

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1013526-75.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**
 Requerente: **Daisen Empreendimentos Imobiliarios Ltda**
 Requerido: **Condomínio Vila Verde Sabará**

DAISEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA ajuizou ação contra **CONDOMÍNIO VILA VERDE SABARÁ**, alegando, em resumo, ser a responsável pela construção do Empreendimento Vila Verde Sabará, o qual foi erigido em duas etapas, a primeira concluída em 14.12.2013 e a segunda em 30.07.2016. Entretanto, apesar da fase 02 ter sido concluída somente no penúltimo dia do mês de julho, o condomínio réu exigiu o pagamento integral das contribuições condominiais relativas àquele mês, não lhe restando outra alternativa a não ser efetuar o pagamento. Por conta disso, pediu a declaração de inexigibilidade do débito e a restituição da quantia adimplida.

O réu foi citado e contestou os pedidos, defendendo a legalidade da cobrança realizada, haja vista que as contribuições condominiais são devidas desde a data da instituição do condomínio.

Houve réplica.

As partes juntaram documentos e se manifestaram sobre os termos da causa.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Segundo o disposto no art. 492 do Código de Processo Civil, que consagra o princípio da congruência, este juízo está adstrito aos limites do pedido e causa de pedir elaborados na petição inicial. Nesse sentido, não devem ser conhecidas as alegações formuladas na petição de fls. 220/228 a respeito de eventual nulidade das deliberações tomadas na assembleia condominial, pois escapam ao limite objetivo da lide, que se restringe à possibilidade de cobrança das contribuições antes da conclusão da segunda fase do empreendimento.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

O Condomínio Vila Verde Sabará foi constituído pela convenção juntada às fls. 118/139, posteriormente aprovada pelos condôminos em 14.12.2013 (fls. 54/55), de modo que, a partir dessa data, tornou-se obrigatória para todos os titulares de direitos sobre as unidades, nos termos do art. 1.333 do Código Civil.

Portanto, equivocou-se a autora ao afirmar que o condomínio foi "instituído" em fases, pois, na verdade, a convenção condominial é una e abrangeu todas as unidades do empreendimento por ela construído. Nesse sentido:

"Despesas condominiais – Cobrança – Implantação do empreendimento em fases – Unicidade, porém, de condomínio – Obrigação da ré comprovada, tendo em vista que a ela pertence a propriedade da unidade, independentemente de instituição. 2. Inclusão no conceito de glebas remanescentes, compondo uma única unidade condominial – Impossibilidade. 3. Despesas ordinárias - Presunção de legitimidade dos valores apresentados pelo condomínio - Atas de assembleia ordinárias - Documentos não essenciais à propositura da ação - Pagamento não demonstrado – Débito devido. 4. Parcelas vencidas após a sentença - Obrigação de trato sucessivo (CPC, art. 290) - Provimento do recurso do autor, improvido o da ré." (TJSP, Apelação nº 1015706-64.2014.8.26.0309, 26ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Vianna Cotrim, j. 24/08/2017).

É fato que a convenção impôs a todos os condôminos a obrigação de contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais (art. 13 – fl. 121), independentemente da fase em que se encontrava o empreendimento. Ocorre que as unidades integrantes da fase 02 não poderiam ser entregues pela construtora até o momento da emissão do *habite-se*, de modo que não lhe era exigido o pagamento das contribuições condominiais.

Já com a expedição do auto de conclusão de obra em 22 de junho de 2016 (fls. 171/172), era perfeitamente possível ao condomínio exigir o pagamento pela construtora, e assim o fez após deliberação em assembleia extraordinária. Conforme consignado na ata da assembleia realizada no dia 30 de julho de 2016: *"Desta forma, deliberou-se que, a partir da emissão do habite-se as casas serão obrigadas a pagar as taxas condominiais, sendo os boletos encaminhados ao sacado, de acordo com os dados fornecidos pela construtora (incluindo a fração ideal de cada imóvel), ficando a construtora responsável pela obrigação, visto estar de posse dos imóveis, uma vez que nenhum termo de entrega foi apresentado ao Condomínio"* (fl. 56).

Conclui-se, então, que a responsabilidade da autora pelo pagamento das despesas condominiais surgiu a partir do dia 22 de junho de 2016, de modo que não houve nenhuma irregularidade na cobrança integral relativa ao mês de julho de 2016.

P O D E R J U D I C I Á R I O**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS


Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Diante do exposto, **rejeito os pedidos** e condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono do réu fixados por equidade em R\$ 1.200,00.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 09 de agosto de 2018.


Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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