

**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: **1012782-51.2015.8.26.0566**
 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**

VISTOS.

CONDOMINIO MORADAS SÃO CARLOS I ajuizou a presente **ação de COBRANÇA** em face **SISTEMA FACIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS I LTDA.**, todos devidamente qualificados nos autos.

Informa o requerente que a empresa requerida foi proprietária/possuidora da unidade imóvel 122 do condomínio, ora autor, no período de abril/2013 a janeiro/2015 deixando de pagar as despesas de administração, conservação e limpeza totalizando o valor de R\$ 2.595,72. Requereu a procedência da ação condenando a empresa requerida ao pagamento total da dívida com as devidas correções. A inicial veio instruída por documentos às fls. 05/44.

Designada audiência de tentativa de conciliação à fls. 54/55 conforme termo de audiência de fls. 96.

A empresa ré apresentou contestação alegando preliminarmente ilegitimidade passiva ante ao fato de a responsabilidade das prestações serem do condômino, não havendo que se falar em débitos a serem quitados pela ora contestante.

1012782-51.2015.8.26.0566 - 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**

Sobreveio réplica às fls. 97/100.

As partes foram instadas a produção de provas à fls. 102. Ambas as partes manifestaram interesse no julgamento antecipado da lide às fls. 105/106 e a requerida.

É o relatório.

É o RELATÓRIO.

DECIDO, de modo antecipado, por entender que a cognição está completa nos moldes em que se fixou a controvérsia.

O pleito é procedente.

O autor vem a Juízo cobrando taxas condominiais de março/2013 a janeiro de 2015 referentes à unidade autônoma 122 do Condomínio Moradas São Carlos I.

A requerida apresentou contestação argumentando que por ter vendido respectivo imóvel a Luiz Henrique de Souza não é mais responsável pelas despesas condominiais.

Todavia, a sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível local, em processo ajuizado pelo adquirente Luiz (trazida por cópia a fls.40/44), dá conta de que por problemas estruturais ele e sua família precisaram deixar o imóvel. De acordo com dados colhidos no sistema informatizado, a antecipação da tutela foi concedida em fevereiro de 2013.



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

Os proprietários retornaram ao imóvel apenas em 12 de dezembro de 2014 (a respeito confira-se trecho da sentença – mais especificamente a fls. 42, último parágrafo). Ou seja, permaneceram afastados do imóvel durante o período vindicado na inicial.

Cabia à requerida, nos termos do artigo 373, II, do NCPC, provar os fatos modificativos, extintivos ou impeditivos do direito do autor, mas nada trouxe a respeito.

Também não impugnou o cálculo trazido com a inicial.

Apenas um reparo merece o cálculo trazido com a inicial; como os proprietários (Luiz e família) retornaram ao imóvel em 12/12/2014, as despesas cobradas em janeiro de 2015 não podem ser exigidas da requerida, devendo serem excluídas do demonstrativo de fls. 37.

Assim, a requerida deve arcar com as taxas condominiais do período em que permaneceu na posse direta do imóvel (04/2013 a 11/12/2014). Ou seja, o equivalente a R\$ 2.490,71.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Posto isso, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a requerida, **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS I LTDA**, a pagar ao autor, **CONDOMÍNIO MORADAS SÃO CARLOS I**, a quantia de R\$ 2.490,71 (dois mil quatrocentos e noventa reais e setenta e um centavos) com correção a contar do ajuizamento, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.



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

Sucumbente na quase totalidade, 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, 31 de março de 2016.

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