



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007807-15.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequiente: **Condomínio Vila Verde Sabará**
 Executado: **Daisen Empreendimentos Imobiliarios Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

Vistos,

A excipiente DAISEN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA opôs exceção de pré-executividade em face do excepto CONDOMÍNIO VILA VERDE SABARÁ, alegando inexigibilidade do título executivo extrajudicial pela não indicação do período cobrado, que a responsabilidade pelo pagamento das taxas de condomínio é de Mara Lucia Cotrim Gomes, mediante compromisso de venda e compra assinado.

O excepto manifestou-se às folhas 126/127, requerendo a rejeição da exceção porque a propriedade do imóvel está comprovada através da certidão de matrícula do imóvel, obtida em 20/07/2017, onde consta ser a excepiante a proprietária do imóvel.

Relatei.

Fundamento e decido.

Não procede a exceção de pré-executividade.

De início, não há que se falar em não indicação do período cobrado, tendo em vista que o excepto demonstrou com os documentos acostados (fls. 06) o período e a evolução da dívida.

Encontram-se em débito as taxas de condomínio vencidas em 15/09/2016, 20/02/2017, 20/03/2017, 20/04/2017, 20/05/2017, 20/06/2017 e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

20/07/2017.

A obrigação de concorrer com as despesas condominiais tem natureza *propter rem*, vinculando solidariamente os titulares de domínio das unidades autônomas.

É incontroverso que a excipiente figura como proprietária do imóvel, objeto da ação, conforme certidão acostada às fls. 11, assim como a existência de débito da taxa condominial indicada no cálculo de fls. 06, diante da ausência de comprovação de pagamento. Assim sendo, em princípio, o proprietário do imóvel com título registrado no álbum imobiliário é o responsável pelas despesas condominiais.

Esse o magistério de Maria Helena Diniz: A força vinculante das obrigações *propter rem* manifesta-se conforme a situação do devedor ante uma coisa, seja como titular do domínio, seja como possuidor. Assim, nesse tipo de obrigação, o devedor é determinado de acordo com sua relação em face de uma coisa, que é conexa com o débito. Infere-se daí que essa obrigação provém sempre de um direito real, impondo-se ao seu titular de tal forma que, se o direito que lhe deu origem for transmitido, por meio de cessão de crédito, de sub rogação, de sucessão por morte, etc., a obrigação o seguirá, acompanhando-o em suas mutações subjetivas; logo, o adquirente do direito real terá de assumi-la obrigatoriamente, devendo satisfazer uma prestação em favor de outrem" (*in* Curso de Direito Civil Brasileiro. 2º volume: teoria geral das obrigações. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 11)

A matéria debatida nos autos foi pacificada no C. STJ, com o julgamento do recurso especial nº 1.345.331/RS, sob o regime de recursos repetitivos (art. 1.031, NCPC) ocasião em que foram consolidadas pela Corte Especial, por unanimidade, as seguintes teses: “PROCESSO CIVIL.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC/73 (atual art. 1.031 NCPC), firmam-se as seguintes teses:

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 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 ao período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

Consequentemente, a partir do posicionamento do C. STJ, deve concorrer duas situações a serem apuradas nos autos para que se defina o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

responsável pelo pagamento das despesas condominiais: 1) A promissária compradora imitiu-se na posse do imóvel? e, 2) O condomínio teve ciência inequívoca da transação?

In casu, a imissão na posse da promissária compradora foi devidamente demonstrada pela excipiente às fls. 122.

Não consta nos autos, todavia, que o excepto teve ciência da imissão da adquirente na posse do imóvel.

Assim, figurando a excipiente como titular do domínio da unidade em débito, consoante certidão de matrícula acostada às fls. 11, não lhe socorre eximir-se de concorrer com o pagamento da despesa condominial indicada na memória que aparelha a petição inicial.

Por essa razão, inafastável a responsabilidade da excipiente pelo pagamento das despesas geradas para a manutenção do condomínio, a teor do que dispõe o art. 1.336, I, do Código Civil.

Dessa maneira, os títulos são líquidos, certos e exigíveis, sendo de rigor a rejeição da exceção de pré-executividade.

Diante do exposto, rejeito a exceção de pré-executividade, devendo a execução prosseguir em seus ulteriores termos.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 20 de setembro de 2017.

Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**