

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1002941-27.2018.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Compromisso
Requerente:	Condomínio Moradas São Carlos I
Requerido:	Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I Spe Ltda

CONDOMÍNIO MORADAS SÃO CARLOS I ajuizou ação contra **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS I SPE LTDA**, pedindo a condenação da ré ao cumprimento de obrigação de fazer, consistente em construir a calçamento externo do condomínio, haja vista o Decreto Municipal nº 544/09 ter-lhe atribuído tal responsabilidade. Além disso, pediu que a ré seja condenada a ressarcir-lo de qualquer penalidade imposta pelo ente público pela inexistência ou atraso da obra.

Indeferiu-se a emenda da petição inicial visando incluir o Município de São Carlos no polo passivo da relação processual.

A ré foi citada e contestou os pedidos, aduzindo em preliminar a necessidade de retificação do polo passivo e a falta de interesse processual. No mérito, afirmou ter realizado todas as construções descritas no memorial descritivo e defendeu a responsabilidade do condomínio pela construção da calçada externa, não só em razão do empreendimento já ter sido entregue, como também pela Lei Municipal nº 15.751/11 ter sido sancionada após a aprovação do projeto arquitetônico. Impugnou, ainda, o pedido de indenização por danos materiais.

Em réplica, o autor insistiu nos termos iniciais.

É o relatório.

Fundamento e deciso.

Diante da concordância do autor, defiro a inclusão de Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos IV – SPE LTDA no polo passivo da relação processual, em substituição de Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

É caso de reconhecer a falta de interesse processual no tocante ao pedido de ressarcimento de eventuais prejuízos suportados pelo Condomínio em decorrência da demora na construção da calçada externa. Isso porque não consta dos autos que o autor tenha sido penalizado pelo ente público por conta de tal omissão, tendo ocorrido apenas a sua notificação para realizar o calçamento no seu entorno. Além disso, com o acolhimento do pedido remanescente, o autor poderá alegar na esfera administrativa a sua irresponsabilidade pela construção, o que poderá impedir a imposição de penalidade em seu desfavor. Portanto, inexistindo prejuízo ao autor, não se justifica, por ora, o pleito de ressarcimento de eventuais multas aplicadas.

O Condomínio Moradas São Carlos I foi notificado preliminarmente pela Prefeitura Municipal de São Carlos para providenciar a construção da calçada em torno de toda área externa do empreendimento, sob pena de serem aplicadas as penalidades cabíveis para a hipótese de não realização da obra (fl. 50).

Ocorre que o Decreto Municipal nº 544 de 27 de novembro de 2009, responsável pela aprovação do referido condomínio, estipulou expressamente em seu artigo 5º que *"a proprietária do empreendimento implantará toda a infraestrutura básica: redes de água potável, de esgotamento sanitário, de drenagem das águas pluviais, energia elétrica e iluminação, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica para todas as unidades autônomas e áreas de uso comum, bem como arborização das áreas verdes e calçadas, tudo em conformidade com os projetos aprovados através dos órgãos competentes"* (fl. 55).

Além disso, ficou consignado em seu art. 6º que *"as obras de infraestrutura externas ao Condomínio serão de responsabilidade da empresa loteadora conforme consta dos artigos 30 e 40 do Decreto nº 195, de 29 de abril de 2008, o qual aprova os loteamentos Terra Nova Rodobens São Carlos I e II"* (fl. 55).

Destarte, sendo a empresa responsável pela incorporação do condomínio, incumbe à ré realizar o calçamento de todo seu entorno, haja vista tratar-se de obra de infraestrutura básica externa que, por força do decreto supracitado, ficou obrigada a realizar. E isso não se altera pelo fato de já ter ocorrido a entrega das unidades do empreendimento e a instalação do Condomínio, pois a obrigação de prover toda a infraestrutura do local é exclusiva da incorporadora, já integrando o seu custo no preço de cada unidade habitacional alienada.

Por outro lado, nota-se que no período em que ocorreu a aprovação do projeto arquitetônico do Condomínio Moradas São Carlos I ainda estava em vigor a Lei Municipal nº 12.902 de 14 de novembro de 2001, que impunha em seu artigo 1º o dever dos proprietários de manter o imóvel com calçamento do passeio e mureta, quando localizados com frente para vias e logradouros públicos dotados de pavimentação, ou de guias e sarjetas. Assim, de rigor afastar a alegação da ré, de que a obrigação de realizar a construção da calçada externa somente foi imposta após a aprovação do projeto.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Diante do exposto, **julgo extinto o processo** com relação ao pedido de ressarcimento dos prejuízos eventualmente suportados pelo autor, nos termos do art. 485, inciso VI, do Código de Processo Civil. Outrossim, **acolho o pedido remanescente** e condeno a ré ao cumprimento de obrigação de fazer, consistente em promover a construção da calçada externa em torno do Condomínio Moradas São Carlos I. Assino o prazo de um mês e estipulo multa mensal de R\$ 5.000,00, para a hipótese de descumprimento.

Responderão as partes pelas custas e despesas processuais em igualdade.

Condeno a ré ao pagamento dos honorários advocatícios do patrono do autor fixados por equidade em R\$ 2.000,00.

Condeno o autor ao pagamento dos honorários advocatícios dos patronos da ré fixados por equidade em R\$ 1.000,00.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 03 de julho de 2018.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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