



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: **1008539-98.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 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 Sumário em face de JZK CONSTRUÇÕES LTDA também qualificada, alegando que a ré, na condição de proprietária da unidade nº 204 do Bloco 03 do *RESIDENCIAL BELA VISTA I*, objeto da matrícula nº 97.590 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, estaria em mora no pagamento das despesas de condomínio vencidas em 23/09/2013, 10/05/2014, 10/06/2014, 10/07/2014, 10/08/2014 e 10/09/2014, com débito de R\$ 2.143,31, 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 referido valor 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, seria de propriedade de *SAMUEL DE CASTRO SOUZA* e sua mulher *LUCIANA FERREIRA DA COSTA*, conforme prova documental, 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 TACSP¹).

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, 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 -

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

16/12/2014 ²).

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

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\$ 2.143,31, 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\$ 2.143,31 (*dois mil cento e quarenta e três reais e trinta 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 ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 03 de fevereiro de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR
 Juiz de direito.

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

² www.esaj.tjsp.jus.br.