



Poder Judiciário da Paraíba
9ª Vara Cível da Capital

EMBARGOS À EXECUÇÃO (172) 0816832-68.2018.8.15.2001

[Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução]

EMBARGANTE: MASSAI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA

EMBARGADO: RESIDENCIAL SPAZIO DI PIEMONTE

SENTENÇA

EMBARGOS À EXECUÇÃO. IRRESIGNAÇÃO CONTRA A COBRANÇA DE TAXA DE CONDOMÍNIO PELO PROMITENTE-VENDEDOR. PRELIMINAR DE IMPUGNAÇÃO A JUSTIÇA GRATUITA. CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE DE CONCESSÃO DO BENEFÍCIO. REJEIÇÃO DA PREFACIAL. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. TRANSFERÊNCIA PARA O MÉRITO, POIS COM ESTE SE CONFUNDE. PROMITENTE-COMPRADORA QUE SOMENTE SE EMITIU DIRETAMENTE NA POSSE DO IMÓVEL APÓS O PAGAMENTO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE-VENDEDOR PELO PAGAMENTO DAS DÍVIDAS DE CONDOMÍNIO ATÉ A DATA DA ENTREGA EFETIVA DAS CHAVES À PROMITENTE-COMPRADORA. TAXA CONDOMINIAL QUE POSSUI NATUREZA PROPTER REM. ACOMPANHANDO A COISA, INDEPENDENTE DE QUEM ESTEJA NA SUA POSSE. COBRANÇA DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS PELA EXEQUENTE. RESPONSABILIDADE DA MESMA PELO PAGAMENTO DO SEU CAUSÍDICO. PROCEDÊNCIA EM PARTE DOS PEDIDOS.

EXTINÇÃO DO FEITO COM JULGAMENTO DO MÉRITO, INTELIGÊNCIA DO ART 487, I DO CPC.

A taxa condominial possui natureza propter rem, acompanhando a coisa, independentemente de quem esteja na sua posse. A relação existente entre o proprietário que celebra contrato de compra e venda do imóvel e o promissário comprador constitui res inter alios in face do Condomínio, respondendo aquele, na qualidade de proprietário da unidade habitacional geradora do débito, pelas taxas condominiais em atraso de seu imóvel.

É pacífico o entendimento jurisprudencial que a incorporadora/construtora é responsável por todas as despesas relativas ao imóvel comprado na planta, incluindo taxas condominiais e impostos, até que os adquirentes obtenham a posse direta da unidade imobiliária, o que ocorre somente com o recebimento das chaves.

Vistos etc.

MASSAI CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, qualificada e representada por advogados em juízo, EMBARGOS À EXECUÇÃO, em face da Ação de Execução movida pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO DI PIEMONTE, pessoa jurídica de direito privado, igualmente qualificada, alegando que o condomínio embargado ajuizou execução distribuída para a 9ª Vara Cível de João Pessoa, cuja foi manejada sob o argumento de que a empresa embargante e a Sr.^a SIENNA FLORALIA SILVA PEREIRA, proprietária da unidade 401 do citado condomínio, são devedores das cotas condominiais de julho a dezembro de 2015, que soma a importância de R\$ 4.026,24.

Impugna a concessão de justiça gratuita ao Condomínio, pois o valor da execução remonta em R\$ 4.831,49 o que importaria em recolhimento de custas de R\$ 703,86, conforme simulação anexa. O condomínio, sob a alegação de que não pode custear ou mesmo não tem “caixa” para pagar as custas e despesas processuais postula e obtém o deferimento do seu pedido. Vale salientar que o condomínio Spazio di Piemonte é composto de 62 (sessenta e duas) unidades autônomas, conforme Convenção de Condomínio (id 10321155), se dividir o valor das custas R\$ 703,86 pelo

número de unidades, 62 apartamentos importa dizer que cada condômino teria que arcar com R\$ 11,35, o que demonstra que o mesmo tem condições de recolher as custas processuais.

