

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da
Comarca de Osasco – SP. (Cód. OCO)

Processo nº: **025.391-7/2005 – Sumário**

Nº de Ordem: **1697/2005 – Cobrança Condominial**

Condomínio Edifício Monte Carlo, nos autos do processo em epígrafe, que promove em face de Lucia Borda de Bello Aquino e outros, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., expor e requerer o quanto segue:

Conforme consta do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, ora acostado, o imóvel cujas cotas condominiais inadimplidas são objeto da presente ação foi transferido a Marcos Splicigo e Cindy Renata Dezen Splicigo, inclusive tendo sido negociado o débito condominial existente.

Além do contrato supra citado, verificou-se a distribuição de ação possessória sob nº 405.01.2007.024004-0 em tramite perante a 7ª Vara Cível dessa comarca, da qual passa a transcrever trechos da

sentença, ora acostada, bem como, junta-se o extrato do processo extraído do sítio do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

... “Iniciados os trabalhos e feita a proposta de conciliação, essa resultou positiva nos seguintes termos: 1. A ré desocupará o imóvel no prazo de 30 dias a contar desta audiência, devendo deixá-lo livre de pessoas e coisas até o dia 05 de abril de 2008, sob pena de ser expedido mandado de reintegração na posse; 2. a título de encargos em aberto, independentemente do número de prestações condominiais devidas, a ré pagará aos autores a importância de R\$ 2.000,00 em parcela única no prazo de 180 dias a contar desta decisão, mediante depósito na conta dos autores mantida junto ao Banco Santander, agência 0768, conta n. 01.000217-2, em nome de Marcos Splicigo e Cindy Renata Dezen Splicigo, valendo o comprovante de depósito como recibo de pagamento; 3. Para a hipótese de atraso haverá multa moratória da ordem de 10%; 4. Cada parte arcará com os honorários de seus patronos. A seguir pelo MM Juiz foi proferida a seguinte sentença: Vistos. Homologo o acordo a que chegaram as partes e, em consequência, resolvo o mérito da presente ação, nos termos do art. 269,III CPC. Publicada em audiência, saem os presentes intimados. Custas na forma da lei. Registre-se e arquivem-se os autos oportunamente. Neste ato as partes manifestaram a intenção de renunciar ao direito de recorrer, o que foi homologado pelo MM Juiz. Certifique-se o trânsito em julgado e arquivem-se os autos.”...

(grifos nossos)

De outro modo, e para comprovar que os Srs. Marcos e Cindy estão cientes do inadimplemento, transcreve abaixo trecho da Notificação Extrajudicial encaminhada à ocupante do imóvel, que também requer juntada de cópia:

... “Os compradores também tiveram notícias que Vossa Senhoria não vem pagando as taxas condominiais e os tributos municipais que incidem sobre referido imóvel, o que, com absoluta certeza, acarretará ônus elevado a ambos caso não seja o imóvel desocupado no prazo indicado nas linhas pretéritas.”...

(grifos nossos)

Frente a tais fatos, necessária se faz a substituição do pólo passivo desta demanda, pois o débito condominial recai sobre a coisa, sendo de natureza *propter rem*. Assim, podemos concluir a ocorrência da sucessão processual.

Conforme os termos artigo 41 do Código de Processo Civil, só é permitida, no curso do processo, a substituição voluntária das partes nos casos expressos em lei.

150 p.

Além disso, o **artigo 42** do mesmo *codex*, em seu **caput** e no **parágrafo 3º**, estabelece:

Art. 42. A alienação da coisa ou do direito litigioso, a título particular, por ato entre vivos, não altera a legitimidade das partes.

Parágrafo 3º A sentença, proferida entre as partes originárias, estende os seus efeitos ao adquirente ou ao cessionário.

(grifos nossos)

Não destoam o ensinamento do eminente Prof. Nelson Nery Junior in Código de Processo Civil Comentado, 4ª ed. revisada e ampliada, pg. 462, comentário 1:

• **1. Sucessão Processual.** Embora a lei fale em substituição, na verdade se trata de sucessão processual. Sucessão processual ocorre quando outra pessoa assume o lugar do litigante, tornando-se parte na relação jurídica processual. Defende, em nome próprio, direito próprio decorrente de mudança na titularidade de direito material discutido em juízo. Na substituição processual, que é espécie de legitimação extraordinária (CPC 6.º), o substituto defende, em nome próprio, direito alheio; na sucessão processual o sucessor defende em nome próprio, direito próprio, pois ele é o titular do direito afirmado e discutido em juízo.

