



**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: **1002932-65.2018.8.26.0566**  
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Green View Residencial**  
Executado: **Thabata Carolina Giatti Soares**

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

Vistos,

A excipiente **Thabata Carolina Giatti Soares**, qualificada nos autos, opôs exceção de pré-executividade em face do excepto **Greew View Residencial**, representado pelo síndico Felipe Gonçalves Brasil, também qualificado nos autos. Pleiteou em preliminar, o reconhecimento da sua ilegitimidade passiva, haja vista haver adquirido o apartamento 072, da Torre 02, do Condomínio Residencial Green View Residencial, em 24/06/2014, após o vencimento das despesas condominiais pleiteadas nos presentes autos, referente aos meses de maio e junho de 2014. No mérito menciona o disposto no art. 803 do NCPC. Requer a improcedência do pedido e a condenação do excepto pela litigância de má-fé.

O excepto manifestou-se a fls. 80/81 requerendo a rejeição da exceção de incompetência, alegando que que está assentado na doutrina e na jurisprudência, inclusive do Superior Tribunal de Justiça, que a responsabilidade pelos débitos condominiais pertence à atual proprietária, ainda que anteriores à alienação do bem.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

A preliminar de ilegitimidade passiva confunde-se com o mérito



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

e com ele será decidida.

No mérito, não procede a exceção de pré-executividade.

Encontram-se em débito as taxas de condomínio vencidas em 20/05/2014 e 15/06/2014.

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 contrato de compra e venda colacionado a fls. 51/72, assim como a existência de débito da taxa condominial indicada no cálculo de fls. 33, 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



**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

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. 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



**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

comprador.

Consequentemente, a partir do posicionamento do C. STJ, deve concorrer duas situações a serem apuradas nos autos para que se defina o 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. 75/76.

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. 75/76, 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, 18 de julho de 2018.