



**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: **1017816-07.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Despesas Condominiais**  
 Requerente: **Condomínio Residencial Reserva Aquarela**  
 Requerido: **Tosarini Ravazo Comércio de Peças Ltda**

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

O autor Condomínio Residencial Reserva Aquarela propôs a presente ação contra a ré Tosarini Ravazo Comércio de Peças Ltda., requerendo a condenação desta no pagamento das despesas condominiais com vencimento em 14/06/2015, 14/07/2015, 14/08/2015, 14/09/2015, 14/10/2015 e 14/11/2015, bem como das eventuais parcelas que se vencerem no curso do processo.

A ré, em contestação de folhas 61/66, suscita preliminar de ilegitimidade passiva e, no mérito, requer a improcedência do pedido porque não é a proprietária do imóvel. Aduz que no mês de setembro de 2015, ao receber cobrança das taxas condominiais, entregou ao autor cópia da sentença proferida nos autos do processo 0017552-75.2013.8.26.0566, que tramitou pela 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos. Sustenta que a planilha de cálculo não possui elementos que comprovem ser corretos os valores ali lançados. Requer a condenação do autor na repetição do indébito.

Réplica de folhas 92/93.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral ou pericial, tratando-se de matéria de direito, orientando-me pelos documentos carreados (CPC, artigo 396).



**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**

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela ré. Primeiro, porque na matrícula do imóvel consta que ela é a proprietária do imóvel (**confira folhas 18**). Segundo, porque a sentença proferida nos autos do processo 0017552-75.2013, que tramitou pela 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, digitalizada às folhas 83/87, na qual se rescindiu o compromisso de compra e venda do imóvel, ainda não transitou em julgado, estando em grau de recurso (**confira folhas 94/97**).

Assim, rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva.

No mérito, trata-se de ação de cobrança de despesas de condomínio edilício.

É obrigação de todo condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção de sua fração ideal (CC, artigo 1.336).

O autor encontra-se devidamente constituído mediante estatuto devidamente registrado (**confira folhas 21/52**).

O valor objeto de cobrança se refere à taxa de despesas de manutenção e melhorias das áreas comuns de interesses de todos.

O não pagamento da taxa em apreço equivale a enriquecimento ilícito do adquirente da unidade condominial, pois se beneficiou com os serviços executados.

Não há como impor ao autor a produção de prova negativa, de que a ré não efetuou o pagamento das despesas de condomínio.

A ré, além de alegar que não é mais a proprietária do imóvel, alegou que a planilha não possui elementos que comprovem ser corretos os valores ali lançados.



**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**

Todavia, a planilha se encontra de maneira clara e não há qualquer lançamento que não diga respeito às despesas condominiais puras.

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar a ré no pagamento da quantia de R\$ 2.301,02 (dois mil trezentos e um reais e dois centavos), com atualização monetária e juros de mora a contar da planilha acostada às folhas 16, acrescido de multa de 2% e mais as taxas vencidas do decorrer do processo. Sucumbente, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, a fim de não aviltar o exercício da advocacia, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 10 de fevereiro de 2016.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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