



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007218-28.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Condomínio**
 Requerente: **RESIDENCIAL BELA VISTA I**
 Requerido: **JZK CONSTRUÇÕES LTDA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

RESIDENCIAL BELA VISTA I, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de JZK CONSTRUÇÕES LTDA, também qualificada, alegando que a ré, na condição de proprietária da unidade T01 do Bloco 03 do *RESIDENCIAL BELA VISTA I*, objeto da matrícula nº 97.579 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, estaria em mora no pagamento das despesas de condomínio vencidas em 10/11/2013, 16/12/2013, 13/01/2014, 10/02/2014, 10/03/2014, 10/04/2014, 10/05/2014, 10/06/2014 e 10/07/2014 e 10/08/2014, com débito de R\$ 3.543,21, já devidamente acrescido da multa de 2% e dos juros de 1% ao mês, além da correção monetária, requerendo, assim, a condenação da ré a pagar o valor de R\$ 3.543,21 acrescido das custas processuais e as demais cominações legais, bem como os honorários de sucumbência a serem arbitrados por esse Juízo e mais as eventuais parcelas que se vencerem durante a lide, conforme artigo 290 do Código de Processo Civil.

A ré contestou o pedido sustentando que o apartamento, objeto da presente demanda, é de propriedade de *FÁBIO LUIS SALDANELIS* e sua mulher *ANDREA AP. CATOIA SALDANELIS*, conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda datado de 03/05/1996, destacando já tenham eles sido notificados para recebimento da Escritura de Compra e Venda, sem sucesso, de modo que entende não ser parte legítima no processo, postulando sua extinção por carência de ação, nos termos do artigo 301, inciso X do Código de Processo Civil, argumento que reafirmou também como defesa no mérito.

O autor replicou postulando a rejeição da preliminar, uma vez que , não pode o Condomínio Autor cobrar de outrem senão do proprietário do imóvel, sem prejuízo do que não se opõe quanto ao chamamento da lide ao promitente comprador.

É o relatório.

Decido.

Conforme já pacificamente entendido, “*Por se tratarem de obrigações “propter rem”, a responsabilidade pelas despesas condominiais é do proprietário da unidade autônoma*” (cf. Ap. nº 617.469-00/3 –11ª Câmara do 2º TACSP ¹).

Especificamente em caso de promessa de venda sem notificação prévia ao Condomínio: “*Civil. Ação de cobrança de despesas condominiais. Sentença de procedência. Pretensão à reforma. Impossibilidade. O proprietário é responsável pelo pagamento das despesas condominiais, sendo irrelevante que tenha prometido a dação em pagamento do imóvel,*

¹ LEX - JTACSP - Volume 191 - Página 531.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

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

em escritura pública não registrada e da qual não teve ciência o condomínio. RECURSO DESPROVIDO” (cf. Ap. nº 4008341-50.2013.8.26.0564 - 27ª Câmara de Direito Privado TJSP - 16/12/2014²).

Ou seja, a ré é parte legítima a responder pela presente ação.

Quanto a se denunciar da lide o compromissário comprador, cumpre considerar que, se não atenderam à notificação da ré para receber a escritura de compra do imóvel, evidente a este Juízo que, com a denúncia, estaríamos trazendo a estes autos uma segunda lide, totalmente estranha à cobrança das despesas condominiais, o que, segundo adverte VICENTE GRECO FILHO, equivale a se admitir a “*intromissão de fundamento jurídico novo, ausente na demanda originária, que não seja responsabilidade direta decorrente da lei e do contrato*”³.

Segundo o autor, “*tem-se interpretado tal disposição de forma perigosamente extensiva, de modo a possibilitar o chamamento de todos aqueles contra os quais a parte possa ter direito de regresso*”⁴. E mais adiante remata: “*Parece-nos que a solução se encontra em admitir, apenas, a denúncia da lide nos casos de ação de garantia, não a admitindo para os casos de simples ação de regresso, isto é, a figura só será admissível quando, por força de lei ou do contrato, o denunciado for obrigado a garantir o resultado da demanda, ou seja, a perda da primeira ação, automaticamente, gera a responsabilidade do garante. Em outras palavras, não é permitida, na denúncia, a intromissão de fundamento jurídico novo, ausente na demanda originária, que não seja responsabilidade direta decorrente da lei e do contrato*”⁵.

Reconhecida a legitimidade da ré, e inexistente impugnação em relação à conta das despesas condominiais, é de rigor o acolhimento da ação para que seja a ré obrigada a pagar ao autor a importância de R\$ 3.543,21, que por já incluir multa de 2%, juros de 1% ao mês e correção monetária até o ajuizamento da ação, admitirá ser corrigida pelos índices do INPC, a contar da propositura da ação, acrescida de juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

Também as parcelas vencidas no curso da demanda e até a extinção da execução deverão ser incluídas, igualmente acrescidas de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar dos respectivos vencimentos.

A ré sucumbe e deve arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação e em consequência CONDENO a ré JZK CONSTRUÇÕES LTDA a pagar ao autor RESIDENCIAL BELA VISTA I a importância de R\$ 3.543,21 (*três mil quinhentos e quarenta e três reais e vinte e um centavos*), acrescida de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da propositura da ação, e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, bem como o valor das parcelas de despesas de condomínio vencidas no curso da demanda e até a extinção da execução, igualmente acrescidas de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar dos respectivos vencimentos, e CONDENO a ré sucumbe ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 08 de janeiro de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR

² www.esaj.tjsp.jus.br.

³ VICENTE GRECO FILHO, *ob. e loc. cit.*

⁴ VICENTE GRECO FILHO, *Intervenção de Terceiros*, Saraiva, SP, 1986, p. 91.

⁵ VICENTE GRECO FILHO, *ob. e loc. cit.*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Juiz de direito.

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