

**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 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1011438-35.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condomínio Moradas São Carlos I**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****Processo nº 1011438-35.2015****VISTOS**

CONDOMINIO MORADAS SÃO CARLOS I ajuizou a presente **Ação de Cobrança** em face de **SISTEMA FACIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV - SPE LTDA** (cf. fls. 57), ambos devidamente qualificados.

Aduz o autor, em síntese que, a requerida foi proprietária da unidade privativa de número 418 e não pagou as despesas vencidas de 02/2012 a 10/2014 (32 meses), referentes a administração, conservação e limpeza do condomínio. Diante disso requereu a condenação da demandada ao pagamento de **R\$ 2.753,40**.

Devidamente citada, a requerida apresentou

1011438-35.2015.8.26.0566 - lauda 1



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 12h30min às 19h00min

contestação alegando ilegitimidade passiva já que o comprador adquirente (Adriano Fernandes) deve arcar com os encargos do condomínio.

Sobreveio réplica à contestação às fls. 124/127.

As partes foram instadas à produção de provas cf. fls. 128. Nada mais requereram.

É o relatório.

Decido, no estado, por entender que a cognição está completa nos moldes em que se estabeleceu a controvérsia.

Inicialmente, cumpre consignar que a preliminar suscitada pela demandada se confunde com o mérito.

A pretensão do autor merece acolhida.

Veio ele a Juízo cobrando taxas condominiais de fevereiro/2012 a outubro/2014 referentes à unidade autônoma 418 do Condomínio Moradas São Carlos I. (cf. fls. 37/39).

O condomínio foi constituído em 18/10/2010 (v. fls. 32).

A requerida se apresentou no processo admitindo ter celebrado instrumento particular de compromisso de compra e venda com Adriano Fernandes **apenas em fevereiro de 2013 (fls. 59)** e ainda que a **ele deu a posse do imóvel somente em 07/2014.**



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 12h30min às 19h00min

A simples confecção de compromisso de compra e venda não é título hábil para transferir a propriedade. Na verdade, a promitente-vendedora é titular do domínio, com inteira legitimidade para a ação de cobrança de cotas condominiais, visto que a propriedade imobiliária somente se transfere entre vivos pelo registro do título translativo no Registro de Imóveis (CC, art. 1.245, caput) e enquanto tal não se der continua a alienante a ser havida como dona do bem (§ 1.º).

Ademais, a requerida não fez prova de ter passado a posse ao promissário-comprador ou que aquele teria recebido as chaves do imóvel e nele adentrado, em julho de 2014.

Nesse sentido:

DESPESAS DE CONDOMÍNIO. COBRANÇA. Tratando-se de imóvel novo, é a incorporadora responsável pelo pagamento das despesas condominiais até a efetiva entrega das chaves para o adquirente. Sentença mantida. Recurso desprovido. (Apelação 0015519-21.2013.8.26.0564, Rel. Des. Felipe Ferreira, 26.ª Câmara de Direito Privado, j. 26.11.2015).

Também não impugnou o cálculo trazido com a inicial.

Assim, a requerida deve arcar com as taxas condominiais do período reclamado (02/2012 a 10/2014), que equivalem a R\$ 2.753,40.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.



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 12h30min às 19h00min

Posto isso, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar a requerida, **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV- SPE LTDA**, a pagar ao autor, **CONDOMÍNIO MORADAS SÃO CARLOS I**, a quantia de R\$ 2.753,40 (dois mil setecentos e cinquenta e três reais e quarenta centavos) com correção a contar do ajuizamento, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Sucumbente, arcará a requerida com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 15% do valor total da condenação.

Transitada em julgado essa decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença, apresentando o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 e 524, do NCPC.

P.R.I.

São Carlos, 27 de abril de 2016.

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