



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0013102-26.2012.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**
 Requerente: **Residencial Padre Teixeira Ltda**
 Requerido: **José Christiano de Oliveira Campos e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

RESIDENCIAL PADRE TEIXEIRA LTDA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de José Christiano de Oliveira Campos, Neire Aparecida de Asis Campos, também qualificados, alegando que os réus teriam se comprometido a receber as chaves do apartamento nº 183 do Edifício Roma, localizado no *Residencial Torres Di Italia Life Style*, localizado na rua Padre Teixeira, nº 2.670, São Carlos, bem como a honrar os pagamentos das despesas de condomínio, ainda que não tivessem tomado posse do imóvel, a partir da concessão do *habite-se*, conforme disposto na *cláusula 7.1* e *cláusula 2.4* do contrato firmado, respectivamente, o que teriam deixado de observar, não obstante notificados, contando dívida no valor de R\$ 11.695,93 até a propositura da ação, de modo que requer a cominação aos réus da obrigação de retirar as chaves, lavrar e registrar a escritura de compra do imóvel, bem como sejam condenados a pagar o valor da dívida.

Não obtida conciliação em audiência preliminar, os réus contestaram o pedido sustentando que partiu do autor a recusa em entregar as chaves do imóvel durante três (03) anos, alegando injustificadamente que o nome deles, réus, estaria incluído no Serasa e SPC, arguindo que somente três (03) anos e nove (09) meses depois da expedição do *habite-se* é que notificaram da disponibilização das chaves e manifestaram intenção de outorgar escritura de compra e venda, o que teria sido expressamente salientado em contra-notificação enviada ao autor, ponderando da nulidade da *cláusula 2.4* do contrato, eis que o autor os impediu, até a notificação, de tomar posse do imóvel, não havendo, portanto, justa causa para a cobrança das despesas de condomínio e IPTU, de modo que ainda formulam pedido contraposto para a declaração de nulidade dessa *cláusula 2.4* do contrato, liquidando as despesas de condomínio e IPTU pelo valor de R\$ 2.938,93, sem prejuízo dos acréscimo de correção monetária pela Tabela de Atualização de Débitos do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

O autor replicou reiterando os termos do pedido inicial.

Este Juízo julgo parcialmente extinto o presente processo, sem julgamento do mérito, em relação ao pedido de cobrança das prestações de despesas condominiais, por força do reconhecimento da litispendência entre esse pedido e o que estava sendo processado nos autos da ação de cobrança que tramita sob nº 2.354/2010 perante o Juizado Especial Cível desta Comarca, decisão contra a qual o autor interpôs recurso de Agravo de Instrumento.

O feito foi instruído com a oitiva de duas (02) testemunhas dos réus, seguindo-se alegações finais, nas quais as partes reiteraram suas postulações.

Seguiu-se, então, que o recurso de Agravo de Instrumento foi provido para o fim de que também o pedido de cobrança em relação às despesas condominiais em mora no período entre janeiro de 2010 a setembro de 2010, à vista do que, intimadas, nenhuma das partes se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

manifestou nestes autos.

É o relatório.

Decido.

O autor prova, por documento, ter notificado os réus para recebimento das chaves do imóvel, em 30 de março de 2012 (*vide fls. 74*), não obstante o que pretende que os efeitos dessa mora retroajam até outubro de 2009, por conta de que já expedido o *habite-se* e, via de consequência, formalmente assumida a obrigação pelas despesas em comento, a propósito do que consignou a *cláusula 2.4* do contrato e conforme a conta de fls. 64.

De fato, a *cláusula 2.4.a* do contrato prevê expressamente que, a partir da expedição do *habite-se*, correriam por conta dos réus “*as despesas de condomínio, ainda que o adquirente não tenha recebido a posse da unidade*” (fls. 50).

Dita cláusula contratual, entretanto, acha-se em confronto com a jurisprudência que se pacificou em relação ao tema, no sentido de que “*o ingresso na posse da unidade condominial constitui fato gerador da obrigação de pagar as despesas condominiais*” (cf. Ap. nº 0029766-31.2013.8.26.0071 - 32ª Câmara de Direito Privado TJSP – 07/08/2014¹).

Veja-se, a propósito: “*Ação de cobrança de despesas condominiais. Sentença de extinção, por ilegitimidade passiva. Pretensão à reforma. Cabimento. Antes do recebimento das chaves e, pois, da imissão na posse do imóvel, as despesas condominiais não podem ser imputadas ao compromissário comprador que não pode exercer os direitos de condômino previstos no artigo 1.335 do Código Civil. Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e desta C. Corte Estadual*” (cf. Ap. nº 0016085-29.2012.8.26.0006 - 27ª Câmara de Direito Privado TJSP - 19/08/2014²).

