

**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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1008410-59.2015.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Despesas Condominiais**
Requerente: **Leonardo Moisés de Oliveira e outro**
Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos Iii**

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,

DE C I D O.

Trata-se de ação em que os autores alegaram ter celebrado contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel com a ré, cumprindo todas as obrigações que então assumiram.

Alegaram ainda que mesmo assim a ré lhes entregou as chaves do imóvel somente após determinação judicial.

Todavia, suportaram o pagamento de taxas de condomínio por período anterior ao recebimento do imóvel, quantias que almejam o ressarcimento.

A preliminar arguida pela ré, entrosa-se com o



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

mérito da causa e como tal será apreciada.

Os aspectos fáticos trazidos à colação não se revestem de maior controvérsia.

Nesse sentido, almejam os autores à condenação da ré ao pagamento de despesas condominiais de unidade vencidas antes de sua entrega à respectiva compradora.

A circunstância do contrato ter sido firmado anteriormente é irrelevante, sendo a entrega das chaves o parâmetro que marca a obrigação do morador.

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

“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 as despesas de condomínio até a implementação da entrega das chaves.

Não obstante os argumentos ofertados pela ré, tenho que era dela a aludida obrigação, seja porque estava vinculada com exclusividade ao imóvel, seja porque os autores não poderiam ficar prejudicados sem receber os valores indispensáveis à sua própria subsistência.

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


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

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).

Essa orientação aplica-se com justeza à hipótese vertente, de sorte que reconhecida a responsabilidade das rés a pretensão deduzida há de ter guarida, mas a restituição não se dará em dobro.

A propósito, o Colendo Superior Tribunal de Justiça assentou que “a repetição em dobro do indébito, prevista no art. 42, parágrafo único, do CDC, não prescinde da demonstração da má-fé do credor” (**Reclamação nº 4892-PR**, rel. Min. **RAUL ARAÚJO**, j. 27.4.2011).

Na espécie vertente, não vislumbro cogitar de má-fé da ré, conquanto sua conduta tenha sido abusiva, de sorte que não terá aplicação a aludida regra.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a pagar aos autores a quantia de R\$502,00, acrescida de correção monetária, a partir de cada desembolso respectivo, e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento das importâncias aludidas no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

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

P.R.I.



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

São Carlos, 15 de outubro de 2015.

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