



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0010500-28.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condominio Residencial Porto do Sol**
 Requerido: **Karina de Lara Milori e outros**

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTO DO SOL pediu a condenação de KARINA DE LARA MILORI, ALESSANDRO MILORI, ANTONIO DE LARA JUNIOR e VALDENIS QUINELATI DE LARA ao pagamento da importância de R\$ 7.409,69, correspondente a contribuições condominiais vencidas, bem como aquelas que se vencerem no curso do processo.

Citados, Karina e Alessandro compareceram a audiência de tentativa de conciliação, o qual restou infrutífera. Contestaram o pedido, denunciando a lide a Imobiliária Cardinali, pois referido imóvel encontra-se sob sua administração, cabendo a ela, administradora, a responsabilidade pelo adimplemento de todas as obrigações derivadas na vigência do contrato.

O réu Antonio de Lara Junior não foi citado, pois falecido. A ré Valdenis não foi encontrada para citação. Efetuou-se pesquisas para localização de seu endereço.

Determinou-se o processamento pelo rito ordinário.

Citada, a ré Valdenis contestou o pedido, alegando que não é proprietária do imóvel, nem tampouco usufrutuária, visto que está em vias de renunciar ao usufruto em favor de sua filha e genro. Alega ainda que não possui relação jurídica direta com o autor.

Em réplica, o autor impugnou os argumentos apresentados e ratificou os termos do pedido.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não há controvérsia quanto à relação jurídica entre as partes, em decorrência da qual os réus tem a obrigação de pagarem as contribuições mensais correspondentes à administração do condomínio, pois proprietários de uma das unidades.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Não há controvérsia, também, quanto à falta de pagamento das mensalidades apontadas.

Karina e Alessandro alegam que como firmaram contrato de prestação de serviço e administração do imóvel com a Imobiliária Cardinali, cabe a ela, como administradora, a responsabilidade pelo adimplemento das obrigações que surgirem durante a vigência do contrato.

Justificam ainda, que só tomaram conhecimento do atraso no pagamento das despesas condominiais, quando foram citados.

Valdenis alega que não possui relação direta com o autor, pois não é proprietária e nem usufrutuária do imóvel.

Inverídica a alegação de Valdenis, pois figura como adquirente e usufrutuária do referido imóvel, conforme escritura pública de compra e venda de fls.07/08. A intenção de renúncia do usufruto manifestada em favor da filha e do genro, não basta para eximi-la da responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais. O que a isentaria dessa responsabilidade seria se a renúncia manifestada levada a registro em Cartório.

As justificativas apresentadas pelos requeridos não excluem a responsabilidade.

Cumprе observar, que as despesas de condomínio constituem obrigações *propter rem*, isto é, obrigações por causa da coisa, que devem ser suportadas pelo proprietário.

Mesmo estando o imóvel sob a administração da imobiliária, não é ela a proprietária do imóvel, portanto, não podendo ser responsável pelas obrigações não cumpridas.

Sobre a obrigação *propter rem*, preleciona o Prof. SILVIO RODRIGUES ("Direito Civil", vol. 2, Saraiva, 5a ed., 1975, p. 101/104), que: "A obrigação 'propter rem' é aquela em que o devedor, por ser titular de um direito sobre uma coisa, fica sujeito a uma determinada prestação que, por conseguinte, não derivou da manifestação expressa ou tácita de sua vontade. O que o faz devedor é a circunstância de ser titular do direito real, e tanto isso é verdade, que ele se libera da obrigação se renunciar a esse direito".

“DESPESAS DE CONDOMÍNIO. COBRANÇA. Tratando-se de ônus *propter rem* que grava o próprio bem, a dívida condominial obriga o titular do direito real, mesmo que o imóvel seja ocupado por outrem. Sentença mantida. Recurso improvido. (TJ-SP – Apelação nº 0001286-72.2012.8.26.0008, Relator: Felipe Ferreira, j. 12/09/2012, 26ª Câmara de Direito Privado).”

“A obrigação de pagar despesa de condomínio resulta da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

propriedade sobre o bem: *propter rem*. Quem deve é a coisa, metáfora para dizer que quem deve é o dono, cujo nome importa pouco. Prevalece o interesse da coletividade. Daí a legitimidade passiva e a responsabilidade daquele em cujo nome está registrada a unidade, sem prejuízo de seu direito de regresso. (TJSP- Apelação nº 0002026-11.2013.8.26.0003 – Relator: Celso Pimentel – j. 24/04/2014 - 28ª Câmara de Direito Privado)”.

Qualquer pretensão que se tenha contra a administradora da locação ou quem de direito deve ser exercida em ação própria, não neste processo, em denúncia da lide, pois introduziria discussão jurídica nova, alheia aos interesses da autora. Rejeito, pois, a denunciação.

Diante do exposto, **acolho o pedido** e condeno os réus KARINA DE LARA MILORI, ALESSANDRO MILORI e VALDENIS QUINELATI DE LARA, a pagarem para o autor a importância de R\$ 7.409,69, com correção monetária e juros moratórios subsequentes à data considerada na planilha de cálculo de fls. 10, bem como das contribuições condominiais subsequentes, com correção monetária, juros moratórios e multa moratória, até a data do efetivo pagamento.

Responderão os réus pelas custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono do autor, fixados em 10% do valor da condenação. A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50, em relação a parte beneficiária da Justiça Gratuita.

P.R.I.

São Carlos, 01 de maio de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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