Da parte dos réus, alegam eles que teria partido do autor a recusa em entregar as chaves sob a injustificada alegação de que o nome deles estaria incluído no Serasa e SPC, e, de fato, a prova oral que produziram demonstrou, a partir do depoimento do gerente da empresa imobiliária encarregada das vendas, que “*durante o tempo em que esteve na gerência da Rocca, foi procurado pelos requeridos várias vezes na tentativa de obterem as chaves*”, esclarecendo que “*durante cerca de dois anos foi procurado pelos requeridos para obter as chaves do apartamento*”, cuja entrega lhes era negada pela autora sob a alegação de restrição cadastral (*testemunha Edilson, fls. 346*).

E de fato, não há prova de que o nome dos réus constasse do Serasa ou SPC por conta de dívida cujo pagamento estivesse em mora, tema que o Condomínio autor sequer mencionou em sua réplica.

A prova dessa inscrição, a seu turno, seria de fácil produção, a partir da juntada de extrato de um dos órgãos de cadastro de inadimplentes.

Vem dos próprios réus a informação de que “*a restrição apontada refere-se a inclusão do requerido no Serasa por conta de uma demanda que tramita por esta 5ª Vara Cível, processo número 1812/2008 no qual o requerido é autor e foi julgada procedente por este r. Juízo*” (fls. 101), mas desse fato também não há prova documental nos autos.

Cabe aqui, entretanto, considerar que o ônus de produção dessa prova é da autora, a propósito do brocardo *negativa non sunt probanda*, deve-se observar que “*o fato negativo não se prova, salvo se dele resultar uma afirmação*” (cf. MOACYR AMARAL SANTOS - *Prova Judiciária no Cível e Comercial, Saraiva, 5ª ed., vol. I, págs. 192 e seguintes* – in Ap. nº.

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.

² www.esaj.tjsp.jus.br.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

640.484-00/1 - 8ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil – v. u. - WALTER ZENI, Relator³).

Depois, cabe também lembrar que, ao tempo dessa disputa, a relação era tipicamente de consumo, entre o promitente-vendedor que se recusava a entregar as chaves aos compromissários-compradores por conta de restrição cadastral em seus nomes, à qual é de aplicar-se o disposto no art. 47 do Código de Defesa do Consumidor, para definir que, na dúvida, interpreta-se a questão a favor do consumidor.

Desse modo, parece-nos que à vista da falta de prova de que a restrição cadastral de dívida em mora ou obrigação inadimplida, cujo encargo de produção era do autor, e, ainda, à vista da prova oral produzida pelos réus, que a partir da fala do gerente da empresa imobiliária encarregada da venda do imóvel deu conta de que os réus efetivamente *buscaram* durante todo o tempo *receber* as chaves do apartamento, é de rigor ter-se por comprovada a mora do autor, conclusão que, aliada à jurisprudência já pacificada no sentido de que “o ingresso na posse da unidade condominial constitui fato gerador da obrigação de pagar as despesas condominiais” (cf. Ap. nº 0029766-31.2013.8.26.0071 - 32ª Câmara de Direito Privado TJSP – 07/08/2014⁴), impõe ter-se por reconhecida a desobrigação dos réus em arcar com o pagamento das despesas condominiais a partir da expedição do *habite-se*, sendo mesmo de rigor o acolhimento do pedido contraposto para impor ao Condomínio autor a obrigação de repetir em favor dos réus a importância de R\$ 2.938,93 paga por estes no período de 13 de outubro de 2008 a 18 de março de 2009, valor que deve ser acrescido de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

Mas há que se impor um termo final para esse direito dos réus a eximir-se da obrigação de pagamento das despesas de condomínio.

Com efeito, recebida a notificação que lhes foi encaminhada pelo autor para eu retirassem as chaves, em 30 de março de 2012 (*vide fls. 74*), não há mais razão que justifique a recusa dos réus em receber ditas chaves, valendo-nos destacar, a leitura da contestação não revela causa a prestar dita justificativa, de modo que a partir dessa data inverte-se a mora, razão pela qual o pleito do autor também é parcialmente procedente, cumprindo seja cominada aos réus a obrigação de retirar as chaves do apartamento nº 183 do Edifício Roma, localizado no *Residencial Torres Di Italia Life Style*, localizado na rua Padre Teixeira, nº 2.670, São Carlos, bem como seja a eles cominada a obrigação de comparecimento para lavratura da escritura de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, obrigações para as quais fixa-se o prazo de trinta (30) dias, contados do trânsito em julgado da sentença, o qual nos parece suficiente para solução dessas questões.

