



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**23ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1100993-40.2014.8.26.0100**  
 Classe - Assunto **Procedimento Sumário - Condomínio em Edifício**  
 Requerente: **WAY BARRA CONDOMÍNIO** Requerido: [REDACTED]

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcos Duque Gadelho Júnior**

**VISTOS.**

Trata-se de **AÇÃO DE COBRANÇA** movida por **WAY BARRA CONDOMÍNIO** contra [REDACTED], alegando, em síntese, que o réu é condômino da unidade nº 114ª, Bloco 1, do condomínio autor, respondendo pelo pagamento das despesas condominiais vencidas entre 05/06/14 e 05/10/2014, com débito total no valor de R\$ 2.065,92, no qual deve ser condenado, com os acréscimos moratórios legais. Juntou documentos (fls. 5, 7 e 08/33).

O requerido apresentou contestação, arguindo a preliminar de ilegitimidade passiva, pois a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais é da promissária vendedora, já que nunca foi imitado na posse do imóvel. No mérito reproduz os argumentos lançados na preliminar, informando que move ação de rescisão de contrato com a incorporadora.

Réplica às fl. 124/135.

**Relatado o necessário, DECIDO.**

A preliminar se confunde com o próprio mérito.

No mais, a pretensão da autora é improcedente.

Isto porque é de conhecimento público que a responsabilidade para pagamento das despesas condominiais decorre da relação jurídica material vinculada com o imóvel, que é traduzida pela imissão do promissário comprador na posse do imóvel. Em outras palavras, incumbe a incorporadora ou o promitente vendedor arcar com o pagamento das cotas condominiais relativamente ao imóvel até a data da imissão de posse por parte do promitente-comprador. E, nesta seara, pouco importa cláusula contratual em sentido contrário, seduzente direito a ser invocado por quem de direito (incorporadora), uma vez que manifestamente abusiva, nos termos do art. 39, IV e V, do CDC.

Não se discute a legitimidade passiva “ad causam” da figura do promissário comprador, conforme farta jurisprudência dos tribunais superiores, mas, antes, está condicionada ao exercício efetivo da posse.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**23ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Neste sentido, a jurisprudência do STJ:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282/STF. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE TODOS OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. **DESPESAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO. DECISÃO**

MANTIDA. 1. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento (Súmula n. 282 /STF ).

2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da

Súmula n. 283/STF. 3. **A responsabilidade do promissário comprador pelo pagamento dos débitos condominiais necessita de sua efetiva imissão na posse do imóvel e da comprovação da ciência inequívoca do condomínio acerca da alienação. Precedentes. 4. Agravo regimental a que se nega provimento.** (AgRg no AgRg no AREsp 638685 / SP). (grifei )

E, nesta perspectiva, é fato incontroverso que as chaves não foram entregues ao requerido. Antes, pelo contrário, conforme se extrai da leitura do extrato de fl. 119/120, o demandado propôs anterior ação na qual postulou a rescisão do compromisso de compra e venda em desfavor da incorporadora (OP Empreendimento)

Como se vê, a prova dos autos indica que o então promitente comprador jamais exerceu a posse do imóvel. Desta forma, a cobrança das despesas condominiais deverá ser manejada ao proprietário registral (ou promitente-vendedor).

Do exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** a presente ação, com fundamento no art. 269, I, do CPC. Por conseqüência, condeno a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais, atualizadas desde os desembolsos, bem como honorários advocatícios que arbitro em R\$1.000,00 (mil reais), nos termos do art. 20, §4º, do CPC.

**P. R. I.**

São Paulo, 01 de setembro de 2015.

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

