



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1011507-96.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Interpretação / Revisão de Contrato**
 Requerente: **Augusto Fauvel de Moraes e outro**
 Requerido: **Empreendimentos Imobiliários Damha – São Carlos Iv – Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Dispensado o relatório. Decido.

Trata-se de ação em que a(s) parte(s) autora(s), proprietária(s) de unidade(s) autônoma(s) no Parque Eco-Esportivo Damha Golf, sustenta(m) que, nos termos de cláusula do(s) compromisso(s) de compra e venda, a posse da unidade autônoma somente é transmitida com a conclusão das obras do condomínio, razão pela qual antes desse momento não se pode responsabilizar o proprietário da unidade pelo pagamento de encargos sobre o imóvel, em especial IPTU e contribuições condominiais. Todavia, em outra cláusula, abusiva, a empreendedora fez constar que desde a celebração da referida promessa de aquisição o promitente já seria responsável, o que é inadmissível. Por tal razão, a(s) parte(s) autora(s) suportou(aram) o pagamento de contribuições condominiais no valor de R\$ 2.670,84, montante a ser restituído. Deve ainda a empreendedora ser condenada na obrigação de fazer consistente em pagar os referidos encargos, enquanto não concluídas as obras.

Rejeito a preliminar de ausência de interesse processual, vez que a ré resiste à demanda da(s) parte(s) autora(s) e a via processual eleita é adequada para a tutela jurisdicional

1011507-96.2017.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

pretendida.

Rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva, porquanto confunde-se com o mérito. Se a ré alega que não tem é responsável perante a(s) parte(s) autora(s), em caso de acolhimento dessa tese o caso é de improcedência, não de ausência da condição da ação, vez que a lide diz respeito exatamente à controvérsia sobre essa responsabilidade.

Ingressando no mérito, alterando entendimento, procede o pedido.

Entende o Superior Tribunal de Justiça que "as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente" (AgInt no REsp 1697414/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, 3ªT, j. 05/12/2017).

Trata-se de entendimento pacífico e justamente por isso de fato é abusiva a cláusula constante do(s) compromisso(s) de compra e venda que prevê a responsabilidade do promitente adquirente desde a assinatura do respectivo instrumento.

A controvérsia essencial destes autos, porém, não diz respeito à abusividade da cláusula e sim ao momento em que se deve reputar entregue a posse ao promitente adquirente.

Examinadas as provas existentes nos autos, reputo que deve haver uma distinção entre a entrega das unidades autônomas e a entrega das áreas comuns do condomínio.

A entrega das unidades autônomas ocorreu muito antes da entrega das áreas comuns, tanto que desde 2015 foram iniciados, por alguns condôminos, os procedimentos junto à Prefeitura Municipal, voltados à construção, assim como, na sequência, iniciadas as construções propriamente ditas. Tais atos são expressões do exercício da posse e configuram prova inequívoca da transmissão (anterior) desta.

Sem embargo, a entrega da posse de unidades autônomas de um empreendimento de condomínio fechado não pode ser examinada de modo independente da conclusão das obras e entrega das áreas comuns, porquanto estas fazem parte da utilidade prometida ao adquirente com a celebração da promessa de compra e venda, e mesmo porque ele também é co-adquirente da área



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

comum, que faz parte do objeto do compromisso. Entregar a posse do lote é adimplir apenas em parte o contrato; para o adimplemento integral, com a satisfação da utilidade prometida, é necessário entregar a posse da área comum.

Interpretação distinta atenuaria a responsabilidade da incorporadora por vício (= atraso na entrega da área comum) de seu serviço, e configuraria desvantagem exagerada ao promitente adquirente, incompatível com a boa-fé e equidade, o que não seria admissível ante o disposto no art. 51, I e IV do Código de Defesa do Consumidor.