Quanto ao pedido de que seja “*determinado*” aos réus a “*quitação dos débitos de condomínio e IPTU da supracitada unidade imobiliária*”, sob pena de que “*seja cominada multa diária de 10%*” (sic.), cumpre considerar não caiba, na espécie, falar-se em medida *cominatória*, atento a que a obrigação de pagamento não é obrigação de fazer, mas obrigação *de dar*, em relação à qual o pedido de natureza *cominatória* “*é impossível, até em respeito à Súmula n. 500 do Supremo Tribunal Federal (“não cabe a ação cominatória para compelir-se o réu a cumprir obrigação de dar”)*” – cf. Ap. n. 417.420-1 - Segunda Câmara do Primeiro Tribunal de Alçada Civil - maioria - SENA REBOUÇAS, Relator⁵.

Veja-se ainda: “*A ação cominatória não é a via processual adequada para a tutela de uma obrigação de dar coisa certa ou incerta. É adequada às obrigações de fazer ou não fazer, que diferem da obrigação de dar, “porque, ao serem contraídas, se leva geralmente em*

³ LEX - JTACSP - Volume 185 - Página 431.

⁴ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁵ JTACSP - Volume 128 - Página 113.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

conta a pessoa do devedor, confiando assim o credor na sua reputação, capacidade, habilitação profissional, títulos, experiências, tirocínio e idoneidade. Ainda que se não reclamem aptidões particulares, ainda que a prestação possa ser desempenhada ou satisfeita por qualquer pessoa, se atendem, muitas vezes, à probidade, retidão, pontualidade, confiança e outras condições pessoais do devedor. As obrigações de fazer são, pois, principalmente, intuitu personae” (cf. Ap. n. 532.395-1 - 8ª Câmara do Primeiro Tribunal de Alçada Civil, por votação unânime, TOLEDO SILVA, Presidente e Relator ⁶).

Logo, em atenção ao princípio segundo o qual há “*irrelevância do nomem juris dado à ação, visto que atinge sua finalidade*” (AC nº 197.471-5/0-00 - Oitava Câmara. Dir. Público Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - votação unânime - JOSÉ SANTANA, Relator ⁷), toma-se o pleito como condenatório para impor aos réus a obrigação de arcar com o pagamento das despesas de condomínio vencidas a partir de abril de 2012, sendo esta a única incluída na inicial, pelo valor de R\$ 474,30 (*vide fls. 64*), ao qual deverá igualmente ser acrescida correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data do respectivo vencimento, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, e em se tratando de prestações de trato sucessivo, fica a condenação estendida também às prestações vencidas no curso da demanda, as quais, caso não tenham sido paga, deverão igualmente contar correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data do respectivo vencimento.

Poderá os réus compensar os valores a que tem direito, pelo acolhimento do pedido contraposto, com o valor dessas despesas de condomínio a que foram condenados ao pagamento, conforme venha a ser apurado em liquidação por cálculo.

A sucumbência é recíproca, de modo que ficam compensados os encargos devidos a esse título.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação e em consequência COMINO aos réus José Christiano de Oliveira Campos, Neire Aparecida de Asis Campos a obrigação de retirar, no prazo de trinta (30) dias, contados do trânsito em julgado desta sentença, as chaves do apartamento nº 183 do Edifício Roma, localizado no *Residencial Torres Di Italia Life Style*, bem a comparecer para lavratura da escritura de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em data que o autor os notificar, dentro do prazo já fixado; CONDENO os réus José Christiano de Oliveira Campos, Neire Aparecida de Asis Campos a pagar ao autor RESIDENCIAL PADRE TEIXEIRA LTDA a importância de R\$ 474,30 (*quatrocentos e setenta e quatro reais e trinta centavos*), acrescida correção monetária pelo índice do INPC, a contar de abril de 2012, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, bem como o valor das prestações de despesas de condomínio vencidas no curso da demanda, as quais, caso não tenham sido paga, deverão igualmente contar correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data do respectivo vencimento, conforme venha a ser apurado em liquidação por cálculo; JULGO PROCEDENTE o pedido contraposto e CONDENO o autor RESIDENCIAL PADRE TEIXEIRA LTDA a repetir em favor dos réus José Christiano de Oliveira Campos, Neire Aparecida de Asis Campos a importância de R\$ 2.938,93 (*dois mil novecentos e trinta e oito reais e noventa e três centavos*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, podendo os réus compensar ditos valores com aqueles referentes às despesas de condomínio a que foram condenados ao pagamento, conforme venha a ser igualmente apurado em liquidação por cálculo, compensando-se os encargos da sucumbência, posto recíproca.

⁶ JTACSP - Volume 144 - Página 65.

⁷ LEX - TJ-SP - 2004 - Volume 280 - Página 15.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

P. R. I.

São Carlos, 01 de setembro de 2014.

VILSON PALARO JÚNIOR
Juiz de direito.

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