



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: **1010799-46.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**
 Requerente: **Condomínio Parque Itaipú**
 Requerido: **Lucas Lucivaldo Nóbrega Almeida e outro**

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

Vistos.

CONDOMÍNIO PARQUE ITAIPÚ propôs ação de cobrança em face de **LUCAS LUCIVALDO NÓBREGA ALMEIDA** e **DANIELA DA SILVA ALMEIDA**, representada por sua genitora Carmen Pereira da Silva. Alegou que os requeridos são proprietários da Chácara de Recreio nº 353, lote 12 da quadra 18, e que se encontram inadimplentes em relação às taxas condominiais desde maio de 2014, bem como em relação às taxas de água, conforme planilha apresentada. Informou que houve notificação extrajudicial, sem sucesso quanto ao recebimento. Requereu a condenação do requeridos ao pagamento do montante de R\$ 12.563,53.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 05/18.

Citado (fl. 32), o primeiro requerido apresentou contestação às fls. 35/37. Preliminarmente, requereu os benefícios da gratuidade processual. No mérito, alegou ser herdeiro de 50% do imóvel objeto da lide e que há ação em andamento para possível extinção de condomínio. Aduziu o desconhecimento do inadimplemento das taxas, uma vez que é responsabilidade da segunda requerida, diante de acordo informal firmado. Requereu a improcedência da ação.

Réplica às fls. 42/45.

Citada (fl. 34), a segunda requerida se manteve inerte (fl. 47).

É o relatório.

Fundamento e decido.

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:



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

"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)."

De início, indefiro a gratuidade requerida pelo réu, já que inexistentes nos autos documentos comprobatórios da hipossuficiência alegada. O processo discute a existência de dívida de imóvel pertencente aos réus e ele próprio informa ter bens de herança (fl. 36), não restando comprovada a hipossuficiência para arcar com as custas.

Trata-se de ação de cobrança que o condomínio autor intentou em face dos requeridos, proprietários de imóvel em suas dependências, diante do inadimplemento em relação às taxas condominiais e de água.

Conquanto regularmente citada, a ré Daniela, representada por sua genitora, se manteve inerte e não apresentou contestação. Assim, deve ser submetida aos efeitos da revelia, nos termos do art. 344, do CPC. *In verbis*: "Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor".

A relação jurídica entre as partes está comprovada com a matrícula do imóvel, apresentada às fls. 12/14, bem como com as explicações dadas à fl. 22, acolhidas por este juízo à fl. 26. Ademais, o requerido confirma a propriedade do imóvel, fruto de herança, sendo o que basta.

O réu Lucas se ateve a imputar a responsabilidade pelo pagamento do débito à sua irmã, a corré Daniela, alegando o desconhecimento acerca da dívida, já que a responsabilidade sobre a administração do imóvel seria dela. Sem razão, entretanto.

A obrigação condominial tem natureza *propter rem*, respondendo o proprietário pelo pagamento das obrigações, já elas surgem da simples propriedade, demonstrada no caso concreto.

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)



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

Em havendo algum "acordo informal" entre os requeridos, isso pode ser utilizado para reaver as despesas do outro, mas não para se isentar da responsabilidade ante quem não fez parte da avença que, aliás, sequer se sabe se existe em verdade.

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".

A requerida 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, pelo requerido, quanto à inadimplência alegada.

Havendo alegação de inadimplemento, competia à parte requerida a prova do pagamento das prestações, 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.

A planilha de cálculo apresentada às fls. 02/03, 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 artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil para condenar a parte ré ao pagamento de R\$ 12.416,65, além das prestações vincendas. Os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde a data de cada vencimento, de acordo com o tabela prática do TJSP, além da incidência de juros monetários de 1% ao mês desde a citação.

Vencidos os requeridos 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 reposta 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.

Com o trânsito em julgado, 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



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, que deverá ser feito 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, 28 de fevereiro de 2018.

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