



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003080-47.2016.8.26.0566**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Contratos de Consumo**  
Requerente: **Fulvio Temple de Moraes e outro**  
Requerido: **Rodobens Negócios Imobiliários S/A e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

**D E C I D O .**

Trata-se de ação em que os autores alegaram ter comprado das rés imóvel que especificaram, cuja escritura pública de transferência da propriedade foi lavrada em 04 de dezembro de 2013, entrando em sua posse em janeiro de 2014.

Alegaram ainda que depois tomaram conhecimento de débitos relativos a despesas de condomínio do imóvel vencidas antes do início de sua posse e, como se não bastasse, foram acionados judicialmente para o respectivo pagamento.

Salientaram que foram condenados a tanto, efetuando o pagamento pertinente.

Almejam ao reembolso em dobro do que despenderam a esse título, bem como à reparação dos danos morais que suportaram.

As preliminares suscitadas pelas rés em contestação não merecem acolhimento.



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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

Com efeito, não se cogita da suspensão do processo porque ele não tem por objeto a devolução do que foi cobrado dos autores a título de corretagem pela compra trazida à colação.

A leitura do pedido exordial deixa isso patente.

De outra parte, o processo é manifestamente útil e necessário para que os autores atinjam a finalidade que desejam, residindo aí o interesse de agir.

A alegação de sua ilegitimidade passiva *ad causam* relativamente ao que foi pago pela comissão de corretagem e da prescrição da postulação a propósito deixam de ser analisadas porque, como já destacado, a demanda não se volta a tais assuntos.

Por fim, a arguição da ilegitimidade em face dos débitos discutidos encerra matéria de mérito e como tal será apreciada.

Com essa última ressalva, rejeito as prejudiciais arguidas.

No mérito, a explicação dos autores está satisfatoriamente respaldada pelos documentos que instruíram a petição inicial.

Nesse sentido, é certo que por escritura pública lavrada em 04/12/2013 eles adquiriram das rés imóvel, como se vê a fls. 09/12.

Constou desse documento a declaração da parte vendedora de que estava quites com o condomínio do imóvel, o que fez "*sob as penas da lei*" (fl. 12).

Sem embargo, e sucedendo a imissão da posse dos autores no imóvel em 08 de janeiro de 2014 (fl. 324), eles posteriormente tomaram conhecimento de débitos concernentes a despesas condominiais vencidas antes disso (fls. 13/17), as quais foram cristalizadas em ação de cobrança.

A petição inicial desta encontra-se a fls. 21/25, ao passo que o relatório de fl. 59 atesta que a cobrança abarcava despesas vencidas a partir de abril de 2012.

Naquele feito, os ora autores assinalaram que não tinham responsabilidade pela integralidade da dívida (fls. 78/80), mas pela sentença de fls. 106/107 foram condenados ao pagamento então pleiteado, ainda que tivessem direito de regresso contra terceiro (fl. 106, penúltimo parágrafo).

A obrigação foi na sequência adimplida (fls. 109 e 127).

Diante desse cenário, tomo como inafastável o acolhimento da pretensão deduzida, porquanto a entrega das chaves é o parâmetro que marca o início do dever do morador em arcar com as despesa de condomínio do imóvel que adquire.

O Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já teve oportunidade de manifestar-se dessa maneira reiteradas vezes:


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

*“Por outro lado, as despesas condominiais relativas ao período anterior à imissão na posse devem ser ressarcidas à autora, já que se trata de obrigação 'propter rem', deste modo, sem a efetiva entrega das chaves não há como exigir do futuro proprietário o pagamento das despesas de condomínio”* (Apelação nº 0030594-71.2012.8.26.0003, rel. Des. **NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA**, j. 26.3.2015).

*“Condomínio. Ação de cobrança – Despesas condominiais. Somente quando já tenha recebido as chaves da incorporadora e vendedora do imóvel, passando a ter a disponibilidade da posse, do uso e gozo da coisa, é que se reconhece a obrigação do promitente comprador da unidade autônoma quanto às obrigações atinentes aos encargos condominiais”* (Apelação nº 0067535-57.2011.8.26.0002, rel. Des. **FRANCISCO THOMAZ**, j. 5.2.2014).

