



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0016946-47.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Spazio Monte Belo**
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

SPAZIO MONTE BELO pediu a condenação de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.** ao pagamento da importância de R\$ 1.580,63, correspondente a contribuições condominiais vencidas, bem como aquelas que se vencerem no curso do processo.

Infrutífera a realização da audiência de tentativa de conciliação, pois a ré não foi encontrada para citação. Determinou-se o processamento no rito ordinário.

Citada, a ré contestou o pedido, arguindo preliminarmente a carência da ação. No mérito, disse que o cálculo apresentado encontra-se em desacordo com o estabelecido na convenção de condomínio e a impossibilidade da inversão do ônus da prova.

Em réplica, o autor impugnou os argumentos apresentados e ratificou os termos do pedido.

Determinou-se a juntada de cópia da Convenção de Condomínio em vigor, bem como esclarecimentos e comprovante de que a unidade autônoma em questão foi comercializada e retomada da ré, sobrevivendo atendimento pelo autor e manifestação da ré.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Há interesse processual, pois houve resistência ao pedido e a via processual eleita é adequada. A cobrança de contribuições condominiais, ademais, prescinde de prévia notificação extrajudicial.

Superada a preliminar, ingressa-se no mérito.

Não há controvérsia quanto à relação jurídica entre as partes, em decorrência da qual a ré tem a obrigação de pagar as contribuições mensais correspondentes à administração do condomínio, pois proprietária de uma das unidades. Não há controvérsia, também, quanto à falta de pagamento das mensalidades apontadas.

A ré discorda do cálculo apresentado, especialmente porque as contribuições estão sendo cobradas em sua integralidade e o art. 32 da convenção de condomínio prevê que as unidades não comercializadas ou que estejam na posse da construtora pagarão o valor equivalente a 30% da taxa condominial ... (fls.52).

A regra ainda está em vigor (fls.114vº).

No caso em tela, veio aos autos prova documental (fls.116/117)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

demonstrando que houve retomada pela ré do imóvel, após ser comercializado.

O art. 32 estabelece que a taxa condominial paga pela construtora é de 30% em dois casos: unidades autônomas não comercializadas; unidades autônomas que estejam na posse da construtora.

Quanto ao caso em comento, a unidade autônoma está na posse da construtora, por força da retomada.

Assim, tem razão a ré. Saliente-se que a ré, por sua atividade, não tem qualquer interesse de usufruir do imóvel - apenas de vendê-lo - e justifica-se a cláusula da convenção.

Não se vê nulidade na cláusula, que deve ser observada.

Diante do exposto, **acolho em parte o pedido** e condeno a ré **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, a pagar as taxas de condomínio vencidas a partir de março/2013, correspondendo a 30% do valor da taxa de condomínio para a unidade, assim como, esses sem qualquer dedução, as taxas extras e os aportes para o fundo de reserva, com correção monetária pela tabela do TJSP e juros moratórios legais, ambos desde cada vencimento, até o efetivo pagamento.

Ante a sucumbência recíproca, cada parte arcará com 50% das custas e despesas processuais, e os honorários compensam-se integralmente.

P.R.I.C.

São Carlos, 28 de maio de 2014.

Daniel Felipe Scherer Borborema
 Juiz de Direito Auxiliar

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