

CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento e na forma de direito e Sr. FRANCISCO DA SILVA, Brasileiro, Casado, Técnico em Telefonia, / portador do RG nº 15.236.617 e inscrito no CPF/MF nº 065.416.948-93 e sua mulher Dona MARIA REGINA RAGUINELLI SILVA, Brasileira, Casada, Professora, portadora do RG nº 15.443.710 e inscrita no CPF/MF sob nº 093.083.498-47, Residentes e domiciliados a Rua Modesto de Souza nº Parque Cruzeiro do Sul, distrito de São Miguel Paulista, São Paulo-SP a partir deste momento simplesmente chamados "PROMITENTES VENDEDORES" prometem vender, como de fato vendido tem ao Sr. JOSÉ BENEDITO DE SIQUEIRA NETO e sua mulher JUSSARA DE MACEDO MAURIZ SIQUEIRA portadores do RG nº 10.390.290 e RG nº 11.338.534, Bras., Casados, inscritos no CPF/MF nº 064.998.848-10 e CPF/MF nº 059.566.798-83 Residentes a Rua Antonio de Siqueira, 721, Parque Cruzeiro-S.M.Pta-SP a partir deste momento simplesmente chamado "PROMITENTES COMPRADORES" livre e desembaraçado de taxas de impostos, ficando a cargo dos compradores a partir desta data e restantes das prestações com a Financiadora e com a construtora, que na qual responde como Financiadora a Caixa Economica Federal e na qualidade de construtora a Tricury Construções e Participações Ltda, localizada a Rua São Bento, 545 -7º Andar São Paulo, tel: 36.6393, mediante as cláusulas e condições adiante / estipuladas, que mutuamente aceitam e outergam para cumprirem fielmente per si, seus herdeiros e sucessores, o seguinte bem imóvel:

## DO IMÓVEL

Uma propriedade situada a Rua Santana de Pira para nº 140, apartamento nº 44 - Bloco I, Vila Jacuí, distrito de São Miguel Paulista, São Paulo, com área total de 98,42 mts<sup>2</sup>, área útil / de 48,44 mts<sup>2</sup>, área comum de 49,98 mts<sup>2</sup>, Fração 1,88 %, construído sob autorização da FMSP, com alvará nº 40.004.808-01 de 11-05-88, a garagem está incluída na área total, havido pelos vendedores por força de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, sob hipoteca em favor da Caixa Economica Federal -CEF, instituição Financeira sob a forma de empresa Publica, registrada sob matrícula nº R.1/109.896 de 16-Outubro-1990, conforme Instrumento Particular de 30-07-90.

## DO PREÇO

O preço Justo e contratado é de Cr\$ 3.000.000,00 (treis milhões de cruzeiros) para quitação da parte que o vendedor tem direito, ficando o restante da dívida por conta dos compradores, que é a dívida com a construtora e com a Financiadora, dos quais a quantia contratada será paga da seguinte forma -Cr\$ 2.000.000,00 (Dois milhões, de cruzeiros) na assinatura de contrato e o restante Cr\$ 1.000.000,00 / (Hum milhão de cruzeiros) deverá ser pago no dia 02-Agosto-1.991, no qual os vendedores darão total, raza e irrevogável quitação pela parte que tem direito até a presente data, ficando porem a cargo dos compradores desde já em 02-Julho-1.991, o pagamento das prestações com a Financiadora e com a construtora das parcelas restantes do Financiamento

## DA POSSE

Os promitentes compradores, entra, desde já na posse do imóvel que ora adquire, podendo nele fazer todas e quaisquer benfeiterias que julgar conveniente, quer sejam necessárias, úteis ou voluptuárias, conservando-o, porém em nome dos promitentes vendedores até a quitação da parte contratada; após poderá fazer a transferência dos direitos com a Financeira e a construtora;

## DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

O presente instrumento é regido com as cláusulas e irrevogabilidade e da irretratabilidade, desistindo expressamente as partes e da faculdade de arrependimento, prevista pelos artigos 1095 e seguintes do Código Civil Brasileiro em vigor, e obriga não só as partes contratantes, bem como seus herdeiros ou sucessores;

