



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

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1017829-06.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Despesas Condominiais**  
 Requerente: **Condomínio Residencial Reserva Aquarela**  
 Requerido: **Inpar Projeto 105 Spe Ltda**

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA AQUARELA** propôs ação de cobrança em face de **INPAR PROJET 105 SPE LTDA**. Aduziu, em suma, que a requerida é proprietária da unidade 209 do Condomínio Reserva Aquarela, no entanto encontra-se inadimplente com suas obrigações condominiais. Requereu o pagamento no montante de R\$ 2.056,14.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 03/50.

A requerida, devidamente citada (fl. 116), contestou o pedido (fls. 64/115). Sustentou a ilegitimidade passiva, razão pela qual firmou contrato de compra e venda da unidade 209, em 15/09/2015, no qual o Sr. Wagner Broggio Curilla seria responsável pelo pagamento das taxas condominiais. Requereu a improcedência.

Réplica à fl. 119.

Afastada a preliminar de ilegitimidade passiva à fl. 124.

O autor pediu à fl. 127 o julgamento no estado, permanecendo silente a ré.

**É o relatório.**

**Fundamento e decidido.**

Julgo o pedido na forma do art. 355, I, do NCPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

Trata-se de ação de cobrança de despesas condominiais.

A preliminar de ilegitimidade passiva resta superada, pois já foi afastada à fl. 124.

A denúncia à lide é descabida, uma vez que não se encaixa em nenhuma das previsões legais. Caso entenda necessário, a requerida deve ingressar com ação específica de regresso.

A requerida ainda é a proprietária, conforme consta na matrícula do imóvel (fls. 17/18), de modo que deve responder por todas as dívidas condominiais do bem, inclusive as vencidas no curso da demanda.



**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**

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

Trata-se, portanto, de ação de cobrança de despesas condominiais proposta contra a proprietária do bem, exigindo o autor o pagamento dos valores descritos na planilha de fl. 16.

Evidentemente o autor não pode provar fato negativo, competindo à ré a produção de prova contrária ao direito do autor o que, contudo, não fez.

A prova do pagamento das parcelas deve ser efetivada por meio da apresentação dos respectivos recibos, conforme dispõe o art. 373, II, do Código de Processo Civil, o que não foi feito pela requerida.

Ressalvo, porém, que não pode a requerida ser obrigada a ressarcir o valor gasto pelo autor com a contratação de advogado para o ajuizamento da ação, ainda que haja aprovação condominial.

Nesse sentido:

" (...) À parte contrária, se vencida, cabe, tão-somente, carrear os ônus decorrentes da sucumbência. Não cabimento do ressarcimento. Consagração pelos artigos 389, 395 e 404 do Código Civil da regra do artigo 20 do Código de Processo Civil. Mesmo fenômeno, despesas da parte para fazer valer seu direito. Honorários sucumbenciais e contratuais decorrentes do mesmo fato. Obrigatoriedade dos sucumbenciais no processo civil e facultatividade dos contratuais. Autonomia de vontade. Negócio jurídico entre a parte e seu advogado. Liberalidade de uma parte que não pode obrigar a vencida. Impossibilidade de imposição ao vencido. Duplo ressarcimento dos serviços advocatícios inviável " (TJSP, Apelação nº 0000679-38.2015.8.26.0369, Rel. Des. Mauro Conti Machado, DJ: 15/12/15).

Os demais encargos são devidos pela incidência da convenção condominial (vide fl. 33 – artigo 28), vinculando as partes aos termos pactuados.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido inicial, extinguindo o feito com exame do mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar a requerida ao pagamento de R\$ 1.713,45, bem como das parcelas que se vencerem até o trânsito em julgado, corrigidos monetariamente desde o vencimento, seguindo os mesmos índices adotados na peça preambular, e incidindo ainda juros de mora de 1% desde a citação.

Sucumbente quase que de forma integral, arcará a requerida com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação.

Oportunamente, archive-se.

P.R.I., São Carlos, 24 de junho de 2016.

**MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**

Juiz de Direito

(assinado digitalmente)

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