Ainda alega a sua ilegitimidade, devendo haver atenção a data da imissão na posse da compradora Sienna Floralia, como ponto controvertido da lide, como esta o fez em demanda ajuizada pelo embargado no 4º Juizado de João Pessoa, processo n. 0829411- 53.2015.8.152001 em que o condomínio sucumbiu naqueles autos, pois toda a defesa da Sr.^a Sienna foi montada na de sua imissão na posse no apartamento 401 que ocorreu em 18/01/2016, contudo outros detalhes e/ou informações foram sonegados que, certamente, mudarão o rumo do entendimento que a parte adversa queira imprimir.

Acontece, MM Juiz, que a Sr.^a Sienna Floralia assinou contrato de financiamento (alienação fiduciária) com a CAIXA em 25/06/2015 no valor de R\$ 120.095,00, quando o seu saldo devedor era R\$ 152.211,21 restando um remanescente de R\$ 32.116,21 e em 31/07/2015 assinou com a embargante uma Confissão de Dívida no importe de R\$ 30.072,04 (com desconto), muito embora o apartamento 401 já fosse seu desde a assinatura e registro no Cartório Eunápio Torres, visto que para na CAIXA não mais existia dívida.

Importante frisar que esta foi uma opção da Sr.^a Sienna, conforme documentos anexos (doc. 05) que não desejou obter ou financiar todo o saldo devedor de sua unidade perante a CAIXA, por conveniência pessoal, e ainda permaneceu com uma dívida junto a embargante e, por óbvio, antes de saldar toda a sua obrigação (o que ocorreu em 05/01/2016) as chaves do imóvel não lhe seriam entregues.

Desta forma, o imóvel já era da Sr.^a Sienna desde o momento em que assinou o contrato com a CAIXA e já havia sido instalado o condomínio de uso desde 02/07/2015, o fato de não entrar no imóvel ocorreu por decisão dela e não da Construtora, pois ela tinha margem para financiar todo o saldo com a CAIXA e preferiu fracionar, portanto, nada mais justo que não obtivesse as chaves do apartamento, cuja dívida somente foi paga em 05.01.2016.

Demonstrada a contrariedade, ainda, no tocante à cobrança dos honorários contratuais, visto que estes não são devidos pelo exequente, cuja diferença importa no valor de representa a diferença entre R\$ 4.831,49 – R\$ 805,25 = R\$ 4.026,24.

Ao final requereu a procedência dos pedidos, a fim de extinguir a execução no tocante a sua pessoa, bem como à dívida cobrada.

Acostou documentos.

Citado o embargado e exequente o mesmo opôs impugnação conforme ID. 19206618, aventando que a preliminar de impugnação a justiça gratuita de ser rejeitada, posto que nem todos os condôminos estão em dia com o pagamento das suas taxas condominiais, devendo ser mantido tal benefício.

Quanto a legitimidade do embargante para figurar no polo passivo da execução, tem-se que existe um Termo de Recebimento do Imóvel, datado de 18/01/2016 (DOC 02), o qual o responsabiliza pelas despesas do apartamento 401 do Condomínio, pois no período em que reteve as chaves, era o possuidor direto, encaixando-se nos Item “a” e “b” do REsp 1345331-RS, ante a relação jurídica material com o imóvel, quando a segunda executada somente recebeu as chaves a partir desta data, sendo então devedora.

Observa que o imóvel era da Sra. Sienna desde que assinou o contrato com a Caixa Econômica, porém, as chaves não foram obtidas pela mesma, em virtude da não quitação em parcelamento feito com a Construtora, ora Embargante, a qual deve ser mantida no polo passivo da execução, que reteve a entrega das chaves até o pagamento da dívida, devendo dos pedidos serem julgados improcedentes.

Colacionou documentos.

Impugnação das preliminares pelo embargante no ID. 30327462.

Intimadas as partes para efeito de especificação de provas, quedando-se inertes.

É o que interessa relatar. Decido.

