



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **1001747-31.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **CONDOMINIO EDIFÍCIO ROBERTO MARTINEZ**
 Requerido: **ANGELO APARECIDO CARLOS RODRIGUES ASENHA**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Condomínio Edifício Roberto Martinez move ação em face de **Angelo Aparecido Carlos Rodrigues Asenha**, alegando que este é proprietário da unidade autônoma n. 124. Está inadimplente com as despesas condominiais dos meses de maio a dezembro/2013 e janeiro a fevereiro/14, que atingem a ordem de R\$ 5.516,95. Requer a procedência da ação condenando-se o requerido ao pagamento das despesas condominiais em atraso, bem como aos ônus da sucumbência. Documentos às fls. 04/08.

O réu foi citado (fl. 20) e contestou às fls. 24/28 dizendo que em meados de março/13 deu o imóvel em locação. Por várias vezes diligenciou até a administradora do condomínio para saber a regularidade dos pagamentos, não tendo sido informado de eventual pendência. O requerente e o locatário formalizaram acordo para pagamento das despesas condominiais de maio/2013 a março/2014, cujo saldo devedor foi dividido em 05 parcelas de R\$ 1.031,00 cada. Tomou conhecimento desse acordo apenas em 09.05.2014. A ação deveria estar sobrestada por conta do acordo firmado entre o locatário e o autor. Este está a demandar por quantia já paga e por valor maior do que o real. Pela improcedência da ação com a condenação do requerente ao pagamento, em dobro, do valor cobrado injustamente. Documentos às fls. 31/66.

Debalde a tentativa de conciliação: fl. 67. Réplica às fls. 69/70. Memoriais às fls. 119/120 e 121/122.

É o relatório. Fundamento e decido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Impõe-se o julgamento antecipado da lide, consoante o inciso I, do artigo 330, do CPC. A prova essencial é a documental e consta dos autos. A dilação probatória apenas protrairia a prestação jurisdicional, haja vista a inutilidade de qualquer outra prova que pudesse ser carreada durante essa instrução.

O réu é o proprietário do apartamento n. 124, do Edifício localizado nesta cidade, na rua Episcopal, 1616, e que fora dado por ele em locação para Edinelson Cunha Pereira (fls. 34/42), em 06.06.2013, iniciando-se em 10.06.2013.

Em contestação o réu comprovou que o autor e esse inquilino celebraram acordo para o pagamento das despesas condominiais do período de julho/13 a março/14, e para tanto instituíram plano de amortização da dívida. No curso do processo o réu trouxe recibos comprobatórios do pagamento desse acordo, fato não questionado pelo autor.

Evidentemente que a novação firmada entre o autor e o inquilino se deu compreendendo as despesas condominiais vencidas a partir do início da locação (10.06.2013, fl. 34). O pedido inicial pleiteia o recebimento das despesas condominiais de maio/13 até fevereiro/14. Incontroverso que o ex-locatário pagou as despesas vencidas em julho/13 até março/14. Segue-se que o réu deve para o autor as despesas condominiais vencidas em maio e junho/13 e abril/14 em diante. O réu efetuou depósito em 29.09.2014, destinado ao pagamento das despesas referidas vencidas em abril/14, conforme fl. 113, no importe de R\$ 624,29.

O réu não demonstrou por documento ter pago as despesas condominiais vencidas em maio a junho/13 e as que se venceram em maio/14 e meses subsequentes. A transação firmada pelo inquilino com o autor não estabelece presunção de que abrangeu todas as despesas condominiais em aberto (vencidas e não pagas), mas deve ser interpretada de modo restritivo (artigo 843, do Código Civil), isto é, cuidou das despesas vencidas ao tempo em que aquele inquilino permaneceu no imóvel, não quitando as prestações anteriores a julho/2013 e nem as posteriores a março/14.

A ação de cobrança das despesas de condomínio, cuja obrigação tem natureza “*propter rem*”, pode ser proposta, à escolha do credor, contra qualquer um daqueles que tenha uma relação jurídica vinculada ao imóvel (proprietário, possuidor, promissário comprador etc), que mais prontamente possa cumprir com a obrigação..., consoante entendimento do TJSP (Apelação n. 9001158-59.2009.8.26.0506, relator Desembargador César Lacerda; Apelação n. 0018651-21.2010.8.26.0361, relator Desembargador Pereira Calças).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Acontece que pelo período compreendido pela novação celebrada com o inquilino, não era dado ao autor exigir do réu, nesta ação, o valor das mesmas despesas condominiais. Deixou de ressalvá-las, mesmo que ainda em curso o plano de amortização do débito. Entretanto, essa indevida exigência por parte do autor não permite a aplicação da penalidade prevista pelo artigo 940, do Código Civil. Ausente prova do dolo do autor, conforme exigido pela Súmula 159, do STF, que se aplica por analogia à hipótese do artigo 940, do Código Civil/2002: “cobrança excessiva, mas de boa-fé, não dá lugar às sanções do art. 1.531 do código civil”.

Aplicável ao caso dos autos o artigo 290, do CPC. O réu depositou apenas o valor das despesas condominiais vencidas em abril/14. Deve também os meses subsequentes. O elo justificador da aplicação daquele dispositivo legal reside no fato do réu não ter pago, como já consignado, as despesas vencidas em maio e junho/13.

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para condenar o réu a pagar ao autor as despesas condominiais vencidas em maio e junho/13, abril/14 e as subsequentes vencidas e as que se vencerem até a data da extinção da execução deste julgado. Sobre o valor mensal dessas despesas incidirão correção monetária e juros de mora de 1% ao mês desde o vencimento de cada obrigação, bem como multa de 2%. O autor sucumbiu na maior porção do pedido por isso pagará ao réu honorários advocatícios de 15% sobre o valor dado à causa, custas do processo e as de reembolso.

Depois do trânsito em julgado, abra-se vista ao autor para formular requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada, nos termos do artigo 475-B e J, do CPC, no prazo de 10 dias. Vindo esse requerimento, intime-se o réu para, em 15 dias, pagar o valor do débito exequendo, sob pena de multa de 10%. Findo o prazo de 15 dias sem pagamento, abra-se vista ao autor para indicar bens do réu a serem penhorados.

P.R.I.

São Carlos, 24 de novembro de 2014.

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