

ACÓRDÃO

Cristiano Abbud x Condomínio Village Park Residence

INFORMAÇÕES DO PROCESSO

Número do Processo: 1007718-74.2022.8.26.0482

Tribunal: TJSP

Órgão: Processamento 15º Grupo - 29ª Câmara Direito Privado - Pátio do Colégio, 73 - 5º andar

Data de Disponibilização: 2025-06-12

Tipo de Documento: intimação de acórdão

Partes:

- Cristiano Abbud

X

- Condomínio Village Park Residence

Advogados:

- Ana Lucia Theophilo Ribeiro Da Silva (OAB/SP 156888)
- Gilberto Luiz Canola Junior (OAB/SP 314616)
- Marco Antônio Goulart (OAB/SP 179755)
- Zenaide Silveira Savio (OAB/SP 123708)

DECISÃO

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO Nº 1007718-74.2022.8.26.0482 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Presidente Prudente - Apelante: Cristiano Abbud - Apelado: Condomínio Village Park Residence - Magistrado(a) Neto Barbosa Ferreira - Negaram provimento ao recurso. V. U. - EMENTA: DESPESAS CONDOMINIAIS EMBARGOS À EXECUÇÃO OPOSTOS PELO ARREMATANTE SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA APELO DO ARREMATANTE CERCEAMENTO DE DEFESA INOCORRÊNCIA O JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE É MEDIDA LEGÍTIMA QUANDO OS ELEMENTOS CONSTANTES DOS AUTOS SÃO SUFICIENTES PARA O DESLINDE DA CONTROVÉRSIA, COMPETINDO AO MAGISTRADO, NA CONDIÇÃO DE DESTINATÁRIO DA PROVA, AFERIR A NECESSIDADE DE SUA PRODUÇÃO (ART. 370, CPC). IMPERTINÊNCIA DA PROVA TESTEMUNHAL PARA COMPROVAÇÃO DA CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO ACERCA DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE PELO ARREMATANTE. COM EFEITO, REFERIDA COMPROVAÇÃO HAVERIA DE SER DEMONSTRADA DOCUMENTALMENTE, O QUE NÃO ACONTECEU. A PROVA TESTEMUNHAL PARA COMPROVAÇÃO DA CIÊNCIA DO APELADO, ACERCA DA TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE NO PERÍODO QUE ANTECEDEU O REGISTRO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO JUNTO AO CRI



