



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **4002020-90.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Associação dos Moradores do Condomínio Residencial Montreal**
 Requerida: **Bandeirantes Engenharia e Comércio Ltda**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Associação dos Moradores do Condomínio Residencial

Montreal move ação em face de **Bandeirantes Engenharia e Comércio Ltda**, dizendo que a ré é possuidora/proprietária da unidade 148 da Associação autora e deixou de pagar as despesas de administração, conservação e limpeza vencidas de janeiro/10 a outubro/11, cujo valor acrescido dos encargos moratórios é de R\$16.867,61. Pede a procedência da ação para condenar a ré a lhe pagar esse valor, com os subsequentes encargos moratórios, acrescentando-se as despesas que se vencerem no curso da lide, além de honorários advocatícios e custas.

A ré foi citada e contestou alegando que é parte ilegítima para responder aos termos da ação, pois prometeu vender o lote em 9.8.03 para Marcelo Bertuolo Felizardo, mas este tornou-se inadimplente, houve a resolução contratual decretada pelo juízo da 3ª Vara Cível local. A autora já ajuizara ação em face desse promissário comprador, feito que correu por esta 2ª Vara Cível, onde recebeu o nº 566.01.2011.017065-5. A posse do lote retornou à ré em 17.11.2011 e desde então passou a pagar as despesas de administração, conservação e limpeza diretamente à autora. Até 16.11.2011 o imóvel permaneceu na posse do promissário comprador. Não desfrutou das benfeitorias que ora são cobradas. No mérito, a planilha de débito refere-se a abril/10 como fonte da despesa de R\$10.025,85 e R\$336,01. A autora lançou cumuladamente em abril/10 despesas de períodos prescritos (que é de 3 anos). Todas as despesas anteriores a 3.12.11 foram consumidas pela prescrição. A ré não era associada referente ao referido lote e nem desfrutou dos benefícios das cobranças. O promissário comprador exerceu posse do imóvel de 9.8.03 até 16.11.2011. As taxas de manutenção criadas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado e nem aderiu ao ato que instituiu o encargo. Improcede a ação.

O julgamento foi convertido em diligência para o fins de fl.184. A



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

autora atendeu a letra "b" da decisão de fl.184, conforme fls.193/194.

É o relatório. Fundamento e decido.

Impõe-se o julgamento antecipado da lide, consoante o inciso I, do art.330, do CPC. A prova é essencialmente documental e consta dos autos.

A ré é proprietária do lote 148 do Condomínio Residencial Montreal. Prometera esse lote à venda em favor de Marcelo Bertuolo Felizardo. Acontece que Marcelo não deu continuidade aos pagamentos mensais concernentes ao preço do negócio e ajuizou ação em face da ré, promitente vendedora, conforme feito nº 453/06, 3ª Vara Cível local, dizendo que não tinha condições financeiras para prosseguir adimplindo as obrigações estabelecidas no compromisso particular de compra e venda, a qual foi julgada procedente, cujo compromisso foi resolvido e o imóvel retornou à posse e propriedade plena da ré. Esta foi condenada a restituir àquele promissário comprador os valores dele recebidos nos limites fixados pela r.sentença, confirmada pelo v. acórdão proferido pelo TJSP.

A autora moveu ação em face do promissário comprador Marcelo Bertuolo Felizardo para receber as despesas de administração, conservação e limpeza referente à unidade 148, concernentes ao período de novembro e dezembro/09, janeiro a dezembro/10 e janeiro a setembro/11, que foi julgada improcedente (fls.186/188) por este juízo, a qual transitou em julgado.

Reconheceu-se naquele veredicto que o ato desconstitutivo do compromisso particular de compra e venda se deu com a prolação da sentença no feito nº 453/06, da 3ª Vara Cível, qual seja, 11.1.2007, haja vista o seu efeito "ex nunc". Como as despesas cobradas eram do período posterior a essa data (novembro/09 em diante), o promissário comprador delas foi eximido. Sobre o terreno não havia edificação alguma. A ré, por ser parte naquele feito, não tinha como ignorar o efeito "ex nunc" da resolução do compromisso. O fato de ter obtido a reintegração de posse depois do trânsito em julgado não a exime das obrigações pecuniárias perante a autora pelas despesas de administração, conservação e limpeza no período de janeiro/10 a outubro/11. A demora para ser reintegrada na posse do lote foi determinada por dois fatores: o recurso de apelação interposto ao TJSP e a obrigação imputada à ora ré para depositar o valor a ser restituído ao promissário comprador. A resolução do compromisso era fato certo e incontroverso, daí os efeitos "ex nunc" desde a data da prolação da sentença pelo juízo da 3ª Vara Cível. A disputa travada entre a promitente vendedora e o promissário comprador acabou centralizada na questão dos limites da devolução dos valores anteriormente pagos pelo promissário comprador.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