No mesmo sentido, os seguintes julgados:

EXECUÇÃO – CONDOMÍNIO – DESPESAS CONDOMINIAIS – SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL – POLO PASSIVO – ADQUIRENTE DO IMÓVEL – ADMISSIBILIDADE. Por se tratar de obrigação “propter rem”, é cabível a substituição processual em cobrança de despesas condominiais pelo adquirente da unidade autônoma que assume os débitos anteriores à arrematação, consoante dispõe o parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 4561/64. AI 894.263-00/6 – 31ª Cam.Rel.Des. William Campos.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. A ADQUIRENTE DO IMÓVEL FICA SUJEITO AOS EFEITOS DA SENTENÇA QUANTO AO DÉBITO CONDOMINIAL. RECURSO PROVIDO.

(2º TACIVIL – 12ª Câmara; AI nº 596668-00/4 - São Paulo/SP; Rel. GAMA PELLEGRINI; j. 19/08/1999; v.u.).

(grifos nossos)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cobrança – Despesas Condominiais – Ação de Cobrança e Execução contra o Titular de Domínio – Alienação de Coisa Litigiosa – Arrematação Judicial pela CEF Credora Hipotecária – Substituição do Pólo Passivo na Execução – Efeitos da Sentença - Recurso Improvido, com Observações.

1. A citação válida tem o efeito de tornar litigiosa a coisa ou o direito discutido em Juízo (CPC, art. 219).

ES

2. *A relação jurídica processual permanecerá inalterada apesar de alterações ocorridas no plano do direito material (CPC, art. 42).*
3. *Alienada na pendência da ação a coisa litigiosa, em caráter excepcional, "os efeitos da sentença proferida entre as partes originárias, incluído aqui o alienante da coisa ou direito litigioso, atingirão todos os adquirentes. Se houver cadeia sucessiva de alienações, **TODOS OS ADQUIRENTES SERÃO ATINGIDOS PELA SENTENÇA** (CPC, art. 42, § 3º)."*
(2º TACIVIL – 11ª Câm.: AI nº 824205-00/5 - Piracicaba/SP; Rel. EGIDIO GIACOIA; j. 20/10/2003; v.u.) (grifamos)

Dessa forma, amolda-se ao caso concreto a **sucessão processual**, pois presentes todas as características do instituto citado.

Assim, requer o Autor a **exclusão da demanda dos réus originários**, e o prosseguimento da presente ação em face dos promitentes compradores, Sr. **MARCOS SPLICIGO**, brasileiro, casado, funcionário público, portador da Cédula de Identidade RG nº 16.757.311-1 e inscrito no CPF sob nº 114.351.928-00, e Sra. **CINDY RENATA DEZEN SPLICIGO**, brasileira, casada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 24.335.715 e inscrita no CPF sob nº 163.678.908-07, residentes e domiciliados na Comarca de Osasco – SP, na Av. Dona Blandina Ignez Julio, 741, apartamento 35, bloco D – Jardim Sindona, devendo os mesmos serem intimados para os termos da ação.

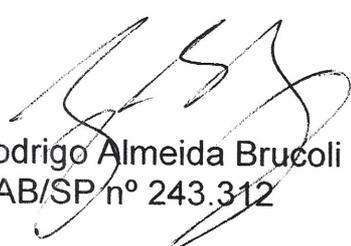
Por fim requer aditamento do presente feito para constar valor atualizado do débito, conforme planilha acostada.

Termos em que, da remessa ao sr. Distribuidor, para as devidas anotações, por ser de Direito,

Pede deferimento.

São Paulo, 26 de março de 2008.


