



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de São Carlos
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002108-43.2017.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - DIREITO DO CONSUMIDOR**
Requerente: **Marcio Roberto Giovannini**
Requerido: **Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, *caput*, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que o autor alegou ter celebrado instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel, recebendo as chaves respectivas em 02 de maio de 2016.

Alegou ainda que foi então surpreendido com cobranças de taxas condominiais vencidas entre dezembro de 2015 e abril de 2016, as quais não seriam de sua responsabilidade.

Almeja à condenação das rés ao pagamento em dobro das cobranças que recebeu, bem como ao ressarcimento dos danos morais que experimentou.

As preliminares arguidas pela segunda ré em contestação não merecem acolhimento.

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Com efeito, muito embora os documentos de fls. 19/22 e 23/40 demonstrem que a transação noticiada envolveu a primeira ré (na condição de promitente vendedora) e o autor (enquanto promissário comprador), a ligação da corre com os fatos é indiscutível, tanto que foi ela quem elaborou o "termo de recebimento de chaves" atinente ao imóvel (fl. 46).

Isso somente se justifica à luz de seu íntimo liame com a situação posta, porquanto do contrário à evidência aquele ato seria inconcebível.

Tal cenário basta para conferir-lhe a possibilidade de figurar no polo passivo da relação processual.

De outra banda, o processo transparece como meio útil e necessário para que o autor atinja a finalidade que busca, cristalizado aí o seu interesse de agir.

Rejeito as prejudiciais suscitadas, pois.

No mérito, o exame dos autos indica dois pontos como incontroversos, a saber: o recebimento das chaves do imóvel em pauta por parte do autor em 02 de maio de 2016 (fl. 46) e a cobrança de taxas condominiais dirigidas a ele vencidas de dezembro de 2015 a abril de 2016.

Esse segundo aspecto foi reconhecido na peça de resistência da primeira ré, tanto que ela sustentou que a responsabilidade pelo pagamento das aludidas taxas seria do autor.

Assentadas essas premissas, reputo que a pretensão deduzida prospera em parte.

Quanto a quem deveria suportar o pagamento das taxas condominiais vencidas antes do autor ter acesso ao imóvel, tal dever toca às rés.

Não vislumbro na cláusula 5.5 do contrato (fl. 35) amparo suficiente para atribuir ao autor essa obrigação, mas ainda que assim fosse a estipulação seria fulminada pelo art. 39, inc. V, do CDC.

Por outras palavras, transferir ao autor o adimplemento de taxas de condomínio sem que estivesse no imóvel representaria exigir dele vantagem manifestamente excessiva porque nada justificaria que o fizesse se não estaria a usufruir do bem.

Atento a isso, o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já se manifestou reiteradamente elegendo a entrega das chaves como parâmetro que marga a obrigação do morador.

Nesse sentido:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

“Por outro lado, as despesas condominiais relativas ao período anterior à imissão na posse devem ser ressarcidas à autora, já que se trata de obrigação 'propter rem', deste modo, sem a efetiva entrega das chaves não há como exigir do futuro proprietário o pagamento das despesas de condomínio” (Apelação nº 0030594-71.2012.8.26.0003, rel. Des. **NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA**, j. 26.3.2015).

“Condomínio. Ação de cobrança – Despesas condominiais. Somente quando já tenha recebido as chaves da incorporadora e vendedora do imóvel, passando a ter a disponibilidade da posse, do uso e gozo da coisa, é que se reconhece a obrigação do promitente comprador da unidade autônoma quanto às obrigações atinentes aos encargos condominiais” (Apelação nº 0067535-57.2011.8.26.0002, rel. Des. **FRANCISCO THOMAZ**, j. 5.2.2014).

Ademais, como as rés estavam vinculadas com exclusividade ao imóvel até a entrega das chaves ao autor, a jurisprudência também perfilha o entendimento de que incumbe a elas o ônus de pagar as despesas de condomínio nesse período.

Assim:

“Apelação. Cobrança. Despesas condominiais. Ilegitimidade passiva da construtora. Promissário comprador é responsável pelas cotas do condomínio. Tese insubsistente. Comprador só é responsável pelos débitos condominiais posteriores à entrega das chaves. Débitos anteriores são devidos pela construtora. Impugnação ao cálculo afastada. Correção monetária segundo Tabela Prática do TJSP e juros incidentes nos termos da convenção do condomínio. Litigância de má-fé. Inocorrência. Recurso improvido” (TJ-SP, Apelação nº 4004937-13.2013.8.26.0007, rel. Des. **ALFREDO ATTÍE**, j. 28/08/2015 - grifei).

