



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006442-91.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Condomínio**
 Requerente: **Condomínio Moradas São Carlos I**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I Spe Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que o autor cobra das rés despesas de condomínio relativas a imóvel que foi entregue à compradora em 03/12/2013, as quais se referem a períodos anteriores a tal entrega.

A preliminar de ilegitimidade arguida em prol da segunda ré não merece acolhimento.

Com efeito, sua ligação com os fatos noticiados é evidente e está patenteada na condição de interveniente em relação ao contrato de financiamento celebrado a propósito do imóvel em apreço, como se vê a fl. 38.

Ela bem por isso está inserida na cadeia de prestação de serviços que culminou com a venda desse imóvel, não podendo eximir-se das responsabilidades advindas de sua construção.

Rejeito a prejudicial, pois.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Quanto à preliminar de ilegitimidade ad causam da primeira ré, entrosa-se com o mérito da causa e como tal será apreciada.

Os aspectos fáticos trazidos à colação não se revestem de maior controvérsia.

Nesse sentido, almeja o autor à condenação das rés ao pagamento de despesas condominiais de unidade vencidas antes de sua entrega à respectiva compradora.

O pedido de denunciação da lide a esta não há de prosperar, seja em decorrência do que dispõe o art. 10 da Lei nº 9.099/95, seja porque despesas dessa natureza não se cogitam sem que se implemente a real entrega das chaves ao futuro proprietário.

A circunstância do contrato ter sido firmado anteriormente é irrelevante, sendo a entrega das chaves o parâmetro que marca a obrigação do morador.

O Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já teve oportunidade de manifestar-se dessa maneira reiteradas vezes:

“Por outro lado, as despesas condominiais relativas ao período anterior à imissão na posse devem ser ressarcidas à autora, já que se trata de obrigação 'propter rem', deste modo, sem a efetiva entrega das chaves não há como exigir do futuro proprietário o pagamento das despesas de condomínio” (Apelação nº 0030594-71.2012.8.26.0003, rel. Des. **NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA**, j. 26.3.2015).

“Condomínio. Ação de cobrança – Despesas condominiais. Somente quando já tenha recebido as chaves da incorporadora e vendedora do imóvel, passando a ter a disponibilidade da posse, do uso e gozo da coisa, é que se reconhece a obrigação do promitente comprador da unidade autônoma quanto às obrigações atinentes aos encargos condominiais” (Apelação nº 0067535-57.2011.8.26.0002, rel. Des. **FRANCISCO THOMAZ**, j. 5.2.2014).

Assentada essa premissa, resta indagar de quem seria então a obrigação de arcar com as despesas de condomínio até a implementação da entrega das chaves.

Não obstante os argumentos ofertados pelas rés, tenho que era delas a aludida obrigação, seja porque estavam vinculadas com exclusividade ao imóvel, seja porque o autor não poderia ficar prejudicado sem receber os valores indispensáveis à sua própria subsistência.

É por isso que a jurisprudência também perfilha o entendimento de que incumbe à construtora/incorporadora o ônus de pagar as despesas de condomínio enquanto o futuro proprietário não recebe as chaves do imóvel.

Assim:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

*“Apelação. Cobrança. Despesas condominiais. Ilegitimidade passiva da construtora. Promissário comprador é responsável pelas cotas do condomínio. Tese insubsistente. Comprador só é responsável pelos débitos condominiais posteriores à entrega das chaves. Débitos anteriores são devidos pela construtora. Impugnação ao cálculo afastada. Correção monetária segundo Tabela Prática do TJSP e juros incidentes nos termos da convenção do condomínio. Litigância de má-fé. Inocorrência. Recurso improvido” (TJ-SP, Apelação nº 4004937-13.2013.8.26.0007, rel. Des. **ALFREDO ATTÍE**, j. 28/08/2015 - grifei).*

*“De igual senda, não pertine a irresignação quanto à determinação de devolução dos valores adimplidos pelos compromissários compradores a título de despesas condominiais e IPTU, vencidos antes da entrega das chaves. Conforme anteriormente ressaltado, os compromissários compradores somente passam a usufruir da coisa após a entrega das chaves, momento pelo qual opera-se sua imissão de posse. Destarte, as prestações vencidas antes das entregas das chaves devem ser suportadas pela incorporadora imobiliária” (TJ-SP, Apelação nº 1002906-37.2014.8.26.0007, rel. Des. **MAURO CONTI MACHADO**, j. 18.8.2015 - grifei).*

Essa orientação aplica-se com justeza à hipótese vertente, de sorte que reconhecida a responsabilidade das rés a pretensão deduzida há de ter guarida.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar as rés a pagarem ao autor a quantia de R\$ 1.378,24, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

Caso as rés não efetuem o pagamento da importância aludida no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.

São Carlos, 19 de setembro de 2015.

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