


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

SENTENÇA

Processo nº: **1003119-15.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto **Procedimento Comum - Obrigações**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

RELATÓRIO

ATON CONSTRUTORA LTDA. propõe ação de regresso contra SERGIO CARLOS EUGENI e SÔNIA GUIMARÃES BORELLI EUGENI aduzindo que em 1995 prometeu vender aos réus um apartamento no Condomínio Edifício Athenas Paulista. Houve a transmissão imediata da posse, e constou do contrato a obrigação dos réus de pagarem, a partir daí, as taxas condominiais. Estas deixaram de ser pagas e a empresa autora, no lugar dos réus, é que veio a ser demandada, em ação movida pelo condomínio, e ao final foi condenada ao pagamento, embora ressalvado, em sentença, o direito de regresso. Pela presente, em demanda regressiva, pede a condenação do quando desembolsou por força da condenação judicial, ou seja, R\$ 70.735,77, com os consectários legais. Juntou documentos (fls. 31/66).

O corréu Sérgio Carlos Eugeni, em contestação (fls. 98/118), requereu preliminarmente, a contagem do prazo em dobro porque os reus constituíram procuradores diferentes. Em preliminar ao mérito, (i) ilegitimidade de parte ativa uma vez que o pagamento foi efetivado por empresa diversa da autora; (ii) inépcia da inicial diante da ausência da planilha de débitos, documento indispensável à propositura da ação. No mérito, que a autora não agiu com a boa-fé contratual já que sabia da existência do débito de condomínio desde o ano de 2000 e que nada fez, deixando que o débito se avolumasse no patamar indicado na inicial, incidindo, sobre a relação o princípio do "*supressio*".

A corré Sonia Guimarães Boreli Eugeni, a fls. 121/127, contestou o pedido afirmando que demandou com a ré nos autos do processo nº 5597-52.2010 – 4ª Vara Cível – que se encontra em grau de recurso especial, já que o Acórdão confirmou a sentença de reintegração de posse. Que

1003119-15.2014.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

a autora é parte ilegítima já que o pagamento foi feito por Dharma Gestão de Recurso Ltda. Que lhe falta interesse de agir porque não juntou o cálculo do débito. No mérito que falta prova do valor indicado para pagamento já que não lhe foi possibilitada a defesa sobre tal valor.

Réplica a fls. 135/140.

As partes foram instadas a especificar provas e quedaram-se inertes (fls. 159).

A fls. 167, foi determinada a juntada de cópia da sentença e seu trânsito em julgado, proferida nos autos nº 184-14.2011, da 3ª Vara Cível, o que se encontra a fls. 169/173.

FUNDAMENTAÇÃO

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do NCPC, pois a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam pertinentes ao caso.

Primeiramente, nos termos do art. 191 do CPC/73, a contagem em dobro dos prazos para os réus, apesar de se tratar de processo eletrônico, deve ser acolhida.

Veja-se:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. SEGURO DE VEÍCULO. FURTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. LITISCONSÓRCIO PASSIVO. PROCURADORES DISTINTOS. PRAZO EM DOBRO. PROCESSO ELETRÔNICO. Possibilidade. Inteligência do disposto no art. 191 do CPC. Apesar de não mais se justificar a aplicação do prazo em dobro aos processos judiciais eletrônicos, não há ressalva na atual legislação processual. Impossibilidade de reconhecimento da revogação tácita, sob pena de afronta ao devido processo legal. Inaplicabilidade do prazo em dobro aos processos judiciais eletrônicos que somente ocorrerá a partir da vigência do novo Código de Processo Civil. Precedentes. Tempestividade reconhecida. Decisão reformada. RECURSO DA CORRÉ PROVIDO. (Agr.Instrum/SP 2146332-77.2015.8.26.000 - 28ª Câmara de Direito Privado - Relator(a):

1003119-15.2014.8.26.0566 - lauda 2



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

Berenice Marcondes Cesar; j. 15/09/2015).

