

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1002811-08.2016.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Sumário - Condomínio em Edifício
Requerente:	CONDOMINIO TRÍADE 03 - EDIFICIO NOVA YORK
Requerido:	CONGORSA EMPREENDIMENTOS SA

CONDOMINIO TRÍADE 03 - EDIFICIO NOVA YORK
ajuiu ação contra CONGORSA EMPREENDIMENTOS S/A, pedindo a
condenação da ré ao pagamento da importância de R\$ 7.030,01, correspondente
às contribuições condominiais vencidas, bem como aquelas que se vencerem no
curso do processo.

A ré foi citada e compareceu à audiência designada, restando
infrutífera a tentativa conciliatória.

Contestando o pedido inicial, a ré aduziu que não é responsável
pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, pois alienou o imóvel a
terceiro, o qual assumiu a responsabilidade pelas obrigações decorrentes da
propriedade e da posse exercida sobre o bem.

Manifestou-se o autor.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não se desconhece que o adquirente da unidade habitacional
responde pelas despesas condominiais, conforme dispõe o art. 1.345 do Código
Civil. Entretanto, não há nos autos nenhum elemento probatório que pudesse
demonstrar a compra e venda alegada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Aliás, não bastava a mera apresentação da escritura de compra e venda do imóvel, pois, conforme decidiu o E. Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo, o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais é a relação jurídica material com o imóvel:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses:

A) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.

c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

2. No caso concreto, recurso especial não provido. (REsp 1.345.331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 20/04/2015).

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Analisando os autos, constata-se que não há prova de que o condomínio foi cientificado da transação supostamente realizada, nem de que houve a imissão do terceiro na posse do imóvel. Assim, sendo incontroverso que a ré era proprietária do imóvel e inexistindo prova da relação jurídica material existente entre o terceiro comprador e a unidade habitacional, é de rigor o acolhimento do pedido.

Diante do exposto, acolho o pedido e condeno a ré a pagar para o autor a importância de R\$ 7.030,01, com correção monetária e juros moratórios subsequentes àqueles já contabilizados na planilha de cálculo de fl. 08, bem como das contribuições condominiais que se vencerem no curso da ação, com os encargos decorrentes da mora.

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios da patrona do autor, fixados em 15% do valor da condenação.

P.R.I.C.

São Carlos, 12 de abril de 2016.


Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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