



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: **1011379-47.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condomínio Moradas São Carlos I**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I Spe Ltda**

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

A autora Condomínio Moradas São Carlos I ajuizou a presente ação contra a ré Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I Ltda pedindo que a ré seja condenada ao pagamento das despesas de administração, conservação e limpeza relativa à unidade de nº 352, que ainda não foi entregue à compradora Priscila Gabriela Otaviano, no valor de R\$ 6.088,97, acrescidas de correção monetária, juros de mora, multa e despesas previstas na Convenção e Regimento Interno, bem como as parcelas vincendas.

A ré, em contestação de folhas 82/90, requer a retificação do polo passivo para que passe a constar como ré “Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos IV-SPE Ltda”. Suscita preliminar de ilegitimidade passiva. No mérito, denuncia à lide a adquirente Priscila Gabriela Otaviano e requer a improcedência do pedido, uma vez que as despesas condominiais devem ser suportadas pelo condômino.

Réplica de folhas 128/131.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 330, I, do Código de Processo Civil, por se tratar de matéria de direito, orientando-me pelos documentos carreados.

De inicio, defiro a retificação do polo passivo, devendo constar como ré Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos IV- SPE Ltda. Anote-se.



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

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva, tendo em vista que a ré não instruiu a contestação com o comprovante de entrega das chaves.

Nesse ponto, a incorporadora é responsável pelas despesas condominiais até a efetiva entrega do imóvel ao adquirente e, a partir de então, este se torna responsável por tais despesas.

Nesse sentido:

0003637-88.2010.8.26.0266 DESPESAS DE CONDOMÍNIO AÇÃO DE COBRANÇA IMÓVEL NOVO DÉBITO ANTERIOR À REAL ENTREGA DAS CHAVES AO ADQUIRENTE APENAS A PARTIR DE REFERIDA DATA O IMÓVEL TERÁ SIDO EFETIVAMENTE COLOCADO À DISPOSIÇÃO DO ADQUIRENTE - LEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA RECURSO PROVIDO. O comprador somente é admitido como parte legítima para figurar no pólo passivo da ação de cobrança de despesas condominiais quando, inequivocamente, tem a posse do imóvel. "In casu", a obrigação do adquirente só nasceu a partir do dia em que recebeu a posse direta do imóvel (18.07.2007), já que a responsabilidade de custear as despesas de manutenção decorre da efetiva possibilidade de utilização do imóvel.

(Relator(a): Paulo Ayrosa; Comarca: Itanhaém; Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 10/03/2015; Data de registro: 11/03/2015).

Por tais razões, indefiro a denunciação da lide formulada pela ré.

No mérito procede a causa de pedir.

A ré é responsável pelas taxas de condomínio até a efetiva entrega das chaves, não tendo instruído a contestação com o comprovante de entrega das chaves da unidade 352 do Condomínio Moradas São Carlos I, a qual, segundo o autor, ainda não foi entregue à compradora Priscila Gabriela Otaviano.

A ré não instruiu a contestação com o comprovante de quitação das despesas de condomínio.


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

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 a efetuar o pagamento das despesas de administração, conservação e limpeza, cujo montante é de R\$ 6.088,97, bem como das parcelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, acrescidas de correção monetária e juros de mora a partir da planilha de folhas 37/38, acrescido de multa de 2%.

Sucumbente, condeno a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo 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 nobre 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, 01 de fevereiro de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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