



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
 Rua Sorbone 375, . - Centreville
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0006529-06.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condomínio Orizzonti Di San Carlo**
 Requerido: **Ana Luzia Salomao**

Alex Ricardo dos Santos Tavares

O autor Condomínio Orizzonti Di San Carlo propôs a presente ação contra a ré Ana Luzia Salomão, alegando, em resumo, que não houve o pagamento das despesas condominiais referente à unidade 37, no mês de dezembro de 2010, perfazendo o valor de R\$ 352,35. Assim, pede a condenação da ré no valor de R\$ 352,35, e mais as eventuais parcelas que se vencerem durante o processo.

A ré apresentou contestação de folhas 26/32. Alega, em resumo, ser inexigível a dívida frente a sua pessoa, porque somente recebeu as chaves em dezembro de 2010, sendo a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais, até então, das empresas que venderam o imóvel.

O autor, em réplica de folhas 127/128, rechaça a tese, afirmando que o promitente comprador é o responsável pelas taxas do condomínio em aberto, por ser a dívida propter rem.

Decisão de folhas 137/138, suspendendo o andamento do processo.

É o relatório. Fundamento e decido.

Com razão a ré. Conforme venerando acórdão de folhas 150/162, restou decidido de que as despesas condominiais anteriores à entrega do imóvel são de responsabilidade das empresas que venderam o imóvel. Esclareceu o venerando acórdão: “Por último, também sem razão as rés ao reclamar do capítulo da sentença que declarou que são


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

responsáveis pelas despesas do condomínio vencidas antes da entrega da unidade dos autores, pois os promitentes compradores só respondem por tais despesas a partir do momento em que receberam o imóvel adquirido, não tendo validade, neste particular, o previsto na cláusula 18ª, letra “c” do contrato (folhas 104).”

Por oportuno, apresento seguinte jurisprudência, divergindo este juiz apenas do dispositivo:

“0192757-95.2012.8.26.0100 Apelação / Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Ana Lucia Romanhole Martucci

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 26/02/2015

Data de registro: 28/02/2015

Ementa: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Inexigibilidade do débito. Taxa condominial referente a período anterior à entrega das chaves. Reconhecida a ilegitimidade passiva da ré apelante administradora do condomínio. Precedentes. Sentença que, com acerto, acolheu pedido declaratório. Responsabilidade da vendedora pela despesa. Adquirente não dispunha do imóvel para uso e fruição. **Somente a partir da efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, é que surge para a apelada a obrigação de suportar despesas condominiais. Precedentes.** Sentença reformada para julgar extinto o feito, sem resolução do mérito, nos termos do art. 267, VI, do CPC, em relação à administradora, com os devidos ajustes em relação à distribuição do ônus da sucumbência. Recurso da administradora provido, ao passo que desprovido o recurso da construtora”.

Diante do exposto, rejeito o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269,

0006529-06.2011.8.26.0566 - lauda 2

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

I, do Código de Processo Civil. Condeno o autor no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, ante o trabalho realizado nos autos, com atualização monetária e juros de mora a contar da publicação da presente. P.R.I.C. S. C., 05/03/2015 **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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