



**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**

### CONCLUSÃO

Em 13/02/2014 18:27:30, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.  
 Eu, \_\_\_\_\_, Escr., subscrevi.

### SENTENÇA

Processo nº: **0009488-76.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Despesas Condominiais**  
 Requerente: **Condominio Edifício Juliana Maria Peres**  
 Requerida: **Peres Empreendimentos e Participações Ltda**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**Condomínio Edifício Juliana Maria Peres** move ação em face de **Peres Empreendimentos e Participações Ltda.**, alegando que a ré é proprietária da unidade autônoma de nº 132 do condomínio autor, descrita na matrícula nº 96.877 do CRI local, portanto, é a responsável pelas despesas condominiais, mas não efetuou o pagamento dos meses de fevereiro a dezembro de 2012 e janeiro a maio de 2013, débito esse da ordem de R\$ 6.044,77. Pede a procedência da ação para condenar a ré a lhe pagar referido valor com correção monetária, juros de mora, eventuais despesas condominiais que se vencerem no curso da lide, honorários advocatícios e custas do processo. Documentos às fls. 05/07.

A ré foi citada e contestou às fls. 52/56 dizendo que o autor não tem interesse processual de agir, pois obteve títulos extrajudiciais concernentes à pretensão deduzida na inicial, títulos esses criados pela locatária do imóvel sem a participação da ré. No mérito, não é justo que a ré seja cobrada por despesas condominiais que o autor transigiu com a inquilina. O autor autorizou a mudança da locatária ciente de que esta era devedora de despesas condominiais. Improcede a demanda. Em caso de procedência da inicial, devem ser excluídos os encargos da multa, juros de mora e honorários advocatícios. Documentos às fls. 57/62.



**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**

Réplica à fl. 69.

É o relatório. Fundamento e decido.

Impõe-se o julgamento antecipado da lide, consoante o inciso I, do art. 330, do CPC. A prova é essencialmente documental e consta dos autos.

Apesar da matrícula nº 96.877 (certidão à fl. 6) apontar como proprietária do apartamento 132, do Edifício Juliana Maria Peres, nesta cidade, a B. S. Incorporadora e Representações Ltda, é fato incontroverso que a ré é a promissária compradora do imóvel. A ré em contestação admitiu essa sua relação com o imóvel.

A ré locara o imóvel e entende que as despesas condominiais deviam ser cobradas do locatário. Aliás, a relação locatícia já se extinguiu. Curiosa a estratégia proposta pela ré: o condomínio-autor teria que impedir a mudança do locatário, já que estava inadimplente com as despesas referidas. A liberação do inquilino como que eximiu toda e qualquer responsabilidade da ré-proprietária e locadora. Sucede que o autor está provido do indispensável interesse de agir. É regra elementar a de que o locatário será responsável perante o locador pelo pagamento das despesas ordinárias condominiais, consoante o disposto no inciso XII, do art. 23, da Lei 8.245/91. Essa responsabilidade decorre da relação contratual de natureza pessoal.

Segue-se que a ré é a única responsável pelo pagamento dessas despesas ao autor. Depois do pagamento, a ré investir-se-á da legitimidade para exercer a pretensão regressiva em face do ex-locatário.

A ré não trouxe prova documental (recibos) de que o ex-inquilino pagou as despesas condominiais especificadas na inicial. Não trouxe sequer cópia do contrato de locação para ser identificado o período que manteve referido contrato. A ré tinha e tem como executar o ex-inquilino pelas despesas condominiais não honradas, mas não pode, a pretexto de ter havido contrato de locação, transferir a responsabilidade dessas despesas ao inquilino na relação *propter rem* decorrente do condomínio. Nesse sentido, o v. acórdão do TJSP, proferido na Apelação nº 0196020-09.2010.8.26.0100, j. 15.01.2014, relator o Desembargador Sebastião Oscar Feltrin, que muito honra e dignifica a Magistratura Paulista.

O autor tinha a opção de ajuizar a ação de cobrança em face da promissária compradora



**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**

e/ou do ex-inquilino, opção essa entregue exclusivamente ao autor. Nesse sentido, o v. acórdão do STJ, REsp nº 30.117-1, relator Ministro Salvo de Figueiredo Teixeira.

Os encargos moratórios especificados na inicial encontram supedâneo no Código Civil. A ré incorreu em mora desde o vencimento de cada mensalidade das despesas condominiais. Aplicável também o disposto no art. 290, do Código Civil.

**JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar a ré a pagar ao autor R\$ 6.044,77, valor já acrescido de correção monetária, juros de mora e multa até 22.05.2013, ficando condenada ainda ao pagamento das despesas condominiais subsequentes a 10.05.2013, com todos os encargos moratórios acima referidos. A condenação das despesas condominiais periódicas compreenderá inclusive todas aquelas que se vencerem no curso deste processo até a data de sua extinção. Condeno a ré a pagar ao autor 15% de honorários advocatícios sobre o valor da condenação, custas do processo e as de reembolso.

Depois do trânsito em julgado, intime-se o autor para, em 10 dias, apresentar o requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada material. Assim que apresentado esse requerimento, intime-se a ré para, em 15 dias, pagar a dívida exequenda, sob pena de multa de 10%, honorários advocatícios de 10% sobre o valor do débito e custas ao Estado de 1%. Caso não haja pagamento, intime-se o autor para, em 10 dias, indicar bens à penhora.

P.R.I.

São Carlos, 18 de fevereiro de 2014.

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