E ainda:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. ART. 191 DO CPC. PRAZO EM DOBRO. APLICAÇÃO AO PROCESSO JUDICIAL ELETRÔNICO. OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE. NECESSIDADE DE ALTERAÇÃO LEGISLATIVA. INAPLICABILIDADE PREVISTA APENAS NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. 1. Trata-se de embargos monitórios, opostos por devedores solidários representados por diferentes advogados, que não foram conhecidos sob o fundamento da intempestividade, haja vista os autos tramitarem eletronicamente. 2. Em respeito ao princípio da legalidade e à legítima expectativa gerada pelo texto normativo vigente, enquanto não houver alteração legal, aplica-se aos processos eletrônicos o disposto no art. 191 do CPC. 3. O novo Código de Processo Civil, atento à necessidade de alteração legislativa, no parágrafo único do art. 229, ressalva a aplicação do prazo em dobro no processo eletrônico. 4. A inaplicabilidade do prazo em dobro para litisconsortes representados por diferentes procuradores em processo digital somente ocorrerá a partir da vigência do novo Código de Processo Civil. 5. Recurso especial provido. (RECURSO ESPECIAL Nº 1.488.590-PR - 2014/0266299-3 - Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 14/04/2015).

Salienta-se, porém, que não se deve acolher a tese de ilegitimidade ativa, vez que, em réplica de fls. 135/140, inclusive com prova documental, a autora bem demonstrou que a fonte pagadora, Dharma Gestão de Recursos e Participações S/A, outra de seu grupo empresarial,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

efetuiu a quitação em nome e à conta da autora.

Veja-se:

CIVIL. PROCESSO CIVIL. AGRAVO RETIDO. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. ARTIGO 70 DO CPC. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS. NÃO PROVIMENTO. APELAÇÃO. AÇÃO DE REGRESSO. LEGITIMIDADE ATIVA. PAGAMENTO. TERCEIRO INTERESSADO. POSSIBILIDADE. ARTIGO 304 DO CC. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SENTENÇA CONDENATÓRIA. ARTIGO 20, § 3º, CPC. Não há que se perquirir de denúncia da lide quando se comprova que a pessoa do litisdenunciado não participou da venda fraudulenta do imóvel, para ter de responder pelos efeitos resultantes da evicção, nunca foi proprietário ou possuidor, direto ou indireto, do imóvel vendido em fraude à execução, tampouco tem obrigação legal ou contratual de ressarcir o réu dos prejuízos advindos da sucumbência na demanda. Nos termos do artigo 304 do CC, “qualquer interessado na extinção da dívida pode pagá-la, usando, se o credor se opuser, dos meios conducentes à exoneração do devedor”. Assim, qualquer pessoa pode adimplir o débito em nome de outrem, nisso não residindo qualquer ilegalidade ou irregularidade, exonerando-se o devedor quando as circunstâncias do caso conduzirem à certeza de quem paga, a quem se paga e a obrigação objeto do pagamento. Tendo sido proferida uma sentença condenatória em quantia certa, caberá ao julgador fixar honorários no patamar de 10 a 20% do valor da condenação, nos termos do artigo 20, § 3º, do CPC. Os honorários somente serão fixados mediante apreciação equitativa do juiz nas causas de pequeno valor, naquelas em que o montante não puder ser estimado, quando for vencida a Fazenda



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

Pública, nas execuções e também naquelas ações em que não houver condenação. Agravo retido conhecido e não provido. Apelação conhecida e não provida. Apelo adesivo conhecido e provido. (TJ-DF - APC: 20090111365439 DF 0073700-25.2009.8.07.0001, Relator: ANA CANTARINO, 1ª Turma Cível, j. 13/11/2014,)

Assim, afasta-se tal alegação.

Quanto à planilha de débitos, não se tratava, à época da propositura da ação, de documento indispensável para ações desta natureza.

