



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

30

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
ACÓRDÃO/DECISÃO MONOCRÁTICA
REGISTRADO(A) SOB N°

ACÓRDÃO



Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento n° 990.09.305222-9, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ARTHUR DANIEL SALLE FERRAZ e TEREZINHA DE FATIMA NUNES FERRAZ sendo agravado CND DO CONJUNTO HABITACIONAL BOSQUES DE ITAQUERA.

ACORDAM, em 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores IRINEU PEDROTTI (Presidente), NESTOR DUARTE E ROSA MARIA DE ANDRADE NERY.

São Paulo, 19 de julho de 2010.

IRINEU PEDROTTI
PRESIDENTE E RELATOR



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 990.09.305222-9
Comarca da Capital – Foro Regional de Itaquera
Agravante: Arthur Daniel Salles Ferraz
Terezinha de Fátima Nunes Ferraz
Agravado: Condomínio do Conjunto Habitacional Bosques de Itaquera
Interessados: Carlos Eduardo Salles Ferraz
Rosane Sinigalli Ferraz

AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. LEGITIMIDADE. A obrigação de concorrer no rateio condominial é do condômino, daquele que tem a unidade registrada em seu nome. O condomínio só deve suportar as derivações dessa legitimidade quando estiver formalmente ciente delas. Ausente essa circunstância preserva-se o mecanismo ordinário de cobrança, com ressalva do direito de regresso dos Requeridos contra os seus contratantes e protagonistas das relações jurídicas alheias à massa condominial.

Voto nº 14.909.

Visto,

ARTHUR DANIEL SALLES FERRAZ e TEREZINHA DE FÁTIMA NUNES FERRAZ interpuseram Recurso de Agravo de Instrumento contra decisão do MM. JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ITAQUERA, Comarca da Capital, proferida na Ação de Cobrança que o CONDOMÍNIO DO CONJUNTO HABITACIONAL BOSQUES DE ITAQUERA move contra Carlos Eduardo Salles Ferraz e Rosane Sinigalli Ferraz, partes com qualificações e caracteres nos autos.

O recurso foi impulsionado sem efeito suspensivo e o Agravado ofereceu contraminuta.

Relatado o recurso, decide-se.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª Câmara de Direito Privado

As edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, têm, necessariamente, um universo de despesas para sua manutenção diária, que são cobradas por meio de mensalidades. A arrecadação das contribuições está a cargo do Síndico, mas, habitualmente, são eleitas empresas chamadas administradoras para essa finalidade.

A relação jurídica que decorre da inadimplência das despesas de conservação do prédio, está vinculada às pessoas do condomínio e do condômino. O atraso de um condômino acarreta oneração dos encargos aos demais condôminos, de maneira especial para satisfação dos salários dos empregados, dos ônus fiscais e das despesas necessárias, salvo se o condomínio tiver fundo de reserva que possa ser utilizado, caso em que os demais condôminos serão onerados de forma indireta.

Cada condômino está obrigado a concorrer com as despesas do condomínio, devendo recolher a parte que lhe couber no rateio, nos prazos previstos na convenção. A fixação da cota no rateio deve corresponder à fração ideal de terreno de cada unidade, exceto se houver exceção estabelecida pela convenção.

"O condômino tem o dever inafastável de concorrer nas despesas de manutenção do condomínio ...".¹

deus

Trata-se de relação jurídica *propter rem*, onde, conforme diz o nome, o condômino encontra-se determinado de forma mediata pela titularidade do direito real.

A questão arguida pelos Agravantes, promitentes cessionários e terceiros interessados, foi objeto da contestação dos proprietários e acabou recusada pela r. sentença: "... incumbem aos réus, após efetuarem o pagamento do débito, exercer eventual direito de regresso em relação aos promitentes cessionários nos direitos sobre o imóvel." (folha 35)

A inovação da tese defensiva por ocasião da execução do julgado desborda da boa técnica processual. Fácil perceber a inconveniên-

1 - ext. 2TACivSP - Ap. s/ Rev. 500.050 - 2ª Câm. - Rel. Juiz GILBERTO DOS SANTOS - J. 20.10.1997.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª Câmara de Direito Privado

cia e a inoportunidade da intervenção dos Agravantes para ressuscitar questão efetivamente dirimida pela r. sentença e protegida pelo fenômeno preclusivo que garante as relações jurídicas de natureza processual.

