



**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**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1018324-50.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**  
 Requerente: **Condomínio Residencial Reserva Aquarela**  
 Requerido: **Luis Cesar Lazzarini e outro**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

**Processo nº 1018324-50.2015**

**VISTOS**

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA AQUARELA** ajuizou **Ação DE COBRANÇA** em face de INPAR PROJET 105 SPE LTDA, que pela decisão de fls. 214 foi substituída por LUIS CESAR LAZZARINI e APARECIDA ROSA DOS SANTOS LAZZARINI, todos devidamente qualificados.

Alegou o autor, em síntese, que os requeridos são proprietários do apartamento nº 222, situado no Condomínio Residencial Reserva Aquarela e estão inadimplentes em relação às taxas condominiais desde 14/06/2015, alcançando o débito, na data do ajuizamento, o valor de R\$ 2.058,73.

A requerida INPAR PROJET acabou excluída da lide porque o imóvel não mais lhe pertence (a respeito confira-se fls. 214).


**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**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Devidamente citados, os requeridos apresentaram contestação às fls. 243/250 alegando sua ilegitimidade passiva. No mérito, sustentaram que não são responsáveis pelas taxas vencidas antes da aquisição do imóvel, que se deu em 13/10/2015. Pedindo o abatimento dos juros e correção monetária em caso de eventual condenação. Rogaram a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 266/267.

Os requeridos depositaram nos autos valores às fls. 260, 270 e 291.

A audiência de tentativa de conciliação restou infrutífera (fls. 295).

**RELATEI.**

**DECIDO**, preliminar e mérito que se entrelaçam, conjuntamente.

As despesas de condomínio tem natureza “propter rem”.

A ação de cobrança de despesas condominiais, como já decidiu o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do recurso especial 194.481, relator o Ministro Ruy Rosado de Aguiar, **“pode ser proposta tanto contra o proprietário como contra o promissário comprador**, pois o interesse prevalente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, **podendo o credor escolher**, entre


**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**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

aqueles que tenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel (proprietário, possuidor, promissário comprador etc), **o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação**, ressalvado a este o direito regressivo contra quem entenda responsável” (cf. “Revista dos Tribunais”, volumna 766/214-216).

Temos como ponto incontroverso que a compra do imóvel, foi operacionada em outubro de 2015 (cf. contrato de fls. 93 e ss). Assim, os réus são responsáveis pelas despesas não pagas, pouco ou nada importando o período em que o débito se consolidou (mesmo que durante a posse da vendedora).

Nesse sentido julgados deste do Tribunal de Justiça:

**Ementa:** PROCESSO CIVIL – PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA – INOCORRÊNCIA – Responsabilidade do compromissário-comprador na posse da unidade imobiliária pelo pagamento das despesas condominiais – Precedentes do C. STJ e deste E. TJSP – Preliminar rejeitada. CIVIL – CONDOMÍNIO – AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS – Existência dos débitos condominiais suficientemente comprovada por meio de demonstrativo de débitos, compromisso de compra e venda e convenção condominial – Desnecessidade de apresentação de demonstrativo de despesas e comprovante de rateio – Correta incidência de juros de mora e multa moratória – "Bis in idem" não configurado – Sentença mantida – Recurso desprovido (TJSP, Apelação 0017568-73.2011.8.26.0477, DJ, 19/04/2017).

**Ementa:** AÇÃO DE COBRANÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS – LEGITIMIDADE PASSIVA – ALIENAÇÃO SEM AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL – MATÉRIA PACIFICADA EM SEDE DE RECURSO REPETITIVO De acordo com


**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**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

entendimento do C. STJ sedimentando em recurso julgado nos termos do artigo 543-C, do Código de Processo Civil/73 (atual 1036 do NCPC): "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." (REsp. n. 1.345.331/RS, j. 08.04.2015, Rel. Min. Luis Felipe Salomão). Caso em estudo em que a construtora permaneceu revel e, em sede de apelação, sustenta ilegitimidade por ter alienado o bem a terceiro, sem trazer aos autos qualquer prova de sua alegação. Proprietário registral que, neste caso, deve responder pelo débito e, se entender pertinente, voltar-se contra o responsável nas vias autônomas. RECURSO IMPROVIDO (TJSP, Apelação 0005859-89.2012.8.26.0191, DJ, 03/05/2017)

Cabe também destacar o que dispõe o art. 1345 do Código Civil: ***“O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”.***

Por outro lado, deve ser excluído do cálculo o valor incluído a título de honorários, pois não podem os requeridos ser obrigados a ressarcir o valor gasto pelo autor com a contratação de advogado de sua



**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**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

confiança para ajuizamento da ação.

Nesse sentido:

(...) À parte contrária, se vencida, cabe, tão-somente, carrear os ônus decorrentes da sucumbência. Não cabimento do ressarcimento. Consagração pelos artigos 389, 395 e 404 do Código Civil da regra do artigo 20 do Código de Processo Civil. Mesmo fenômeno, despesas da parte para fazer valer seu direito. Honorários sucumbenciais e contratuais decorrentes do mesmo fato. Obrigatoriedade dos sucumbenciais no processo civil e facultatividade dos contratuais. Autonomia de vontade. Negócio jurídico entre a parte e seu advogado. Liberalidade de uma parte que não pode obrigar a vencida. Impossibilidade de imposição ao vencido. Duplo ressarcimento dos serviços advocatícios inviável (TJSP, Apelação nº 0000679-38.2015.8.26.0369, Rel. Des. Mauro Conti Machado, DJ: 15/12/15).

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

\*\*\*

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE O PLEITO INICIAL**, para o fim de condenar os requeridos, **LUIS CESAR LAZZARINI** e **APARECIDA ROSA DOS SANTOS LAZZARINI**, a pagar ao condomínio-autor, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA AQUARELA**, o valor pleiteado na inicial, ou seja, R\$ 1.715,61 (um mil setecentos e quinze reais e sessenta e um centavos), com correção a contar do



**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**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

ajuizamento, mais as parcelas que se vencerem no curso da lide, observando-se a regra do art. 323 do CPC, com correção a contar de cada vencimento. Sobre as parcelas vencidas incidirão juros de mora à taxa legal a contar da citação.

Na fase oportuna deve ser observado pelo exequente que os requeridos já efetuaram 3 depósitos (fls. 260, 270 e 291).

Sucumbentes, arcarão os requeridos com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$ 940,00.

Transitada em julgado esta decisão caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário nos termos dos artigos 523 e ss do CPC.

**Publique-se e intinem-se.**

São Carlos, 16 de maio de 2017.

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