



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **4000974-66.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Condomínio**
 Requerente: **DANIEL COGO**
 Requerido: **SISTEMA FÁCIL INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS V SPE LTDA e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor **DANIEL COGO** propôs a presente ação contra as rés **SISTEMA FÁCIL INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS V SPE LTDA, RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A e CONDOMÍNIO MORADAS SÃO CARLOS I**, requerendo: a) a condenação das rés na devolução das parcelas pagas pelo autor, a título de despesas condominiais, referente aos meses de julho e agosto de 2012; b) a condenação das rés no pagamento de indenização por danos materiais, consistentes nas despesas telefônicas, com combustível e contratação de advogado particular; c) a condenação das rés no pagamento de indenização, a título de danos morais, em razão da cobrança de dívida que não lhe pertencia.

O réu Condomínio Moradas São Carlos I, em contestação de folhas 49/54, suscita preliminar de ilegitimidade passiva e, no mérito, pede a improcedência da ação, uma vez que, se houve algum prejuízo, este deve ser suportado pela corré Sistema Fácil, que deixou de pagar os débitos condominiais que eram de sua responsabilidade. Afirma que não tem acesso aos documentos relativos à compra e venda, recebendo apenas uma comunicação de que a unidade foi adquirida e por quem, a fim de que seja liberado o acesso ao condomínio e isto se deu em abril de 2010. Bastava ao adquirente da unidade, ora autor, a exibição do termo de entrega das chaves e tudo estaria resolvido. Aduz que não há que se falar em danos morais pois não houve sequer cobrança judicial e tampouco o nome do autor foi enviado aos órgãos de proteção ao crédito, tendo sido enviado a ele somente uma carta de cobrança, tratando-se de mero aborrecimento.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

As corrés Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos IV SPE Ltda. e Rodobens Negócios Imobiliários SA, em contestação de folhas 56/65, suscitam preliminar de ilegitimidade passiva da corré Rodobens Negócios Imobiliários SA e, no mérito, requerem a improcedência do pedido, pois o contrato prevê que a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais é do adquirente, devendo ser observadas as cláusulas contratuais pactuadas. Assim, não há falar-se em indenização por danos morais.

Decisão saneadora de folhas 116 determinou aos réus que exibissem o contrato celebrado entre as partes.

O contrato foi digitalizado a folhas 123/148.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, orientando-me pelo entendimento jurisprudencial.

De início, afasto a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pelo corréu Condomínio Moradas São Carlos I, tendo em vista que foi o responsável pela notificação de folhas 11.

Afasto, igualmente, a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela corré Rodobens Negócios Imobiliários SA, tendo em vista que participou efetivamente do negócio efetuado entre as partes, tanto que foi a emitente do Termo de Recebimento de Chaves e Imissão de Posse (**confira folhas 10**).

No mérito, procede, em parte, a causa de pedir.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O autor adquiriu da corré Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária São Carlos IV – SPE Ltda. um instrumento particular de compromisso de venda e compra de fração ideal para aquisição de uma unidade autônoma no Condomínio Moradas São Carlos I (**confira folhas 123/148**).

Em que pese a cláusula "17.3.1." do referido instrumento estabelecer que as despesas condominiais referentes à etapa ou fase já implantada serão rateadas entre os condôminos das unidades integrantes da etapa ou fase já concluída, tenho que esta cláusula é abusiva, pois o adquirente da unidade condominial só poderá ser responsabilizado pelas despesas do condomínio após o efetivo recebimento das chaves.

E o Termo de Recebimento de Recebimento de Chaves e Imissão de Posse comprova que o autor apenas recebeu as chaves e tomou posse da unidade respectiva em 19 de março de 2013. Dessa maneira, somente é responsável pelo pagamento das despesas condominiais após essa data.

Nesse sentido:

APELAÇÃO. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. COBRANÇA. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS. EXISTÊNCIA DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA AVERBADO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. COBRANÇA DAS COTAS CONDOMINIAIS VENCIDAS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA DEMONSTRADA. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO. A responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais é daquele que tem a posse do imóvel e se beneficia dos serviços prestados pelo condomínio. Na hipótese vertente, a cotas cobradas dizem respeito a período anterior à entrega das chaves, de modo que a construtora deve responder pelo débito. Ademais, no processo que tramitou perante o Juizado Especial Cível, movido pelo adquirente em face do Condomínio, ficou decidido que a cobrança de cotas condominiais em momento anterior à entrega das chaves é irregular. Assim, o Condomínio foi condenado a devolver as cotas condominiais que recebeu do adquirente antes dessa data. (Relator(a): Adilson de Araujo; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 17/03/2015; Data de registro: 18/03/2015)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Dessa maneira, de rigor a condenação das rés, solidariamente, na devolução das parcelas pagas pelo autor, a título de despesas condominiais, referente aos meses de julho e agosto de 2012, devidamente corrigidas desde o desembolso e acrescidas de juros de mora incidentes a partir da citação.

Todavia, não procede o pedido de condenação das corrés no pagamento de indenização por danos materiais, consistentes nas despesas com telefone, combustível e contratação de advogado particular, uma vez que o autor não instruiu a inicial com documentos que comprovem tais despesas.

O dano material deve ser efetivamente comprovado por meio de documentos e estes devem ser produzidos juntamente com a inicial (CPC, artigo 396).

Também improcede o pedido de condenação das corrés no pagamento de indenização por danos morais, tendo em vista que o recebimento da notificação de folhas 11 não ultrapassou a esfera do mero aborrecimento.

Nesse sentido:

DANO MORAL Consignação em pagamento Depósito do valor da dívida pelo consumidor **Recebimento de carta de cobrança Cobrança indevida Inexistência Ausência de demonstração de danos morais Mero aborrecimento Indenização Não cabimento: O mero recebimento de carta de cobrança de valor que se encontra depositado em juízo, em ação de consignação em pagamento, não se traduz em cobrança indevida, não acarretando indenização por dano moral, por se tratar de mero aborrecimento cotidiano.** RECURSO PROVIDO (Relator(a): Nelson Jorge Júnior; Comarca: São Pedro; Órgão julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 21/08/2013; Data de registro: 27/08/2013)

Bem móvel. Compra e venda. Ação de indenização por danos morais. **Alegação do autor de que teria sofrido abalo psíquico em razão do recebimento de telefonemas e cartas de cobrança, causados pela demora da ré em cancelar seu contrato de financiamento e comunicar o banco Situação causadora de meros aborrecimentos que não traduzem padecimento moral** - Recurso não provido (Relator(a): Cesar

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Lacerda; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 17/07/2012; Data de registro: 17/07/2012)

Diante do exposto, acolho, apenas em parte, o pedido inicial, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar as corrés, solidariamente, na devolução das parcelas pagas pelo autor, a título de despesas condominiais, referente aos meses de julho e agosto de 2012, devidamente corrigidas desde o desembolso e acrescidas de juros de mora incidentes a partir da citação. Tendo em vista a sucumbência recíproca, cada parte arcará com as custas e despesas processuais desembolsadas, bem como com os honorários de seus respectivos patronos.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 06 de abril de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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