## DOS IMPOSTOS E TAXAS

Todos os impostos e taxas que recaírem sobre o referido imóvel, ora adquirido pelos promitentes compradores e que se referirem a períodos anteriores ao presente instrumento, correrão por conta exclusiva dos promitentes vendedores, assim como os que referirem a períodos posteriores ao presente instrumento, correrão por conta exclusiva dos promitentes compradores, que se obriga a saldá-los dentro dos respectivos vencimentos;

## DAS DESPESAS

Todas as despesas decorrentes para transferência com a Financeira, Construtora, obtenção de Escritura Definitiva / quando da quitação de imóvel, será de inteira responsabilidade dos compradores.

## DA ESCRITURA DEFINITIVA

A Escritura Pública definitiva, será lavrada após o término das prestações restantes com a Financeira e a Construtora, pelos mesmos, os Vendedores passam seus direitos para que os compradores, seus herdeiros ou sucessores, ou, seja ainda, a pessoas por estes indicadas a receberem a Escritura Definitiva, da Financeira e da Construtora na quitação.

## DAS PRESTAÇÕES

Os compradores se comprometem desde já a continuar pagando as prestações a Financeira e a Construtora conforme contrato assinado pelos vendedores, e encargos que venham recair após a data deste contrato particular, após esta data os vendedores não tem responsabilidades sobre os pagamentos das prestações, ficando porém / a cargo dos compradores; que concordam desde já;

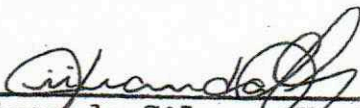
## DA TRANSFERENCIA

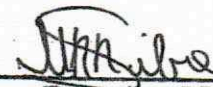
Poderá os compromitentes compradores a qualquer tempo, transferir o presente instrumento a terceiros adquirentes, entretanto, caso não tenha o mesmo integralizado o preço avençado, será mister que esteja em dias com os compromissos assumidos, obtendo a prévia anuência dos promitentes vendedores.

As partes em comum recíproco acordo elegem o FORO da situação do imóvel, para dirimir toda e qualquer dúvida por ventura oriunda do presente instrumento, preterindo qual-quer outro, por mais privilegiado que seja.

As partes por estarem, dessa forma, justas e contratadas, mandaram lavrar o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma para que produza os devidos efeitos legais.

São Paulo, 02 de Julho de 1.991.-

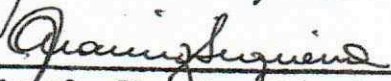
  
Francisco da Silva - Vendedor

  
Maria Regina Ragunelli Silva -  
Vendedora

Comprador:

  
José Benedito de Siqueira Neto-

Compradora:

  
Jussara de Macedo Mauriz Siqueira





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA**  
**1ª VARA CÍVEL**  
 AV. AFONSO LOPES DE BAIÃO Nº 1736, São Paulo - SP - CEP  
 08040-000

**SENTENÇA**

**TERMO DE CONCLUSÃO**

Em 26/07/2018, faço estes autos conclusos a(o) MM.(a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional V - São Miguel Paulista Dr(a) Lucilia Alcione Prata. Eu,....., THAYLA CRISTINA DA SILVA, Estagiário Nível Superior, subscrevi.

Processo nº: **1013448-23.2014.8.26.0005 - Procedimento Comum**  
 Requerente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JACUÍ**  
 Requerido e Denunciado à Lide (Passivo): **FRANCISCO DA SILVA e outros**

Vistos.

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JACUÍ** ajuizou a presente *ação de cobrança de despesas de condomínio* em face de **FRANCISCO DA SILVA e outros**, objetivando a condenação dos réus aos pagamento das despesas de condomínio conforme planilha de fls.12/15.