COMPETENTE TERIA, IN CASU, QUANDO MUITO CARÁTER COMPLEMENTAR. MÉRITO AFIGURA-SE NO MÍNIMO CURIOSO QUE O APELANTE, QUE OPTOU POR ADQUIRIR BEM IMÓVEL EM LEILÃO E CUJOS EMPECILHOS SÃO INÚMEROS, NA MAIORIA DAS VEZES, NÃO TENHA TRATADO DE PROCEDER COM AS CAUTELAS DE ESTILO, DENTRE AS QUAIS SE INSERE, INEVITAVELMENTE, INTEIRAR-SE DAS DÍVIDAS E DESPESAS INCIDENTES SOBRE O BEM ARREMATADO, PROCEDENDO, INCLUSIVE, A ATUALIZAÇÃO FORMAL DO CADASTRO JUNTO À ADMINISTRADORA DO CONDOMÍNIO PARA QUE, SE ASSIM QUISESSE, PUDESSE PARTICIPAR DOS ATOS DELIBERATIVOS E RECEBER AS COBRANÇAS RESPECTIVAS. AFINAL, NÃO SE PODE PERDER DE VISTA QUE IN CASU, NOS TERMOS DO ART. 52 DO REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO, AO QUAL O APELANTE INEQUIVOCAMENTE ADERIU POR OCASIÃO DA AQUISIÇÃO DO BEM, IMPÕE AOS CONDÔMINOS A OBRIGAÇÃO DE COMUNICAR, POR ESCRITO, AO SÍNDICO, INCLUSIVE COM APRESENTAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO PERTINENTE, TODA OPERAÇÃO REFERENTE AO IMÓVEL. TAMPOUCO FAVORECE O APELANTE A ALEGAÇÃO DE QUE O IMÓVEL TERIA SIDO LOCADO A TERCEIROS, O QUE SERIA DE CONHECIMENTO DA SÍNDICA. ISSO PORQUE, A RELAÇÃO EX LOCATO TEM NATUREZA PESSOAL, QUE SE APERFEIÇA INDEPENDENTEMENTE DA COINCIDÊNCIA ENTRE O LOCADOR E O TITULAR DO DOMÍNIO DO BEM. EM OUTRAS PALAVRAS, O LOCADOR EM ABSOLUTO PRECISA SER O PROPRIETÁRIO DO BEM OBJETO DA RELAÇÃO EX LOCATO. DESTARTE, FORÇOSO CONVIR QUE A CIÊNCIA DO APELADO ACERCA DA TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE DEVERIA VIR DEMONSTRADA DOCUMENTALMENTE, MEDIANTE ENCAMINHAMENTO DE AVISO FORMAL À ADMINISTRADORA, ACOMPANHADA, EVIDENTEMENTE, DE CÓPIA DA CARTA DE ARREMATACÃO, OU, QUANDO MUITO, DA EMISSÃO DOS BOLETOS EM NOME DO PRÓPRIO APELANTE, O QUE NÃO ACONTECEU. TÍTULO EXECUTIVO DOTADO DE CERTEZA, LIQUIDEZ E EXIGIBILIDADE (ART. 784, INC. X, DO CPC). DÚVIDA NÃO HÁ DE QUE O AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, VISANDO O RECEBIMENTO DE CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS, É PERFEITAMENTE POSSÍVEL. EXIGE-SE, TODAVIA, ELEMENTOS QUE COMPROVEM O VALOR INDIVIDUALIZADO DAS PARCELAS CONDOMINIAIS VINDICADAS PELO EXEQUENTE, O QUE, IN CASU, RESTOU SUFICIENTEMENTE DEMONSTRADO. DE FATO, A ANÁLISE DETIDA DA AGE DE 07/02/2019 CARREADA AOS AUTOS PELO EXEQUENTE/EMBARGADO PERMITE CONCLUIR QUE AS DESPESAS CONDOMINIAIS NELAS INDICADAS A TÍTULO DE "CHAMADA DE CAPITAL NO VALOR DE R\$ 200,00" (SIC) CORRESPONDEM AOS VALORES CATALOGADOS NA PLANILHA QUE INSTRUIU A INICIAL DA EXECUÇÃO. NÃO SE DEVE OLVIDAR, OUTROSSIM, DO DISPOSTO NO ARTIGO 903, CAPUT, CPC, SEGUNDO O QUAL APERFEIÇOAMENTO DO AUTO DE ARREMATACÃO (COMO OCORREU IN CASU) ACARRETA AO ARREMATANTE A RESPONSABILIDADE PARA ARCAR COM AS DESPESAS CONDOMINIAIS A PARTIR DE ENTÃO, INDEPENDENTEMENTE DA EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATACÃO OU DA IMISSÃO NA POSSE. NO MAIS, NÃO COLHE ÊXITO A DISCUSSÃO ARMADA PELO APELANTE EM RELAÇÃO À FALTA DE INCLUSÃO DAS REFERIDAS DESPESAS A TÍTULO DE "CHAMADA DE CAPITAL" NOS PRÓPRIOS BOLETOS MENSASIS. DE FATO, NA MEDIDA EM QUE RESTOU INCONTROVERSO NOS AUTOS, QUE O IMÓVEL SE ENCONTRAVA LOCADO E QUE AS DESPESAS CONDOMINIAIS ERAM PAGAS PELAS INQUILINAS. E, AO QUE SE TEM NOS AUTOS, OS VALORES OBJETO DE DISCUSSÃO SE TRATAVAM DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS, RELATIVAS À COMPRA DE GERADOR DE ENERGIA PARA O ELEVADOR, CERCA ELÉTRICA E CÂMERAS. LOGO, FORÇOSO CONVIR, FACE AO QUE



