


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Praia Grande

FORO DE PRAIA GRANDE

3ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, . - Vila Mirim

CEP: 11705-090 - Praia Grande - SP

Telefone: (13) 3471-1200 - E-mail: praiagde3cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: 1013616-54.2020.8.26.0477
 Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
 Exequente: Condomínio Edifício Residencial Zani
 Executado: Nilda Alexandre

CONCLUSÃO

Aos 06 de dezembro de 2021, faço estes autos conclusos ao(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito Titular da 3ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande, Estado de São Paulo, Doutor(a) **Mariah Calixto Sampaio Marchetti**.

1. Embora a unidade condominial esteja, formalmente, em nome de terceiro, **tratando-se de débito gerado pelo próprio imóvel**, de natureza *propter rem*, é possível sua constrição na execução.

Como já se decidiu:

“Despesas condominiais. Ação de execução de título extrajudicial. Firmou-se no E. Superior Tribunal de Justiça o entendimento de que a responsabilidade pelas despesas condominiais pode recair tanto sobre o promitente vendedor, quanto sobre o promissário comprador, mas será exclusivamente deste se houver comprovação de que se imitiu na posse e de que ao condomínio foi dada ciência inequívoca da transação, como no caso vertente. Recurso Especial Repetitivo nº 1.345.331/RS. Ilegitimidade passiva da alienante do imóvel. **As obrigações condominiais, conforme assentado entendimento jurisprudencial, têm natureza**


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Praia Grande

FORO DE PRAIA GRANDE

3ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, . - Vila Mirim

CEP: 11705-090 - Praia Grande - SP

Telefone: (13) 3471-1200 - E-mail: praiagde3cv@tjsp.jus.br

propter rem, que vincula a dívida à própria unidade condominial, constituindo esta a principal garantia de adimplemento do débito. Possível, portanto, a penhora da própria unidade geradora do débito, independentemente de o proprietário constar do polo passivo. Recurso provido” (TJSP, Agravo 2291038-80.2020.8.26.0000, Rel. Gomes Varjão, 01/02/2021).

Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 169.205 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande (fls. 99), em nome de NICHOLAS CAPISTRANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como **termo de constrição**.

Providencie-se a averbação da penhora, pelo sistema ARISP, observando-se o e-mail de fl. 98 para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida.

Caberá ao exequente de todas as despesas, sob pena de tornar insubsistente a penhora (ARISP e custas postais).

Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de mandado de averbação, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário.

Registre-se que a utilização do sistema online não exime


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Praia Grande

FORO DE PRAIA GRANDE

3ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, . - Vila Mirim

CEP: 11705-090 - Praia Grande - SP

Telefone: (13) 3471-1200 - E-mail: praiagde3cv@tjsp.jus.br

o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade. Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

2. Após a efetivação da penhora pelo sistema ARISP, intime-se o exequente a manifestar-se em termos de prosseguimento.

3. Recolhida as respectivas custas, intime-se o executado da penhora e o titular do domínio, devendo indicar o respectivo endereço.

Intime-se. Praia Grande, data supra.

Mariah Calixto Sampaio Marchetti

Juiz(a) de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA.**