Contestação dos réus às fls. 58/69, alegando em síntese que:

a) em caráter preliminar argui a inépcia da inicial, pois o autor não instruiu a exordial com documentos considerados necessários;

b) ainda em preliminar alega a ilegitimidade passiva, tendo em vista que compromissaram a venda do imóvel em 20/07/1991, aos Srs. José Benedito de Siqueira e Jussara de Macedo Mauriz Siqueira, casados, e desde a data são eles que mantêm a posse do imóvel, sendo assim as obrigações decorrentes do imóvel, são de responsabilidade dos mesmos;

c) pleiteia a intervenção de terceiros, para que o Sr. Jose Benedito e Sra. Jussara, integrem a lide, tendo em vista que são eles os devedores das taxas condominiais;

d) argui a prescrição das taxas condominiais vencidas até 24/07/2009;

Réplica às fls.91/93.

Denúnciação a lide fls. 64.

Manifestação da Denúnciação às fls.173/174.

É o que de relevante havia a relatar.

**Passo a fundamentar e a decidir:**

O feito comporta julgamento antecipado, pois o deslinde da demanda independe da produção de outras provas além daquelas de natureza documental já anexadas aos autos.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA DE SÃO PAULO  
 FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA  
 1ª VARA CÍVEL  
 AV. AFONSO LOPES DE BAIÃO Nº 1736, São Paulo - SP - CEP  
 08040-000

Mesmo porque o julgamento antecipado não induz cerceamento de defesa se os autos contêm elementos de convicção suficientes para o adequado deslinde da questão como no caso em julgamento.

*JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - Cerceamento de defesa - Inocorrência - Prova oral - Desnecessidade - Provas documentais existentes que são suficientes para o conhecimento direto do pedido, sem necessidade de outras provas para a solução do litígio - Preliminar de nulidade afastada.(TJSP - Ap. com Revisão nº 992.08.015.531-5 - Santos - 35ª Câmara de Direito Privado - Rel. Fernando Melo Bueno Filho - J. 26.07.2010 - v.u).*

Objetiva-se com a presente lide o pagamento das despesas de condomínio relativas à **unidade nº 44, localizado no 3º andar, do bloco 1.**

A unidade consta registrada na matrícula imobiliária em nome de FRANCISCO DA SILVA e MARIA REGINA RAGNELLI SILVA.

O débito pendente é de R\$ 40.320,30 correspondente às cotas vencidas desde **05/01/2004 a 05/07/2014.**

**A inicial não foi instruída com os respectivos rateios no período correspondente à cobrança.**

#### **DA ILEGITIMIDADE PASSIVA DOS COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES:**

A ação foi proposta em face dos proprietários do imóvel que constam no registro imobiliário, contudo o imóvel foi compromissado à venda a JOSÉ BENEDITO DE SIQUEIRA NETO e JUSSARA DE MACEDO MAURIZ SIQUEIRA desde 02/07/1991, data em que os compromissários compradores receberam a posse do imóvel.

Tanto assim é noticia-se nos autos as correspondências enviadas à ocupante do imóvel, fato não impugnado em réplica pelo condomínio.

Assim forçoso concluir-se que o condomínio não desconhecia o fato de que o imóvel se encontrava desde 1991 na posse dos compromissários compradores.

De rigor, portanto, **o reconhecimento da ilegitimidade passiva dos réus FRANCISCO DA SILVA e MARIA REGINA RAGNELLI SILVA, os quais deverão ser excluídos da lide, posto que não podem ser responsabilizados pelos débitos condominiais após o imóvel ser compromissado a venda.**

*EMBARGOS A EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA PROMITENTE-VENDEDORA DA UNIDADE AUTÔNOMA GERADORA DO DÉBITO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO REGISTRO. CONHECIMENTO DO CONDOMÍNIO. NOME DA ADQUIRENTE QUE FIGURA NAS LISTAS DE PRESENÇA DAS ASSEMBLÉIAS DE CONDOMÍNIO. ENTENDIMENTO DO RESP*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA DE SÃO PAULO  
 FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA  
 1ª VARA CÍVEL  
 AV. AFONSO LOPES DE BAIÃO Nº 1736, São Paulo - SP - CEP  
 08040-000

*REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA REPETITIVA N.º 973-827/RS. SENTENÇA MANTIDA. Se o compromissário-comprador tinha a posse do imóvel e o condomínio ciência da avença, o compromissário-vendedor não possui legitimidade para figurar no polo passivo de ação de cobrança de despesas condominiais. Entendimento consolidado pelo STJ no recurso repetitivo n.º 973-827/RS. Recurso desprovido.*

A compromissária compradora JUSSARA foi citada como denunciada à lide e ingressou nos autos, manifestando-se às fls.173/174, admitindo ser a responsável pelo débito, com ressalva das parcelas prescritas.