Pasquale Brucoli
OAB/SP nº 93.719


Rodrigo Almeida Brucoli
OAB/SP nº 243.312

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE
IMÓVEL (QUITADO)

03/03/2014 - 02
14
10

Valor R\$ 110.000,00

Pelo presente instrumento particular e nos melhores termos de direito, as partes adiante qualificadas, têm entre si, ajustado um instrumento particular de compromisso de venda e compra quitado, que se regerá pelas cláusulas e condições estabelecidas, as quais reciprocamente aceitam e outorgam para cumprirem fiel e pontualmente, por si, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título, a saber:

DAS PARTES CONTRATANTES:

De um lado como outorgantes promitentes vendedores, doravante designados simplesmente "VENEDORES", LÚCIA BORDA DE BELLO AQUINO, brasileira, viúva, secretária executiva, portadora do RG nº 12.612.528-4 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 075.087.138-50, residente e domiciliada na Alameda Andorinhas . 505, Condomínio Transurb, Itapevi/SP; e seus filhos menores FELIPE BORDA AQUINO, brasileiro, nascido aos 12.02.1992, RG nº 34.900.231-9, residente e domiciliado no endereço retro e GABRIEL BORDA AQUINO, brasileiro, nascido aos 30.03.1994, RG nº 34.900.232-0, também domiciliado no endereço retro, ambos representados neste ato por sua genitora.

Lúcia

P
B
F M

E, de outro lado, como outorgada compromissários compradores, doravante designados "COMPRADORES", MARCOS SPLICIGO, brasileiro, casado, funcionário público, portador do RG nº 16.757.311-1 SSP/SP, CPF/MF nº 114.351.928-00; e CINDY RENATA DEZEN SPLICIGO, brasileira, casada, portadora do RG nº 24.335.715 SSP/SP, CPF/MF nº 163.678.908-07, ambos residentes e domiciliados a Av. Dona Blandina Ignez Júlio, 741, apartamento 35, bloco D, Jardim Sindona, Osasco/SP, têm por justo e contratado o que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

DO IMÓVEL OBJETO DA TRANSAÇÃO:

Os VENDEDORES declaram serem senhores e legítimos possuidores do imóvel situado na rua Adolpho Bozzi, 240, apto 51, Edifício Monte Carlo, Jd. Bela Vista, Osasco/SP, inscrição municipal nº 23223622200360101701, matrícula nº 57382 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, que se encontra com débitos na ordem de R\$ 6.145,37 (seis mil cento e quarenta e cinco reais e trinta e sete centavos), referente ao processo que tramita perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Osasco, sob o nº 2485/2002; R\$ 19.312,16 (dezenove mil trezentos e doze reais e dezesseis centavos) referente ao processo que tramita perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Osasco, sob o nº 1697/2005, débitos estes atualizados até o mês de junho de 2007, além de aproximadamente R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) de IPTU atrasados, totalizando débito na ordem de R\$ 30.457,53 (trinta mil quatrocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e três centavos).

DO PREÇO

O preço certo e ajustado para o presente instrumento é de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), que os VENDEDORES declaram ter recebido nos termos e na forma do termo de aditamento do aditamento de ao contrato de locação de serviços para compra de imóveis datado de 28.11.2006, que segue em anexo, ou seja,

Sinal → R\$ 18.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais)

Saldo → R\$ 10.000,00 (dez mil reais) pagos em moeda corrente em 18.12.2006;

→ R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) pagos em moeda corrente em 30.01.2007;

Obs: O saldo de R\$ 21.500,00 (vinte e um mil e quinhentos reais) que seriam pagos posteriormente ficam aqui compensados com o débito acima descrito, nada tendo os VENDEDORES que reclamar quanto a estes valores, dando portanto, a mais geral quitação sobre estes valores.

Para compensar o restante do débito existente sobre o imóvel os VENDEDORES se obrigam neste ato a entregar aos COMPRADORES R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) em moeda corrente até a data de 03.07.2007, que servirá também para custear os honorários advocatícios do patrono a ser contratado pelos COMPRADORES para representá-los perante aos juízos onde tramitam as ações de cobrança.

Em caso de inadimplemento dos VENDEDORES o presente contrato será considerado imediatamente rescindido pelas partes, obrigando os VENDEDORES a devolverem aos COMPRADORES os valores já pagos, corrigidos monetariamente

[Handwritten signatures and initials]

desde a data dos recebimentos, acrescidos de multa na razão de 30% (trinta por cento) e juros de mora na razão de 1% ao mês.

