

PROCESSO Nº : 0800475-38.2017.8.10.0012

DEMANDANTE : CONDOMINIO EDIFÍCIO BAHREIN

DEMANDADO(A) : MARCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (revel)

DEMANDADO(A) : KAIO AGUIAR HORTEGAL (revel)

SENTENÇA

Vistos, etc.

Trata-se de ação de cobrança de taxas de condomínio, proposta em face dos proprietários do apartamento 905, do Condomínio do Edifício Bahrein, sobre qual recai um débito atualizado de R\$ 15.882,78 (quinze mil oitocentos e oitenta e dois reais e setenta e oito centavos), de despesas condominiais, conforme planilha de débito juntada no ID 5300787.

A Requerida Marca Empreendimentos Imobiliários Ltda, foi citada na pessoa da sua sócia, conforme certidão nos autos. Não apresentou defesa e nem compareceu a audiência e por este motivo teve a sua revelia decretada em audiência.

O Requerido Kaio Aguiar Hortegal foi citado pelos correio em edifício residencial, não compareceu a audiência e nem apresentou defesa, na audiência realizada também teve sua revelia decretada.

Em suma o relatório, apesar de dispensável, na forma do art. 38 da Lei 9.099/95.

Da documentação acostada aos autos, verifica-se que a parte Autora cobra do Demandado Kaio, um débito de R\$ 12.740,95 (doze mil setecentos e quarenta reais e noventa e cinco centavos), relativo as taxas condominiais vencidas de 09/2015 a 12/2015; 01/2016 a 12/2016 e de 01/2017 a 03/2017, acrescido de juros (R\$ 1.243,53); multa (R\$ 266,97); correção monetária (R\$ 607,59). Cobra ainda da empresa Marca, dívida proveniente de acordo administrativo no valor atualizado de R\$ 1.023,74 (um mil e vinte e três reais e setenta e quatro centavos), além de honorários advocatícios sobre o valor de toda a dívida (R\$ 3.176,56).

A cobrança do Condomínio é legítima, dado dever do condômino em pagar as despesas condominiais previsto no art. Art. 1.336, inciso I do Código Civil, *in verbis*: “Art. 1.336 - São deveres do condômino: I -



contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção." Assim, cabe ao condômino/proprietário do imóvel, ser responsabilizada pelo seu inadimplemento para com o condomínio.

Dos autos, há prova do contrato de compra e venda do imóvel, este realizado entre os Demandados e datado de 11/11/2015 (id 5300775), há ainda um comunicado da Demandada Marca, ao Demandante, de que a entrega das chaves ao Demandado Kaio ocorreu no dia 09/12/2015 (id 5300775). Ainda que não seja o regular termo de entrega das chaves ao Demandado Kaio, diante do contrato de compra e venda do imóvel, admito a sua imissão na posse do imóvel na data de 09/12/2015.

Visto que as contribuições condominiais vencem todo dia 05 (cinco) de cada mês, entendo que o Demandado Kaio deve ser responsabilizado pelos débitos vencido a partir de 05/01/2016, ao todo R\$ 11.135,55 (onze mil cento e trinta e cinco reais e cinquenta e cinco centavos), pelos débitos de 01/2016 a 03/2017, acrescidos de juros, multa e correção monetária.

Em relação a dívida da Marca Empreendimentos Imobiliários Ltda, proprietária do imóvel conforme registro em cartório, verifico que nos autos não consta o termo de acordo do qual o condomínio alega existir o inadimplemento contratual, razão pela qual a dívida de R\$ 1.023,74 (um mil e vinte e três reais e setenta e quatro centavos), não merece ser acolhida, por falta de provas. Ademais, o documento particular assinado pelo devedor e duas testemunhas é título executivo judicial e pode ser executado por via própria.

Quanto as despesas condominiais não quitadas antes da entrega do imóvel, responde a empresa que consta no contrato de compra e venda. As taxas condominiais têm natureza de dívidas *propter rem*, ou seja, existem em razão da coisa, e não em função de qualquer obrigação pessoal. Assim, as cobranças relativas ao período de 09/2015 a 12/2015, no valor de R\$ 3.723,49 (três mil setecentos e vinte e três reais e quarenta e nove centavos), são de responsabilidade da Marca.

Quanto a cobrança de honorários advocatícios, ainda que exista norma administrativa do condomínio, tal disposição encontra contrariedade ao disposto na Lei 9.099/95, legislação que regulamenta o procedimento sumaríssimo. No rito dos Juizados Especiais a condenação em honorários advocatícios é exceção e não a regra, razão pela qual não se admite tal condenação.

Posto isto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE O PEDIDO, para condenar a Requerida MARCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, a pagar o valor de R\$ 3.723,49 (três mil setecentos e vinte e três reais e quarenta e nove centavos), relativo as taxas condominiais vencidas em 05.09.2015; 05.10.2015; 05.11.2015 e 05.12.2015. Condene KAIO AGUIAR HORTEGAL a pagar a quantia de R\$ 11.135,55 (onze mil cento e trinta e cinco reais e cinquenta e cinco centavos), pelos débitos condominiais de 01/2016 a 03/2017. A dívida de ambos passa agora a ser corrigida de juros legais contados da citação e correção monetária desde o ajuizamento do pedido.



Sem condenação ao pagamento de custas processuais e honorários de sucumbência, em face dos art. 54 e 55 da Lei 9.099/95.

Transitado em julgado, havendo pagamento voluntário, expeça-se o alvará judicial e archive-se.

São Luís-MA, 29 de maio de 2017.

MARIA JOSÉ FRANÇA RIBEIRO

Juíza de Direito

