

**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: **1006590-34.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Inclusão Indevida em Cadastro de Inadimplentes**
 Requerente: **Jose Carlos Casale**
 Requerido: **Condominio Edificio Petite Maison**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

PROCESSO Nº 1006590-34.2017

Vistos.

JOSÉ CARLOS CASALE ajuizou a presente **AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DEBITO, com pedido de INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL e LIMINAR DE TUTELA DE EMERGÊNCIA** em face de **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PETITE MAISON**, todos devidamente qualificados nos autos.

Aduz o requerente, em síntese, que é proprietário da empresa Casale Casale Oficina Mecânica LTDA e da propriedade rural denominada Sitio Recanto Nossa Senhora Aparecida. Salaria que devido às atividades que desenvolve mantém relação comercial com o Banco do Brasil e com fornecedores. Alega que em 12/06/2017, foi notificado pela instituição financeira, da existência de pendências que precisariam ser regularizadas. Afirma que após tal informação, entrou em contato com o banco e foi informado de que se tratava de uma Ação de Execução, distribuída perante a 3ª Vara Cível

**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**

(processo nº 1005025-35.2017.8.26.0566), ajuizada pelo requerido, onde estavam sendo cobrados R\$ 1.078,25 referentes a despesas de condomínio vencidas entre 10/05/2016 a 10/10/2016, do apartamento nº 603 localizado no Condomínio Edifício Petite Maison. Sustenta que o apartamento foi adquirido pelo seu filho Rodrigo Casale em 13/10/1998 e vendido em 14/04/2005; o imóvel já foi vendido outras duas vezes, tendo como atual proprietário Emilio Luiz Valente e sua esposa Andréa Aparecida Alves Valente. Diante disso pleiteia tutela antecipada de urgência, a fim de ser determinada a exclusão do seu nome dos órgãos de proteção ao crédito, a condenação do réu ao pagamento de indenização por dano moral e a procedência da ação.

A inicial veio instruída por documentos (fls. 19/54).

Inquirido pelo juízo, o requerente peticionou a fls. 58, informando que não houve a interposição de embargos à execução ajuizada perante a 3ª Vara Cível.

Pela decisão de fls. 60, foi deferida a antecipação de tutela.



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

Em resposta ao ofício expedido a fls. 62, foram juntados documentos as fls. 76/79.

Devidamente citado, o requerido apresentou contestação alegando, que no ato da aquisição do imóvel, o autor procurou sua administradora (do Condomínio) e informou seus dados, para que os débitos fossem gerados em seu nome, na medida em que o filho não reunia condições para arcar com o pagamento das despesas. Salaria que as despesas e rateios cobrados pelo condomínio, foram devidamente quitados por 12 anos, sem qualquer oposição; assim não tinha como ter conhecimento de que o imóvel havia sido vendido. Por isso, ajuizou a execução contra o autor e promoveu a inscrição do nome dele nos órgãos de proteção ao crédito. Impugnou o pedido de dano moral. No mais, rebateu a inicial. Por fim, informou concordar com a expedição de declaração da inexistência de débito.

Sobreveio réplica (fls. 236/240).

As partes foram instadas a produzir provas. O autor solicitou a produção de prova oral, para demonstrar os constrangimentos a que foi exposto diante dos fornecedores (fls.244). O requerido pediu prova testemunhal, a fim de demonstrar a inércia/ omissão do autor em informar sua administradora sobre a venda do imóvel, e comprovar que os boletos foram emitidos em seu nome em razão de solicitação (fls. 245).

A fls. 246 foi solicitado as partes, que informassem em que fase se encontrava o processo de execução. O autor

**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**

peticionou a fls. 249 informando que o processo de execução foi extinto sem julgamento do mérito pela desistência do exequente, ora requerido. O requerido informou que o processo foi arquivado (fls. 252).

É O RELATÓRIO.**DECIDO.**

As prestações condominiais consistem no valor pago pelo condomínio, no proporção de sua quota-parte, para a conservação, sustento e adimplemento das despesas – ordinárias e também extraordinárias - atinentes às áreas comuns do condomínio edilício.

Possuem previsão legal, expressa no art. 1336, I do Código Civil bem como no texto do art. 12 da Lei 4.591-64, traduzindo-se em dever legal imposto àquele que exerce domínio sobre a unidade condominial. Com isso, nascem para o devedor exclusivamente em razão do direito real exercido sobre o bem, configurando, assim, verdadeira modalidade de obrigação propter rem.