Assentada essa premissa, resta indagar de quem seria então a obrigação de arcar com essas despesas até a implementação da entrega das chaves.

Não obstante os argumentos ofertados pelas rés, tenho que era delas a aludida obrigação porque estavam vinculadas com exclusividade ao imóvel.

É por isso que a jurisprudência também perfilha o entendimento de que incumbe à construtora/incorporadora o ônus de pagar as despesas de condomínio enquanto o futuro proprietário não recebe as chaves do imóvel.

Assim:

*“Apelação. Cobrança. Despesas condominiais. Ilegitimidade passiva da construtora. Promissário comprador é responsável pelas cotas do condomínio. Tese insubsistente. Comprador só é responsável pelos débitos condominiais posteriores à entrega das chaves. Débitos anteriores são devidos pela construtora. Impugnação ao cálculo afastada. Correção monetária segundo Tabela Prática do TJSP e juros incidentes nos termos da convenção do condomínio. Litigância de má-fé. Inocorrência. Recurso improvido”* (TJ-SP, Apelação nº 4004937-13.2013.8.26.0007, rel. Des. **ALFREDO ATTÍE**, j. 28/08/2015 - grifei).

*“De igual senda, não pertine a irresignação quanto à determinação de devolução dos valores adimplidos pelos compromissários compradores a título de despesas condominiais e IPTU, vencidos antes da entrega das chaves. Conforme anteriormente ressaltado, os compromissários compradores somente passam a usufruir da coisa após a entrega das chaves, momento pelo qual opera-se sua imissão de posse. Destarte, as prestações vencidas antes das entregas das chaves devem ser suportadas pela incorporadora imobiliária”* (TJ-SP, Apelação nº 1002906-37.2014.8.26.0007, rel. Des. **MAURO CONTI MACHADO**, j. 18.8.2015 - grifei).



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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

Essa orientação aplica-se com justeza à hipótese vertente, de sorte que se reconhece a responsabilidade das rés quanto ao reembolso do que pagaram os autores pelas despesas de condomínio do imóvel em apreço vencidas antes de janeiro de 2014.

A devolução, outrossim, deverá dar-se em dobro.

Isso porque ao inserir na escritura de compra e venda do imóvel que estavam quites com o condomínio quando isso não era verdade as rés deixaram claro que obraram de má-fé, com o intuito de ludibriar os autores.

A regra do art. 42 do CDC tem, assim, incidência à espécie.

Por fim, detecto na dinâmica fática verificada que os autores sofreram danos morais passíveis de reparação.

Quando adquiriram imóvel foram cientificados de condições que depois souberam não correspondiam à realidade.

Como se não bastasse, foram demandados judicialmente por valor com o qual não tinham vinculação, sendo obrigados a fazer o respectivo pagamento.

É evidente que tudo isso provocou desgaste de vulto nos autores que foi muito além dos meros dissabores próprios da vida cotidiana e ultrapassou em larga medida o simples descumprimento contratual.

Qualquer pessoa mediana que estivesse em sua posição se depararia com abalo dessa natureza, como, aliás, atestam as regras de experiência comum (art. 5º da Lei nº 9.099/95).

O valor da indenização está em consonância com os critérios usualmente utilizados em casos afins (atentou-se para a condição econômica das partes e o grau do aborrecimento experimentado, de um lado, bem como para a necessidade da fixação não constituir enriquecimento indevido da parte e nem aviltar o sofrimento suportado, de outro lado), merecendo vingar.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar as rés a pagarem aos autores (1) a quantia em dobro dos valores que eles despenderam no processo indicado a fls. 21 e seguintes para quitação das despesas de condomínio do imóvel tratado nos autos vencidas antes de janeiro de 2014, inclusive custas processuais e honorários advocatícios, incidindo sobre todas as verbas correção monetária, a partir dos respectivos desembolsos, e juros de mora, contados da citação, bem como (2) a quantia de R\$ 2.500,00 para cada autor, acrescida de correção monetária, a partir desta data, e juros de mora, contados da citação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

P.R.I.

São Carlos, 12 de maio de 2016.

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