



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL CÍVEL
3ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 615/617, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6076, São Paulo-SP - E-mail: sp3cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 06 de maio de 2020 faço estes autos conclusos ao(à) MM(a). Juiz(a) de Direito Dr(a). Christopher Alexander Roisin. Eu _____ (Escrevente Judiciário), subscrevi.

DECISÃO

Processo nº: **1044823-72.2019.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**
 Exequente: **Condomínio Edifício Maison Kyoei Paraíso**
 Executado: **Abdul Latif Mourad Mourad**

Vistos.

Fls. 112/114: Diz a parte que em razão da pandemia por que passa o mundo “precisa (...) de meios para atravessar a crise mundial, visto que não tem condições de manter o pagamento deste e de outros acordos judiciais, sem comprometer sua subsistência e o pagamento em dia das mensalidades de condomínio da exequente mês a mês.” (fls. 113).

Por isso pretende a suspensão do acordo judicial homologado por sentença às fls. 110, com o seguinte pedido:

“Deste modo, é de importância crucial o deferimento da suspensão do presente acordo judicial homologado às fls. 110, inicialmente, pelo prazo de quatro meses, sem aplicação de qualquer penalidade, especialmente da multa pela mora ou pelo inadimplemento.

Quanto às parcelas referentes aos meses de suspensão, requer sejam realocadas para o final do pagamento do acordo, devendo ser quitadas nos quatro meses posteriores ao pagamento da última parcela.” (fls. 114).

A parte contrária, credora do acordo discorda (fls. 126).

É o relatório para o momento.

Em primeiro lugar é mister contextualizar a relação jurídica

que enlaça as partes.

Embora trata-se de acordo, sua natureza jurídica é de moratória, mas não se trata de obrigação pessoal das partes, senão obrigação *propter rem* e os gastos realizados pelos proprietários destinam-se à manutenção do patrimônio comum e exclusivo (este na medida em que a ruína do conjunto o faz perecer). Não houve novação.

O pedido formulado pelo autor é verdadeira proposta (art. 427, CC), que não foi aceita pelo oblato.

Ao Poder Judiciário não cabe a imposição de acordos, nem a concessão de moratória.

Se o peticionário passa por dificuldades - que não comprovou, diga-se - não é menos verdadeiro que seus problemas não podem ser colocados sobre os ombros da comunidade de condôminos sem qualquer custo para si.

Nem se diga que incide no caso concreto o artigo 396, do Código Civil. Isso porque a situação pessoal do condômino, na qual foi colocado como todos os demais, não é suficiente para afastar o dever de contribuir para o todo. A impossibilidade para afastar a mora, deve ser objetiva.

Nesse passo, observe-se que mora é efeito de fato jurídico e não fato jurídico (F. C. PONTES DE MIRANDA, *Tratado de direito privado*, v. XXIII, Rio de Janeiro, Borsoi, 1958, p. 174) e que prescinde de culpa para ocorrer. Na lição do autor mencionado:

“Só o fato de haver mora *ex re*, que não exige a culpa do devedor (H. SIBER, *Römisches Recht*, II, 2 5 4 s.), bastaria para que não se pudesse falar de culpa como elemento da mora. Pelo simples fato de chegar a data em que se havia de prestar e não se prestou, há mora.” (p. 123).

“O que se opõe à mora é a *iusta causa* para se não adimplir. *Non dicitur debitor constitutus in mora quando aliquam iustam causam habet non solvendi*. Nunca os velhos juristas portugueses ligaram a mora à culpa. São assuntos para serem tratados separadamente.” (p. 126).

“Para que haja mora é preciso que possa ser imputada, isto é, que possa a qualquer pessoa ser possível a prestação

tempestiva; portanto que não tenha havido impossibilidade objetiva. Se houve impossibilidade objetiva, mas causada por culpa, há responsabilidade, sem se precisar do fato da mora.

(...)

O insolvente falta ao pagamento, e isto basta para que se lhe impute o inadimplemento” (p. 129).

Ora, se o autor não consegue cumprir as obrigações que assumiu com as suas propriedades, cabe-lhe suportar os ônus de sua inércia ou renunciar às coisas geradoras das despesas.

Além disso, ainda que fosse aplicada a norma do artigo 396, sua incidência não prescindiria do artigo 399, do Código Civil, *mutatis mutandis*:

“Art. 399. O devedor em mora responde pela impossibilidade da prestação, embora essa impossibilidade resulte de caso fortuito ou de força maior, se estes ocorrerem durante o atraso; salvo se provar isenção de culpa, ou que o dano sobreviria ainda quando a obrigação fosse oportunamente desempenhada.” [g.n.]

Ora, se o acordo não é novação, a dívida que por ele está em curso de pagamento, decorre de mora muito anterior a qualquer evento de força maior ou caso fortuito, não lhe beneficiando a excludente de culpa - *rectius*, de não imputação - pela mora anterior.

Ademais disso, o artigo 1.336, §1º, do Código Civil dispõe que é dever dos condôminos suportar nos limites de suas frações (salvo disposição diversa na convenção), as despesas geradas pela existência e conservação da coisa, sem excepcionar qualquer caso de não-imputação de responsabilidade pela mora - *lex specialis derogat legi generali*:

“Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

(...)

§1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará

sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

(...)” [g.n.]

Para a norma especial, não importa se há culpa ou não do devedor da obrigação *propter rem*, em qualquer caso suportará os ônus do atraso, porque a imputação não foi excepcionada por nenhuma outra norma, como a regra do artigo 396, do Código Civil.

A interpretação é lógico-sistemática, já que não se pode prejudicar a coletividade pela situação de um ou de cada um dos condôminos, sob pena de colocar em risco a coisa ou de impor aos demais os ônus econômicos da impossibilidade de um (com o saque dos fundos obrigatórios ou voluntários), em verdadeiro enriquecimento sem causa do que não paga em tempo.

Por essas razões, **INDEFERE-SE** o pedido.

Intimem-se.

São Paulo, 06 de maio de 2020.

Christopher Alexander Roisin
Juiz de Direito

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