Desta feita, tratando-se de uma obrigação propter rem, a jurisprudência firmou entendimento no sentido de que tais verbas podem ser exigidas em face de qualquer um daqueles que possuam relação jurídica direta com o imóvel (proprietário, promissário comprador ou possuidor).

Já em sede de Recurso Especial repetitivo, o STJ fixou uma limitação a esse entendimento: “deixará de ter responsabilidade o


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

promitente vendedor **a partir da imissão na posse pelo adquirente, e desde que o condomínio tenha ciência dessa realidade**” – Recurso Especial 1345331-RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08-04-2015, DJe 20-04-2015 – Ementa: SE FICAR COMPROVADO QUE O PROMISSÁRIO COMPRADOR SE IMITIRA NA POSSE E 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”.

...

No caso dos autos temos a seguinte situação:

Em 13/10/1998 o filho do autor adquiriu a unidade (designada apartamento n. 603) e com ela permaneceu até 14/04/2005, ou seja, por longos **7 anos**.

O condomínio sustenta - mas não prova – que na ocasião da aquisição JOSÉ CARLOS teria se apresentado perante a administradora, assumindo o pagamento das cotas condominiais.

Ao replicar JOSE CARLOS negou peremptoriamente tal circunstância .

Ou seja, além de nunca ter exercido a posse ou o domínio do bem, o autor não se vinculou ao condomínio assumindo qualquer



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

despesa do filho.

Por outro lado é importante ressaltar que o imóvel foi vendido pelo filho do autor em **2005** ao passo que as despesas cobradas pelo Condomínio – e que são objeto de discussão nestes autos - são de **2015** !!!!

Não é crível que durante esses dez anos os representantes do condomínio não tenham tomado ciência da desvinculação do filho do autor em relação ao imóvel. Se continuaram a emitir boletos em nome do autor agiram no mínimo com desídia e agora devem responder ao reclamo formulado.

Como na defesa o condomínio concordou com a expedição de declaração da inexistência de débito, nada nos resta a deliberar a respeito.

Passo, então, a equacionar o pleito de danos morais.

O nome do autor foi negativado em razão do ajuizamento de execução contra ele proposta pelo condomínio; confira-se documento de fls. 78.

A situação examinada, flagrantemente irregular, **representa, em si, dano moral, desnecessária qualquer prova específica sobre a efetiva causação do dano**; em outras palavras, verificada a situação, o dano se concretiza **“in re ipsa”**.

Nesse sentido os argumentos lançados pelo


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

emitente Dês. Carlos Alberto Álvaro de Oliveira quando do julgamento da Apelação Cível nº 70003128832, do TJRS, cuja reprodução total me parece desnecessária, mas pequeno trecho é pertinente.

O dano moral, como prática atentatória aos direitos da personalidade, traduz-se num sentimento de pesar íntimo da pessoa ofendida, capaz de gerar-lhe alterações psíquicas ou prejuízos à parte social ou afetiva de seu patrimônio moral. Nessas condições, torna-se a meu ver difícil senão mesmo impossível em certos casos a prova do dano, de modo que me filio à corrente que considera estar o dano moral "in re ipsa", dispensada a sua demonstração em juízo.

O que se busca, como anota WINDSCHED é **“compensar a sensação de dor da vítima com uma sensação agradável em contrário”** (nota 31, parágrafo 455, das PENDETTO, traduzidas por Fadda e Bensa, com destaques deste julgador).

O *quantum* deve ser capaz de “anestesiá-lo” o sofrimento carregado, sem, todavia, significar enriquecimento desproporcional e, portanto, sem causa.

Visa, também, **considerar o causador**, trazendo-lhe impacto bastante para dissuadí-lo de praticar novo ato nocivo.

De todos os critérios preconizados nos pretórios, tenho que o mais viável – porque evita a adoção de fórmulas mágicas que muitas



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

vezes podem se perder no vazio – é a aplicação do denominado “critério prudencial”, referido na RT 650/63.

Atento a tais parâmetros arbitro a indenização no valor equivalente R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTES OS PEDIDOS CONTIDOS NA PORTAL PARA O FIM DE DECLARAR A INEXISTÊNCIA DE DÉBITO CONDOMINIAL EM NOME DO AUTOR E TORNAR DEFINITIVA A TUTELA ANTECIPADA CONCEDIDA A FLS. 60. E ainda condenar o Condomínio-requerido, ao pagamento do valor de R\$ 10.000,00 a título de danos morais.**

Ante a sucumbência o condomínio fica ainda condenado ao pagamento das custas e despesas do processo e honorários advocatícios ao patrono do autor, que fixo, em 20% sobre o valor dado à causa.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 e 524, do CPC.



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

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 13 de dezembro de 2017.

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