



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: **1012899-42.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Associação dos Moradores do Condomínio Residencial Quebec**
 Requerido: **Ketylin Fernanda Migliato Turatti**

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

A autora Associação dos Moradores do Condomínio Residencial Quebec, propôs a presente ação contra a ré Ketylin Fernanda Migliato Turatti pedindo a condenação desta no pagamento da quantia de R\$ 6.753,84, ante a falta de pagamento das despesas condominiais vencidas e não pagas desde 26/11/2013, bem como das que se vencerem no curso do processo.

A ré, em manifestação de folhas 22/23, nomeia à autoria seu ex-esposo Ricardo Antonio Turatti, uma vez que, na partilha de bens do divórcio, o imóvel permaneceu em sua integralidade ao nomeado.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, porque impertinente a dilação probatória.

De início, rejeito a nomeação à autoria, tendo em vista que no termo de audiência de conciliação restou consignado que o imóvel objeto desta ação seria vendido e o produto da venda é que seria direcionado ao nomeado. Assim, até que o imóvel não seja vendido, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais é de ambos os proprietários.

No mérito, procede a causa de pedir.

1012899-42.2015.8.26.0566 - lauda 1



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

Tendo em vista que a ré não ofereceu impugnação específica, de rigor a procedência do pedido.

Penso que é obrigação de todos os proprietários o pagamento de despesas do loteamento fechado, equiparado ao condomínio de fato, sob pena de locupletamento indevido daqueles que, mesmo usufruindo, não efetuarem o pagamento das despesas e benfeitorias comuns.

A autora é sociedade civil sem fins lucrativos, constituída por proprietários do loteamento exclusivamente residencial, com estatuto devidamente registrado (fls. 10/16).

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 propriedade, mesmo que não associado à autora, pois todos se beneficiam dos serviços executados.

Os serviços prestados pela autora beneficiam, indistintamente, todos os proprietários, revelando-se justa e lícita a cobrança da aludida taxa de manutenção, seja dos associados ou não.

Nesse sentido, o seguinte **precedente**:

2012.0000060797 EMENTA: “Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação nº 0341813-22.2009.8.26.0000, da **Comarca de Limeira**, em que são apelantes FLAVIO BUTORI LOPES DE FARIA e IRACEMA CALDAS LOPES DE FARIA sendo apelado **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO PORTAL DAS ROSAS**. ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso dos réus e deram provimento ao adesivo, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão. O julgamento teve a



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

participação dos Exmo. Desembargadores NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA (Presidente) e FÁBIO QUADROS. São Paulo, 16 de fevereiro de 2012. Teixeira Leite RELATOR Assinatura Eletrônica Apelação nº 0341813-22.2009.8.26.0000 - Limeira - voto nº 14653 2/8 Voto nº 14653 Ação de cobrança de contribuições mensais ajuizada por Associação de moradores. Sentença de parcial procedência que determinou o pagamento das taxas até a data da assembleia, cuja validade é discutida em outra ação. Equiparação do loteamento, ainda que aberto, a condomínio. Vedação ao enriquecimento sem causa que prevalece sobre a liberdade de associação. Fruição de vantagens pelos moradores que exige contraprestação. Precedentes desta 4ª Câmara que reconheceu a legalidade da cobrança. Recurso dos réus, desprovido. Recurso da associação, provido para condenar no pagamento, também, das taxas vencidas no decorrer do processo, mais verbas de sucumbência.”

Ademais, a ré não negou o débito cobrado nestes autos, fazendo presumir sua existência, impondo-lhe o ônus da impugnação específica, uma vez que não há como impor à autora a produção de prova negativa.

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, condenando a ré a pagar à autora a quantia de R\$ 6.753,84 (seis mil setecentos e cinquenta e três reais e oitenta e quatro centavos), com atualização monetária e juros de mora a contar de 07/10/2015 (planilha de folhas 08) 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, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta, a fim de não aviltar o exercício da advocacia. 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, 16 de dezembro de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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