

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **4000896-72.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Condomínio em Edifício**
 Requerente: **CONDOMINIO EDIFICIO RESIDENCIAL ATHENAS PAULISTA**
 Requerido: **ATON CONSTRUTORA LTDA**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL ATHENAS PAULISTA ajuizou **Ação DE COBRANÇA** em face de **ATON CONSTRUTORA LTDA** (nova denominação social de EBM CONSTRUTORA S/A), todos devidamente qualificados.

Alegou o autor, em síntese, que a requerida é proprietária do apartamento nº11, situado no Edifício Residencial Athenas Paulista e está inadimplente em relação às taxas condominiais do entre 07/10/2011 a 07/09/2013, alcançando o débito o valor de R\$ 25.584,33.

Devidamente citada, a requerida apresentou defesa às fls. 74/83 requerendo a conversão em rito ordinário e alegando preliminar de ilegitimidade passiva. Denunciou à lide o Sr. Sérgio Carlos Eugeni e a Sra. Sônia Guimares Borelli Eugeni, adquirentes do imóvel em questão. No mérito, argumentou que firmou com Sérgio e Sônia contrato de compra e venda do imóvel, assinando um instrumento particular de confissão de dívida; como referidos “denunciados” estavam na posse precária do imóvel desde 12/11/1996 são os responsáveis pelas despesas condominiais.

Sobreveio réplica às fls. 137/141.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

As partes foram instadas a produzir provas. A requerida peticionou às fls. 166/167 sem especificar provas e o requerente permaneceu inerte.

RELATEI.

DECIDO, preliminar e mérito que se entrelaçam, conjuntamente.

Vemos nos autos n. 595/10 da 4ª Vara Cível local que a ré obteve a rescisão judicial da avença que havia firmado com Sérgio e Sonia Eugeni, retomando a posse do apartamento, no empreendimento denominado Athenas Paulista, por sentença proferida em abril de 2013.

As despesas de condomínio tem natureza “propter rem”.

A ação de cobrança de despesas condominiais, como já decidiu o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do recurso especial 194.481, relator o Ministro Ruy Rosado de Aguiar, **“pode ser proposta tanto contra o proprietário como contra o promissário comprador**, pois o interesse prevalente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, **podendo o credor escolher**, entre aqueles que tenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel (proprietário, possuidor, promissário comprador etc), **o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação**, ressalvado a este o direito regressivo contra quem entenda responsável” (cf. “Revista dos Tribunais”, volumna 766/214-216).

Com o desfazimento do contrato e a reintegração na posse da unidade geradora das despesas, a ré é a única responsável pelas despesas não pagas, pouco ou nada importando o período em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

que o débito se consolidou (mesmo que durante a posse dos compradores).

Nesse sentido julgados deste C. Tribunal de Justiça de São Paulo:

“Cobrança de condomínio. Ação proposta contra compromissário vendedor (COHAB), que retomou imóvel por força de antecipação de tutela concedida em ação de rescisão contratual. Possibilidade. Bem que era ocupado pelo comprador quando da constituição do débito. Irrelevância. Caráter “propter rem”. Ilegitimidade de parte. Inocorrência. Recurso improvido.”

Conquanto tenha a empresa proprietária firmado contrato particular de compromisso de venda e compra com terceiro, sendo este contrato rescindido através de ação própria, mesmo que pendente de recurso, é aquela quem detém legitimidade passiva para figurar na ação de cobrança de despesas condominiais, visto tratar-se de obrigação propter rem”. (Apelação sem Revisão n. 886.539/0/6 – Relator Desembargador Paulo Ayrosa Julgado em 16/08/2005).

“Tendo em vista que houve a resolução do compromisso de compra e venda, retornando o bem à apelante, pouco importa o fato da cobrança condominial recair sobre período em que o bem pudesse estar na posse de terceiro, dada a natureza “propter rem” da obrigação, razão pela qual, não há como reconhecer a ilegitimidade passiva da recorrente. – Apelação n. 0031865-06.2012.8.26.0007.

No mesmo sentido entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça:

“CONDOMÍNIO. Quotas. Reintegração de posse, Proprietário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

O proprietário que desfaz o negócio de promessa de compra e venda e se reintegra na posse do apartamento responde pelas despesas condominiais que o antigo possuidor deixou de pagar nos últimos meses em que ocupou o imóvel. Ressalva ao direito de regresso. Recurso conhecido e provido" (REsp Nº 327.699/RJ, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, 4ª Turma, J. 27/11/2001).

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE O PLEITO INICIAL**, para o fim de condenar a requerida, **ATON CONSTRUTORA S/A, nova denominação social de E.B.M. CONSTRUTORA S/A**, a pagar ao condomínio-autor, **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL ATHENAS PAULISTA**, o valor pleiteado na inicial, ou seja, R\$ 25.584,33 (vinte e cinco mil e quinhentos e oitenta e quatro reais, e trinta e três centavos), referente às despesas condominiais com vencimentos compreendidos de 07/10/11 a 07/09/2013, mais as parcelas que se vencerem na sequência, observando-se a regra do art. 290 do CPC, tudo com correção monetária a contar do ajuizamento.

Sobre as parcelas vencidas incidirão juros de mora à taxa legal a contar da citação, e correção monetária consoante Tabela Prática veiculada pelo TJSP.

Consigno, desde já, que o **prazo de quinze (15) dias**, previstos no **art. 475-J do Código de Processo Civil** (com a redação dada pela Lei nº 11.232 de 22 de dezembro de 2005), começará a **fluir a partir do trânsito em julgado** desta decisão, **independentemente de intimação**, incidindo a multa de 10% sobre a condenação, caso não haja o cumprimento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

voluntário da obrigação.

P. R. I.

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