



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006507-81.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Nulidade / Inexigibilidade do Título**
 Embargante: **Angela Salvador Miranda**
 Embargado: **Condomínio Residencial Moradas São Carlos II**

Juiz de Direito: Dr. **MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**

Vistos.

ANGELA SALVADOR MIRANDA propôs embargos à execução em face de **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADAS SÃO CARLOS II**. Preliminarmente, pleiteou pelos benefícios da justiça gratuita. No mérito, se insurge contra a execução proposta em seu desfavor, visando o recebimento do valor de R\$ 3.249,55, referente às taxas condominiais de agosto/2015 à julho/2017, já que naquele momento a embargante não era a real possuidora do imóvel. Informou que foi imitada na posse do imóvel em 22/12/2017 sendo que apenas a partir dessa data se tornou responsável pelo pagamento das taxas condominiais. Requereu o reconhecimento da ilegitimidade passiva para figurar na execução e, subsidiariamente, pela declaração de inexigibilidade do crédito em relação à embargante.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 13/105.

Solicitados documentos para aferir a real necessidade da concessão de gratuidade (fl. 106) a requerente efetuou o recolhimento das taxas judiciais (fls. 110/115). Trouxe documentos às fls. 123/129.

Indeferida a gratuidade (fl. 131).

Devidamente intimado (fl. 136), o embargado se manteve inerte.

É o relatório

Fundamento e decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

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

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

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Trata-se de embargos à execução propostos visando o reconhecimento da ilegitimidade da embargante para figurar no polo passivo da execução ou a inexigibilidade do débito, tendo em vista que foi imitada na posse do imóvel apenas em dezembro de 2017, momento posterior às cobranças realizadas.

Pois bem, de início não há que se falar em ilegitimidade passiva da embargante para figurar no polo passivo da execução. Isso porque a obrigação condominial tem natureza *propter rem*, respondendo o proprietário do imóvel pelo pagamento das obrigações, já que a obrigação surge da simples propriedade, demonstrada no caso concreto.

Nesse sentido o E. TJDF:

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. COBRANÇA. LEGITIMAÇÃO. TAXA CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. 1. As obrigações condominiais têm natureza *propter rem*, e, portanto, aderem à coisa, e não à pessoa, bastando a demonstração de que o devedor é proprietário ou possuidor da unidade integrante do condomínio para o reconhecimento de seu dever de pagar a quota condominial. 2. Recurso desprovido. (APC 20140111008923. Órgão Julgador 2ª Turma Cível. Publicação DJE: 23/10/2015. Pág.: 215 Julgamento 14 de Outubro de 2015. Relator MARIO-ZAM BELMIRO).

Dessa forma, sendo a autora a atual proprietária do imóvel, conforme consta na matrícula apresentada às fls. 59/63, legítima para responder a ação.

Superada a preliminar aventada, passo ao mérito.

Com efeito, é possível observar que a embargante foi imitada na posse do imóvel apenas em 22/12/2017, conforme faz prova o documento de fl. 16. As taxas condominiais executadas se referem aos meses de agosto de 2015 a julho de 2017, quando a construtora ainda era a efetiva possuidora do bem.

Encontra-se pacificado na jurisprudência que as taxas condominiais e impostos são devidos pelo efetivo possuidor sendo que a transferência da responsabilidade pelo pagamento dos valores ao comprador do imóvel se dá apenas com a efetiva imissão na posse do imóvel, quando dele pode usufruir de fato.

Nesse sentido a jurisprudência do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

Civil. Despesas condominiais. Ação declaratória de inexistência de débito c.c. indenização por danos morais. [...] Compromisso de compra e venda não registrado. **A promitente compradora está obrigada apenas ao pagamento das cotas condominiais posteriores à imissão na posse,**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

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

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

conforme entendimento exarado no julgamento do REsp n. 1.345.331/RS, submetido ao regime do artigo 543-C do CPC/1973. Débito condominial que teve seu vencimento em data anterior à imissão na posse. Cobrança e protesto indevidos. Dano moral caracterizado. Impossibilidade de reformatio in pejus. Quantum arbitrado na sentença que não pode ser majorado e nem reduzido. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação 1054682-75.2016.8.26.0114; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/09/2018; Data de Registro: 28/09/2018). Grifos meus.

Assim, diante da comprovação da imissão na posse posterior ao período de vencimento das taxas de condomínio executadas, de rigor a declaração de inexigibilidade do débito em relação à embargante, sem prejuízo do condomínio embargado intentar nova ação em face da construtora, antiga proprietária, responsável pelo pagamento dos débitos condominiais em questão.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES OS EMBARGOS**, nos termos do artigo 487, inciso I, do NCPC, e declaro a inexigibilidade do débito executado em face de **ANGELA SALVADOR MIRANDA**, nos autos da execução nº 1005457-20.2018.8.26.0566.

Vencido, o embargado arcará com as custas e despesas processuais, bem como os honorários advocatícios que fixo em 10% do valor atualizado da causa.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, archive-se definitivamente.

Traslade-se cópia desta sentença para a execução.

P.I.

São Carlos, 22 de novembro de 2018.

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