



PODER JUDICIÁRIO - ESTADO DE GOIÁS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA - COMARCA DE GOIÂNIA

4ª Vara Cível - Juiz II

Avenida Olinda esquina com Avenida PL3, FÓRUM DR HEITOR MORAES FLEURY, Parque Lozandes,
GOIÂNIA-, 74884120

Ação: Execução de Título Extrajudicial (L.E.)

Processo nº: 5274894.97.2017.8.09.0051

Excipiente: C & B EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Excepto: CONDOMINIO DO EDIFÍCIO CALIANDRA RESIDENCE CLUB

SENTENÇA

RELATÓRIO:

C&B Empreendimentos Imobiliários LTDA, devidamente qualificada nos autos de Ação de Execução promovida por **Condomínio Edifício Caliandra Residence Club**, também qualificado, apresentou a presente **Exceção de Pré-executividade** suscitando, preliminarmente, a ilegitimidade passiva, uma vez que a unidade 202, bloco C, do Edifício Caliandra foi repassada a empresa Residencial Nunes de Moraes Empreendimentos LTDA como forma de pagamento do terreno onde o empreendimento foi edificado, por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, Confissão de Dívida, Assunção de Compromisso, Constituição de Garantia Hipotecária e Outras Avenças, lavrada em 13.09.2007.

Em preliminar de mérito, sustenta a prescrição das parcelas atinentes a 08.06.2012 e 09.07.2012.

No mérito, aduz que as taxas condominiais que apoiam a execução não são títulos executivos, pois não há indicação de valores na convenção condominial referentes as contribuições condominiais, conforme determina o artigo 784, inciso X do CPC, padecendo os títulos de certeza e liquidez.

Defende excesso de execução, tendo em vista que além das parcelas prescritas não são devidos os juros e multa moratórios, porque nunca fora cobrada das taxas condominiais ou cientificada acerca do vencimento das obrigações, bem como não há se falar em parcelas vincendas, as quais são restritas ao processo de conhecimento.

Assim, requer o acolhimento do presente incidente e a nulidade da execução.

Intimado para manifestar acerca da exceção de pré-executividade (movimentação 10), o excepto se opôs à exceção de pré-executividade (evento 12), asseverou que o Excipiente é parte legítima para figurar no polo passivo, uma vez que consta como titular do direito real de propriedade do imóvel, devidamente registrado em seu nome.

Alega que não há se falar em prescrição, porque o prazo para cobrança de débito

Valor: R\$ 18.521,71 | Classificador: URGÊNCIA
Execução de Título Extrajudicial (L.E.)
GOIÂNIA - 4ª VARA CÍVEL - II
Usuário: Ana Clara Duarte Carvalho Pires - Data: 03/09/2018 11:48:03

condomínial é de 10 (dez) anos (art. 205, CC).

Afirma que “a simples juntada aos autos dos boletos referentes às taxas condominiais, assim como da planilha descritiva de débitos, já fazem prova inequívoca do débito da unidade condomínial”, constituindo título executivo extrajudicial (art. 784, X, CPC).

Logo, requer a rejeição da exceção de pré-executividade e o prosseguimento da presente execução.

DECISÃO:

Primeiramente, tem-se que a exceção de pré-executividade é remédio jurídico-processual, independente dos embargos, quando a objurgação contra o título possa ser reconhecida de ofício pelo juiz.

Ab initio, passo a análise da preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela Excipiente/Executada.

Conforme se verifica da Escritura Pública de Compra e Venda, Confissão de Dívida, Assunção de Compromisso, Constituição de Garantia Hipotecária e Outras Avenças (doc. 03, arquivo 04, movimentação 08), a Excipiente, como forma de pagamento pelo terreno onde o empreendimento foi construído, alienou a empresa Residencial Nunes de Moraes Empreendimentos LTDA o imóvel que deu origem a dívida condomínial, na data de 13 de setembro de 2007.

Registre-se inicialmente que as obrigações pelo pagamento das taxas condominiais possuem natureza *propter rem*, ou seja, perseguem a coisa onde quer que ela esteja e, por isso, transmitem-se por meio de negócios jurídicos, consoante o disposto no artigo 1.345, do Código Civil:

“Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.”

Extrai-se da norma acima transcrita que a taxa de condomínio é uma obrigação que se prende ao bem imóvel, acompanhando a coisa da qual se originou, e recai sobre o adquirente ou o possuidor, este último equipara-se ao adquirente se imitado na posse da unidade autônoma, ainda que seu contrato não tenha registro imobiliário.

A respeito do tema, o STJ tem afirmado que a ação de cobrança de quotas condominiais pode ser proposta, tanto em face do proprietário do imóvel, como contra o comprador, ou afins, dependendo, no caso concreto, se o condomínio tinha, ou não, ciência da venda do imóvel, de modo que, não havendo ciência por parte do condomínio da venda do imóvel, a ação de cobrança deverá ser proposta contra o seu proprietário, ainda que tenha alegado a existência de contrato de compra e venda em relação ao bem.

