



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: **1009057-54.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condomínio Terra Nova São Carlos L**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I - Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Condomínio Terra Nova São Carlos I propôs a presente ação de condomínio contra a ré Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária São Carlos I SPE Ltda, pedindo a condenação desta no pagamento da quantia de R\$ 2.694,53, ante a falta de pagamento da taxa de condomínio constantes da planilha de folhas 38.

A ré, em contestação de folhas 53/60, suscita preliminar de ilegitimidade passiva e requer a denunciação da lide do comprador da unidade, José Eduardo de Moraes Lima. No mérito, requer improcedência do pedido alegando que é necessário ser condômino para gerar a obrigação do pagamento das despesas condominiais.

Réplica de folhas 127/133, reproduzida às folhas 134/140.

Relatei. Decido.

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva porque a ré não instruiu em contestação com documento que comprove a efetiva entrega das chaves ao adquirente da unidade. Enquanto a posse não é transmitida ao comprador, a construtora/incorporadora é responsável pelas despesas condominiais.

Nesse sentido:


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

0039128-30.2010.8.26.0405 COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINAIS. Preliminar: embora os proprietários da unidade autônoma sejam responsáveis pelas despesas condominiais a ela referentes, não respondem por dívidas condominiais se ficar demonstrado, como no caso, que não receberam a posse do imóvel da construtora. Neste caso nenhum serviço foi prestado, nada havendo a ser cobrado, pois a unidade não havia sido entregue. Precedentes do C. STJ Assembleia Geral do condomínio, com a participação da construtora, que determinou que esta se responsabilizaria pelo pagamento das quotas condominiais das unidades cujas chaves não haviam sido entregues constatada a legitimidade passiva parcial dos Réus apenas para responder pelos débitos condominiais a partir da data na imissão na posse r. sentença "a quo" que merece ser parcialmente reformada parcial procedência do pleito de cobrança formulado na inicial. RECURSO DOS RÉUS PROVIDO. (Relator(a): Berenice Marcondes Cesar; Comarca: Osasco; Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 26/11/2013; Data de registro: 10/12/2013)

Por esse motivo, rejeito a denúncia da lide formulada pela ré.

No mérito, procede a causa de pedir.

Trata-se de ação de cobrança de despesas de condomínio.

É obrigação de todo condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção de sua fração ideal (CC, artigo 1.336).

O autor encontra-se devidamente constituído com estatuto registrado junto ao 1º Registro de Títulos e Documentos (**confira folhas 08/37**).

A ré alega que a unidade foi comercializada para a pessoa de José Eduardo de Moraes Lima, todavia, não instruiu à contestação com o termo de entrega das chaves, não comprovando, assim, que o comprador ingressou na posse do imóvel, razão pela qual deve a ré responder pelas despesas condominiais.

Nesse sentido:


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

0039128-30.2010.8.26.0405 COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINAIS. Preliminar: embora os proprietários da unidade autônoma sejam responsáveis pelas despesas condominiais a ela referentes, não respondem por dívidas condominiais se ficar demonstrado, como no caso, que não receberam a posse do imóvel da construtora. Neste caso nenhum serviço foi prestado, nada havendo a ser cobrado, pois a unidade não havia sido entregue. Precedentes do C. STJ Assembleia Geral do condomínio, com a participação da construtora, que determinou que esta se responsabilizaria pelo pagamento das quotas condominiais das unidades cujas chaves não haviam sido entregues constatada a legitimidade passiva parcial dos Réus apenas para responder pelos débitos condominiais a partir da data na imissão na posse r. sentença "a quo" que merece ser parcialmente reformada parcial procedência do pleito de cobrança formulado na inicial. RECURSO DOS RÉUS PROVIDO. (Relator(a): Berenice Marcondes Cesar; Comarca: Osasco; Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 26/11/2013; Data de registro: 10/12/2013)

O valor objeto de cobrança se refere à taxa de despesas de manutenção e melhorias das áreas comuns de interesses de todos.

O não pagamento da taxa em apreço equivale a enriquecimento ilícito daquele que detém a posse da unidade condominial, pois se beneficiou com os serviços executados.

Não há como impor ao autor a produção de prova negativa, de que a ré não efetuou o pagamento das despesas de condomínio. Uma vez citada, competia à ré instruir a contestação com os comprovantes de pagamento. Não o tendo feito, de rigor a procedência do pedido. Inteligência do artigo 396 do Código Civil.

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar a ré no pagamento da quantia de R\$ 2.694,53, com atualização monetária e juros de mora a contar da planilha de folhas 38, acrescida de multa moratória de 2% e mais as taxas vencidas do decorrer do processo. Sucumbente, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta, a fim de não aviltar o



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

exercício da advocacia. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”.

Oportunamente arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 27 de outubro de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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