

04



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
ACORDÃO/DECISÃO MONOCRÁTICA
REGISTRADO(A) SOB Nº

ACÓRDÃO



9

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 990.09.297903-5, da Comarca de Barueri, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LOTUS sendo agravado JORGE DUTRA DA SILVA.

ACORDAM, em 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS NUNES (Presidente), EDUARDO SÁ PINTO SANDEVILLE E SILVIA ROCHA GOUVÊA.

São Paulo, 01 de dezembro de 2009.

CARLOS NUNES
PRESIDENTE E RELATOR



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

28ª CÂMARA

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 990.09.297903-5

AGRAVANTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LOTUS

AGRAVADO: JORGE DUTRA DA SILVA

ORIGEM: 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI

VOTO Nº: 7.308

DESPESAS DE CONDOMÍNIO - Ação de Cobrança, ora em fase executiva - Decisão de Primeiro Grau que reconsiderou a decisão de fls. 195 e 200 e indeferiu a averbação da penhora ocorrida sobre a unidade autônoma integrante do condomínio agravante, perante o Cartório de Registro de Imóveis, tendo em vista que o imóvel em questão se encontra registrado em nome de terceiros que não figuram no pólo passivo da ação - Alegação de que a despesa condominial configura obrigação propter rem e, por esta razão, autoriza-se a penhora sobre a unidade autônoma, com débito em aberto - Admissível o deferimento da penhora do bem gerador das despesas, ainda que o possuidor não se apresente como proprietário constante na matrícula do imóvel - Recurso provido

Vistos.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LOTUS** junto aos autos da ação de cobrança que promove contra o agravado Agravo de Instrumento nº 990.09.297903-5



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

JORGE DUTRA DA SILVA, objetivando a reforma da r. decisão de Primeiro Grau que reconsiderou a decisão de fls. 195 e 200 e indeferiu a averbação da penhora ocorrida sobre a unidade autônoma nº 222A, integrante do condomínio agravante, perante o Cartório de Registro de Imóveis, tendo em vista que o imóvel em questão se encontra registrado em nome de terceiros que não figuram no pólo passivo da ação.

Aduz o agravante, em suas razões, que tal penhora merece ser averbada junto ao ofício imobiliário, pois ajuizou a ação de cobrança de despesa condominial contra o agravado, compromissário comprador da referida unidade. Alega que embora não tenha cópia do compromisso de compra e venda, consta dos autos documento do agravado solicitando a transferência do condomínio para seu nome; a citação do mesmo no endereço do condomínio recorrente e seu comparecimento perante a audiência de conciliação, não havendo qualquer oposição do agravado, negando sua qualidade compromissário comprador da unidade em questão. Sustenta que o fato da unidade não estar registrada em nome do agravado não é fato impeditivo à averbação da penhora realizada, pois os proprietários indicados na matrícula do imóvel seriam notificados quanto à anotação pretendida, o que já havia sido deferido pelo Juízo de origem. Ressalta ainda que a despesa condominial em

Agravo de Instrumento nº 990.09.297903-5



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

cobrança configura obrigação *propter rem* e, por esta razão, autoriza-se a penhora sobre a unidade autônoma, com débito em aberto. Requer seja concedido efeito suspensivo ao presente recurso, pugnando, a final, pelo seu provimento, reformando-se a r. decisão guerreada.

O recurso foi regularmente processado, com preparo, e com os documentos de fls. 09/47.

Por despacho deste relator, o efeito suspensivo foi indeferido, consoante decisão de fls. 49.

É O RELATÓRIO.

Diante do que consta destes autos, tenho que o recurso merece ser provido.

Trata-se de ação de cobrança de despesa condominial, movida pelo condomínio agravante contra o agravado, cujo pedido foi julgado procedente.

Ante a ausência de qualquer pagamento espontâneo, iniciou-se a fase executiva, procedendo-se a penhora da unidade utilizada pelo recorrido e integrante do condomínio recorrente, consoante se observa as fls. 34, do presente recurso.

Agravo de Instrumento nº 990.09.297903-5



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Insurge-se a agravante contra a decisão que indeferiu a averbação da penhora ocorrida perante o respectivo Cartório de Registro de Imóveis, sob o fundamento de que o imóvel em questão se encontra registrado em nome de terceiros que não figuram no pólo passivo da ação.

Respeitado o entendimento da Nobre Juíza de Primeiro Grau, entendo que a averbação deve ser admitida, eis que, a meu ver, a obrigação condominial tem natureza *propter rem*, ou seja, ela é inerente à situação do uso do próprio imóvel.

No caso, pelos documentos que instruem a inicial, verifica-se que o agravado qualifica-se o compromissário comprador da unidade autônoma 222A, integrante do condomínio recorrente, posto que em 08.10.2002, o recorrido solicitou, por escrito, a transferência da cobrança condominial para seu nome por ter adquirido o apartamento em questão, sendo o débito exequendo posterior a esta data.

Além disso, o agravado foi citado no endereço do condomínio recorrente e compareceu à audiência de conciliação, ocasião em que não contestou sua qualidade compromissário comprador da unidade em questão, tampouco o débito condominial em aberto, o que gerou presunção da veracidade quanto aos fatos alegados pelo autor (fls. 20/24).



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Neste contexto, não pode a coletividade condominial ser lesada e permanecer em penúria, buscando infundavelmente a quem pagar pelo uso do bem comum, uns pagando pelos outros por anos a fio, porque em determinado momento particulares transacionaram e não tornaram público pelas vias legais, tampouco pelas de praxe.

Neste sentido, a conferir os seguintes julgados:

Condomínio - Despesas - Cobrança em fase de execução - Natureza "propter rem" da obrigação que não se preocupa com o nome do titular do domínio - Admissibilidade de penhora do imóvel gerador das despesas condominiais - Recurso provido. (CESAR LACERDA Relator AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.189.082-0/7 - TJ/SP)

DESPESAS CONDOMINIAIS - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - PENHORA DA UNIDADE CONDOMINIAL - REGISTRO DO IMÓVEL EM NOME DO PROMITENTE VENDEDOR - DÍVIDA CONTRAÍDA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - OBRIGAÇÃO 'PROPTER REM' - ADMISSIBILIDADE. As despesas condominiais vinculam-se à própria coisa e, sendo espécie peculiar de ônus real, gravam a unidade condominial, eis que a lei lhe confere poder de seqüela. Conquanto não esteja o imóvel registrado em nome do devedor, tratando-se de dívida proveniente de despesas condominiais, que constituem obrigações "propter rem", a execução de débitos oriundos do imóvel alcança o próprio bem, admitindo-se a constrição, observadas as utilidades de praxe, a fim de resguardar eventual direito de terceiros. (Agravo de Instrumento 1.122.190-0/1 - J. 20.8.2007).

Agravo de Instrumento nº 990.09.297903-5



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Por estas razões, deve ser admitido o deferimento da averbação da penhora do bem gerador do débito exequendo, tendo em vista a natureza *propter rem* das obrigações condominiais, mantendo-se a decisão de fls. 195 e 200, dos autos de origem.

Ante o exposto, e pelo meu voto, DOU PROVIMENTO ao recurso, para o fim de reformar a r. decisão de Primeiro Grau, nos termos retro mencionados.

CARLOS NUNES

RELATOR