DA IRREVOGABILIDADE E DA IRRETRATABILIDADE

O presente instrumento particular de compromisso de venda e compra quitado é feito em caráter irrevogável e irretratável, portanto, não sujeito a arrependimento obrigando ainda as partes entre si, seus herdeiros e sucessores, a título singular ou universal, ficando expressamente assegurado aos COMPRADORES, uma vez cumprido integralmente ajustado neste contrato, o direito de requerer para si, ou para quem este indicar, a adjudicação compulsória nos termos do Código Civil, com o que os contratantes aceitam e concordam.

DAS DESPESAS

Todas as despesas decorrentes deste contrato, bem como oportuna escritura definitiva de venda e compra do imóvel ora objetivado correrão por conta dos COMPRADORES.

DOS IMPOSTOS E TAXAS

Todos os tributos lançados sobre o imóvel, até sua efetiva entrega, serão de responsabilidade exclusiva dos VENDEDORES, inclusive as despesas condominiais.

DA AUTORIZAÇÃO PARA REGISTRO

Fica desde já autorizado o registro do presente instrumento junto ao Registro de Imóveis competente, para os fins de direito, bem como ficam requeridas e autorizadas todas e quaisquer averbações que se fizerem necessárias para a perfeita regularização do presente instrumento.

DAS LEIS FEDERAIS E PREVIDENCIÁRIAS

Os VENDEDORES declaram, expressamente, sob as penas da lei, que não são empregadores, e que não incorrem em restrições impostas pelas leis previdenciárias, bem como, que sobre o imóvel ora transacionado não pesa quaisquer ações reais ou pessoais. De outro lado os COMPRADORES declaram que tem pleno conhecimento da lei 7433-85, regulamentada pelo Dec. 93240/86 dispensando expressamente as certidões por ele exigidas.

DO FORO DA ELEIÇÃO

As partes contratantes elegem, desde logo, por mais privilegiado que seja qualquer outro, o foro da comarca de Osasco, para dirimir as dúvidas ou questões oriundas do presente instrumento particular de compromisso de venda e compra, arcando a parte faltosa com as custas judiciais e extrajudiciais que

Faltosa

[Handwritten signatures]

vierem a dar causa, além das custas do advogado de parte inocente para fazer valer os seus direitos.

Assim, por estarem justo e contratados, assinam o presente instrumento em três vias de idêntico teor, na presença das testemunhas infra-assinadas, a tudo presentes.

Osasco, 29 de junho de 2007.

4.º VENDEDORES:

4.º LÚCIA BORDA DE BELLO AQUINO

FELIPE BORDA AQUINO

Rep. Por sua genitora LÚCIA BORDA DE BELLO AQUINO

GABRIEL BORDA AQUINO

Rep. Por sua genitora LÚCIA BORDA DE BELLO AQUINO

4.º COMPRADORES:

4.º MARCOS SPPLICIGO

CINDY RENATA DEZEN SPPLICIGO

TESTEMUNHAS:

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Obs: A intermediação foi realizada pela FALG ADM. VENDAS S/C LTDA, contudo, por acordo entre as partes, fica isenta de responsabilidade pelo presente pacto firmado.

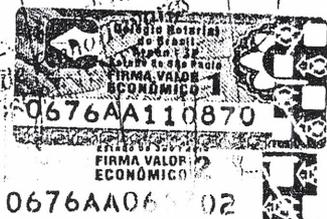


4.ª TABELA DE NOTAS DE OSASCO / SP - ELZA DE FARIA ROY GUER
Av. das Indústrias, 1000 - CEP: 06060-000 - Osasco - SP
Fone: (11) 3097-4000 Fax: (11) 3097-4001

Reconheço por semelhança as firmas de LÚCIA BORDA DE BELLO AQUINO, MARCOS SPPLICIGO e CINDY RENATA DEZEN SPPLICIGO em documento com valor e conteúdo, dou fé.

Osasco, 16 de julho de 2007.
Em Teste da verdade. Cad.

DIÁRIO DO FÓRUM - FÓRUM DE ESCRITÓRIO AUTÔNOMO
(CM 3.161) ESCRITÓRIO AUTÔNOMO



0676AA0602

[Handwritten mark]