

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **4001020-55.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **SPAZIO MONT VERNON**
 Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

SPAZIO MONT VERNON ajuizou Ação **DE COBRANÇA** em face de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, todos devidamente qualificados.

Alega o autor, em síntese, que a requerida é dona e possuidora da unidade autônoma “406-04”, localizada no condomínio autor e se encontra sem pagar as despesas de administração, conservação e limpeza desde 10/08/2012.

A inicial veio instruída com documentos.

Devidamente citada, a requerida apresentou defesa às fls. 41 e ss, sustentando preliminar de ilegitimidade passiva. No mérito, argumentou que vendeu o imóvel para Vivian Mirandola, tendo as chaves sido entregues em 26/03/2012. Assim, desde tal data não é mais responsável pelas despesas descritas na inicial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

Sobreveio réplica às fls. 100/102.

As partes foram convocadas a produzir provas. A requerida pleiteou o julgamento antecipado da lide e o autor não se manifestou.

Às fls. 184/187 e 202 foram carreados ofícios expedidos pela 5ª Vara Cível local.

É o relatório.

DECIDO no estado em que se encontra a LIDE por entender que a cognição está completa nos moldes em que se estabilizou a controvérsia.

O autor veio a juízo sustentando que o requerido tem um débito de R\$ 3.222,06 referente a despesas de administração, conservação e limpeza da unidade condominial especificada (agosto de 2012 a outubro de 2013).

A tese sustentada pela requerida para justificar o inadimplemento (alegação de que o imóvel foi vendido a Vivian Mirandola, que se encontra com as chaves desde 26/03/2012) não procede.

As peças/informes referentes ao processo de consignação em pagamento nº 778/12, em trâmite perante a 5ª Vara Cível local (promovido pela aqui requerida em face da compradora Vivian) indicam que **até janeiro desde ano as chaves, depositadas em juízo, não haviam sido retiradas por Vivian; é importante, ainda, salientar que na mesma LIDE Vivan busca, através de reconvenção, o desfazimento do negócio.**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público << Campo excluído do banco de dados >>

Assim, a posse é da autora/aqui ré e disso decorre sua responsabilidade perante o condomínio.

Nesse sentido:

Ementa: Despesas condominiais. Cobrança. Apelo dos requeridos. Responsabilidade pelos débitos condominiais antes da entrega das chaves do imóvel é de responsabilidade da construtora, então proprietária (obrigação propter rem) da unidade (203). (...) (TJSP, Apelação nº 0030369-84.2012.8.26.0477, Rel.Des. Campos Petroni, DJ 07/04/2015).

Caso a ré obtenha êxito na ação acima mencionada poderá cobrar da compradora Vivian as taxas eventualmente pagas por força desta LIDE

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial para o fim de **condenar** a requerida, **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, a pagar ao autor, **SAPZIO MONT VERNON**, o importe de R\$ 3.3.286,50 (três mil trezentos e oitenta e seis reais e cinquenta centavos), tudo com correção monetária a contar do ajuizamento. Deve, ainda, pagar as despesas que se venceram no curso da lide, nos termos do artigo 290, do CPC. O valor obtido será acrescido de juros de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

mora, à taxa legal, a contar da citação.

Consigno, desde já, que o **prazo de quinze (15) dias**, previstos no **art. 475-J do Código de Processo Civil** (com a redação dada pela Lei nº 11.232 de 22 de dezembro de 2005), começará a **fluir a partir do trânsito em julgado** desta decisão, **independentemente de intimação**, incidindo a multa de 10% sobre a condenação, caso não haja o cumprimento voluntário da obrigação.

Ante a sucumbência, fica, ainda, a requerida condenada ao pagamento das custas e despesas do processo e honorários advocatícios ao patrono do autor que fixo, por equidade, em 15% (quinze por cento) sobre o total da condenação.

P. R. I.

São Carlos, 17 de abril de 2015.

MILTON COUTINHO GORDO

Juiz de Direito

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