DA FUNDAMENTAÇÃO

Da Impugnação a Justiça Gratuita

Acerca da gratuidade judiciária, a legislação (parágrafo único, do art. 2º, da Lei nº. 1.060/50) estabelece o seguinte:

“Considera-se necessitado, para os fins legais, todo aquele cuja situação econômica não lhe permita pagar as custas do processo e os honorários de advogado, sem prejuízo do sustento próprio ou da família.”

Outrossim o NCPC, ao entrar em vigor não revogou totalmente a Lei 1060, intituindo no art. 98 que sobre aqueles que podem ser beneficiários da justiça gratuita: “A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com

insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei”.

Cuja parte gozará dos benefícios da assistência judiciária, mediante simples afirmação, na própria petição inicial, de que não está em condições de pagar custas do processo e honorários do advogado.

O entendimento jurisprudencial não é outro. Vejam-se:

“Para que a parte obtenha o benefício da assistência judiciária, basta a simples afirmação de sua pobreza, até prova em contrário” (RSTJ – 7/414 – citação de Theotônio Negrão, em sua obra Código de Processo Civil, 28ª ed., pág. 776).

No caso vertente, a impugnante não apresentou qualquer prova que demonstre a capacidade econômico-financeira do impugnado de arcar com os ônus processuais, visto que não há como saber a questão da inadimplência dos condôminos, mesmo que seja a referida taxa judiciária fracionada pelos mesmos.

Nesse sentido:

RECURSO – AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESPESAS DE CONDOMÍNIO – AÇÃO DE COBRANÇA – JUSTIÇA GRATUITA. A Constituição de 1988 amplia o conceito de necessitado ao estabelecer que o benefício será prestado "aos que comprovarem insuficiência de recursos", podendo o benefício, portanto, ser estendido ao condomínio (pessoa formal). Há prova nos autos das dificuldades financeiras do agravante, o que demonstra a necessidade do deferimento do benefício da gratuidade processual. Decisão reformada. Recurso de agravo de instrumento provido para conceder ao agravante os benefícios da gratuidade processual.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.846.421 - RS (2019/0324959-0) RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO RECORRENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HANDLER ADVOGADOS : LUCAS DA SILVA BARBOSA - RS051705 ANDERSON DA SILVA STOCCO - RS070802 RECORRIDO : CONSTRUTORA HANDLER LTDA ADVOGADOS : OSCAR JÚLIO CARLETTO JUNIOR - RS039096 LÚCIA HELENA LIMA - RS056367 EMENTA RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO DE REVOGAÇÃO DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA. CONTRATAÇÃO DE ADVOGADO PARTICULAR. FUNDAMENTO INSUFICIENTE PARA NEGAR O DIREITO AO BENEFÍCIO. VIOLAÇÃO AO

