

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

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425

**SENTENÇA**

Processo nº: 1010268-58.2018.8.26.0037  
 Classe – Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível - Despesas  
 Condominiais  
 Requerente: Vanessa Fernanda Moraes Leite  
 Requerido: Parque Atlanta Incorporações SPE. Ltda. e outros

Juiz de Direito: Dr. ROGERIO BELLENTANI ZAVARIZE

Vistos.

Trata-se de ação condenatória, alegando que em 05.09.2018 adquiriu o imóvel especificado, recebendo as chaves apenas em 03.07.2018. Afirma que foi indevidamente cobrada por taxas de condomínio pelo período de fevereiro do ano de 2.017 a maio de 2.018. Entende ser responsável pelas taxas condominiais apenas depois da efetiva entrega do bem, o que ocorreu com a entrega das chaves, e que o valor pago deve ser restituído em dobro. Requereu a procedência para obter condenação ao pagamento de R\$6.447,74. Acresce pedido alternativo para condenação ao pagamento de forma simples, em R\$3.223,87.

O relatório é dispensado (art. 38 da Lei nº 9.099/95), passando-se à motivação e à decisão.

O julgamento da lide no estado em que se encontra é possível, porque a matéria é de direito e de fatos já comprovados, sendo desnecessária a produção de outras provas, de modo a velar pela razoável duração do processo (art. 5º da Lei nº 9099/95 e arts. 139, II, e 355, I do Código de Processo Civil).

A contestação é tempestiva, conforme certificado nos autos (págs. 229) em razão da instabilidade no sistema por dois dias, e que alterou o termo final do prazo para dia 14.11.2018 (págs. 242/244).

Alega-se que vieram cobranças de condomínio antes mesmo de serem entregues as chaves, antes da ocupação efetiva.

Na cláusula 6.2 do contrato de aquisição consta que todas as despesas e contribuições serão devidas pela construtora até a expedição do “habite-se” ou a entrega das chaves, “o que ocorrer primeiro”, e desde então começarão a incidir por conta do comprador (pág. 59).



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

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425

Vínhamos entendendo que as cobranças de despesas de condomínio encontravam sustentação no contrato, pois poderiam ser cobradas logo após a expedição do “habite-se”.

Com o exame de muitas demandas nas quais se discutiram relações da espécie, optamos pela mudança do entendimento a respeito, pois a previsão contratual é abusiva, porque se enquadra exatamente na previsão do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor (“estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade”).

Não é correto obrigar o adquirente a custear o condomínio enquanto dele não faz uso. Enquanto não lhe sejam entregues as chaves em condições de ser imitado na posse, a vendedora do imóvel é quem deve custear as despesas condominiais.

Há precedentes do Tribunal de Justiça de São Paulo neste sentido: “Ação de cobrança de despesas condominiais. Sentença de procedência. Pretensão à reforma. Cabimento. **Antes do recebimento das chaves e, pois, da imissão na posse do imóvel, as despesas condominiais não podem ser imputadas aos compromissários compradores que não podem exercer os direitos de condômino previstos no artigo 1.335 do Código Civil.** Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e desta C. Corte Estadual. Recurso provido.” (Ap. nº 0017742-73.2013.8.26.0037, 33ª Câmara de Direito Privado, rel. Mourão Neto, j. 17/03/2014. No mesmo sentido: Ap. nº 0044930-10.2012.8.26.0576, 4ª Câmara de Direito Privado, rel. Maia da Cunha, j. 27/02/2014; Ap. nº 0038119-94.2012.8.26.0071, 4ª Câmara de Direito Privado, rel. Carlos Henrique Miguel Trevisan, j. 22/08/2013).

Noutro caso, foi reconhecida a abusividade contratual, mas não houve condenação à devolução de valores porque as taxas de condomínio foram pagas diretamente ao condomínio, que não integrava o polo passivo, não sendo viável restituição desse valor por parte das rés que não ficaram com os valores (Ap. nº 0017601-23.2012.8.26.0576, 4ª Câmara de Direito Privado, rel. Enio Zuliani, j. 27/03/2014).

A devolução em dobro não é autorizada neste caso.

O art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor prevê a penalização do fornecedor com a condenação ali prevista na hipótese de pagamento de valor indevido: “O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável.”



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

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425

Portanto, a devolução se faz de modo simples. O valor destas verbas é de **R\$3.223,87**. Não houve impugnação ao cálculo, sendo então acolhido.

Observe-se que o pedido é de devolução do valor que a autora pagou. Isso tem fundamental importância na definição adequada do polo passivo.

O condomínio é o único legitimado a responder por esta devolução, pois foi quem recebeu os valores das despesas condominiais.

As rés MRV Engenharia e Participações S/A e Parque Atlanta Incorporações SPE LTDA são ilegítimas, não podendo a elas ser imputada qualquer responsabilidade pelo recebimento de valores relativos à taxa de condomínio, pagos àquele, com exclusividade.

Se a autora tivesse formulado outro tipo de pretensão, qual seja, de natureza indenizatória, então seria diversa a solução. Caso carresse a vendedora o dever de lhe ressarcir pelas despesas que por aquela deveriam ter sido pagas, então seria o condomínio a ver declarada sua ilegitimidade de parte.

Para os fins do art. 489, §1º, IV do Código de Processo Civil, não há outros argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada e que não tenham sido considerados e valorados.

Diante do exposto, decreta-se a extinção do processo sem resolução de mérito em relação a MRV Engenharia e Participações S/A e a Parque Atlanta Incorporações SPE LTDA e julgo PROCEDENTE o pedido em relação ao Residencial Arpoador para condená-lo a devolver o valor de **R\$3.223,87**, com correção monetária mediante emprego da tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo desde o último pagamento e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação. Não há sucumbência nesta fase (art. 55 da Lei nº 9.099/95).

O recurso cabível é o inominado (art. 41 da Lei nº 9.099/95). O preparo compreende as custas dispensadas em primeiro grau (art. 54, parágrafo único, da Lei nº 9.099/95 e art. 4º, I e II da Lei Estadual nº 11.608/03, conforme a Lei nº 15.855/15); é a soma de 1% do valor da causa ou cinco Ufesps (o que for maior), mais 4% da condenação ou cinco Ufesps (o que for maior).

Não é caso de assistência judiciária, porque quem pode adquirir imóvel assumindo parcelamento bem pode pagar as pequenas custas do sistema do juizado especial. Afinal, não há como crer que as custas sejam prejudiciais ao sustento próprio e o financiamento de um imóvel não o seja.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL****RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425**

Por força do art. 52, III, da Lei nº 9.099/95, a parte vencida desde já fica ciente: 1) incidirá multa de 10% sobre a condenação se não for paga em quinze dias após o trânsito em julgado, mediante oportuna intimação, conforme art. 523 do Código de Processo Civil; 2) se o débito não for pago, o nome do devedor poderá ser anotado no SPC, e poderá ser expedida certidão para protesto da sentença condenatória (art. 517 do Código de Processo Civil).

Após o trânsito em julgado, em caso de depósito para cumprimento da condenação (antes de instaurada a execução), seguido de concordância (ou silêncio) da parte credora a respeito, expeça-se mandado de levantamento.

Publique-se. Intimem-se.

Araraquara, 12 de dezembro de 2018.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006