



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003886-82.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - ASSUNTOS ANTIGOS DO SAJ - COBRANÇA**
 Requerente: **Residencial Bela Vista I**
 Requerido: **Jzk Construções Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos etc.

RESIDENCIAL BELA VISTA I, qualificado na inicial, ajuizou ação de Procedimento Sumário em face de JZK CONSTRUÇÕES LTDA, também qualificada, alegando ser a requerida proprietária da unidade 03-T04, do Residencial Bela Vista I, conforme matrícula nº 97.582, do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos e assim é responsável pelas despesas condominiais mensais e taxa extra, sendo que a requerida não efetuou os pagamentos da referida unidade referente às taxas de condomínio e taxas extras vencidas entre 10/06/2015 a 10/02/2016, conforme planilha de fls. 18, totalizando um débito de R\$ 2.807,89, devidamente atualizado e com honorários advocatícios de 20%, conforme convencionado pelo condomínio, à vista do que requereu a condenação da autora ao pagamento da dívida atualizada de R\$ 2.807,89, acrescido das atualizações monetárias e verbas sucumbenciais.

A ré contestou o pedido alegando que referido imóvel foi objeto de Ação de Rescisão Contratual que tramitou perante a 3ª Vara Cível local, ajuizada por Miguel Aristarco Ribeiro contra a requerida, na qual foi rescindido o contrato entre as partes, com a reintegração da posse da requerida no imóvel no mês de setembro de 2015, conforme cópia do auto de reintegração de posse, de modo que as parcelas vencidas entre 10/06/2015 a 10/08/2015 não são de responsabilidade da requerida e sim do antigo morador, Miguel Aristarco Ribeiro, que era quem usufruía do imóvel, concordando a requerida apenas com o pagamento das parcelas vencidas a partir de 10/09/2015, pleiteando a designação de audiência de conciliação e requerendo a citação de Miguel Aristarco Ribeiro, pleiteando pela realização de pesquisa Bacenjud na tentativa de localizar o atual endereço de Miguel, de modo a conculir pela parcial procedência da ação.

O autor replicou reiterando os termos da inicial, afirmando que a dívida é *propter rem*, e deve ser arcada pelo requerido, que, em momento oportuno poderá pleitear em ação própria o que entender de direito.

É o relatório.

DECIDO.

Quanto à preliminar de ilegitimidade passiva, cumpre considerar que a questão de se definir estar ou não a ré obrigada ao pagamento de cotas condominiais anteriores à aquisição do imóvel é matéria de mérito.

Cuidando-se de obrigação *propter rem*, na medida em que a ré figura como proprietária do imóvel é de rigor tê-la como parte legítima, de modo que rejeito a preliminar.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

No mérito, tornando à questão de se cuidar de obrigação *propter rem*, pouco importará ter a dívida sido constituída ao tempo em que outro figurava como proprietário (no caso, o antigo morador, *Miguel Aristarco Ribeiro*), uma vez que “a ação de cobrança pode ser proposta, à escolha do credor, contra qualquer um daqueles que tenha uma relação jurídica vinculada ao imóvel (proprietário, possuidor, promissório comprador, etc), que mais prontamente possa cumprir com a obrigação, ressalvado a este o direito regressivo contra quem entenda responsável” (cf. Ap. 992070135877 - 28ª Câmara de Direito Privado do TJSP - 26/10/2009).

De rigor, portanto, o acolhimento do pedido para que seja o réu obrigado ao pagamento da importância em atraso, R\$ 2.807,89 (*dois mil oitocentos e sete reais e oitenta e nove centavos*), admitindo-se sua correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 12,0% ao ano, a contar dos respectivos vencimentos.

Sucumbindo, cumpre ainda ao réu arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 20% do valor da condenação, atualizado, conforme Convenção Condominial.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em razão do que CONDENO a ré JZK CONSTRUÇÕES LTDA a pagar ao autor RESIDENCIAL BELA VISTA I a importância de R\$ 2.807,89 (*dois mil oitocentos e sete reais e oitenta e nove centavos*), acrescida de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 12,0% ao ano, a contar dos respectivos vencimentos, e CONDENO o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 20% do valor da condenação, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 24 de junho de 2016.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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