

PETIÇÃO (MOD) IMOBILIÁRIO

DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO

ILEGITIMIDADE PASSIVA — TAXA DE CONDOMÍNIO - RITO SUMÁRIO - ALEGAÇÃO INVERÍDICA - CONTRATO PARTICULAR

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE, já qualificado nos autos nº, de SUMÁRIA DE COBRANÇA, que neste juízo move em face de e, por seus advogados infra-firmados, vem à presença de V. Exa., apresentar IMPUGNAÇÃO, o que faz pelas seguintes razões de fato e de direito que a seguir expõe: 1º - O requerente ingressou, perante este juízo, com ação de Cobrança contra o requerido, reclamando o pagamento das taxas condominiais em atraso relativas aos meses de a, mais as que se venceram no curso da ação, com fundamento no artigo 290 do CPC. 2º - Citadas regularmente, as Requeridas contestaram a presente ação, apresentando a defesa em audiência, na qual argüiu preliminar de ilegitimidade passiva, a contestação da Requerida em síntese diz o seguinte: - que o Autor não observou que o imóvel foi vendido em; - que as requeridas não podem figurar no pólo passivo da ação; - que a responsabilidade do pagamento de condomínio não é das Requeridas, por terem vendido o imóvel, por contrato particular. 3º - Como se verá a seguir, a ilegitimidade passiva não procede, pois, o contrato de compra e venda, juntado pelas Requeridas, é particular e não está registrado (títulos e documentos), portanto, não tem como o Autor levá-lo em consideração. Além de que, o imóvel ora em débito com as taxas condominiais é de propriedade das requeridas, conforme comprova-se através da certidão do Registro de Imóveis (doc. de fls.), portanto, é a parte legítima para figurar no pólo passivo da ação, não caracterizando ilegitimidade passiva. Assim, deveriam as Requeridas ter providenciado a transferência do imóvel, para o suposto comprador, pois o contrato apresentado com a contestação pode ter sido feito somente para tumultuar o processo, pois nem Registro para comprovar a veracidade do mesmo existe. Parece-nos, que estão simplesmente querendo negar-se ao pagamento e jogar a sua responsabilidade para outra pessoa, a qual é completamente estranha a lide, e com isto protelar o pagamento. 4º - A Requerida trouxe elementos estranhos aos autos, tentando com isto descaracterizar sua responsabilidade no pagamento das taxas, sendo que a responsabilidade do pagamento do rateio das despesas condominiais é do proprietário da unidade. Não há como as Requeridas negarem seu débito, muito menos alegar ilegitimidade passiva, pois o Autor está reclamando uma dívida líquida e certa contra o proprietário do imóvel (cert. fls.), sendo que na aquisição do mesmo, elas comprometeram-se a pagar o rateio das despesas condominiais, por ser o mesmo, um condomínio. O Autor não pode ser penalizado por um erro da Requerida, pois mesmo que o imóvel tenha sido vendido através de contrato particular, não tem como o Autor adivinhar a venda, bem como não descaracteriza a responsabilidade, visto que o mesmo é somente um documento entre eles (vendedor e comprador), e o dever do proprietário do imóvel (vendedor) é verificar se o condomínio e os impostos incidentes sobre o imóvel estão sendo pagos, até que o suposto comprador transfira o bem para o seu próprio nome. Fato este, que não ocorreu, portanto, a responsabilidade pelo pagamento é das requeridas. 5º - Conforme comprova-se pela Certidão do Registro de Imóveis de fls., a Requerida é proprietária do Imóvel ora em débito condominial, e o Código Civil pátrio adota o princípio da inscrição, ou seja, o proprietário é aquele cujo nome consta do Registro de Imóveis. Assim, as Requeridas são as devedoras das taxas condominiais, ora objeto da presente ação, sendo que a ilegitimidade procede, podendo, caso queira, ajuizar ação contra o comprador (contrato de gaveta). Em razão dos motivos já explicados, conclui-se que improcede totalmente a ilegitimidade passiva "ad causam". No mérito, melhor sorte não levam as requeridas. Incontroversos são os fatos alegados na inicial. Alegam serem parte ilegítima para figurar no pólo passivo da ação, dizendo que não são mais proprietárias do imóvel, porém a Certidão

do Registro de Imóveis de fls. confirma serem elas as proprietárias legais do apartamento ora em débito condominial, e alegam ser de responsabilidade de uma pessoa que adquiriu o bem através de contrato particular - este sem registro no Cartório de Títulos e Documentos - que não tem valor legal junto ao Condomínio. Além de que, não foi impugnado o débito, portanto, devidas as taxas. Diante de todo o exposto, conclui-se que: 1º - o condomínio-autor é credor das ora Requeridas;