

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

Processo Digital nº: **1006624-77.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condomínio Terra Nova São Carlos L**
 Requerido: **Matheus Antonio Firmino e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

Vistos.

CONDOMÍNIO TERRA NOVA SÃO CARLOS I pediu a condenação de MATHEUS ANTONIO FIRMINO e SUELI FERNANDA CICHETTO ao pagamento da importância de R\$ 1.462,05, correspondente a contribuições condominiais vencidas, bem como aquelas que se vencerem no curso do processo.

Os réus se deram por citados e apresentaram contestação, arguindo em preliminar ilegitimidade passiva. No mérito, alegaram a ilegalidade da cobrança das taxas de condomínio, pois somente foram imitidos na posse do imóvel em 20 de novembro de 2012, ou seja, posteriormente ao período dos encargos cobrados nesta demanda, sendo portanto, de responsabilidade da incorporadora o pagamento das taxas condominiais e apresentaram pedido contraposto requerendo a condenação do autor ao pagamento de indenização por dano moral.

Houve réplica.

Restou infrutífera a proposta conciliatória.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Cobram-se contribuições condominiais vencidas desde 20 de abril de 2012 a 23 de novembro de 2012 (fls. 4).

Cuida-se de empreendimento novo.


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

As chaves foram entregues aos adquirentes em 20 de novembro de 2012 (fls. 93). Somente a partir de então respondem eles pelas contribuições condominiais, pois não tinham posse da unidade habitacional e sequer é possível afirmar que estava disponível para uso.

Consoante ensina o Desembargador Celso Pimentel: *"A obrigação de pagar despesa de condomínio resulta da propriedade sobre o bem: propter rem. Quem deve é a coisa, metáfora para dizer que quem deve é o dono, cujo nome não importa tanto, porque a garantia da dívida assenta-se sobre a própria coisa. Em outras palavras, não interessa a pessoa de quem gerou as despesas. A obrigação, no caso, é chamada ambulatória que é aquela que acompanha a coisa independentemente de seu titular, ou de seu compromissário comprador, cuidando-se de espécie de obrigação mais real do que pessoal."* (*"Condomínio Edifício aspectos relevantes e aplicação do novo Código Civil"*, Editora Método, p. 254/255).

Mas tratando-se de empreendimento novo, a responsabilidade do novo proprietário somente se apresenta a partir do momento em que adquire a propriedade ou a posse do bem, constituindo até então ônus da incorporadora.

O comprador somente é admitido como parte legítima para figurar no pólo passivo da ação de cobrança de despesas condominiais quando, inequivocamente, tem a posse do imóvel (TJSP, Apelação com Revisão nº 0003637-88.2010.8.26.0266, Rel. Des. Paulo Ayrosa, j. 10.03.2015).

Do v. Acórdão se extrai:

É sabido que as despesas condominiais constituem-se em obrigação *propter rem*, isto é, exigível em razão da coisa, independentemente do fato de quem o ocupa ser proprietário, cessionário, ou compromissário comprador.

Dessa forma, perfilhando o entendimento preconizado pelas Turmas que compõem a Segunda Seção do C. Superior Tribunal de Justiça, é parte legítima para responder pelo pagamento de verbas condominiais aquele que detém a posse direta do imóvel, exercitando as faculdades de usar, gozar e dispor da coisa.

Por conseguinte, no presente caso, sem a real entrega das chaves à época das despesas cobradas, o imóvel não foi colocado à disposição do adquirente, de tal modo que o mesmo não pode ser responsabilizado pelos débitos perseguidos nesta ação. A obrigação do adquirente só nasceu a partir do dia em que recebeu a posse direta do imóvel (18.07.2007), já que a responsabilidade de custear as despesas de manutenção decorre da efetiva



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

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

possibilidade de utilização do imóvel, conforme já mencionado.

A efetiva posse do imóvel é o marco que define o momento da obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais (AgRg no AREsp 555.790/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/06/2015, DJe 05/08/2015)

Conforme a jurisprudência:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.

c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

2. No caso concreto, recurso especial não provido.

(REsp 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015)

CONDOMÍNIO. COBRANÇA. LITÍGIO ENTRE CONSTRUTORA E ADQUIRENTES. AUSÊNCIA DE ENTREGA DAS CHAVES DO



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

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

IMÓVEL. PROPRIETÁRIOS QUE NÃO DETÉM 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 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).

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.)

Dano moral

Improcede o pedido contraposto dos réus, que almejam indenização por dano moral pela simples circunstância de sofrerem ação de cobrança.

Limitou-se o autor a exercer direito constitucional de cobrar uma dívida que pareceu-lhe pertencer aos réus. O insucesso, por si só, não induz ter havido abuso nem constrangimento passível de indenização.

Houve mero, um transtorno típico de conflitos da vida cotidiana, o qual, além de outros fatos que configuram aborrecimentos comuns do dia a dia e da vida em sociedade, não constitui dano indenizável.

A propósito, a doutrina:

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

"Dissemos linhas atrás que o dano moral, à luz da Constituição vigente, nada mais é do que agressão à dignidade humana. Que consequências podem ser extraídas daí? A primeira diz respeito à própria configuração do dano moral. Se dano moral é agressão à dignidade humana, não basta para configurá-lo qualquer contrariedade. Nessa linha de princípio, só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou irritabilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenização pelos mais triviais acontecimentos". (CAVALIERI FILHO, Sérgio. Programa de Responsabilidade Civil. 6ª Edição. São Paulo. Malheiros: 2006. p. 105)

Há ainda entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que "o mero dissabor não pode ser alçado ao patamar do dano moral, mas somente aquela agressão que exacerba a naturalidade dos fatos da vida, causando fundadas aflições ou angústias no espírito de quem ela se dirige" (AgRg no REsp nº 403919/RO, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira e AgRg no Ag nº 550722/DF, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito).

Diante do exposto, julgo o autor, CONDOMÍNIO TERRA NOVA SÃO CARLOS I, carecedor da ação proposta contra MATHEUS ANTONIO FIRMINO e SUELI FERNANDA CICHETTO, e julgo extinto o processo, nos termos do artigo 267, inciso VI, do Código de Processo Civil. Responderá o autor pelas custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso..

Ao mesmo tempo, rejeito o pedido indenizatório deduzido pelos réus.

Responderão as partes pelos honorários de seus patronos, em consequência do insucesso de ambos os pedidos, o inicial e o contraposto.

P.R.I.C.

São Carlos, 19 de agosto de 2015.



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

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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