ART. 99, § 4º, DO CPC. NECESSIDADE DE RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. DECISÃO Vistos etc. Trata-se de recurso especial interposto pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HANDLER em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul que manteve a decisão que revogou a gratuidade da justiça. Os embargos de declaração foram rejeitados. No recurso especial, o recorrente aponta, além de dissídio jurisprudencial, ofensa aos arts. 98 e 99, §§ 2º e 4º, do CPC, sustentando que "tem direito a concessão do benefício da AJG, em primeiro, por seu precário estado econômico, em segundo, por ser condomínio edilício, sem qualquer fim lucrativo, não sendo o fato de ser representado por advogado particular que lhe impede de ser beneficiário da Gratuidade da Justiça". Sem contrarrazões. É o relatório. Passo a decidir. O recurso especial merece prosperar. A decisão do juízo de 1º grau revogou a gratuidade da justiça concedida ao recorrente, sob os seguintes fundamentos: Considerando que o credor, que teve concedido o benefício da AJG, se dispõe e avença o pagamento de honorários contratuais em favor do seu advogado, revogo a concessão da AJG a ele deferida, na medida em que persiste incompatibilidade do pagamento com a insuficiência de recursos alegada. O acórdão recorrido, ao negar provimento ao agravo de instrumento, assentou o seguinte: Incumbe à parte demonstrar a situação econômica, segundo a qual se demonstra que não tem condições de pagar as custas processuais sem prejuízo pessoal ou familiar ou, no caso do condomínio edilício, das atividades condominiais edilícias. A contratação de advogado privado indicia condições incompatíveis como o benefício da assistência judiciária gratuita. Reafirmo a decisão e nego seguimento ao agravo de instrumento por manifesta improcedência. Consoante se infere do teor da decisão outrora agravada, bem como do acórdão recorrido que a referendou, o único fundamento utilizado pelos julgadores para a revogação da gratuidade da justiça foi a existência de "contratação de advogado privado". Com efeito, o entendimento adotado contraria expressamente a regra inserta no art. 99, § 4º, do CPC, segundo o qual "A assistência do requerente por advogado particular não impede a concessão de gratuidade da justiça". Logo, afastado esse fundamento, devem os autos retornarem ao juízo de 1º grau para que sejam aferidos se há ou não elementos concretos que evidenciem a falta dos pressupostos legais para a concessão de gratuidade. Diante do exposto, dou provimento ao recurso especial, nos termos da fundamentação. Advirto que a apresentação de incidentes protelatórios poderá dar azo à aplicação de multa. Intime-se. Brasília (DF), 09 de dezembro de 2019. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Relator (STJ - REsp: 1846421 RS 2019/0324959-0, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Publicação: DJ 10/12/2019)

Portanto, mera alegação de que o beneficiário da gratuidade judiciária reúne condições para pagar custas do processo, não constitui prova de que o mesmo não seja hipossuficiente economicamente, nos exatos termos da lei, motivo pelo qual rejeito a preliminar em comento.

Da Ilegitimidade Passiva do Embargante para figurar no polo da execução transferida para o mérito, eis que com este se confunde

DO MÉRITO

Vê-se que o processo encontra-se maduro para receber o julgamento do mérito, uma vez que as partes não requereram a produção de provas em audiência, e a matéria é comprovada unicamente com provas materiais, todas já dispostas nos autos, na forma do art 355, I do NCPC.

No caso versado, insurge-se o embargante quanto a cobrança de condomínio por parte do executado, invocando ser da responsabilidade da Sra. Sienna pela obrigação do pagamento das despesas a partir da celebração do contrato para com a Caixa Econômica Federal, em 25/06/2015 no valor de R\$ 120.095,00, quando o seu saldo devedor era R\$ 152.211,21 restando um remanescente de R\$ 32.116,21 e em 31/07/2015 assinou com a embargante uma Confissão de Dívida no importe de R\$ 30.072,04 (com desconto), muito embora o apartamento 401 já fosse seu desde a assinatura e registro no Cartório Eunápio Torres, visto que para na CAIXA não mais existia dívida.

Nesta situação, considerando-se que a referida construtora vendeu o imóvel para a Sr. Sienna, porém somente imitiu a mesma na posse do bem com a entrega das chaves em 18.01.2016, após o pagamento do saldo remanescente para com a Construtora, é o mesmo responsável pelos débitos do condomínio até a referida data, quando a partir de então, passou a Sra. Sienna responsável pelo referido encargo, ao possuir a posse direta do bem.

É que a taxa condominial possui natureza propter rem, acompanha a coisa, independentemente de quem esteja na sua posse.

A relação existente entre o proprietário que celebra contrato de compra e venda do imóvel e o promissário comprador constitui res inter alios in face do Condomínio, respondendo aquele, na qualidade de proprietário da

unidade habitacional geradora do débito, pelas taxas condominiais em atraso de seu imóvel.