De fato, estaria o adquirente obrigado a suportar encargos financeiros relativos a imóvel inserido em empreendimento cujas áreas comuns sequer estariam concretamente disponíveis ou adequadas para uso, ao passo que o uso da área comum para lazer e recreação constitui um elemento finalístico importantíssimo da própria aquisição de lote em empreendimento.

A jurisprudência do STJ deve ser interpretada nessa perspectiva.

Mas a discussão não se exaure aí, porque as partes divergem também sobre aspectos fáticos do caso, em particular quanto à data em que, após a conclusão das obras, foram entregues as áreas comuns.

Uma análise da prova permite firmar conclusão segura a respeito.

Aos 15.06.2017 a empreendedora subscreveu Termo de Compromisso Unilateral, juntado autos, no qual se vê claramente que a entrega do empreendimento seria evento futuro a realizar-se, pois a cláusula segunda, parágrafo segundo menciona que haveria uma futura 'entrega do empreendimento, conforme vistoria a ser realizada por ocasião da Assembleia Geral Extraordinária para a formação e entrega oficial do condomínio'.

Já a cláusula terceira, parágrafo primeiro refere que, apesar da entrega do condomínio por ocasião da Assembleia Geral Extraordinária, a ré obrigou-se 'a dar a manutenção ao Condomínio até o dia 31 de julho próximo, momento em que passa a ser obrigação dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

condôminos a arcarem com os custos de manutenção do empreendimento...'.

Houve porém uma ressalva no parágrafo segundo da mesma cláusula, prorrogando a obrigação de manutenção do condomínio com a ré até a conclusão das obras da 'troca do pátio da piscina e o acréscimo da iluminação da área verde', o que, segundo o parágrafo terceiro, deveria ser formalizado 'pela elaboração de um auto de vistoria, do piso do pátio, da piscina e o acréscimo da iluminação da área verde'.

Esse compromisso não foi alterado com a Assembleia Geral de Instalação, ocorrida em 30 de junho de 2017. Ali verificamos, no Item 4, que as despesas operacionais do condomínio seriam subsidiadas pela incorporadora até 31.07.2017, mas há uma condicional na sequência: 'condicionado a entrega das áreas comuns e equipamentos, conforme o compromisso [acima referido] da Incorporadora'.

De fato, na assembleia ainda não haviam sido entregues as áreas comuns, porquanto, como consta no final da ata, o síndico eleito '... reforçou sobre o compromisso da Incorporadora para a entrega dos equipamentos e áreas comuns. Convidou aos presentes para que participem da vistoria de entrega do empreendimento, em conjunto com o Corpo Diretivo eleito'.

E, consoante e-mail que consta dos autos, encaminhado pelo síndico (Edson Toledo) a irving.petrazzini@gruoencalso.com.br, aos 24 de Outubro de 2017, ali há a menção a vistoria realizada naquela mesma data, concluindo-se finalmente que as grandes obras (com destaque à citação das obras de 'piscina' e 'iluminação', guardando pertinência com aquelas referidas no Termo de Compromisso Unilateral) estavam concluídas e que o 'condomínio' (rectius: empreendimento) seriam finalmente transferido a partir de 01.11.2017.

Todo esse contexto importa em afirmar a responsabilidade da ré por taxas condominiais e IPTU cujos fatos geradores sejam anteriores a 01.11.2017.

Julgo parcialmente procedente a ação para condenar a ré Empreendimentos Imobiliários Damha São Carlos IV – SPE Ltda a (a) efetuar o pagamento de todas as contribuições



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

condominiais e IPTUs do(s) bem(s) imóvel(is) objeto(s) da lide, cujo fato gerador seja anterior a 01.11.2017 (b) a pagar à(s) parte(s) autora(s) R\$ 2.670,84, com atualização monetária desde a propositura da ação pela Tabela do TJSP e juros moratórios desde a citação de 1% ao mês.

Sem verbas sucumbenciais, no juizado, no primeiro grau.

P.I.

São Carlos, 08 de março de 2018.

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