



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: **1001589-73.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **SPAZIO MONT VERNON**
 Requerido: **JULIANA APARECIDA HENRIQUE**

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

Vistos.

SPAZIO MONT VERNON, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Sumário em face de JULIANA APARECIDA HENRIQUE, também qualificada, alegando seja a ré possuidor do imóvel localizado na unidade nº 401-02 do *Spazio Mont Vernon*, e não obstante responsável pelo pagamento das despesas de condomínio, deixou de fazê-lo desde o vencimento de 15/02/2013 e até 15/01/2014, as quais, acrescidas dos juros de 1% ao mês mais Correção Monetária e Multa Convencional de 2% totaliza o valor de R\$ 2.379,45, pelo qual reclama a condenação da ré.

A ré contestou o pedido sustentando que o pagamento das despesas reclamadas é indevido porquanto somente em 29/01/2014 formalizou a contratação da compra definitiva do imóvel, em virtude de falta de averbação de documentos pela Caixa Econômica Federal, esclarecendo, que até a presente data, as chaves do imóvel não lhe foram entregues, de modo que entende não haja se falar em cobrança das despesas de condomínio durante esse lapso temporal em que referida unidade não lhe pertencia, concluindo pela improcedência da ação.

O autor replicou postulando a intempestividade da resposta, aduzindo que as despesas condominiais, por se tratarem de obrigação *propter rem*, estão vinculadas ao bem, sendo de responsabilidade do comprador do imóvel mesmo que inadimplidas anteriormente à aquisição deste, reafirmando, assim, os termos da inicial.

É o relatório.

Decido.

O mandado de citação foi juntado aos autos em 21 de março de 2014, uma sexta feira, e a peça de resposta foi protocolada em 08 de abril de 2014, de modo que, iniciada a contagem do prazo de resposta somente no primeiro dia útil seguinte à juntada, ou seja, na segunda feira dia 24 de março de 2014, temos que os 15 dias tiveram seu termo final em 07 de abril de 2014, sendo, portanto, intempestiva a peça de resposta.

Cumpra considerar, contudo, que “A *presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor em face à revelia do réu é relativa, podendo ceder a outras circunstâncias constantes dos autos, de acordo com o princípio do livre convencimento do juiz*” (STJ-4ª Turma, REsp. 47.107-MT, rel. Min. César Rocha – in THEOTÔNIO NEGRÃO¹), e tanto é assim que, segundo entendimento firmado no mesmo Superior Tribunal de Justiça, a despeito da revelia, “os documentos juntados com a contestação intempestiva devem permanecer nos autos para que

¹ THEOTÔNIO NEGRÃO, *Código de Processo Civil e legislação processual civil em vigor*, 36ª ed., 2004, SP, Saraiva, p. 424, nota 6 ao art. 319.



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

sejam levados na consideração que merecerem” (cf. STJ-4ª Turma – REsp. 556.937-SP, rel. Min. Barros Monteiro – *in* THEOTÔNIO NEGRÃO ²).

Assim é que a questão da cobrança de despesas de condomínio ainda antes da aquisição do imóvel, que ficou inconteste nos autos, cumpre analisada por este Juízo.

O Condomínio autor não nega que a ré tenha adquirido o imóvel em razão do qual as despesas são cobradas somente em 29/01/2014, ou seja, em data posterior ao vencimento das parcelas aqui reclamadas, que datam de 15/02/2013 e até 15/01/2014.

E tem razão o autor, pois conforme se tem entendido pacificamente, a natureza *propter rem* da obrigação aqui discutida impõe que o adquirente arque com o pagamento das despesas condominiais deixadas em aberto pelo anterior proprietário: “*Tratando-se de obrigação "propter rem", pelas despesas condominiais vencidas anteriormente à adjudicação do imóvel, responde o novo proprietário, cabendo-lhe a possibilidade de buscar o reembolso frente ao anterior titular, por ação própria*” (cf. Ap. nº 0006878-34.2012.8.26.0223 - 31ª Câmara de Direito Privado TJSP - 07/07/2014 ³).

Cabe verificar, entretanto, que no caso destes autos a situação apresenta nuances distintas, atento a que o imóvel não foi adquirido de outro proprietário que já estivesse na posse do imóvel, mas da própria incorporadora, a MRV, conforme se lê dos documentos de fls. 41/43, havendo reclamo da ré de que sequer as chaves lhe foram entregues.

O autor não impugnou essa afirmação da ré, cabendo lembrada, então, a regar do art. 302, *caput*, do Código de Processo Civil, segundo a qual, “*se o fato narrado pelo autor não é impugnado especificamente pelo réu de modo preciso, este fato, presumido verdadeiro, deixa de ser fato controvertido*” (cf. JOSÉ JOAQUIM CALMOM DE PASSOS ⁴), pois “*a regra do art. 302 dispensa o fato não contestado de prova e impede que o juiz forme uma convicção própria sobre ele*” (LUIZ GUILHERME MARINONI) ⁵.

Mutatis mutandis, aplicada a mesma presunção processual à réplica do autor, temos seja possível, ante a falta de negativa ou impugnação da afirmação da ré, pelo autor, de que não recebeu as chaves do imóvel, ter-se o fato como verdadeiro.

Nessas circunstâncias não é possível falar-se em obrigação *propter rem*, com o devido respeito ao entendimento do autor, conforme pode ser conferido na jurisprudência: “*Ação de cobrança de despesas condominiais proposta contra promitentes compradores, que comprovaram não lhes ter sido entregue a chave do imóvel pela incorporadora, motivo pelo qual não são responsáveis pelo pagamento do débito cobrado - Extinção do processo por ilegitimidade passiva - Recurso não provido*” (cf. Ap. nº 9050732-17.2009.8.26.0000 - 29ª Câmara de Direito Privado TJSP - 17/10/2012 ⁶).

À vista do exposto, é de se concluir seja a ré parte ilegítima para figurar com responsável pelo pagamento das despesas perseguidas nesta ação, e, portanto, para figurar como ré na presente ação, sendo de se extinguir o feito sem conhecimento do mérito, cumprindo ao autor arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO EXTINTO o presente processo, SEM JULGAMENTO DO

² THEOTÔNIO NEGRÃO, *Código de Processo Civil e legislação processual civil em vigor*, 38ª ed., 2006, SP, Saraiva, p. 475, nota 3 ao art. 397

³ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁴ JOSÉ JOAQUIM CALMOM DE PASSOS, *Comentários ao Código de Processo Civil*, Vol. III, 8ª ed., 2001, Forense-RJ, n. 197.2/3/4, p. 287.

⁵ LUIS GUILHERME MARINONI, *Tutela Antecipada, Julgamento Antecipado e Execução Imediata da Sentença*, 4ª ed., 2000., n. 5, p. 79.

⁶ www.esaj.tjsp.jus.br.

**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**

MÉRITO, com base no art. 267, VI, do Código de Processo Civil, e em consequência CONDENO o autor ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 25 de julho de 2014.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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