

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****2ª VARA CÍVEL**

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

TERMO DE AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO

Processo nº: **1008331-17.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condomínio Triade 01- Edifício Londres**
 Requerida: **CONGORSA EMPREENDIMENTOS SA**
 Data da audiência: **27/01/2015 às 16:30h**

Aos 27 de janeiro de 2015, às 16:30h, na sala de audiências da 2ª Vara Cível, do Foro de São Carlos, Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, sob a presidência do MM. Juiz de Direito Dr. Paulo César Scanavez, comigo Assistente Judiciário ao final nomeado, foi aberta a audiência de instrução e julgamento, nos autos da ação entre as partes em epígrafe. Cumpridas as formalidades legais e apregoadas as partes, presentes se encontravam a preposta da autora, Janete Aparecida Lopes Salla, e seu advogado, Dr. Salvador Spinelli Neto; ausente qualquer representante da ré. O juiz declarou encerrada a instrução do processo, concedendo à autora oportunidade para as alegações finais e as apresentou: "MM. Juiz: A requerida não comprovou a efetiva entrega da unidade condominial aqui cobrada àquele promitente comprador, além do que também não entregou tanto ao condomínio quanto à administradora cópia do contrato de promessa de compra e venda juntado nestes autos (após a primeira audiência) quando deveria ter exibido tudo o quanto fosse necessário à sua defesa. Dessa forma, pela não comprovação da entrega tanto de fato quanto de direito do imóvel àquele promitente comprador e pela omissão na entrega daquele contrato às pessoas retrorreferidas, requer-se a TOTAL PROCEDÊNCIA deste feito, remetendo-se tanto ao que constou na peça inaugural quanto na tréplica da autora." o juiz proferiu a seguinte sentença: "CONDOMÍNIO TRÍADE -1 – EDIFÍCIO LONDRES move ação em face de CONGORSA EMPREENDIMENTOS S/A, dizendo que a ré é proprietária da unidade 907 do Condomínio Tríade -1 – Edifício Londres e deixou de pagar as despesas condominiais vencidas em junho/2013, dezembro/2013 e meses consecutivos, num total de R\$ 4.348,61, já incluídos os encargos moratórios, e mais 20% de honorários advocatícios. Pede a procedência da ação para condenar a ré a pagar ao autor os valores supra, inclusive as parcelas condominiais que se vencerem no curso do processo, por força do artigo 290, do CPC. A ré foi citada e contestou às fls. 72 e seguintes sustentando ser parte ilegítima para responder aos termos da lide, pois a unidade comercial 907 foi alienada para José Carlos Balthazar, em 30.10.2013, razão pela qual a ré não tem obrigação de pagar as despesas condominiais. A ré não faz uso do imóvel. As despesas referidas são derivadas do direito real de proprietário e o promissário comprador é o titular desse direito real sobre a coisa. Improcede a demanda. Debalde a tentativa de conciliação: fl. 105. A ré exibiu o documento de fls. 112/129. Nesta audiência, a ré não compareceu, a autora não produziu outra prova e em alegações finais reiterou os seus anteriores pronunciamentos. É o relatório. Fundamento e decido. O compromisso particular de promessa de compra e venda de fls. 112/129 está datado de 30.10.2013, não contém o reconhecimento de firma dos contratantes e não foi alvo de registro imobiliário. Consequentemente, o promissário comprador não satisfaz a exigência prevista na parte final do art. 1.417, do Código



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

Civil. Observo que a promitente vendedora, que ora figura como ré, não trouxe prova de que deu publicidade ao autor, dessa promessa de compra e venda, antes de dezembro/2013, muito embora o instrumento de fls. 112/129 esteja datado de 30.10.2013, mas desacompanhado de um mínimo de credibilidade quanto a essa data negocial, haja vista o disposto no art. 370, *caput*, do CPC, assim como o disposto nos incisos I, IV e V, do art. 370, desse estatuto processual. O ônus da prova competia à ré, por exigência do inciso II, do art. 333, do CPC. Em contestação, referiu-se à transferência do imóvel com força de direito real, mas não exibiu a certidão da matrícula comprobatória do registro do compromisso, mesmo que tardio. Por outro lado, não trouxe prova oral de que o promissário comprador tenha sido efetivamente imitado na posse direta ou indireta do imóvel, imissão essa antecedente ou contemporânea ao início da cobrança das despesas condominiais. Portanto, não se aplica à espécie o art. 1.345, do Código Civil. Remanesce, pois, a certeza de que a ré deixou de pagar as despesas condominiais para o autor, dos períodos mensais especificados na inicial, inclusive dos meses subsequentes à planilha referida na inicial, até final liquidação da fase de execução, por força do art. 290, do CPC. As obrigações da ré têm suporte no inciso I, do art. 1.336, do Código Civil. Todos os encargos moratórios têm previsão na instituição condominial e no quanto disposto no § 1º, do art. 1.336, do Estatuto Pátrio Civil. **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar a ré a pagar ao autor as despesas condominiais e encargos moratórios especificados à fl. 2, no valor de R\$ 4.215,72, assim como as despesas condominiais dos meses consecutivos (art. 290, do CPC) até a satisfação plena da execução deste julgado, incidindo sobre cada parcela correção monetária, juros de mora de 1% ao mês e multa de 2%. A ré pagará ao autor 15% de honorários advocatícios sobre o valor integral do débito, além das custas do processo e as de reembolso. Depois do trânsito em julgado, abra-se vista ao autor para, em 10 dias, formular o requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada (arts. 475-B e J, do CPC). Assim que apresentado esse requerimento, intime-se a ré para, em 15 dias, pagar a dívida exequenda, sob pena de multa de 10%. Publicada nesta audiência, registrada, saem os presentes intimados. A ré foi intimada para a audiência de instrução e julgamento e não compareceu, motivo pelo qual seus advogados não serão intimados desta sentença, conforme sedimentada jurisprudência." - *Cópias deste termo de audiência, assinado eletronicamente pelo Juiz, estão sendo impressas e serão assinadas fisicamente pelos presentes (escrevente, partes, advogados/defensores, procuradores, etc) e entregues aos advogados/defensores das partes, sendo que eventuais contradições na transcrição devem ser suscitadas oralmente no momento da realização deste ato (assinatura física), sob pena de preclusão, nos termos dos §§ 2º e 3º do artigo 169 do CPC, dispensando-se a digitalização do termo* - . Eu, _____ Ana Carolina Fonseca Chieppe, Assistente Judiciário digitei.

MM. Juiz (assinatura digital):

Requerente (preposta Janete):

Adv. Requerente: