

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1000803-29.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUEBEC**
 Requerido: **INTEGRA CON. AUD. E EDUC. AMB. LTDA**

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

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUEBEC move ação de cobrança de despesas condominiais contra INTEGRA, CONSULTORIA, AUDITORIA E EDUCAÇÃO AMBIENTAL LTDA., promitente compradora da unidade autônoma nº 407 do condomínio e inadimplente em relação às despesas condominiais de novembro/2012 a janeiro/2014.

A ré contestou (fls. 50/62) por procuração outorgada pelo sócio José Roberto Romano, sustentando ilegitimidade passiva de José Roberto Romano, cujo nome somente constaria nos atos constitutivos da pessoa jurídica em razão de fraude praticada por Edson Rodrigues de Andrade e Sabrina Rodrigues de Andrade.

A ré também contestou (fls. 109/113) por mandato que teria sido outorgado pela sócia Sabrina Rodrigues de Andrade, cuja procuração, porém, não veio aos autos, apesar da intimação para tanto, fls. 119 e 128.

A autora pede o chamamento da promitente vendedora ao pólo passivo, ante a notícia de que o compromisso de compra e venda firmado com a ré, em ação judicial, foi rescindido, com a reintegração da promitente vendedora na posse (fls. 121/122).

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 278, § 2º c/c art. 330, I do CPC, vez que a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia.

A alegação de ilegitimidade passiva de José Roberto Romano não deve ser admitida pois ele não faz parte do pólo passivo, ocupado exclusivamente pela pessoa jurídica, de modo que a questão concernente à fraude não é pertinente à solução da presente lide.

Também cumpre frisar que a citação da pessoa jurídica deu-se pelos dois sócios havidos na ficha cadastral da Jucesp (fls. 85/88, 48, 49); os dois foram inequivocamente cientificados da existência da presente ação, mesmo porque presentes, ambos, na audiência de conciliação (fls. 119). A citação foi regular e a ação, contra a pessoa jurídica, deve prosseguir.

Ingressa-se no mérito.

A sentença copiada às fls. 114/118 mostra-nos que a ré inadimpliu as prestações relativas à aquisição da unidade autônoma nº 407, razão pela qual foi acolhida ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, movida pela promitente-vendedora.

Nesse diapasão, a ré é responsável pelas despesas condominiais apenas até a data em que efetivada a reintegração possessória.

Este magistrado, na presente data, em consulta no website do TJSP, verificou, no extrato de movimentação processual, que a reintegração de posse foi cumprida pelo oficial de justiça em 13.11.2014.

A ré é, pois, responsável pelas despesas inadimplidas até a referida data.

O requerimento da autora, de chamamento da promitente-vendedora ao processo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

não deve ser admitido, ante o óbice do art 280 do CPC. A responsabilidade desse terceiro deve ser discutida em ação própria.

Quanto o mais, a ré não comprovou o pagamento das contribuições condominiais, o que lhe cabia. Acolhe-se o pedido, respeitado o termo final acima.

Ante o exposto, **julgo parcialmente procedente** a ação **CONDENO** a parte ré a pagar à parte autora as contribuições condominiais vencidas, indicadas às fls. 11, e as que se venceram posteriormente até **13.11.2014**, com a multa de 2%, juros de 1%, e correção monetária pela tabela do TJSP, todos desde cada vencimento; já considerada a sucumbência parcial, como a autora decaiu de parte mínima do pedido, **CONDENO** a parte ré, ainda, nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários em 10% sobre o valor da condenação.

Quanto à contestação de fls. 109/113, determino o seu desentranhamento (apenas da peça; mantém-se os documentos), assim como descadastramento dos advogados, vez que a procuração outorgada pela sócia Sabrina Rodrigues de Andrade não foi apresentada.

P.R.I.

São Carlos, 26 de maio de 2015.

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