A ré é parte legítima para responder pelas despesas especificadas à fl.2, restrita ao período de janeiro/10 a outubro/11. Por força da determinação da letra "b" de fl.184, a autora exibiu a planilha de fls.193/194 trazendo uma novidade que tinha sido ocultada na inicial. Na planilha de fl.2 carregou a referência abril/10 que aparece na primeira linha do demonstrativo ao apontar como valor original R\$5.736,92, o qual, acrescido dos encargos moratórios, fez com que a dívida ascendesse a R\$10.025,80. Na planilha de fls.193/194 o mistério foi decodificado, pois o que aparentava dívida de abril/10 encerrava débito extenso compreendendo o período de setembro/06 até outubro/09. Se é fato que o art.290, do CPC, autoriza abranger as prestações que se vencerem no curso da lide, essa disposição não favorece a velada intenção da autora que, só depois de fls.193/194, se descobriu que o montante encerrado no valor de R\$10.025,80 compreendia o período de setembro/06 até outubro/09.

Evidente que a técnica utilizada pela autora não a beneficia, pois desde o princípio impediu a ré de apresentar defesa à altura da real pretensão da autora que surgiu codificada. Portanto, excludo da lide as despesas concentradas em 14.4.10, no importe de R\$10.025,80, pois se referem a períodos não explicitados na inicial.

Referentemente às despesas mensais de administração, conservação e limpeza verificadas em janeiro/10 até outubro/11 são da responsabilidade da ré. A demanda foi proposta em 4.12.13. O prazo prescricional das despesas é de 10 anos, nos termos do art.205, do Código Civil. Não há prazo específico no art.206, no estatuto pátrio civil, de prescrição da pretensão deduzida na inicial, razão pela qual aplica-se a regra geral do referido art.205. Nesse sentido a jurisprudência do TJSP. A hipótese não se confunde com a prevista no inciso I, do parágrafo 5º, do art.205, do CC. Mesmo se se adotasse alguns precedentes do STJ, no sentido de que esse prazo seria quinquenal, ainda assim a pretensão formulada na inicial não estaria consumida por esse prazo.

A adesão da ré à associação se deu por sub-rogação, tanto que ela própria reconhece que depois de ter sido reintegrada na posse do imóvel pagou e tem pago todas as despesas mensais devidas à autora.

Os juros de mora de 1% ao mês sobre as despesas desde a citação, conforme art.405, do CC. A autora não pode tirar proveito de seu equívoco ao propor a ação, originariamente, em face de Marcelo Bertuolo Felizardo, pelo período de novembro/09 a setembro/11. Atrasou-se consideravelmente para propor a ação em face da pessoa certa que é a ora ré, proprietária do lote. Não resta dúvida de que a ré quem responde pelas despesas reclamadas na inicial, com a ressalva acima feita, pois desfruta da condição de legítima proprietária do lote.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para condenar a ré a pagar ao autor as despesas de administração, conservação e limpeza referentes à unidade 148 no período de janeiro/10 até outubro/11, excluindo-se da condenação o valor que aparece à fl.2 como vencido em 14-abr-10 (R\$5.736,92 ou atualizado de R\$10.025,80). Sobre os valores mensais dessas despesas incidirão correção monetária pela tabela prática do TJSP, desde a data do respectivo vencimento, multa de 2%, mas os juros moratórios de 1% ao mês só incidirão a partir da citação. Houve recíproca sucumbência, por isso cada parte arcará com o custo de seu advogado. Custas "*pro-rata*".

Depois do trânsito em julgado, a autora terá 10 dias de prazo para apresentar o requerimento da fase de cumprimento, nos termos do art.475-B e J, do CPC. Assim que o fizer, intime-se a ré para pagar o débito exequendo, sob pena de multa de 10%.

P. R. I.

São Carlos, 30 de julho de 2014.

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