEGIADA