



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003658-78.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **CONDOMÍNIO SPAZIO MONTE CRISTO**
 Requerido: **MRV Engenharia e Participações S/A e outro**

Vistos.

CONDOMÍNIO SPAZIO MONTE CRISTO pediu a condenação de MRV ENG. E PARTICIPAÇÕES S. A. ao pagamento de importância correspondente às contribuições condominiais incidentes sobre a unidade imobiliária nº 2-403 do empreendimento Condomínio Spazio Monte Cristo, vencidas de julho de 2013 a abril de 2014.

Citada, a ré contestou, alegando que vendeu o imóvel para Renata Marcela Gomes, não mais respondendo pelas contribuições condominiais.

O autor refutou a arguição de irresponsabilidade da contestante.

Cumpriu-se a citação de Renata, a qual não contestou o pedido e realizou depósitos judiciais.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Renata Marcela Gomes foi citada e não contestou o pedido, admitindo implicitamente a procedência dos fatos contra si alegados, especialmente a falta de pagamento das contribuições condominiais e a promessa de aquisição do imóvel. Os depósitos judiciais efetuados nos autos são manifestamente insuficientes, pois não atendem a dívida por inteiro.

A empreendedora MRV não se livra da obrigação a pretexto da promessa de alienação do imóvel para Renata, pois as contribuições decorrem da propriedade que ainda exerce sobre o bem. O contrato particular, desprovido de assinaturas aliás, sequer está registrado e não gera direitos reais (fls. 30/34).

Muito menos havia ou há ciência do Condomínio, de transferência da propriedade. Aliás, cabe insistir, não houve ainda transferência da propriedade.

Na linha da orientação adotada por este Tribunal, não ofende a lei decisão que reconhece a legitimidade passiva de réu, proprietário do imóvel em contenda, para responder pelas despesas condominiais, ainda que tenha alegado a existência de contrato de compra e venda em relação ao bem, porquanto ausente a comprovação inequívoca do **condomínio** quanto ao referido documento, e tendo em vista, sobretudo, a natureza propter rem das cotas condominiais”.(REsp 535570/SP, Relator Ministro Jorge Scartezzini, Quarta Turma, Data do Julgamento: 24/10/2006, Data da Publicação: DJ 20.11.2006, p. 311).

AÇÃO DE COBRANÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS - ILEGITIMIDADE PASSIVA NÃO CONFIGURADA - Ação ajuizada contra o titular do domínio que figura no registro imobiliário como proprietário da unidade autônoma - Menção à existência de compromisso de compra e venda relativo à unidade devedora não devidamente comprovado nos autos Ausente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

também ciência do Condomínio sobre eventual negociação relativa ao imóvel devedor - Reconhecida a pertinência subjetiva do Apelante, que deve continuar responsável pelo débito - Sentença de procedência mantida - Recurso não provido. (TJSP, 25ª Câmara de Direito Privado Apelação n. 4008290-39.2013.8.26.0564 Relatora Denise Andréa Martins Retamero Acórdão de 26 de junho de 2014, publicado no DJE de 3 de julho de 2014).

Diante do exposto, acolho o pedido e condeno MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S. A. e RENATA MARCELA GOMES a pagarem para CONDOMÍNIO SPAZIO MONTE CRISTO as importâncias correspondentes às contribuições incidentes sobre a unidade imobiliária já identificada, vencidas desde julho de 2013 e aquelas que se vencerem até o efetivo pagamento, com correção monetária, juros moratórios à taxa legal e multa moratória de 2%, além das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono do autor, fixados em 10% do valor da condenação.

Ressalvo à contestante MRV Engenharia e Participações S. A. o direito de regresso perante Renata Marcela Gomes.

P.R.I.

São Carlos, 19 de janeiro de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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