



**Poder Judiciário do Estado de Sergipe  
3º Juizado Especial de Aracaju**

---

**Nº Processo 201740301382 - Número Único: 0003829-71.2017.8.25.0082**

**Autor: CONDOMINIO RESIDENCIAL SINAI II**

**Réu: EVERALDO CAMILO COSTA**

---

Movimento: Julgamento >> Com Resolução do Mérito >> Improcedência

Visto, etc...

## **I – RELATÓRIO**

Dispensado o relatório, nos termos do *caput* do art. 38 da Lei n. 9.099/95.

## **II – FUNDAMENTAÇÃO**

No tocante a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela demandada, entendo que esta se confunde com o mérito, de modo que será analisada no decorrer desta sentença.

Cumpre pontuar que o cerne da questão controvertida cinge-se na (in)existência do débito do requerido para com o condomínio autor referentes às taxas condominiais vencidas entre o período de 16/07/2016 à 10/07/2017 da unidade imobiliária autônoma de nº 32, rua B.

Analizando o cenário fático reconstruído nos autos e as provas produzidas, tenho que o pleito autoral merece a improcedência. Justifico.

A obrigação de pagamento de despesas condominiais tem natureza *propter rem*, ou seja, existe em razão da coisa e não em função de qualquer obrigação pessoal. Segundo o Superior Tribunal de Justiça, "a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação, b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto, c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que

a posse foi exercida pelo promissário comprador. (REsp 1345331/RS, Rei. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015)

Inobstante o condomínio autor afirmar em sua peça exordial que o executado é titular dos direitos do imóvel em questão e não vem cumprindo com as obrigações condominiais, restou demonstrado nos autos do processo em epígrafe que houve a cessão de direitos e obrigações do referido imóvel em favor da Sra. KARINA ALMEIDA SANTOS, em 18/03/2009, tendo o condomínio requerente, inclusive, emitido boletos para o pagamento das taxas condominiais em nome da Sra. KARINA ALMEIDA SANTOS, fato que demonstra que o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do ora requerido para responder por despesas condominiais cobradas neste feito relativas a período em que a posse foi exercida pela Sra. KARINA ALMEIDA SANTOS.

Nesse diapasão, entendo que o débito em questão não deve ser quitado pelo Sr. EVERALDO, ora requerido, haja vista que o mesmo não é mais o responsável pelas despesas do referido imóvel. Sendo assim, a improcedência dos pleitos autorais é a medida que se impõe.

### III-DISPOSITIVO

Diante de tudo o que foi exposto e, sem maiores delongas, **JULGO IMPROCEDENTES** os pleitos autorais, extinguindo o feito com resolução do mérito com supedâneo no art. 487, inciso I, do CPC.

Sem custas e honorários advocatícios, a teor do art. 55, da Lei nº 9.099/95.

Caso haja recurso inominado interposto pelas partes, proceda a Secretaria a confecção da taxa a recolher, correspondente ao preparo e às custas processuais. Interposto o recurso no prazo legal, e após o prazo para a apresentação das contrarrazões, com ou sem manifestação da parte adversária, remetam-se os autos à Turma Recursal. Caso não haja recurso inominado, certifique-se o trânsito em julgado e aguarde-se em arquivo a manifestação da parte interessada, a fim de promover a execução do julgado, se assim quiser e/ou for a situação.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Cumpra-se

Aracaju, 29 de agosto de 2017.

**Fabiana Oliveira Bastos de Castro**



Documento assinado eletronicamente por **FABIANA OLIVEIRA B. DE CASTRO**, **Juiz(a) de 3º Juizado Especial de Aracaju**, em **29/08/2017**, às **21:08**, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico [www.tjse.jus.br/portal/servicos/judiciais/autenticacao-de-documentos](http://www.tjse.jus.br/portal/servicos/judiciais/autenticacao-de-documentos), mediante preenchimento do número de consulta pública **2017001232479-95**.

---