DISPÕE O ART. 22, INC. X, PARÁGRAFO ÚNICO, ALÍNEA "E", DA LEI FEDERAL Nº. 8.245/91, QUE, A RIGOR, REFERIDAS DESPESAS DEVERIAM SER CUSTEADAS PELO PRÓPRIO LOCADOR OU PROPRIETÁRIO, JUSTIFICANDO, ASSIM, A EMISSÃO APARTADA DOS BOLETOS PARA SUA COBRANÇA MENSAL. DE MAIS A MAIS, RESTANDO DEMONSTRADO O DÉBITO, EXIGIR DO CONDOMÍNIO A EMISSÃO DE BOLETO AFIGURA-SE, NO MÍNIMO, RIGOR EXCESSIVO, QUE NÃO DESONERA O APELANTE DE SUA OBRIGAÇÃO E DA QUAL ESTAVA IMPLICITAMENTE CIENTE POR FORÇA DO QUE ASSUMIU NOS TERMOS DO ART. 52 DO REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO E DO QUE RESTARA DELIBERADO NA AGE DE 07/02/2019. CONSIGNAÇÃO EXTRAJUDICIAL EM PAGAMENTO APELANTE QUE NÃO LOGROU DEMONSTRAR A CIÊNCIA EXPRESSA DO CREDOR ACERCA DO DEPÓSITO REALIZADO DE MODO A EXIMIR-SE DA DÍVIDA, COMO ERA DE RIGOR. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 539 A 541 DO CPC E NO ARTIGO 335, INC. I, DO CC EXCESSO DE COBRANÇA DE JUROS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA NÃO CONFIGURADO EM SE TRATANDO DE DESPESAS DE CONDOMÍNIO, A CONSTITUIÇÃO EM MORA PRESCINDE DE NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA, NA MEDIDA EM QUE AS COTAS CONDOMINIAIS SÃO OBRIGAÇÕES POSITIVAS, LÍQUIDAS E COM TERMO CERTO, A TEOR DO QUE DISPÕE O ART. 397 DO CÓDIGO CIVIL. ASSIM, NÃO HÁ DÚVIDA QUE SUA INTERPELAÇÃO ERA DESNECESSÁRIA, POR SE TRATAR DE MORA EX RE, QUE SE CONSTITUI NO SEU VENCIMENTO, PORQUANTO DIES INTERPELLAT PRO HOMINE. RECURSO IMPROVIDO. ART. 1007 CPC - EVENTUAL RECURSO - SE AO STJ: CUSTAS R\$ 259,08 - (GUIA GRU NO SITE <http://www.stj.jus.br>) - RESOLUÇÃO STJ/GP N. 2 DE 1º DE FEVEREIRO DE 2017; SE AO STF: CUSTAS R\$ 1.022,00 - GUIA GRU COBRANÇA - FICHA DE COMPENSAÇÃO - (EMITIDA ATRAVÉS DO SITE www.stf.jus.br) E PORTE DE REMESSA E RETORNO R\$ 178,10 - GUIA FEDTJ - CÓD 140-6 - BANCO DO BRASIL OU INTERNET - RESOLUÇÃO N. 833, DE 13 DE MAIO DE 2024 DO STF. Os valores referentes ao PORTE DE REMESSA E RETORNO, não se aplicam aos PROCESSOS ELETRÔNICOS, de acordo com o art. 3º, inciso II, da RESOLUÇÃO N. 833, DE 13 DE MAIO DE 2024 DO STF. - Advs: Gilberto Luiz Canola Junior (OAB: 314616/SP) - Marco Antônio Goulart (OAB: 179755/SP) - Zenaide Silveira Savio (OAB: 123708/SP) - Ana Lucia Theophilo Ribeiro da Silva (OAB: 156888/SP) - 5º andar



ID DJEN: 296571629

Gerado em: 04/08/2025 10:11

Tribunal de Justiça de São Paulo

Processo: 1007718-74.2022.8.26.0482