O assunto em questão também foi debatido, recentemente, pelo STJ e submetido ao incidente do recurso repetitivo (CPC, art. 543-C), registrado como tema 866, tendo o referido Tribunal firmado teses pontuais sobre obrigação *propter rem* e as dívidas pelos débitos condominiais, consolidando, ainda, o entendimento de que a imissão na posse define a responsabilidade do promitente comprador pelas despesas condominiais. A propósito, confira-se a ementa do acórdão paradigma da tese:

“PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS.

AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador. 2. No caso concreto, recurso especial não provido.” (Resp 1.345.331RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, 2ª Seção, DJe 20/04/2015).

Desse modo, é verdadeira a afirmação da Excipiente C & B Empreendimentos Imobiliários LTDA de que o imóvel submetido à execução de despesas de condominiais foi objeto de Escritura Pública de Compra e Venda, Confissão de Dívida, Assunção de Compromisso, Constituição de Garantia Hipotecária e Outras Avenças (doc. 03, arquivo 04, movimentação 08) celebrada com a empresa Residencial Nunes de Moraes Empreendimentos LTDA, no dia 13 de setembro de 2007, contudo, a referida escritura não foi levada a registro perante o competente cartório imobiliário.

Além disso, da análise dos documentos acostados com a contestação, percebe-se que não há nos autos informação de que o condomínio obteve conhecimento acerca da alienação e/ou posse por parte de terceiro.

Neste sentido, eis os julgados:

“APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE DA PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL - OBRIGAÇÃO PROPTER REM. NÃO COMPROVAÇÃO DA CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO SOBRE A COMPRA E VENDA DA UNIDADE. I- O condomínio não pode escolher, aleatoriamente, de quem cobrar os valores decorrentes das despesas condominiais, exigindo-se prospecção quanto ao legítimo condômino com quem mantém relação jurídico material. II- **Não havendo comprovação da ciência do condomínio sobre a alienação sustentada, marco que define o pagamento das despesas e cotas condominiais, serão elas cobradas do proprietário registral.** (...).” (TJGO, 3ª Câmara Cível, Apelação Cível em Procedimento Sumário 342141-54.2015.8.09.0051, Rel. Des. Beatriz Figueiredo Franco, julgado em 02/08/2016, DJe 2088 de 12/08/2016. Negritei)

“AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. OBRIGAÇÃO “PROPTER REM”. INCIDÊNCIA DE ENCARGOS LEGAIS. I - **A simples pactuação de promessa de compra e venda de imóvel não é suficiente para extinguir a responsabilidade do proprietário pelo pagamento das despesas de condomínio, podendo o débito recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador do imóvel, dependendo das circunstâncias do caso concreto.** II - (...).” (TJGO, 6ª Câmara Cível, Apelação Cível 266998-93.2014.8.09.0051, Rel. Des. Jeová Sardinha de Moraes, julgado em 28/06/2016, DJe 2062 de 06/07/2016. Negritei)

Dessa forma, não restando dúvida de que a obrigação pelo pagamento dos encargos condominiais é da proprietária do bem, conforme indicado no seu registro imobiliário, deve-se afastar a alegação de ilegitimidade passiva da Executada/Excipiente.

Cumpre-me analisar a questão relativa à incerteza, inexigibilidade e iliquidez dos títulos executivos.

A Excipiente aduz, ainda, que nem na ata da assembleia, nem na convenção de condomínio a instruírem a inicial há qualquer indicação dos valores das contribuições condominiais, o que, segundo seu entendimento, denotaria a incerteza e iliquidez do crédito exequendo.

De fato, reza o art. 783 do Código de Processo Civil que “**a execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível**”.

Já no art. 784 do mesmo codex consta rol expresso, mas não exaustivo, de títulos executivos extrajudiciais, dentre os quais destaco o previsto no inciso X. Senão vejamos:

Art. 784 - São títulos executivos extrajudiciais:

I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX - (...);

X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.

Como se vê, o condômino que não efetuar o pagamento da taxa condominial poderá ser executado pelo condomínio, desde que os valores estejam documentalmente comprovados, seja pela convenção ou pelas atas de aprovação em assembleia geral, ordinária ou extraordinária.

Para ser mais preciso, a **certeza** do título no qual se consubstancia o crédito em casos como o em testilha existirá quanto quando as contribuições ordinárias ou extraordinárias estiverem previstas em convenção ou aprovadas em assembleia geral.

A **liquidez** estará afigurada quando individualizado o seu objeto, ou seja, sempre que o valor e os demais acréscimos restarem expressos no título, em conformidade com o previsto na convenção ou aprovado em assembleia geral.

Naturalmente, a **exigibilidade** pressupõe que desde que a dívida condominial esteja vencida.

