



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

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006896-71.2015.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**  
 Requerente: **Condomínio Residencial Ana Paula**  
 Requerido: **JAMIR MODENUTTI JUNIOR e outro**

Juiz de Direito: Dr. **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ANA PAULA, qualificado na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Sumário em face de JAMIR MODENUTTI JÚNIOR e JANAINA ISABEL MARIA MULLER MODENUTTI, também qualificados, alegando que os réus, na condição de proprietários do apartamento 01-104 do Condomínio, conforme matrícula nº 96.660 do CRI São Carlos, estariam em mora no pagamento das despesas condominiais vencidas de 12/07/2013 a 12/04/2015, totalizando R\$5.435,47 já com correção, juros de mora e multa de 2% conforme convenção, reclamando a condenação ao pagamento da referida importância com os acréscimos legais contados da propositura da ação.

Os réus contestaram o pedido arguindo ilegitimidade passiva porquanto tenham vendido o imóvel para a empresa PRM Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme instrumento particular datado de 03/06/2013, argumento que reafirmam no mérito, aduzindo tenha a referida empresa se imitado na posse desde então, de modo a concluir pela improcedência da ação.

O autor replicou reafirmando o pedido inicial.

É o relatório.

Decido.

Conforme se lê na certidão da matrícula 96.660, acostada às fls. 18/19, os réus figuram como proprietário do imóvel.

Ainda que tenham realizado a venda, é evidente que os adquirentes não cuidaram de providenciar o devido registro do título aquisitivo, até porque a certidão da matrícula data de 23/06/2015 enquanto as vendas noticiadas teriam ocorrido anos atrás.

Assim, em se tratando de obrigação *propter rem*, não há se negar a legitimidade dos réus para responder pela demanda.

A propósito, ainda que incontestado o fato de que os réus alienaram o imóvel sobre o qual recai as despesas de condomínio cobradas, cumpre considerar fosse imprescindível a eles desse fato dar ciência ao condomínio autor, a fim de que, conhecedor do negócio, pudesse realizar as verificações e anotações pertinentes.

Nesse sentido a jurisprudência: “*DESPESAS DE CONDOMÍNIO. COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO VENDEDOR. Tendo o Condomínio ciência inequívoca sobre a venda do imóvel, e tratando-se de ônus propter rem, que grava o próprio bem,*



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

*a dívida condominial se transfere ao comprador, que tem de saldá-la para manter o equilíbrio econômico financeiro da comunidade que passou a integrar. Sentença mantida. Recurso desprovido*” (Ap. nº 0057802-39.2013.8.26.0506 - 26ª Câmara de Direito Privado TJSP - 22/10/2015 <sup>1</sup>).

No mesmo sentido: “*Ação de cobrança. Débito condominial. 1. Legitimidade passiva da apelante. Nos casos em que o compromisso de compra e venda não é levado a registro, a ação de cobrança pode ser proposta tanto contra o promitente vendedor como contra o promissário comprador. Tendo em vista que o condomínio não teve ciência inequívoca da imissão na posse do promissário comprador, não há como afastar a legitimidade do promitente vendedor no pagamento das despesas condominiais. 2. Para que a ré fosse desobrigada do pagamento do débito condominial deveria ter cientificado o Condomínio de forma inequívoca em relação à venda do imóvel, bem como deveria ter provado a imissão na posse pelo adquirente. Precedentes do STJ e deste Tribunal de Justiça. Recurso não provido*” (Ap. nº 1042289-50.2014.8.26.0224 - 12ª Câmara Extraordinária de Direito Privado TJSP - 16/10/2015 <sup>2</sup>).

Têm-se, portanto, que a rejeição da preliminar é de rigor e, em consequência, também de rigor a procedência da ação, observando-se que os valores cobrados, não impugnados, sujeitam-se a correção monetária pelo INPC desde a propositura da ação, bem como a juros de mora de 1% ao mês contados da citação.

As despesas vencidas no curso da ação e que não tenham sido pagas ficam incluídas no título, observado o artigo 290 do C.P.C., devendo sobre esses valores recair correção monetária pelo INPC e juros de mora de 1% ao mês, contados do vencimento.

Os réus sucumbem e devem arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação e condeno os réus JAMIR MODENUTTI JÚNIOR e JANAINA ISABEL MARIA MULLER MODENUTTI a pagar ao autor CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ANA PAULA a importância de R\$5.435,47 (cinco mil quatrocentos e trinta e cinco reais e quarenta e sete centavos), acrescida de correção monetária pelo INPC desde a propositura da ação e juros de mora de 1% ao mês contados da citação, bem como ao pagamento das despesas vencidas no curso da ação e que não tenham sido pagas ficam incluídas no título, observado o artigo 290 do C.P.C., devendo sobre esses valores recair correção monetária pelo INPC e juros de mora de 1% ao mês, contados do vencimento, e condeno os réus ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

P.R.I.

São Carlos, 12 de novembro de 2015.

**Vilson Palaro Júnior**  
 Juiz de direito.

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

<sup>1</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.

<sup>2</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.