A obrigação de concorrer no rateio condominial é do condômino, daquele que tem a unidade registrada em seu nome. O condomínio só deve suportar as derivações dessa legitimidade quando estiver formalmente ciente delas. Ausente essa circunstância preserva-se o mecanismo ordinário de cobrança, com ressalva do direito de regresso dos Requeridos contra os seus contratantes (Agravantes) e protagonistas das relações jurídicas alheias à massa condominial.

"Não estando registrado o compromisso de compra e venda e ausente comprovação de que o Condomínio tenha sido cientificado do negócio, subsiste a responsabilidade do proprietário vendedor concorrer nas despesas de manutenção, ressalvado seu direito de regresso em relação ao compromissário comprador." 2

Em face ao exposto, nega-se provimento ao recurso.

IRINEU PEDROTTI

Desembargador Relator.

2 - ext. 2TACivSP - Ap. s/ Rev. 867.855-00/9 - 2ª Câmara - Rel. Juiz GILBERTO DOS SANTOS - j. 13.12.2004. No mesmo sentido: JTA (Lex) 170/469, 190/342, 204/615, 204/621; Ap. s/ Rev. 502.437-00/5 - 1ª Câmara - Rel. Juiz LAERTE CARRAMENHA - J. 15.12.1997; Ap. s/ Rev. 504.884-00/1 - 1ª Câmara - Rel. Juiz LAERTE CARRAMENHA - J. 15.12.1997; Ap. s/ Rev. 505.152-00/9 - 2ª Câmara - Rel. Juiz NORIVAL OLIVA - J. 9.2.1998; Ap. s/ Rev. 521.142-00/3 - 3ª Câmara - Rel. Juiz ACLIBES BURGARELLI - J. 30.6.1998; Ap. s/ Rev. 533.811-00/4 - 7ª Câmara - Rel. Juiz PAULO AYROSA - J. 17.11.1998; Ap. s/ Rev. 539.870-00/6 - 1ª Câmara - Rel. Juiz DIOGO DE SALLES - J. 8.2.1999; Ap. s/ Rev. 542.783-00/9 - 1ª Câmara - Rel. Juiz MAGNO ARAÚJO - J. 16.3.1999; Ap. s/ Rev. 546.223-00/0 - 8ª Câmara - Rel. Juiz NARCISO ORLANDI - J. 8.4.1999; Ap. s/ Rev. 544.940-00/3 - 2ª Câmara - Rel. Juiz NORIVAL OLIVA - J. 3.5.1999; Ap. s/ Rev. 552.432-00/3 - 10ª Câmara - Rel. Juiz IRINEU PEDROTTI - J. 28.7.1999; Ap. s/ Rev. 551.289-00/4 - 1ª Câmara - Rel. Juiz DIOGO DE SALLES - J. 27.9.1999; Ap. s/ Rev. 564.204-00/6 - 5ª Câmara - Rel. Juiz S. OSCAR FELTRIN - J. 24.11.1999; Ap. s/ Rev. 576.782-00/2 - 10ª Câmara - Rel. Juiz IRINEU PEDROTTI - J. 26.4.2000; Ap. s/ Rev. 614.829-00/8 - 6ª Câmara - Rel. Juíza ISABELA GAMA DE MAGALHÃES - J. 22.8.2001; Ap. s/ Rev. 667.847-00/5 - 7ª Câmara - Rel. Juiz MIGUEL CUCINELLI - J. 5.8.2003; Ap. s/ Rev. 835.712-00/0 - 7ª Câmara - Rel. Juiz ARMANDO TOLEDO - J. 9.3.2004.