



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004961-30.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **CONDOMÍNIO TERRA NOVA SÃO CARLOS I**
 Requerido: **Graziella de Oliveira e Silva Ferreira**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "TERRA NOVA"
 ajuizou a presente Ação de **Cobrança de Despesas de Administração, Conservação e Limpeza** em face de **GRAZIELLA OLIVEIRA e SILVA FERREIRA** (conforme requerido a fls. 52 e ss e recebimento do aditamento à inicial de fls. 56)), todos devidamente qualificados, aduzindo que é credor da requerida pela importância de R\$ 728,68 (despesas de administração, conservação e limpeza). Tendo restado infrutíferas as tentativas de solucionar a pendenga, ingressou com a presente ação.

A inicial veio instruída com documentos.

Citada (fls. 73), a requerida compareceu à audiência inaugural, no entanto desacompanhada de advogado e também não apresentou defesa. Na oportunidade, apenas informou ter adquirido o imóvel com a promessa de os antigos proprietários arcarem com quaisquer despesas anteriores à aquisição. Solicitou a juntada do contrato de compra e venda em que consta essa cláusula (fls. 79 e ss).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

É o relatório.

DECIDO.

A obrigação discutida é "Propter rem": recai sobre uma pessoa em razão da sua qualidade de proprietário ou de titular de um direito real sobre um bem.

Segundo "Arnaldo Wald, as obrigações propter rem derivam da vinculação de alguém a certos bens, sobre os quais incide decorrentes da necessidade de manter-se a coisa.

É exemplo de obrigação propter rem, entre outros casos, aquela que o proprietário de um bem tem que pagar os tributos a ele inerentes.

Nos presentes autos, cabe a requerida como dona, tal obrigação.

Fica facultado a ela, na sequência, exigir de quem lhe vendeu o bem o reembolso de tais valores agora tendo por base a obrigação contratual assumida.

Acrescento a ocorrência do efeito material da revelia: presunção de veracidade dos fatos alegados na inicial (art. 319 do CPC).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Pelo exposto e por tudo mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial para o fim de **CONDENAR** a requerida, **GRAZIELLA OLIVEIRA e SILVA FERREIRA**, a pagar ao autor, **CONDOMÍNIO "TERRA NOVA "**, R\$ 728,68 (setecentos e vinte e oito reais e sessenta e oito centavos), com correção a contar do ajuizamento e juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Deverá pagar, também, as parcelas vencidas no curso da ação (art. 290, CPC).

A ré suportará, ainda, as custas e despesas do processo e honorários advocatícios ao patrono do condomínio-autor, que fixo, em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Consigno, desde já, que o **prazo de quinze (15) dias**, previstos no **art. 475-J do Código de Processo Civil** (com a redação dada pela Lei nº 11.232 de 22 de dezembro de 2005), começará a **fluir a partir do trânsito em julgado** desta decisão, **independentemente de intimação**, incidindo a multa de 10% sobre a condenação, caso não haja o cumprimento voluntário da obrigação.

P.R.I.

São Carlos, 11 de dezembro de 2014.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

MILTON COUTINHO GORDO

Juiz de Direito

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