A esse respeito necessário citar o julgado abaixo:

EMENTA: AÇÃO DE COBRANÇA - TAXA CONDOMINIAL - RESPONSABILIDADE DE PAGAMENTO DO CONDOMÍNIO - PROPRIETÁRIO, PROMITENTE COMPRADOR, CESSIONÁRIO OU PROMITENTE CESSIONÁRIO - JUROS DE MORA. A taxa condominial possui natureza propter rem, acompanhando a coisa, independentemente de quem esteja na sua posse. A relação existente entre o proprietário que celebra contrato de compra e venda do imóvel e o promissário comprador constitui res inter alios in face do Condomínio, respondendo aquele, na qualidade de proprietário da unidade habitacional geradora do débito, pelas taxas condominiais em atraso de seu imóvel. Processo 1.0024.07.488594-8/001, Número do processo: 1.0024.07.488594-/001(1), Relator: SELMA MARQUES, Relator do Acórdão: SELMA MARQUES, Data do Julgamento: 12/12/2007, Data da Publicação: 12/01/2008.

Por tais fundamentos é o embargante legitimado para responder pelos termos da execução.

Dessarte, inobstante a assinatura do contrato da promitente compradora Sienna para com em junho de 2015 para com a CEF. Tal contrato com a CEF operou-se em proporção, ficando o restante da dívida, cerca de R\$ 32.116,21, para com a Construtora, através de assinatura de termo de confissão de dívida, somente quitado em 05.01.2016, quando a construtora embargante, reteve as chaves do imóvel, de maneira que a compradora ficou sem a posse direta do imóvel, somente imitada na data de 18.01.2016, quando a embargante entregou as chaves, conforme testifica o documento do ID. 19206654.

Inclusive já havia do embargado-exequente ingressado com a referida ação junto ao 4 JEC de JP contra a promitente- compradora, Sra Sienna, sendo a mesma julgada improcedente, posto o juiz reconhecer a responsabilidade compradora do imóvel, somente após a posse direta do bem, com o recebimento das chaves, para uso e gozo efetivo, de julho a dezembro de 2015, tese esta acatada igualmente neste julgado.

É que o promitente comprador de imóvel só passa a ser responsável pelo pagamento das cotas de condomínio após a imissão na posse direta do bem.

É a partir daí que ele passa a exercer o domínio direto sobre o imóvel, usufruindo dos serviços prestados pelo condomínio, o que justificaria sua contribuição. Até então, pagar a taxa é de obrigação do promitente vendedor. Posto que, nesta situação o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse e pela ciência do credor acerca da transação.

Não tendo havido a imissão na posse do promissário comprador, o promitente vendedor continua a exercer, portanto, o domínio direto sobre o imóvel, usufruindo dos serviços prestados pelo condomínio, os quais justificam a sua contribuição.

Consoante o princípio da obrigação propter rem, responde pela contribuição de pagar as cotas condominiais, na proporção de sua fração ideal, aquele que possui a unidade e que, efetivamente, exerce os direitos e obrigações de condômino.

A dívida, assim, pertence à unidade imobiliária e deve ser assumida pelo proprietário ou pelo titular dos direitos sobre a unidade autônoma, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio.

No que tange especificamente às hipóteses de compromissos de compra e venda, o entendimento amparado na jurisprudência do STJ é no sentido da possibilidade de ajuizamento de ação para cobrança de quotas condominiais tanto em face do promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador dependendo das circunstâncias do caso concreto.

Ficando demonstrado que o promissário-comprador imitira-se na posse direta o condomínio tivera ciência inequívoca da transação, deve-se afastar a legitimidade passiva do promitente-vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário-comprador, essa foi a tese defendida pelo STJ nos autos do Resp. RECURSO ESPECIAL Nº 1.297.239 - RJ (2011/0290806-3), adotado como paradigma, senão vejamos, cuja situação aqui discutida é inversa, mais se encaixa perfeitamente para delinear o início da responsabilidade das partes pelo pagamento das taxas condominiais.

A esse respeito impõe-se citar o julgado do STJ:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. RESPONSABILIDADE. COTAS CONDOMINIAIS. REGISTRO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA.

