



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: **1001964-06.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Residencial Ponta do Mel**
 Requerido: **Jorge David Saffi e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que o autor cobra dos réus despesas de condomínio relativas a unidade que especificou, vencidas e não pagas entre 12/03/2015 e 12/01/2016.

As preliminares de ilegitimidade ad causam arguidas pelos réus em contestação entrosam-se com o mérito da causa e como tal serão apreciadas.

Os aspectos fáticos da hipótese trazida à colação não se revestem de maior controvérsia.

Nesse sentido, almeja o autor à condenação dos réus ao pagamento de despesas condominiais de unidade determinada, a qual foi objeto de promessa de venda e compra da segunda ré ao primeiro réu.



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

A propósito dessa matéria, a entrega das chaves do imóvel representa o parâmetro que marca a obrigação do morador.

O Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já teve oportunidade de manifestar-se dessa maneira reiteradas vezes:

“Por outro lado, as despesas condominiais relativas ao período anterior à imissão na posse devem ser ressarcidas à autora, já que se trata de obrigação 'propter rem', deste modo, sem a efetiva entrega das chaves não há como exigir do futuro proprietário o pagamento das despesas de condomínio” (Apelação nº 0030594-71.2012.8.26.0003, rel. Des. **NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA**, j. 26.3.2015).

“Condomínio. Ação de cobrança – Despesas condominiais. Somente quando já tenha recebido as chaves da incorporadora e vendedora do imóvel, passando a ter a disponibilidade da posse, do uso e gozo da coisa, é que se reconhece a obrigação do promitente comprador da unidade autônoma quanto às obrigações atinentes aos encargos condominiais” (Apelação nº 0067535-57.2011.8.26.0002, rel. Des. **FRANCISCO THOMAZ**, j. 5.2.2014).

Assentada essa premissa, extrai-se dos autos que tal entrega não chegou a implementar-se, como a própria segunda ré admitiu expressamente a fl. 188.

A consequência que daí deriva é a de que tocará somente à segunda ré o dever de arcar com as despesas de condomínio em apreço, seja porque permanece vinculada com exclusividade ao imóvel, seja porque o autor não poderia ficar prejudicado sem receber os valores indispensáveis à sua própria subsistência.

É por isso que a jurisprudência também perfilha o entendimento de que incumbe à construtora/incorporadora o ônus de pagar as despesas de condomínio enquanto o futuro proprietário não recebe as chaves do imóvel.

Assim:

“Apelação. Cobrança. Despesas condominiais. Ilegitimidade passiva da construtora. Promissário comprador é responsável pelas cotas do condomínio. Tese insubsistente. Comprador só é responsável pelos débitos condominiais posteriores à entrega das chaves. Débitos anteriores são devidos pela construtora. Impugnação ao cálculo afastada. Correção monetária segundo Tabela Prática do TJSP e juros incidentes nos termos da convenção do condomínio. Litigância de má-fé. Inocorrência. Recurso improvido” (TJ-SP, Apelação nº 4004937-13.2013.8.26.0007, rel. Des. **ALFREDO ATTÍE**, j. 28/08/2015 - grifei).

“De igual senda, não pertine a irresignação quanto à determinação de devolução dos valores adimplidos pelos compromissários compradores a título de despesas condominiais e IPTU, vencidos antes da entrega das



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

chaves. Conforme anteriormente ressaltado, os compromissários compradores somente passam a usufruir da coisa após a entrega das chaves, momento pelo qual opera-se sua imissão de posse. Destarte, as prestações vencidas antes das entregas das chaves devem ser suportadas pela incorporadora imobiliária” (TJ-SP, Apelação nº 1002906-37.2014.8.26.0007, rel. Des. **MAURO CONTI MACHADO**, j. 18.8.2015 - grifei).

Essa orientação aplica-se com justeza à espécie vertente, de sorte que reconhecida a responsabilidade da segunda ré a pretensão deduzida há de ter guarida somente em face dela.

Nem se diga, por fim, que haveria irregularidade no cômputo dos acessórios contemplados na planilha de fl. 06.

A correção monetária cristaliza simples recomposição do valor de compra da moeda, nada acrescentando ao débito.

Havia prazo certo para o cumprimento da obrigação, de sorte que os juros moratórios fluirão desde então e não a contar da citação.

A multa está definida em patamar legítimo.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar apenas a ré **BS EMPREENDIMENTOS LTDA.** a pagar ao autor a quantia de R\$ 3.608,46 e das prestações condominiais que se vencerem no curso do processo, acrescidas de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.

São Carlos, 18 de setembro de 2016.

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