



**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: **1001963-21.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**  
 Requerente: **Residencial Ponta do Mel**  
 Requerido: **Fabio Miguel Alves**

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

O autor Residencial Ponta do Mel ajuizou a presente ação contra o réu Fábio Miguel Alves pedindo que o réu seja condenado ao pagamento das taxas de condomínio e demais taxas, totalizadas em R\$ 5.956,51, acrescido de juros, atualização monetária e multa até a data do efetivo pagamento, bem como as parcelas vincendas até a liquidação final.

Em contestação de folhas 55/60, o réu suscita preliminares de ilegitimidade passiva, e de falta de interesse de agir. No mérito, requer a improcedência do pedido, alegando que não se encontrava na posse do imóvel no período objeto da dívida, tendo recebido as chaves em março de 2016.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, porque impertinente a prova oral ou pericial.

De inicio, defiro ao réu os benefícios da justiça gratuita. Anote-se.

Afasto as preliminares de ilegitimidade passiva e de falta de interesse processual, porque são matérias de mérito.

O réu é proprietário da unidade nº 096 do Residencial Ponta do Mel e encontra-se inadimplente com as taxas condominiais vencidas de 05/11/2014 a 12/01/2016, bem como as taxas de IPTU, cujo montante totaliza o valor de R\$ 5.956,51.



**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**

Não há que se falar em ilegitimidade passiva por ser a dívida pretérita, ou seja, anterior ao recebimento das chaves, tratando-se de obrigação *propter rem*.

**Nesse sentido:**

1013711-20.2015.8.26.0361 Despesas condominiais. Ação de cobrança.

As obrigações condominiais, conforme assentado entendimento jurisprudencial, têm natureza *propter rem*, que vincula à dívida a própria unidade condominial, constituindo esta a principal garantia de adimplemento do débito. Assim, pode o condomínio optar pelo ajuizamento da ação de cobrança contra o proprietário, o possuidor, ou até ambos, em litisconsórcio facultativo. Precedentes do Col. STJ e desta E. Corte. Legitimidade passiva do titular do domínio.

Instrução suficiente para viabilizar julgamento do mérito. Art. 515, §3º, do CPC/1973, dispositivo reproduzido no art. 1.013, §3º, do CPC/2015. Ação julgada procedente.

Recurso provido. (Relator(a): Gomes Varjão; Comarca: Mogi das Cruzes; Órgão julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 11/05/2016; Data de registro: 13/05/2016)

Se o réu ainda não tivesse recebido as chaves do imóvel, com certeza a obrigação seria da incorporadora, mas, ao receber as chaves, assumiu a responsabilidade pelo pagamento das despesas ora perseguidas.

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar o réu a efetuar o pagamento das cotas condominiais, bem como as taxas do IPTU, cujo montante é de R\$ 5.956,51, devidamente atualizado e acrescido de juros de mora a partir da planilha de folhas 8/9, com acréscimo da multa de 2% até a data do efetivo pagamento, bem como das parcelas que se venceram no curso do processo.

Sucumbente, condeno o réu ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo 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 nobre exercício da advocacia, observando-se os benefícios da justiça gratuita. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do ex-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



**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**

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, 18 de maio de 2016.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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