ARTIGOS ANALISADOS: ARTS. 267, V E VI; 472 DO CPC; ARTS. 1.225, VII; 1.345; 1.417 DO CÓDIGO CIVIL. 1. Ação de cobrança de cotas condominiais, ajuizada em 02.05.2003. Recurso especial concluso ao Gabinete em 14.12.2011. 2. Discussão relativa à responsabilidade do antigo proprietário de imóvel pelo pagamento das cotas condominiais. 3. É cediço que, à luz do art. 472 do CPC, os limites subjetivos da coisa julgada material consistem na produção de efeitos apenas em relação aos integrantes na relação jurídico-processual em curso, de maneira que, em regra, terceiros não podem ser beneficiados ou prejudicados. 4. Vários aspectos da responsabilidade da recorrente foram analisados, não tendo o Tribunal de origem invocado a preliminar de coisa julgada para extinguir o processo, nos termos do art. 267, V, do CPC, apesar de mencionar o resultado da outra ação e utilizá-lo como reforço de argumentação para acolher o pedido condenatório. 5. Consoante o princípio da obrigação propter rem, responde pela contribuição de pagar as cotas condominiais, na proporção de sua fração ideal, aquele que possui a unidade e que, efetivamente, exerce os direitos e obrigações de condômino. A dívida, assim, pertence à unidade imobiliária e deve ser assumida pelo proprietário ou pelo titular dos direitos sobre a unidade autônoma, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio. 6. No que tange especificamente às hipóteses de compromissos de compra e venda, o entendimento amparado na jurisprudência desta Corte é no sentido da possibilidade de ajuizamento de ação para cobrança de quotas condominiais tanto em face do promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador dependendo das circunstâncias do caso concreto. 7. Ficando demonstrado que (i) o promissário-comprador imitira-se na posse e (ii) o condomínio tivera ciência inequívoca da transação, deve-se afastar a legitimidade passiva do promitente-vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário-comprador. 8. O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica Documentação: 1312987 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJE: 29/04/2014 Página 1 de 15 Superior Tribunal de Justiça material com o imóvel, representada pela imissão na posse e pela ciência do credor acerca da transação. 9. Embora o registro do compromisso firmado em caráter irrevogável e irretratável, na matrícula do imóvel, seja apto a constituir o direito real à aquisição do bem. nos termos dos arts. 1.225, VII; e 1.417 do Código Civil, no entendimento desta Corte, ele não implica necessariamente a obrigação de prestação condominial. 10. Uma vez comprovada a

inexistência da obrigação do compromissário comprador quanto ao pagamento das cotas condominiais, referentes ao período compreendido entre novembro de 1998 e julho de 1999, porque não imitado na posse do bem, não se pode, agora, afirmar o contrário somente porque atualmente, ele é o efetivo proprietário do bem ou porque assumira essa responsabilidade, perante a recorrente, no compromisso de compra e venda 11. A existência de eventual cláusula no compromisso de venda e compra, atribuindo de forma diversa a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais, quando não há imissão na posse do bem pelo promitente comprador, obriga somente os contratantes e poderá fundamentar o exercício do direito de regresso, mas não vincula o condomínio. 12. Recurso especial não provido. RECURSO ESPECIAL Nº 1.297.239 - RJ (2011/0290806-3) RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI RECORRENTE : FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF ADVOGADO : MARCUS FLÁVIO HORTA CALDEIRA E OUTRO(S) RECORRIDO : CONDOMÍNIO SHOPPING DA CAIXA ADVOGADO : APARECIDA AUGUSTO DE OLIVEIRA E OUTRO(S) RECORRIDO : SOAREZ INCORPORAÇÕES LTDA ADVOGADO : ELIDA SÉGUIN E OUTRO(S).