No mérito, comprovado o pagamento (fls. 53), cabe aos réus, o ressarcimento dos valores pagos.

Assim tem decidido o STJ. Veja-se:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. RESPONSABILIDADE. COTAS CONDOMINIAIS. REGISTRO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. ARTIGOS ANALISADOS: ARTS. 267, V E VI; 472 DO CPC; ARTS. 1.225, VII; 1.345; 1.417 DO CÓDIGO CIVIL. 1. Ação de cobrança de cotas condominiais, ajuizada em 02.05.2003. Recurso especial concluso ao Gabinete em 14.12.2011. 2. Discussão relativa à responsabilidade do antigo proprietário de imóvel pelo pagamento das cotas condominiais. 3. É cediço que, à luz do art. 472 do CPC, os limites subjetivos da coisa julgada material consistem na produção de efeitos apenas em relação aos integrantes na relação jurídico-processual em curso, de maneira que, em


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

regra, terceiros não podem ser beneficiados ou prejudicados. 4. Vários aspectos da responsabilidade da recorrente foram analisados, não tendo o Tribunal de origem invocado a preliminar de coisa julgada para extinguir o processo, nos termos do art. 267, V, do CPC, apesar de mencionar o resultado da outra ação e utilizá-lo como reforço de argumentação para acolher o pedido condenatório. 5. Consoante o princípio da obrigação propter rem, responde pela contribuição de pagar as cotas condominiais, na proporção de sua fração ideal, aquele que possui a unidade e que, efetivamente, exerce os direitos e obrigações de condômino. A dívida, assim, pertence à unidade imobiliária e deve ser assumida pelo proprietário ou pelo titular dos direitos sobre a unidade autônoma, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio. 6. No que tange especificamente às hipóteses de compromissos de compra e venda, o entendimento amparado na jurisprudência desta Corte é no sentido da possibilidade de ajuizamento de ação para cobrança de quotas condominiais tanto em face do promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador dependendo das circunstâncias do caso concreto. 7. Ficando demonstrado que (i) o promissário-comprador imitira-se na posse e (ii) o condomínio tivera ciência inequívoca da transação, deve-se afastar a legitimidade passiva do promitente-vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário-comprador. 8. O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse e pela ciência do credor acerca da transação. 9. Embora o registro do compromisso firmado em caráter irrevogável e irretratável, na matrícula do imóvel, seja apto a constituir o direito real à aquisição do bem. nos termos dos arts. 1.225, VII; e 1.417 do Código Civil, no entendimento desta Corte, ele não implica necessariamente a obrigação de prestação condominial. 10. Uma vez comprovada a inexistência da obrigação do promissário comprador quanto ao pagamento das cotas condominiais, referentes ao período compreendido entre novembro de 1998 e julho de 1999, porque não imitado na posse do bem, não se pode, agora, afirmar o contrário somente porque atualmente, ele é o efetivo proprietário do bem ou porque assumira essa responsabilidade, perante a recorrente, no compromisso de compra e venda. 11. A existência de eventual cláusula no compromisso de venda e compra, atribuindo de forma diversa a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais, quando não há imissão na posse do bem pelo promitente comprador, obriga somente os contratantes e poderá fundamentar o exercício do direito de regresso, mas não vincula o condomínio. 12. Recurso especial não provido. (STJ - REsp: 1297239 RJ 2011/0290806-3, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 08/04/2014, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/04/2014)

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

DISPOSITIVO

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a ação condenos os réus, Sérgio Carlos Eugeni e Sonia Guimarães Boreli Eugeni a pagarem à autora, o valor de R\$ 70.735,77, corrigido monetariamente, desde o desembolso (14/02/2014) e acrescido de juros de 1% ao mês desde a citação. Condeno ainda, os réus aos honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação nos termos do art. 85 § 2º do NCPC.

PRIC.

São Carlos, 05 de abril de 2016.

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