



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1011404-60.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condomínio Moradas São Carlos I**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora Condomínio Moradas São Carlos I ajuizou a presente ação contra a ré Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos, pedindo sua condenação no pagamento do valor de R\$ 5.202,05, relativos a despesas de administração, conservação e limpeza.

A ré, em contestação de folhas 54/60, alega, a priori, a necessidade de retificação do polo passivo para Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos IV – SPE LTDA (CNPJ/MF nº 08.945.953/00001-34), vez que foi esta a empresa incorporadora/construtora responsável pela instalação e constituição do Condomínio Moradas São Carlos I. Preliminarmente, a ré suscita ilegitimidade passiva quanto aos débitos alegados, vez que, não obstante de algumas unidades ainda conste seu nome, a verdade é que são os efetivos condôminos dos respectivos imóveis que devem responder pelos débitos do alienante, em relação de condomínio. No mérito, esclarece que há necessidade de ser condômino para que seja gerada a obrigação ao pagamento das despesas condominiais, ficando impedida de rebatê-lo no que tange aos valores mensalmente cobrados, pois só o denunciado da lide terá condições de verificar se o valor cobrado está pago. Ao final, requer a declaração de ilegitimidade passiva da ré quanto aos débitos cobrados na presente ação e, se superada a preliminar, a total improcedência da ação.

Réplica de folhas 92/95.

Relatei o essencial. Decido.

Passo ao julgamento imediato do processo porque a questão é de direito e de fato, sendo impertinente a dilação probatória, nos moldes do artigo 330, I, do Código de Processo Civil, orientando-me pelos documentos carreados aos autos (artigo 396, do **1011404-60.2015.8.26.0566 - lauda 1**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Código de Processo Civil).

No caso em tela a preliminar se confunde com o mérito e com ele será analisada.

A ação é procedente.

Trata-se de ação de cobrança de despesas condominiais onde o Condomínio autor pretende receber a importância de R\$ 5.202,05, correspondente ao período de fevereiro de 2012 a setembro de 2015. A incorporadora-ré se diz parte ilegítima, ao passo que o condomínio-autor pugna pela sua responsabilidade no pagamento.

Com efeito, não há se falar em ilegitimidade da ré.

Compulsando os autos, verifico que a ré limitou-se apenas a alegar preliminarmente sua ilegitimidade passiva, indicando a folhas 55 o nome de uma possível compromitente compradora, a senhora Maria Alcilene da Silva. No mais, não instruiu os autos com o “Termo de Entrega das Chaves”, documento que seria indispensável para delinear a parte do período cobrado que lhe cabe, ou eximi-la de todo de sua responsabilidade pelo pagamento. No entanto, resta *inconteste* que a ré não se desincumbiu de seu ônus de provar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito postulado pela autora (inteligência do artigo 333, II, do Código de Processo Civil). A mera afirmação de que não é parte legítima para figurar no polo passivo, não tem o condão de tornar ilegítima a cobrança.

Assim, revela-se legítima a cobrança do período postulado nos autos, pela qual deve responder em sua integralidade a ré, sem prejuízo de eventual ação regressiva contra quem entender de direito.

Nesse sentido:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

4016294-48.2013.8.26.0602 - Apelação / Despesas Condominiais RECURSO - APELAÇÃO - DESPESAS DE CONDOMÍNIO - AÇÃO DE COBRANÇA. Questionamento prejudicial que se envolve com o mérito e que com ele se analisado. Sentença que condenou a Incorporadora no pagamento das prestações vencidas antes da entrega das chaves e nas vincendas. Responsabilidade da Incorporadora pelo pagamento das parcelas vencidas antes da imissão na posse do adquirente. Admissibilidade, sobretudo porque figurava como proprietária no Registro de Imóveis. Entretanto, as prestações que se venceram após a imissão, que se deu em julho de 2012, deverão ser excluídas. Procedência. Sentença parcialmente reformada. Recurso de apelação em parte provido. (Relator(a): Marcondes D'Angelo; Comarca: Sorocaba; Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 21/05/2015; Data de registro: 21/05/2015) Não obstante a responsabilidade do condômino).

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, condenando a ré a pagar a quantia de R\$ 5.202,05, com atualização monetária desde os respectivos vencimento e juros de mora a partir da data da planilha de folhas 39/40 e mais as taxas vencidas do decorrer do processo. Condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 20% do valor da condenação, ante o bom trabalho do patrono da autora. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C.

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

São Carlos, 14 de dezembro de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares