



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

SENTENÇA

Processo nº: **0018138-49.2012.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condomínio Triade 03 Edifício Nova York**
 Requerido: **Congorsa Empreendimentos Sa**

Proc. 2059/12

4ª. Vara Cível

Vistos, etc.

CONDOMÍNIO TRIADE 03 – EDIFÍCIO NOVA YORK, já qualificado nos autos, moveu ação de cobrança contra CONGORSA EMPREENDIMENTO S/A, já qualificada nos autos, alegando, em síntese, que é credor da ré, da importância de R\$ 13.567,45, relativa a despesas de condomínio, das unidades 02-TO3; 03-TO3; 04-TO3; 07-TO3; 08-TO3; das quais a suplicada é proprietária.

Docs. acompanharam a inicial (fls. 10/35).

Designada audiência e regularmente citada, a ré contestou (fls. 44/51), alegando que:

a) não tem legitimidade para figurar no pólo passivo desta ação, pois as unidades referidas na inicial já foram vendidas.

Destarte, responsáveis pelos débitos provenientes das despesas de condomínio, é dos atuais proprietários.

b) no mérito, bateu-se pela falta de responsabilidade de sua parte, pelas despesas condominiais, independentemente da escritura ou promessa de compra e venda outorgadas aos compradores das novas unidades, estar ou não registrada.

Docs. acompanharam a contestação (fls. 52/62).

Réplica à contestação a fls. 63/64, ocasião em que o autor alegou que a ré, após a propositura desta ação, quitou as despesas condominiais relativas



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

às unidades 02-TO3; 03-TO3; 07-TO3; vencidas até 10/08/2012.

Remanescem, outrossim pendentes as despesas totais relativas às unidades 04-TO3; 08-TO3.

A fls. 73, a ré carrou aos autos, cópia de instrumento particular de compra e venda da unidade 03.

A fls. 90/91, o autor observou que já havia informado a quitação dos débitos cobrados nesta demanda, da unidade 03.

Destarte, e comprovada a venda da unidade requereu a exclusão dela do feito

Encontram-se, porém, pendentes as despesas relativas à unidade 08-TO3.

Destarte, requereu o prosseguimento da ação, única e exclusivamente em relação a tal unidade, cujo débito é de R\$ 2.884,91.

É o relatório.

DECIDO.

O julgamento de plano da lide é de rigor, como será demonstrado.

Pois bem.

De início, anote-se que o condomínio autor pretende, face ao que foi alegado nas petições de fls. 90/91 e fls. 93, o recebimento de despesas condominiais vencidas no período compreendido entre 08/12 a 03/13, relativas à unidade 08-T03, cujo total é de R\$ 2.884,91.

Outrossim, requereu a aplicação do dispositivo contido no art. 290, do CPC.

A suplicada (pessoa jurídica) alegou que já alienou a unidade objeto desta ação.

O comprador assumiu a responsabilidade por todas as despesas relativas à unidade, inclusive as de condomínio.



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

Destarte, entende que não é devedora das prestações condominiais, objeto desta ação.

Sem razão a suplicada.

De fato, como bem ensina Caio Mario da Silva Pereira – Condomínio e Incorporações – Ed. Forense – 8ª. Ed. – pg. 189, “...estabelece o art. 4º, § único, da Lei do Condomínio e Incorporações que o adquirente responde pelos débitos da unidade adquirida. O objetivo da norma é defender o condomínio contra a alegação de que o novo proprietário não poderia responder pelos encargos correspondentes a tempo anterior a seu ingresso na comunidade. Tal propósito não pode, entretanto, ser levado ao extremo de exonerar o alienante. Assim é que se o adquirente for chamado a liquidar o débito, fica sub-rogado no direito respectivo, cabendo o ressarcimento por via da ação de in rem verso...”

Resumindo, a prestação condominial, se constitui obrigação propter rem.

Aplicando a lição acima transcrita à hipótese discutida neste feito, verifica-se que a ré, pelo que veio aos autos, é ainda a proprietária do imóvel – unidade 08-TO3.

De fato, do contrário teria carreado aos autos, a matrícula do imóvel, dando conta de que ele foi efetivamente vendido a outra pessoa.

Nunca é demais lembrar que para o ordenamento jurídico brasileiro, proprietário é aquele que figura como tal no Registro de Imóveis.

A promessa de venda eventualmente celebrada entre a ré e terceira pessoa, sequer carreada aos autos, não pode ser oposta ao condomínio autor.

De fato, tal contrato não tem efeito erga omnes.

Destarte, a ré, como proprietária do imóvel (unidade 08-TO3), é responsável pelas despesas condominiais pendentes.

Para que não sofra prejuízo, a legislação aplicável à espécie, lhe assegura o direito de postular, regressivamente, contra aquele com quem contratou. A propósito, vejam-se julgados proferidos pelo Extinto Egrégio 2º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo: Ap. s/ Rev. 540.629 - 6ª Câ. - Rel. Juiz LINO MACHADO - J. 28.4.99; Ap. s/ Rev. 541.683 - 3ª Câ. - Rel. Juiz RIBEIRO PINTO - J. 16.3.99; Ap. s/ Rev.



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

548.091 - 8ª Câ. - Rel. Juiz MILTON GORDO - J. 13.5.99; AI 579.514-00/6 - 2ª Câ. - Rel. Juiz FELIPE FERREIRA - J. 7.6.99.

Isto posto, **rejeito a preliminar de ilegitimidade de parte passiva deduzida pela co-requerida.**

2) No mérito, demonstrada a responsabilidade da ré, pelas despesas pendentes relativas à unidade 08-T03, a procedência da ação é de rigor.

De fato, enquanto não efetivada e demonstrada a alienação da unidade, a obrigação pelas despesas condominiais subsiste.

Em outras palavras, há que se aplicar à hipótese, a previsão consubstanciada no art. 290, do CPC.

Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo procedente** a ação.

Em consequência, condeno a ré a pagar ao autor, a quantia de R\$ 2.884,91, devidamente corrigida a partir de 19/04/2013 (data do demonstrativo de fls. 94) e acrescida de juros de mora, estes contados a partir da citação.

Fundamentado no art. 290, do CPC, autorizo, enquanto durar a obrigação, a inclusão no débito, das prestações vencidas até a data da prolação desta e, ainda, das vencidas posteriormente.

Condeno a suplicada ao pagamento das custas do processo e honorários advocatícios, que fixo em 20% do valor do débito.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 09 de janeiro de 2014.

THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO
JUIZ DE DIREITO