**Assim perfeitamente possível a regularização do pólo passivo da lide para exclusão dos compromissários vendedores e inclusão da compromissária compradora JUSSARA, vez que devidamente citada e cientificada da lide.**

Deste modo, o compromissário adquirente do imóvel pode ser responsabilizado pelo pagamento das despesas condominiais, a partir da posse do imóvel, mediante entrega das chaves que se deu na data da assinatura do contrato em 20/07/1991.

Consoante o principio 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 condomínio.

A dívida é de responsabilidade dos compromissários compradores JUSSARA e JOSÉ BENEDITO, podendo a ação ser intentada com ambos ou apenas um dos devedores diante da natureza do débito.

Quanto a alegação de prescrição, nos termos do artigo 206, §5º do CC, o prazo prescricional para cobranças de despesas condominiais é de 5 anos contados do vencimento de cada parcela.

Diante disso, como o autor pretende as cobranças de despesas condominiais vencidas desde 2004, mas ajuizou a ação em 25/07/2014, estão prescritas as despesas anteriores a 24/07/2009, respeitando o prazo prescricional de cinco anos.

*DESPESAS DE CONDOMÍNIO. COBRANÇA. O prazo prescricional para as ações de cobrança de despesas condominiais é de 05 anos, nos termos do artigo 206, §5º, inciso I do Código Civil. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP, Apelação nº 0014937-25.2012.8.26.0477).*

*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. INCIDÊNCIA DO 206, § 5º, I DO CC/02. 1. Ausentes os vícios do artigo 535 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração. 2. Na vigência do CC/16, o crédito condominial prescrevia em vinte anos, nos termos do seu artigo 177. 3. Com a entrada em vigor do novo Código Civil, o prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança das quotas condominiais passou a ser de cinco anos, nos termos do artigo 206, § 5º, I, do CC/02, observada a regra de transição do artigo 2.028 do CC/02. 4.*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA**  
**1ª VARA CÍVEL**  
 AV. AFONSO LOPES DE BAIÃO Nº 1736, São Paulo - SP - CEP  
 08040-000

*Recurso especial parcialmente provido.*

Ante o exposto e pelo o que mais dos autos consta:

A) **JULGAR EXTINTA a lide, sem resolução de mérito em relação, a FRANCISCO DA SILVA e MARIA REGINA RAGNELLI SILVA**, reconhecida a ilegitimidade passiva e determinando sua exclusão da lide, nos termos do art. 485, VI do CPC. Condene o autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

B) determinar a inclusão no pólo passivo de **JUSSARA DE MACEDO MAURIZ SIQUEIRA**, brasileira, divorciada, servidora pública, portadora do RG n.º 11.338.534-1 SSP/SP, e do CP/MF n.º 059.566.798-83, domiciliada na Rua Capitão Pacheco Chaves, n.º 862, apto. 3, Vila Prudente, São Paulo/SP, CEP: 03126-001 na condição de ré;

C) **JULGAR EXTINTA a lide, com resolução de mérito**, nos termos do art.487, II do CPC, **reconhecendo a prescrição das parcelas vencidas até 24/07/2009;**

D) **JULGAR PROCEDENTE** a presente proposta por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JACUÍ** para condenar **JUSSARA DE MACEDO MAURIZ SIQUEIRA** ao pagamento do débito referente às parcelas condominiais vencidas a partir de **25/07/2009**, acrescidas de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês desde os respectivos vencimentos, e demais prestações vencidas e vincendas no decorrer da lide, nos termos **do art. 323 do NCPC: Na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las.**

Em razão da sucumbência, condene a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios da parte contrária que fixo em 15% sobre o valor do débito.

P.R.I.C.

São Paulo, 02 de agosto de 2018.

**Lucilia Alcione Prata**  
 Juíza de Direito