

**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 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1007221-80.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Condomínio**
 Requerente: **RESIDENCIAL BELA VISTA I**
 Requerido: **JZK CONSTRUÇÕES LTDA e outro**

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

Vistos.

RESIDENCIAL BELA VISTA I pediu a condenação de JZK CONSTRUÇÕES LTDA ao pagamento da importância de R\$ 3.014,44, correspondente a contribuições condominiais vencidas, bem como aquelas que se vencerem no curso do processo.

Citada, a ré contestou o pedido arguindo em preliminar carência de ação. No mérito, alegou a ilegalidade da cobrança das taxa de condomínio, pois o apartamento não é de sua propriedade, mas de Teresinha Perpétua Vieira.

Houve réplica.

Infrutífera a proposta conciliatória, determinou-se a citação de Teresinha Perpétua Vieira e designou-se nova audiência.

Frustradas as tentativas de citação de Teresinha, determinou-se processamento pelo rito ordinário.

Citada, a ré Teresinha não contestou o pedido.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Cobram-se contribuições condominiais vencidas e aquelas que se vencerem no curso do processo (Código de Processo Civil, artigo 290).



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

O apartamento nº T04, do bloco 04, ao qual dizem respeito as contribuições, está registrado ainda em nome de JZK Construções Ltda (v. fls. 10), que é ainda a proprietária, no plano jurídico, pelo registro imobiliário.

Nada obstante, a ré JZK Construções Ltda. prometeu vender o apartamento para Teresinha Perpétua Vieira em 12 de agosto de 1996, conforme de instrumento particular de promessa de compra e venda de fls. 49/66, desprovido de registro.

Todas as mensalidades cobradas são subsequentes ao contrato de compra e venda.

Teresinha, compromissária compradora, foi citada e não contestou o pedido.

Dir-se-ia que o apartamento não pertence mais à ré JZK Construções Ltda., cabendo a compromissária compradora, a obrigação de pagar as contribuições condominiais.

Essa conclusão é verdadeira, com a ressalva de que o contrato particular não está registrado, não atinge terceiros e, ademais, na hipótese de a execução subsequente incidir sobre a unidade imobiliária, como é típico das obrigações *propter rem*, haveria mesmo de figurar no processo a titular do domínio, única pessoa admitida a transmitir direitos.

Conforme julgados do E. Tribunal de Justiça do Est. de São Paulo:

COBRANÇA. Despesas condominiais. Imóvel comprometido mediante instrumento particular de promessa de venda e compra não registrado. Ilegitimidade passiva. Inocorrência. Ausência de comprovação de cientificação do condomínio. Apelação provida (Apelação nº 1090053-50.2013.8.26.0100, Rel. Des. Jairo Oliveira Júnior, j. 20.03.2015).

Cobrança de despesas condominiais da incorporadora. Compromisso de compra e venda não registrado. Inexistência de notícia sobre quitação pelo compromissário comprador. Legitimidade passiva do titular da transcrição do registro imobiliário para pagar as contribuições condominiais. Recurso desprovido (TJSP, Apelação nº 0022499-58.2012.8.26.0001, 36ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Pedro Baccarat, j. 25/07/2013)


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 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

DESPESAS DE CONDOMÍNIO Ação de cobrança Sentença de Primeiro Grau que julgou extinta a ação, sem resolução de mérito, ante o reconhecimento da ilegitimidade passiva da apelada - Recurso aduzindo que a apelada seria parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, porquanto o imóvel teria sido objeto de transferência, com transmissão da posse, mas sem qualquer registro - Apelada que é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, não só por estar o imóvel em seu nome, mas também porque não há nos autos prova firme e segura de que a alienação teria sido objeto de efetiva comunicação ao condomínio - Valores que se apresentam corretos, discriminados na inicial, e com os acréscimos legais também corretos Recurso provido, para fins de reforma da decisão, com o acolhimento da demanda, nos termos do art. 515, § 3º, do CPC (Relator(a): Carlos Nunes; Comarca: Ribeirão Preto; Órgão julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 30/03/2015; Data de registro: 01/04/2015).

CONDOMÍNIO AÇÃO DE COBRANÇA TÍTULO AQUISITIVO NÃO REGISTRADO PRELIMINARES DE INÉPCIA DA INICIAL E CARÊNCIA DE AÇÃO REJEITADAS - AUSÊNCIA DA INEQUÍVOCA CIÊNCIA, PELO CONDOMÍNIO, DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES SOBRE O IMÓVEL A TERCEIRO - LEGITIMIDADE PASSIVA DA VENDEDORA A FIM DE ATENDER AO REQUISITO DA CONTINUIDADE REGISTRAL PREVALÊNCIA DO INTERESSE DA COLETIVIDADE EM RECEBER OS RECURSOS PARA O PAGAMENTO DE DESPESAS INDISPENSÁVEIS E INADIÁVEIS SENTENÇA MANTIDA." (TJSP, Apelação nº 0026321-13.2010.8.26.0361, 34ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Cristina Zucchi, j. 15/12/2014).

Ação de cobrança. Despesas condominiais. Ilegitimidade passiva não configurada. Ação movida em face daquele cujo nome ainda figura no registro imobiliário como proprietário. Transferência que somente se opera perante terceiro com registro do título. Venda não comunicada ao condomínio... "(TJSP, Apelação nº 0121664-72.2012.8.26.0100, 33ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Hamid Bdine, j. 04/11/2013)



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

Diante do exposto, acolho o pedido e condeno JZK CONSTRUÇÕES LTDA. e TERESINHA PERPÉTUA VIEIRA, a pagarem para o autor a importância correspondente às contribuições condominiais vencidas ao tempo do ajuizamento da ação, somando R\$ 3.014,44, com correção monetária e juros moratórios subsequentes à data considerada na planilha de cálculo de fls.12, bem como das contribuições condominiais subsequentes, com correção monetária, juros moratórios e multa moratória, até a data do efetivo pagamento.

Ressalvo a hipótese de a titular do domínio, se pagar a dívida, voltar-se contra a compromissária compradora.

Responderão as rés pelas custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono do autor, fixados em 10% do valor da condenação.

P.R.I.C.

São Carlos, 13 de abril de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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