

Consulta de Processos do 1º Grau**Orientações**

- Processos distribuídos no mesmo dia podem ser localizados se buscados pelo número do processo, com o seu foro selecionado.
- Algumas unidades dos foros listados abaixo não estão disponíveis para consulta. Para saber quais varas estão disponíveis em cada foro clique aqui.
- Dúvidas? Clique aqui para mais informações sobre como pesquisar.
- Processos baixados, em segredo de justiça ou distribuídos no mesmo dia serão apresentados somente na pesquisa pelo número do processo.

Dados para pesquisa

Foro:

Pesquisar por:

Unificado Outros

Número do Processo:



Este processo é digital. Clique aqui para visualizar os autos.

Dados do processo

Processo: 1048592-67.2014.8.26.0002 **Extinto**

Classe: Procedimento Ordinário
Área: Cível

Assunto: Obrigações

Outros assuntos: Rescisão / Resolução

Distribuição: 20/10/2014 às 15:13 - Livre
7ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro

Controle: 2014/003784

Juiz: Alexandre David Malfatti

Valor da ação: R\$ 9.918,94

Partes do processo

Reqte: RAFAEL ACCIARI
Advogado: Helir Rodrigues da Silva

Reqdo: CONDOMÍNIO IN JARDIM SUL STREET
Advogado: Marcio Rachkorsky

Movimentações

Exibindo todas as movimentações. »Listar somente as 5 últimas.

Data	Movimento
13/07/2015	Arquivado Definitivamente
13/07/2015	Trânsito em Julgado às partes - Proc. em Andamento <i>Certidão - Trânsito em Julgado</i>
21/05/2015	Certidão de Publicação Expedida <i>Relação :0178/2015</i> <i>Data da Disponibilização: 21/05/2015</i> <i>Data da Publicação: 22/05/2015</i> <i>Número do Diário: 1889</i> <i>Página: 2127/2141</i>
20/05/2015	Remetido ao DJE <i>Relação: 0178/2015</i> <i>Teor do ato: Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido formulado por RAFAEL ACCIARI em face de CONDOMÍNIO IN JARDIM SUL STREET, para declarar a inexistência de responsabilidade do autor pelo pagamento das cotas condominiais (desde fevereiro de 2014 em diante), já que não recebida as chaves - a posse - da unidade condominial. REJEITO OS DEMAIS PEDIDOS. Considerando-se a sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade da taxa judiciária, não havendo imposição de honorários advocatícios.</i>

* taxa de preparo da apelação: R\$ 200,00.
P.R.I.
São Paulo, 28 de fevereiro de 2015.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

7ª VARA CÍVEL

Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 203, Santo Amaro - CEP 04717-000, Fone: 5548-3199 r235,
São Paulo-SP - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo: **1048592-67.2014.8.26.0002 - Procedimento Ordinário**
 Demandante: **RAFAEL ACCIARI**
 Demandado: **CONDOMÍNIO IN JARDIM SUL STREET**

VISTOS.

RAFAEL ACCIARI ajuizou **ação declaratória de inexistência de débito** contra **CONDOMÍNIO IN JARDIM SUL STREET**, alegando que nunca havia obtido a posse da unidade condominial adquirida ainda em construção da QUADRA 43 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E a rescisão do contrato foi confirmada por sentença judicial que tramitou perante o MM. Juízo da 41ª Vara Cível, processo n. 1090245-80.2013. Porém o condomínio lançou em seu nome e fez cobrança de cotas condominiais. Após, o autor deduziu os seguintes pedidos: (a) declaração de inexistência de responsabilidade pelas cotas condominiais cobradas pelo condomínio (a partir de fevereiro de 2014 em diante), (b) restituição dobrada do valor cobrado e (c) indenização dos danos morais.

Na **contestação** (fls. 83/91), o condomínio réu esclareceu que sua instalação se deu em 31.1.2014 e a cobrança das cotas se deu de acordo com a lei, até porque se cuidava de uma dívida de natureza "propter rem". Mencionou que desconhecia a demanda judicial informada pelo autor e também a própria ausência de recebimento das chaves da unidade condominial. Mas aquela demanda judicial ainda não havia transitado em julgado. No mais, combateu os pedidos de restituição dobrada e de indenização por danos morais.

É O BREVE RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

O processo comporta imediato julgamento, uma vez que prescinde de outras provas, a teor do artigo 330, inciso I do Código de Processo Civil.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

7ª VARA CÍVEL

Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 203, Santo Amaro - CEP 04717-000, Fone: 5548-3199 r235,
São Paulo-SP - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

No mérito, a ação é parcialmente procedente.

A responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais recai sobre o titular do domínio, assim equiparado o compromissário comprador (art. 1.334, parágrafo 2º. do Código Civil de 2002). Logo, por imposição legal, o condômino deve pagar as despesas condominiais. E não poderia ser diferente, pois esta é a premissa básica a possibilitar a boa convivência nos condomínios.

Entendo que a cobrança, contudo, depende da entrega das chaves - da posse - da unidade condominial. Tenho defendido, com insistência, que se trata de uma situação excepcional e que não merece solução pela simples qualificação da dívida como "*propter rem*". Ocorrida a incorporação e construção do prédio de apartamentos pela empresa promitente vendedora, tornou-se ela proprietária das unidades condominiais. E, então, comercializou a unidade condominial para o ora autor, na qualidade de consumidor. O condomínio foi instalado, obviamente com participação da referida empresa, e, pelo que se depreende dos autos, o autor ainda não teve a posse da unidade condominial – fato inclusive não impugnado.

Em outras palavras, na excepcional situação, em que a construtora teve participação na instalação do condomínio e foi omissa na obrigação de pagamento das cotas condominiais, não se pode responsabilizar o consumidor adquirente pela referida obrigação. Tem-se que a omissão do condomínio em checar a transferência efetiva da posse não pode ser premiada, até em atenção ao princípio geral de direito da boa-fé. Se houve interferência direta da construtora para a inércia do condomínio, ao menos no momento inicial de sua instalação, caberia à gestão posterior agir de modo eficiente.

Nesse sentido, em tema semelhante, colhe-se precedente do E. Superior Tribunal de Justiça, REsp 212799/SP, Rel. O eminente Ministro CÉSAR ASFOR ROCHA, 4ª Turma, julgado em 05/10/1999, DJ 13/12/1999, destacando-se:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

7ª VARA CÍVEL

Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 203, Santo Amaro - CEP 04717-000, Fone: 5548-3199 r235,
São Paulo-SP - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

"Somente quando já tenha recebido as chaves e passado a ter assim a disponibilidade da posse, do uso e do gozo da coisa, é que se reconhece legitimidade passiva ao promitente comprador de unidade autônoma quanto às obrigações respeitantes aos encargos condominiais, ainda que não tenha havido o registro do contrato de promessa de compra e venda.

Sem que tenha ocorrido essa demonstração, não há como se reconhecer a ilegitimidade da pessoa em nona unidade autônoma esteja registrada no livro imobiliário."

A propósito, no E. Tribunal de Justiça de São Paulo há precedente na mesma direção, Apelação nº 1097063 - 0/8 , 27ª Câmara de Direito Privado, relator o nobre Desembargador ANTONIO MARIA, julgado em 18.8.2009, destacando-se:

"Diante do quadro exposto, não havendo prova de que os apelantes receberam as chaves da unidade adquirida, e por conseqüência a disponibilidade de sua posse, uso e gozo, não podem ser responsabilizados pelas despesas por ela geradas, sendo assim partes ilegítimas para figurar no pólo passivo da ação de cobrança."

Concluindo-se, acolho o pedido de declaração de inexistência de responsabilidade do autor pelo pagamento das cotas condominiais (desde fevereiro de 2014 em diante), já que não recebida a unidade condominial – havendo notícia ainda de rescisão do contrato de compra e venda por sentença judicial.

Rejeito os demais pedidos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

7ª VARA CÍVEL

Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 203, Santo Amaro - CEP 04717-000, Fone: 5548-3199 r235,
São Paulo-SP - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

Inaplicável o artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor. A relação entre as partes não é uma relação jurídica de consumo e, portanto inaplicável, a Lei n. 8.078/90. Ademais, houve um engano justificável do condomínio, já que desconhecia a ausência de transmissão da posse. E não agiu com má-fé ou insistência. Daí porque também sob a disciplina do Código Civil não haveria espaço para a devolução dobrada.

Por fim, rejeito o pedido de reparação dos danos morais. Apesar do reconhecimento da repercussão material dos fatos, não vislumbro a ocorrência de dano moral. A parte não foi afetada em sua esfera extrapatrimonial, seja nos direitos da personalidade, seja no âmbito de dissabores, constrangimentos e transtornos intensos.

DISPOSITIVO.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido formulado por RAFAEL ACCIARI em face de CONDOMÍNIO IN JARDIM SUL STREET, para declarar a inexistência de responsabilidade do autor pelo pagamento das cotas condominiais (desde fevereiro de 2014 em diante), já que não recebida as chaves - a posse - da unidade condominial. REJEITO OS DEMAIS PEDIDOS. Considerando-se a sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade da taxa judiciária, não havendo imposição de honorários advocatícios.

200,00.

*** taxa de preparo da apelação: R\$**

P.R.I.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2015.

Alexandre David Malfatti