



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008153-64.2018.8.26.0037**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Wilson Ferreira Junior**  
 Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Juiz de Direito: Dr. **PAULO LUIS APARECIDO TREVISÓ**

Vistos etc.

**WILSON FERREIRA JÚNIOR** promove ação de cobrança contra **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, partes qualificadas nos autos, e expõe que adquiriu da ré o imóvel descrito nos autos, e possui direito à restituição integral dos valores que pagou a título de condomínio antes de sua imissão na posse da coisa. Neste sentido, requer a procedência da ação, e instrui a inicial com documentos.

Contestação as fls. 30/45, acompanhada de documentos, pela qual a ré suscita preliminares de prescrição e de ilegitimidade passiva. Quanto ao mérito, aduz que a responsabilidade do comprador pelo pagamento da taxa de condomínio se encontra contratualmente prevista no instrumento com o qual o autor expressamente anuiu, sendo descabida a restituição pretendida. Requer a extinção ou a improcedência da ação.

Houve réplica.

É, em síntese, o relatório.

**DECIDO.**

1. A lide admite o julgamento antecipado previsto no artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil.

2. Com esta ação, pretende o autor a restituição do valor que foi obrigado a desembolsar para quitar a dívida relativa à taxa de condomínio do imóvel que adquiriu, referente a período anterior à sua imissão na posse da coisa. Deste modo, e diversamente do sustentado pela requerida, o termo inicial para a contagem do prazo prescricional de 3 anos deve se dar a partir da data do acordo realizado entre o autor e o condomínio, ocorrido em março de 2018, donde a impertinência do reconhecimento da prescrição, como pretende a ré.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE ARARAQUARA**

**FORO DE ARARAQUARA**

**3ª VARA CÍVEL**

**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

De mais a mais, ainda que se considerasse o vencimento das prestações de condomínio, ocorrido em outubro de 2015 e novembro de 2015, a pretensão não estaria prescrita.

Indiscutível, outrossim, a legitimidade passiva da requerida para figurar no polo passivo da ação, pois é notório que ela e a vendedora MRV Prime IX Incorporações SPE Ltda., embora sejam empresas distintas, integram o mesmo conglomerado econômico, daí a responsabilidade de qualquer delas na eventual recomposição dos prejuízos alegados pelo autor.

Ficam repelidas, portanto, as preliminares suscitadas na resposta.

**3. Razão assiste ao autor.**

Assim se decide porque não tinha o comprador a obrigação de pagar a taxa de condomínio antes da imissão dele na posse do imóvel, que se deu em dezembro/2015 (fls. 10); como é indiscutível que o fez em lugar da vendedora, dado que o acordo firmado entre o autor e o condomínio açambarcou as parcelas vencidas em outubro/2015 e novembro/2015 (fls. 11), deve a ré recompor o prejuízo causado. Afinal, é responsável pela despesa em comento aquele que usufrui dos serviços prestados, ou seja, os que deles se servem (artigo 1340 do Código Civil), donde a conclusão de que haveria indiscutível enriquecimento ilícito se o benefício com a prestação respectiva não se desse.

Ademais, como é da vendedora a responsabilidade pelo pagamento da taxa de condomínio das unidades que não foram comercializadas, ou daquelas cujas chaves não foram entregues ao comprador, daí que se o último pagou a taxa antes da sua imissão na posse do imóvel transacionado, tem-se que fez o pagamento em proveito da requerida, e possui o direito à restituição do valor respectivo, nos termos da pretensão inicial.

Isto posto, julgo **PROCEDENTE** esta ação e o faço para condenar a ré no pagamento ao autor do valor de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), relativo à restituição da taxa de condomínio, corrigido monetariamente a partir de cada desembolso, e com o acréscimo de juros moratórios de 1% a partir da citação. Também condeno a ré no pagamento das custas do processo e dos honorários advocatícios do autor, que atua em causa própria, ora arbitrados em R\$ 1.000,00 (artigo 85, § 2º, I, II, III e IV, e § 8º do CPC).

P.I.

Araraquara, 17 de setembro de 2018.

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