

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1011013-08.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Condomínio em Edifício**
 Requerente: **Parque Monte Nevada**
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S/A**

PARQUE MONTE NEVADA ajuizou ação contra MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, pedindo a condenação ao pagamento de contribuições condominiais incidentes sobre unidades habitacionais de sua propriedade, não pagas no vencimento.

Citada, a ré contestou o pedido, afirmando que não pode ser responsável pelo pagamento de imóveis que já haviam sido comercializados e entregues aos adquirentes. Denunciou da lide os adquirentes.

Em réplica, o autor insistiu nos termos do pedido inicial.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A cobrança decorrente da propriedade/posse das unidades habitacionais:

Un	Bl	Incidência inicial	Posse pelo adquirente
101	6	10/09/2014	14/01/2013
301	5	16/12/2013	08/11/2013
503	5	16/12/2013	08/11/2013
102	6	10/01/2013	Não houve
402	6	10/01/2013	17/12/2012
504	3	10/02/2013	Não houve

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

A unidade 101 foi alienada e entregue ao adquirente em 14 de janeiro de 2013 (fls. 86), razão pela qual as contribuições devem ser cobradas do respectivo adquirente e possuidor.

A unidade 301 foi alienada e entregue ao adquirente em 8 de novembro de 2013 (fls. 91).

A unidade 402 foi alienada e entregue ao adquirente em 17 de dezembro de 2012 (fls. 116).

A unidade 503, bloco 5, foi alienada e entregue ao adquirente em 8 de novembro de 2013 (fls. 97).

Destarte, relativamente a tais unidades, não responde a contestante, desde a data da transmissão da posse direta. Bem por isso, descabe a denúncia da lide.

Quanto às demais unidades, responde a incorporadora. Com efeito, tratando-se de imóvel novo, é a incorporadora responsável pelo pagamento das despesas condominiais até a efetiva entrega das chaves para o adquirente (TJSP, Apelação com revisão Nº 0015519-21.2013.8.26.0564, Rel. Des. FELIPE FERREIRA, j.26.11.2015).

Confira-se a jurisprudência:

“Ação de cobrança de despesas condominiais. Entrega das chaves ao condômino posteriormente ao período cobrado. Inadmissibilidade da cobrança. Não tendo havido a entrega das chaves ao condômino, não há falar em cobrança. Pretensão de redução dos honorários advocatícios. Inadmissibilidade. Verba honorária que se reduzida importaria em aviltamento. Recurso improvido.” (Apelação nº 0016983-76.2011.8.26.0006, 32ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. RUY COPPOLA, j. em 23 de agosto de 2012). "CONDOMÍNIO. COBRANÇA. LITÍGIO ENTRE CONSTRUTORA E ADQUIRENTES. AUSÊNCIA DE ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL. PROPRIETÁRIOS QUE NÃO DETÊM A POSSE DO IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PARA FIGURAREM NO POLO PASSIVO DA DEMANDA. RECURSO PROVIDO. No presente caso, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais não pode ser carreada aos proprietários, pois a obrigação do adquirente nasce desde o dia em que recebe ou seja colocada à disposição a posse direta do imóvel, já que a responsabilidade de custear as despesas de manutenção decorre da

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

possibilidade de utilização do imóvel o que não se verifica na presente hipótese" (Apelação sem Revisão nº 1.127.466.0/8, 31ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Adilson de Araújo, j. em 07.10.2008). "EMENTA: DESPESAS CONDOMINIAIS - AÇÃO DE COBRANÇA ADQUIRENTE DE IMÓVEL NÃO IMITIDA NA POSSE - ILEGITIMIDADE PASSIVA RECONHECIDA - EXTINÇÃO PARCIAL DO FEITO - RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DA EMPREENDEDORA PELA SATISFAÇÃO DO DÉBITO CONDOMINIAL HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS ARBITRADOS NOS TERMOS DO Art. 20, § 3º, DO CPC - SENTENÇA REFORMADA. Apelação da corré Cláudia provida e apelação do autor parcialmente provido." (Apelação nº 0084048-77.2009.8.26.0000, 34ª Câmara de Direito Privado. Rel. Desª. Cristina Zucchi; j. em 30 de julho de 2012.)

Veja-se também o julgado do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

"EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. POSSE EFETIVA. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA ACOLHIDOS. 1. A efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais. 2. No caso vertente, é incontroverso que o embargante está sofrendo cobrança de duas cotas condominiais referentes a período anterior à entrega das chaves. 3. Embargos de divergência providos." (EResp 489647/RJ - EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL 2003/0107545-3, Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO; Segunda Seção; j. em 25/11/2009).

Diante do exposto, acolho em parte o pedido e condeno MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S. A. a pagar para PARQUE MONTE NEVADA a importância correspondente às contribuições condominiais apontadas na petição inicial, relativamente às unidades autônomas 102, do bloco 6, e 504, do bloco 3, com correção monetária, juros moratórios e multa moratória, incluindo as contribuições que se vencerem no curso do processo.

Julgo a autora carecedora do pedido no tocante às demais unidades autônomas.

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Responderão as partes pelos honorários de seus patronos.

Responderá o autor por 2/3 das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e a ré pelo restante 1/3, resultado da proporcionalização da sucumbência.

P.R.I.C.

São Carlos, 27 de novembro de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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