



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: **1009442-02.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condomínio Residencial Santa Isabel**
 Requerido: **Juvenil Sutani e outro**

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

Vistos.

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA ISABEL propôs ação de cobrança em face de **JUVENIL SUTANI** e **TEREZINHA DONIZETE DOS SANTOS**. Alegou, em síntese, que os requeridos são proprietários da unidade autônoma nº 11-B localizada no condomínio autor e que deixaram de adimplir as taxas condominiais dos meses de março a junho de 2015 e agosto de 2015. Requereu a condenação dos réus ao pagamento do montante de R\$1.111,15 referente à parcelas vencidas, além das parcelas vincendas.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 03/43.

Citado à fl. 91, o requerido Juvenil não apresentou contestação.

Exauridas as tentativas de localização da ré Terezinha para citação pessoal foi deferida a citação por edital. A requerida foi citada (fl. 136 e 149) e se manteve inerte.

A Defensoria Pública do Estado atuando como curadora especial apresentou contestação por negativa geral, requerendo a improcedência da ação (fls. 154/155).

Réplica à fl. 159.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com o conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presente as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91)."

Trata-se de ação de cobrança que o condomínio autor intentou em face dos requeridos, proprietários do imóvel localizado em suas dependências, diante da inadimplência em



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

relação às taxas condominiais.

Conquanto regularmente citado, o réu Juvenil se manteve inerte e não apresentou contestação. Assim, deve ser submetido aos efeitos da revelia, nos termos do art. 344, do CPC. *In verbis*: "Se o réu não contestar a ação, será tido como revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor".

Em relação à ré Terezinha, diversas foram as tentativas de citação pessoal através de oficial de justiça, assim como foram realizadas inúmeras pesquisas, esgotando-se todos os meios na tentativa de localização. Assim a citação por edital foi devidamente engendrada neste feito, sendo que sequer veio aos autos impugnação quanto a isso.

Para esta foi apresentada contestação por negativa geral, através de curadoria especial, sendo que não foi trazido aos autos nenhum óbice à procedência do pedido.

A relação jurídica entre as partes está comprovada com a matrícula do imóvel, apresentada às fls. 17/18.

A obrigação condominial tem natureza *propter rem*, respondendo o proprietário do imóvel pelo pagamento das obrigações, que surgem da simples propriedade do bem.

Nesse sentido o E. TJDF:

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. COBRANÇA. LEGITIMAÇÃO. TAXA CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. 1. As obrigações condominiais têm natureza *propter rem*, e, portanto, aderem à coisa, e não à pessoa, bastando a demonstração de que o devedor é proprietário ou possuidor da unidade integrante do condomínio para o reconhecimento de seu dever de pagar a quota condominial. 2. Recurso desprovido. (APC 20140111008923. Órgão Julgador 2ª Turma Cível. Publicação DJE: 23/10/2015 . Pág.: 215 Julgamento 14 de Outubro de 2015. Relator MARIO-ZAM BELMIRO)

Ademais, por força do art. 1.315, do CC, "o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita".

O requerido teve a oportunidade de se defender, caso a realidade fosse diversa da apresentada pelo requerente, mas se manteve inerte e não veio aos autos para explicitar outra versão dos fatos.

Tampouco houve impugnação quanto à inadimplência alegada, sendo o que basta.

Havendo alegação de inadimplemento competia à parte requerida a prova do pagamento das taxas, já que inviável ao requerente fazer prova negativa de que estas não foram pagas, o que deixou de fazer, sendo que, à falta dessa comprovação, a procedência é de rigor.



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

A planilha de cálculo apresentada à fl. 16 pormenoriza o débito alegado na inicial, sendo que à falta de impugnação, será reconhecida e tida como verdadeira.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE a ação**, extinguindo o feito com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar os réus ao pagamento de R\$ 1.111,15, além das prestações vencidas no curso do processo. Os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde a data de cada vencimento, de acordo com a tabela prática do TJSP, além da incidência de juros monetários de 1% ao mês desde a citação.

Vencidos, os réus arcarão com as custas e despesas processuais bem como com os honorários advocatícios que fixo em 10% do valor atualizado da condenação.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após, com ou sem resposta, encaminhem os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 - Trânsito em Julgado às partes - Proc. Em Andamento".

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser fito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 – Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.

P.I.

São Carlos, 06 de junho de 2018.

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



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