



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: **1017424-67.2015.8.26.0566**
 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 síntese, que a requerida é proprietária da unidade 01 do condomínio-autor; todavia se encontra inadimplente perante as despesas condominiais no montante atualizado de R\$ 1.591,82.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 03/52.

A requerida, devidamente citada (fl. 58), contestou o pedido (fls. 59/131). Preliminarmente, alegou a falta de interesse de agir, ilegitimidade passiva e denunciação à lide, uma vez que o imóvel foi vendido aos compradores Kleber e Roselena. No mérito, aduziu a falta de documentos comprobatórios, bem como que nunca recebeu o boleto de cobrança e jamais tentou-se uma solução amigável. Ainda, impugnou os cálculos.

Réplica à fl. 135.

Instadas as partes, a autora, à fl. 145, disse não ter mais provas a produzir e que não se opõe à "composição dos valores". A parte requerida, nessa oportunidade, juntou documentos relativos à representação processual e pediu o julgamento (fls. 146/154; 158/164 e 168/169).

É o relatório.

Fundamento e decido.

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 cobrança de despesas condominiais relativa aos meses de maio, junho, julho, agosto e setembro do ano de 2015, acrescidas de juros moratórios de 1%, multa de 2%, correção monetária e honorários advocatícios de 20% sobre o débito, perfazendo o total de R\$



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

1.591,82.

Sobre a falta de interesse de agir, tenho que o feito se mostra útil e necessário ao pedido inicial; isso porque havendo controvérsia sobre o débito, a presente demanda é o meio correto para o desate, não sendo obrigatório buscar, antes, a composição amigável.

Sobre o pedido de denunciação à lide, indefiro, uma vez que não se encaixa em nenhuma das previsões legais. Caso entenda necessário, a requerida deve ingressar com ação específica de regresso.

Sobre a ilegitimidade passiva, argumenta a ré que vendeu o imóvel em 17/09/2015 para Kleber Caliguri Mendonça e Roselena Cassitas Mendonça, e por isso estes é quem deveriam ser exclusivamente responsabilizados pelos débitos condominiais ora cobrados, referentes aos meses de maio, junho, julho, agosto e setembro de 2015. Tal alegação se confunde com o mérito e como tal passa a ser analisada.

Nesse vértice, reconheço a responsabilidade da requerida pelos encargos condominiais aqui exigidos, haja vista a superveniência da venda por intermédio do "contrato de venda e compra de fração ideal de terreno que corresponderá à futura unidade autônoma, pacto adjeto de alienação fiduciária e outras avenças" de fls. 95/118.

O autor suscita o não pagamento dos débitos condominiais referentes aos vencimentos de maio a setembro de 2015, no valor total de R\$ 1.591,82, acrescidos de honorários e custas, conforme planilha (fl. 18), mas a venda somente ocorreu no mês de setembro.

De mais a mais, a requerida ainda é a proprietária, conforme consta na matrícula do imóvel (fls. 19/20), de modo que deve responder por todas as dívidas condominiais do bem, inclusive as vencidas no curso da demanda.

Trata-se, portanto, de ação de cobrança de despesas condominiais proposta contra a proprietária do bem, exigindo a parte autora o pagamento dos valores descritos na planilha de fl. 18.

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.

**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**

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. 35 – 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\$ 1.326,52, bem como das parcelas que se vencerem até o trânsito em julgado, corrigidos monetariamente desde o vencimento, seguindo os mesmos índices adotadas 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 atualizado da condenação.

Oportunamente, archive-se.

P.R.I.

MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL

Juiz de Direito

(assinado digitalmente)

São Carlos, 07 de junho de 2016.

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