“De igual senda, não pertine a irresignação quanto à determinação de devolução dos valores adimplidos pelos compromissários compradores a título de despesas condominiais e IPTU, vencidos antes da entrega das chaves. Conforme anteriormente ressaltado, os compromissários compradores somente passam a usufruir da coisa após a entrega das chaves, momento pelo qual opera-se sua imissão de posse. Destarte, as prestações vencidas antes das entregas das chaves devem ser suportadas pela incorporadora imobiliária” (TJ-SP, Apelação nº 1002906-37.2014.8.26.0007, rel. Des. **MAURO CONTI MACHADO**, j. 18.8.2015 - grifei).

vertente.

Essa orientação aplica-se com justeza à hipótese


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Nem se diga que o quadro delineado seria modificado pela circunstância do autor ter atrasado a quitação do contrato ou ter confeccionado o "termo de acordo" de fls. 120/123.

Sua eventual inadimplência não teria o condão de projetar efeitos ao pagamento de taxas de condomínio porque os assuntos seriam à evidência distintos, sem qualquer relação entre si.

Se as rés anuíram àquele acordo, não poderiam atrelá-lo a matéria diversa, até porque se o fizessem – repita-se – incidiriam na vedação concebida no art. 39, inc. V, do CDC.

Assim, o pedido para a condenação das rés no particular vinga.

Quanto às demais postulações do autor, não lhe assiste razão.

A despeito de não haver prova consistente de que as rés lhe dirigiram cobrança determinada, o Colendo Superior Tribunal de Justiça assentou que “*a repetição em dobro do indébito, prevista no art. 42, parágrafo único, do CDC, não prescinde da demonstração da má-fé do credor*” (Reclamação nº 4892-PR, rel. Min. **RAUL ARAÚJO**, j. 27.4.2011).

Na espécie vertente, não extraio dos autos dados consistentes que denotassem a má-fé das rés, o que leva à inaplicabilidade da aludida regra.

Os danos morais da mesma maneira não estão caracterizados.

Sabe-se que a vida em sociedade nos dias de hoje é permeada de transtornos e frustrações, muitas vezes causadas por ações inadequadas de terceiros.

Entretanto, somente aquelas extraordinárias, realmente graves e que propiciem sofrimento profundo que provoque consistente abalo emocional podem dar causa à indenização por danos morais, como preconiza a doutrina sobre o assunto:

“Só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimentos, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos." (**SÉRGIO CAVALIERI FILHO** *in* "Programa de Responsabilidade Civil", Ed. Malheiros, 2004, p. 98).

"Propugnar pela ampla ressarcibilidade do dano moral não implica no reconhecimento de todo e qualquer melindre, toda suscetibilidade acerbada, toda exaltação do amor próprio, pretensamente ferido, a mais suave sombra, o mais ligeiro roçar de asas de uma borboleta, mimos, escrúpulos, delicadezas excessivas, ilusões insignificantes desfeitas, possibilitem sejam extraídas da caixa de Pandora do Direito, centenas de milhares de cruzeiros." (**ANTÔNIO CHAVES** *in* "Tratado de Direito Civil", Ed. RT, 1985, p. 637).

A jurisprudência caminha nessa mesma direção:

"(...) os dissabores e incômodos quiçá vivenciados pelo autor não constituíram nada mais do que percalços do cotidiano que facilmente podem (e devem) ser absorvidos, tendo em vista que não exorbitam aquilo que deve ser tolerado na vida em sociedade. Danos morais não verificados" (STJ – Agravo de Instrumento nº 995/427/RS – Decisão do Rel. Min. **HUMERTO GOMES DE BARROS** – DJ 26.02.2008).

"O mero dissabor não pode ser alçado a condição de dano moral. Indevido falar-se em dano moral presumido na hipótese dos autos. O aborrecimento do consumidor não induz automaticamente à indenização. Não há elementos nos autos aptos a atribuir relevância jurídica a este evento. O autor não sofreu prejuízo moral, humilhação, vergonha ou constrangimento públicos, tampouco houve inscrição em órgãos de restrição ao crédito" (...) (STJ – REsp nº 905.289/PR – Rel. Min. **HUMBERTO GOMES DE BARROS** – DJ 20.04.2007).

Assim, os aborrecimentos, a irritação e mesmo a frustração do autor podem até ter sucedido, mas não são suficientes para gerar o direito à indenização por danos morais porque estão muito mais próximos dos entreveros que corriqueiramente acontecem.

Deles não adveio, ademais, nenhuma outra consequência concreta que fosse tão prejudicial ao autor, inexistindo comprovação segura de que ele tenha sido exposto a situações vexatórias e constrangedoras no condomínio em que reside.

O ônus da prova a esse respeito era do autor (como inclusive expressamente realçado na parte final do despacho de fl. 222), mas ele não se desincumbiu satisfatoriamente do mesmo.

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Seu pedido, assim, deve ser aqui rejeitado.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar as rés a pagarem ao autor a quantia de R\$ 1.833,10, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 21 de junho de 2017.

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