E, ainda, resta pacífico o entendimento jurisprudencial que a incorporadora/construtora é responsável por todas as despesas relativas ao imóvel comprado na planta, incluindo taxas condominiais e impostos, até que os adquirentes obtenham a posse direta da unidade imobiliária, o que ocorre somente com o recebimento das chaves conforme aresto abaixo citado:

APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PRELIMINAR DE INOVAÇÃO RECURSAL ACOLHIDA. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. **TERMO FINAL DA OBRA. ENTREGA DAS CHAVES E NÃO A DATA DA EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE.** PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR ANTES DO RECEBIMENTO DO BEM LIVRE DE VÍCIOS. MORA DA PROMITENTE VENDEDORA RECONHECIDA. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA DISTRIBUÍDO CORRETAMENTE. SENTENÇA MANTIDA. 1. O recurso do réu, no ponto concernente a redução da multa contratual, não deve ser conhecido, já que a matéria não foi deduzida na origem, configurando inovação recursal, prática vedada em nosso ordenamento jurídico, já que implica supressão de instância e, por conseguinte, violação ao duplo grau de jurisdição. 2. A relação jurídica é de consumo quando as partes se enquadram nos conceitos de consumidor e fornecedor previstos nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor,

já que a empresa ré comercializa, no mercado de consumo, bem imóvel adquirido pelos autores como destinatários finais. 3. Só se considera efetivamente entregue o imóvel com o recebimento das chaves pelos promitentes-compradores e não pela mera obtenção do "habite-se", segundo forte entendimento jurisprudencial. 3.1. Quitado o contrato pelo promitente comprador antes do recebimento do bem sem vícios, mostra-se insubsistente a tese da empresa de que houve prévia mora do consumidor. 4. É pacífico o entendimento jurisprudencial que a incorporadora/construtora é responsável por todas as despesas relativas ao imóvel comprado na planta, incluindo taxas condominiais e impostos, até que os adquirentes obtenham a posse direta da unidade imobiliária, o que ocorre somente com o recebimento das chaves. Precedentes. 5. O ônus da sucumbência nas ações condenatórias deve ser arbitrado conforme o proveito econômico obtido pelas partes. 5.1. Na situação em tela, embora a parte autora tenha sucumbido em maior parte, o benefício econômico por ela obtido não justifica a sua condenação integral neste ônus, sendo correta a sentença que a imputou a responsabilidade por 2/3 (dois terços) destas despesas. 6. Apelação parcialmente conhecida e, no ponto, desprovida.

Assim está mais que delineada a responsabilidade do embargante pelo pagamento das despesas condominiais, devendo-se somente excluir a cobrança pelos honorários contratuais de 10%, eis que estes devem ser suportados pelo exequente, ao convencionar com o seu causídico, devendo o executado responder apenas pelos honorários de sucumbência, não os contratuais.

DISPOSITIVO

Isto posto, e do mais que dos autos constam e princípios de direito aplicáveis à espécie, rejeitada a matéria preliminar, julgo procedente, em parte, os pedidos, somente quanto a exclusão dos honorários contratuais, que devem ser pagos pelo exequente ao seu advogado contratado, excluindo a responsabilidade do embargante pelo pagamento dos mesmos, julgando improcedentes os demais pedidos, com fulcro no art. 487, I do NCPC, devendo o embargante responder pelo pagamento das despesas de condomínio do período de 07 a 12.2015, quando a partir de então a promitente compradora passará a ser a responsável pelas mesmas, devendo o embargante pagar o valor de R\$ 4.026,24, (quatro mil e vinte seis reais e vinte e quatro centavos), valor este atualizado até a data de ingresso da peça processual.

Condeno, ainda, o embargante ao pagamento de custas e honorários sucumbenciais fixados em 10% do valor da causa, visto que sucumbente em 90% dos pedidos.

Certifique-se nos autos da execução, para que a mesma, após o trânsito em julgado dos presentes embargos, possa ter o seu devido andamento.

P.R.I

Cumpra-se.

João Pessoa, 12 de novembro de 2020.

ADRIANA BARRETO LOSSIO DE SOUZA

JUÍZA DE DIREITO