



**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: **1010930-89.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**  
 Requerente: **Parque Monte Nevada**  
 Requerido: **Patricia Regina da Silva**

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

Vistos.

**PARQUE MONTE NEVADA** propõe ação de procedimento ordinário com pedido de cobrança contra **PATRÍCIA REGINA DA SILVA**. Alega, em resumo, que a requerida é proprietária de apartamento localizado no edifício da parte autora, sendo que está deixando de contribuir com o rateio das despesas condominiais

Juntamente com a peça preambular vieram os documentos de fls. 04/35, inclusive o demonstrativo de débito.

Realizada a audiência de conciliação, não houve êxito (fl. 63), sendo consignadas manifestações de ambas as partes, além de juntados documentos.

O autor pediu a aplicação da revelia e a observância do artigo 1345, do Código Civil.

**É o relatório.**

**Fundamento e decidido.**

Pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do disposto no artigo 355, incisos I e II, do Novo Código de Processo Civil.

A ré, devidamente citada com as advertências inerentes à sua inércia, deixou de contestar a ação. A ausência de defesa acarreta a revelia, reputando-se verdadeiros os fatos alegados pelo autor. Isso, porém, não leva necessariamente à procedência, sendo pertinente a análise da questão.

Aré realmente adquiriu o imóvel, conforme cópia da matrícula acostada às fls. 32/35, devendo, então, arcar com o pagamento das despesas condominiais.

O autor suscita o não pagamento dos débitos condominiais referentes aos vencimentos de janeiro a outubro de 2013, no valor total de R\$ 2.930,04, acrescidos de honorários e custas, conforme planilha (fl. 31) mas, evidentemente, não pode provar fato negativo, competindo à ré a produção de prova contrária ao direito do autor o que, contudo, não fez.

Frise-se, ainda, por oportuno, que embora a ré não tenha apresentado defesa



**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**

técnica, às fls. 65/92 foi juntado contrato particular de venda do imóvel, mútuo com alienação fiduciária em garantia e outras obrigações, asseverando que a maior parte das dívidas são anteriores à aquisição, e por isso não tem responsabilidade sobre os débitos anteriores.

Respeitados entendimentos contrários, realmente a ré não pode ser compelida a pagar débitos anteriores, não sendo sua a responsabilidade sobre eventuais pendências pretéritas, já que ela não deu azo à dívida.

A meu ver, a dívida deve ser paga diretamente por seu devedor, tratando-se de sua responsabilidade pessoal.

Corroborando e sustentando tal entendimento, destaco a cláusula primeira do contrato, estampada à fl. 67, a qual prevê a entrega do imóvel livre e desembaraçado de qualquer ônus:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – COMPRA E VENDA** – Os vendedores declaram-se senhores e legítimos possuidores do imóvel acima descrito e caracterizado, livre e desembaraçado de qualquer ônus e, assim, o vendem pelo preço constante da letra "B" deste contrato, cujo pagamento é satisfeito na forma igualmente referida na letra "B". (...)

Com efeito, em razão da força negocial dos contratos, a ré somente responde pelas dívidas posteriormente contraídas.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido inicial de cobrança de despesas condominiais, nos termos do artigo 487, inciso I, do Novo Código de Processo Civil, condenando a ré a pagar ao autor o valor das despesas condominiais vencidas após 18/07/2013, inclusive as que tenham vencido no curso da ação, tudo devidamente corrigido até a data do pagamento, pelos índices da Tabela Prática de Atualização de Débitos Judiciais do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo. Os juros de mora incidem no montante de 1% ao mês, a contar do vencimento de cada despesa condominial.

Sucumbente em maior parte, condeno ainda a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e dos honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Oportunamente, intime-se a parte autora para requerer o que direito e prosseguimento na forma do artigo 523 do Novo Código de Processo Civil.

P.R.I.C.

**MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**

Juiz de Direito

(assinado digitalmente)

São Carlos, 21 de março de 2016.

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