



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **1007880-21.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Embargos À Execução - Nulidade / Inexigibilidade do Título**
 Embargante: **Jose Carlos Bellazalma**
 Embargado: **Condomínio Edifício Arlete**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

JOSE CARLOS BELLAZALMA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Embargos À Execução em face de Condomínio Edifício Arlete, também qualificado, alegando que o débito que o ora embargado dirige contra si, referente a nove (09) meses de condomínio, seria inexigível porquanto tenha adquirido o apartamento a partir de arrematação judicial ocorrida no final de 2014, com imissão na posse em 28 de agosto de 2015, de modo que a responsabilidade pelo pagamento das referidas despesas de condomínio, dos meses de janeiro a agosto de 2015, não seriam de sua responsabilidade, até porque não detinha a posse do bem, requerendo assim a extinção da execução, impugnando alternativamente os valores apresentados na ação de execução, na medida em que haveria inclusão de mais de uma parcela de despesa por mês, sem prova da origem dessas parcelas, impugnando ainda o valor de R\$ 1.130,23 indicado como despesas de cobrança que também não disporia de comprovação, pleiteando a devolução em dobro dos valores já pagos e cobrados indevidamente.

O embargado impugnou o pedido alegando que o embargante estaria na condição de proprietário do imóvel desde a arrematação em 14/12/2014, ao tempo que imputa o atraso na assunção da posse à culpa do próprio embargante, sem prejuízo do que aponta seja pacífico na jurisprudência a responsabilidade do arrematante pelas despesas condominiais em atraso, justificando que o valor das despesas de cobrança refere-se a decisão aprovada em reuniões de condomínio para substituição dos guarda-corpos das sacadas e modernização do elevador social, daí a cobrança mensal de mais de uma parcela, concluindo pela improcedência dos embargos.

O autor reiterou suas alegações, afirmando que os documentos juntados com a impugnação não alteram suas alegações.

É o relatório.

DECIDO.

Não procede a postulação do embargante, de que durante o lapso temporal entre o ato de aquisição do apartamento pela arrematação e a efetiva assunção da sua posse não possa o embargado carrear-lhe a responsabilidade pelo pagamento das respectivas despesas condominiais, porquanto fosse ele parte ilegítima.

Em se tratando de obrigação *propter rem* não há possibilidade de oposição da não assunção da posse, com o devido respeito.

Conforme pacífico na jurisprudência, “o novo Código Civil preceitua expressamente em seu artigo 1.345: “O adquirente da unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”. Nesse vértice, é



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

correto afirmar que, tendo o apelante arrematado a unidade sobre a qual recaiam débitos condominiais, apresenta-se como parte legítima para figurar no polo passivo da presente ação, conforme já decidiram nossos Tribunais Superiores, e conforme ementa a seguir transcrita: "DESPESAS CONDOMINAIS. Arrematação. Cobrança do arrematante da unidade autônoma. Responsabilidade deste pelos débitos anteriores à arrematação. Obrigação "propter rem". Ação procedente. Recurso improvido. Quem, em hasta pública, arremata unidade condominial fica obrigado ao pagamento das despesas condominiais pendentes, mesmo que anteriores à arrematação. A aquisição em hasta pública é de caráter derivado. Como o patrimônio do devedor responde por suas dívidas, o Poder Público impõe ao devedor o cumprimento forçado da obrigação inadimplida; impõe a vontade da lei, em substituição à vontade do executado, para a alienação onerosa do bem. Quem transmite o direito de propriedade ao arrematante, todavia, é o devedor, porque só quem é proprietário pode transmitir. O Poder Público não transmite nada a ninguém. A carta de arrematação é o título, tal como a escritura de compra e venda, que uma vez registrado, transmite o domínio ao arrematante." (2º TACIVIL 5ª Câmara; AP s/ Revisão nº 634162-00/7-Guarujá-SP; Rel. Juiz Luis Camargo Pinto de Carvalho; j. 6/2/2002; v.u.), in BAASP, 2295/2491-j, de 23.12.2002) - cf. Ap. nº 0032993-50.2009.8.26.0562 - 32ª Câmara de Direito Privado TJSP - 18/08/2016 ¹.

Referido acórdão vem muito bem fundamentado em doutrina de ORLANDO GOMES e de ARAKEN DE ASSIS, assim descritas: "Com efeito, as despesas condominiais são obrigações reais. Isso significa que, como leciona ORLANDO GOMES (Obrigações, Forense, 11ª ed., p. 21, nº 17), "nasce em consequência de um direito real do devedor sobre determinada coisa, a que aderem, acompanhando-o em suas mutações subjetivas". (...) "A transmissão ocorre automaticamente, isto é, sem que seja necessária a intenção específica do transmitente", não podendo, assim, o adquirente do direito real recusar-se a assumi-la. Necessário consignar que a arrematação não é modo originário de aquisição da propriedade. É apenas causa da aquisição, tendo em vista a hipótese quadrar-se como espécie de aquisição derivada. Logo, indiscutível que a obrigação de pagamento das taxas condominiais inadimplidas se transfere ao arrematante. Não é outra a lição de ARAKEN DE ASSIS, no seu festejado Manual do Processo de Execução, RT, 4ª ed., p. 584, nº 232.7, enfrentando a questão em comentário no capítulo sob a epígrafe "Alienação coativa de unidades autônomas e despesas condominiais", afirmando: "Toda unidade autônoma em edificações se mostra passível de alienação coativa. Consoante estabelece a atual redação do art. 4º, parágrafo único, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, o acordo de transmissão dependerá da prova da quitação das despesas condominiais. Tal responsabilidade 'propter rem' se estende ao arrematante". À luz dessa exposição de motivos, fica superada a extensão da responsabilidade do apelante, arrematante, a exemplo da preliminar de ilegitimidade arguida" (idem, Ap. nº 0032993-50.2009.8.26.0562 - 32ª Câmara de Direito Privado TJSP - 18/08/2016 ²).

Portanto, desde que incontroversa a aquisição do imóvel por arrematação ocorrida em 14 de dezembro de 2014, incontestes a obrigação do embargante e, em contrapartida, o direito do embargado, em postular a execução das despesas de condomínio vencidas entre os meses de janeiro a agosto de 2015.

Os embargos são, pois, improcedentes.

O embargante sucumbe e deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 15% do valor da dívida, atualizado.

Isto posto JULGO IMPROCEDENTE os presentes embargos, opostos por JOSE CARLOS BELLAZALMA contra Condomínio Edifício Arlete, em consequência do que CONDENO o embargante ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 15% do valor da dívida, atualizado.

¹ <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>

² <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

P. R. I.

São Carlos, 26 de setembro de 2016.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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