



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

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0010240-82.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Condomínio**
 Requerente: **Condominio Orizzonti Di San Carlo**
 Requerido: **Gabriel Calin**
 Juiz de Direito: Dr. **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Em 13 de maio de 2014, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, **Dr. MILTON COUTINHO GORDO**.
 Eu, Isabel Ednise Pozzi Furlan, escrevente, subscrevi.
Nº de Ordem: 1046/12

VISTOS.

CONDOMÍNIO ORIZZONTI DI SAN CARLO propôs a presente ação de **COBRANÇA** em face de **GMELINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**; pelo despacho de fls. 80 ocorreu a substituição do polo passivo por **GABRIEL CALIN**.

O autor se diz credor do requerido referente às taxas de condomínio em aberto dos meses de fevereiro a abril de 2012, correspondentes à unidade G 125. O débito devidamente acrescido da multa de 2% e dos juros de 1% ao mês soma R\$ 1.297,95. Juntou documentos às fls. 04/08.

Tentada a conciliação em audiência, esta resultou negativa (fls. 89).

A empresa Gmelina Empreendimentos apresentou contestação às fls. 15 e ss, mas na sequência foi substituída pelo requerido Gabriel Calin.



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

O requerido Gabriel Calin contestou (fls. 90 e ss) sustentando, em síntese, que comprou o imóvel 28/05/2007, mas recebeu as chaves apenas em 14/02/2011, depois de ajuizar ação de obrigação de fazer em face da empresa Gmelina; que o imóvel não tem condições de ser habitado, pois possui infiltrações e diversas irregularidades e por conta disso não pode ser obrigado a pagar a taxa condominial. Ressalta que o imóvel ainda se encontra registrado no CRI em nome da Empresa Gmelina, que, assim, tem obrigação de arcar com tais despesas. Pela improcedência da ação. Juntou documentos às fls. 93/175.

Sobreveio réplica à fls. 177.

Instados a produzir provas, o requerente informou não ter outras provas a produzir (fls. 183). O requerido Gabriel Calin solicitou a prova testemunhal (fls. 179/182).

Declarada encerrada a instrução pelo despacho de fls. 188, o Requerente apresentou memoriais às fls. 190/191 e o requerido Gabriel Calin às fls. 193/195.

É o RELATÓRIO.

DECIDO.

O autor cobra dívida advinda de obrigação *propter rem*, que nasce em razão da coisa e a ela adere.

A obrigação *ambulat cum domino* acompanha quem é titular do direito real e, estando o débito vinculado ao imóvel, são os adquirentes



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

responsáveis pela dívida.

Nesse sentido: “Despesas condominiais – Cobrança – Responsabilidade do adquirente do imóvel – Recurso improvido. Em razão da natureza *propter rem* das despesas condominiais o atual titular da unidade condominial em débito responde pelas dívidas por ela precedentemente geradas” (Apelação nº 992090688600, Rel. Orlando Pistoresi, 30ª Câmara Direito Privado, dj 25/09/2009, TJSP).

E ainda: “Pagamento de cotas condominiais, obrigação *propter rem*, o adquirente da respectiva unidade sucede direitos e obrigações, nesta rubrica cumprindo-lhe honrar encargos inerentes ao imóvel, fundamentalmente no plano do interesse coletivo (massa condominial)” (Ap. s/ rev. nº 868.743/8, 6ª Câmara – Rel. Carlos Russo – j. 10/11/2004).

O réu admite que a compra e venda foi efetivada em 20/05/2007 (cf. fls. 68) e ter recebido as chaves em 14/02/11; cabe ressaltar que o autor está cobrando débitos vencidos em fevereiro, março e abril de 2012, ou seja, dívida vencida **após a posse do postulado**.

Bem por isso, **ao julgar a demanda nº 1269/10, deixei claro que as despesas condominiais posteriores a fevereiro de 2011 ficariam a cargo de Gabriel.**

Por fim, eventuais danos no imóvel – que comprometam sua habitabilidade – devem ser discutidos entre GABRIEL e a CONSTRUTORA, sendo o condomínio autor, terceiro estranho a tal “relacionamento”.

Assim, só resta ao juízo proclamar a procedência do reclamo.



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

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pleito inicial, para condenar o requerido a pagar ao autor o valor de R\$ 1.297,95 (hum mil, duzentos e noventa e sete reais e noventa e cinco centavos), com correção a contar do ajuizamento e juros de mora à taxa legal a contar da citação.

Sucumbente, arcará o requerido com as custas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% sobre o valor da condenação.

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 voluntário da obrigação.

P. R. I.

São Carlos, 11 de agosto de 2014.

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