No caso em cotejo, o excepto ajuizou a presente Ação de Execução visando o adimplemento das prestações condominiais vencidas no período compreendido entre 08 de junho de 2012 e 10 de fevereiro de 2017.

Os seguintes documentos acompanharam a petição inicial daquela ação: **a)** procuração (arquivo 02, evento 01); **b)** substabelecimento (arquivo 03, evento 01); **c)** ata da assembleia geral ordinária realizada em 21 de fevereiro de 2017 com vistas à eleição de síndico, subsíndico e conselho consultivo e informes (arquivo 04, evento 01); **d)** documentos pessoais do síndico eleito (arquivo 06, evento 01); **e)** convenção do condomínio (arquivos 07, evento 01); **f)** regimento interno (arquivo 08, evento 01); **g)** certidões de matrícula (arquivo 10, evento 1), **h)** planilha de atualização do débito (arquivo 11, evento 01); **i)** boletos (arquivos 12, evento 1) e **i)** guia de custas e comprovante de pagamento (arquivo 13, evento 01).

Mais especificamente acerca da cláusula vigésima sexta da convenção de condomínio, literalmente, que:

O Síndico e o Conselho Consultiva, ratearão as despesas mês a mês, fornecendo uma relação das despesas efetivadas ou previstas no mês em referência a cada condômino, ou estabelecer cotas mensal fixa. A cota do rateio será fornecida mensalmente até o dia 2 (dois) do mês seguinte, juntamente com a relação das despesas do Mês anterior, a qual servirá de base para o rateio ou as cotas mensais, serão fornecidas até o dia 2 (dois) do mês seguinte do Balancete Mensal.

Não obstante, na ata à qual me referi não constam os parâmetros necessários à definição do *quantum* das contribuições condominiais respectivas, até mesmo porque tal matéria sequer compôs a pauta da reunião.

Ora, como dito alhures, as contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, para serem executadas pelo rito dos títulos executivos extrajudiciais, ou seja, para efetivamente retratarem uma obrigação certa, líquida e exigível, devem estar previstas em convenção do respectivo condomínio ou aprovadas em assembleia geral, as quais devem obrigatoriamente acompanhar a petição inicial, sob pena de indeferimento ou extinção do feito.

Portanto, sem a ata da assembleia em sede da qual foram fixadas e aprovadas as bases de cálculo para as taxas de condomínio em questão, revelam-se insuficientes a convenção de condomínio e os boletos trazidos aos autos pelo Excepto para os fins por ele colimados.

Não há dúvidas, pois, de que **o título em questão carece de certeza e liquidez**, haja vista que o exequente apresentou planilha contendo valores supostamente devidos sem, contudo, comprovar que estão de acordo com o aprovado em assembleia geral.

Na ausência de título executivo, o reconhecimento da **nulidade da execução** e sua consequente **extinção** são medidas que se impõem, como faz prova o aresto a seguir:

APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. QUOTAS CONDOMINIAIS. NECESSIDADE DE PREVISÃO NA CONVENÇÃO OU APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL, DOCUMENTAÇÃO INCOMPLETA. 1. Conf. art. 784, inciso X, possível o procedimento executivo para recebimento de taxas condominiais; no entanto, não basta a previsão genérica das despesas na convenção do condomínio, mas, a comprovação documental e aprovação na assembleia geral, situação incorrente na espécie. 2. Por outro lado, verificada a inadequação da via eleita, nada impede ao Apelante buscar seu direito pela via ordinária, munido das provas documentais faltantes. 3. (...). (TJGO, Apelação (CPC) 5059721-17.2017.8.09.0051, Rel. Delintro Belo de Almeida filho, 5ª Câmara Cível, julgado em 20/03/2018, DJe de 20/03/2018) Negritei

Ante a assertividade dos termos jurisprudenciais, e nada mais havendo a constar, enfim dou por encerrada a presente análise.

DISPOSITIVO

Ex positis, fundado no que prelecionam os arts. 783 e 784, X, do Código de Processo Civil, **ACOLHO** a Exceção de Pré-Executividade oposta no evento 08 e **JULGO EXTINTA** a Ação de Execução, dada a incerteza e iliquidez do título a lastreá-la.

Face a sucumbência, condeno o excepto ao pagamento das custas processuais e

honorários sucumbenciais, ora arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualização da causa, em atenção ao comando inserto no art. 85, § 2º, do Digesto Processual Civil.

P.R.I.

GOIÂNIA, em 27 de agosto de 2018.

Fernando Ribeiro de Oliveira - Juiz de Direito Respondente

FSL

Valor: R\$ 18.521,71 | Classificador: URGÊNCIA
Execução de Título Extrajudicial (L.F.)
GOIÂNIA - 4ª VARA CÍVEL - II
Usuário: Ana Clara Duarte Carvalho Pires - Data: 03/09/2018 11:48:03