



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

SENTENÇA

Processo nº: **1007444-28.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**
 Requerente: **Condomínio Edifício Medical Center**
 Requerido: **Dorceli Martins**

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

Vistos.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MEDICAL CENTER, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Dorceli Martins, também qualificado, alegando que o requerido seria proprietário de 3 unidades/salas comerciais (171,172 e 173), que se encontrariam em débito, e que o autor seria credor de 29 parcelas de despesas condominiais e 2 parcelas de rateios-extras, nos valores originais que somariam a importância de R\$17.300,34 de cada unidade, que somadas resultariam em R\$51.901,02, vencidas de 18/06/2014 a 12/10/2016, à vista do que requereu a condenação do réu à quantia de R\$88.878,99, já acrescida de 2% de multa, juros de 1% ao mês, honorários advocatícios na base de 20%, de acordo com a convenção do condomínio e corrigida a partir dos vencimentos, a condenação ao pagamento das custas processuais e demais cominações de estilo e que as taxas de despesas condominiais e rateios-extras vincendas, se não forem pagas pelo réu no decurso da presente, sejam as mesmas incluídas no demonstrativo de débito, devidamente atualizadas nos termos do estatuto do condomínio, conforme preconiza o art.323 do CPC.

O réu contestou o pedido impugnando o valor do cálculo do autor e alegando que estariam majorados de juros compostos não previstos contratualmente ou em convenção e sustentou que o valor devido seria R\$18.704,25 e que a conta cobrada relativa as 3 unidades totalizaria R\$56.112,75, computados juros moratórios simples, de modo a concluir pela improcedência da ação.

O autor replicou reiterando os termos da inicial.
 É o relatório.

DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, conforme permite o artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, à vista das provas existentes nos autos, suficientes para o deslinde da questão.

O requerido, em sua contestação, não nega a inadimplência

Em análise à planilha de cálculos de fl. 26/30, verifica-se não ter havido incidência alguma de valores ou percentuais ilegais.



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

Os juros moratórios de 1% ao mês encontram-se estabelecidos no art. 12, § 3º, da Lei 4.591/64, enquanto a multa de 20% pelo inadimplemento é fixada como limite no supracitado dispositivo e determinada no art. 8º da Convenção Condominial (cf. fls. 09). Não houve incidência de juros sobre juros, pois não se há que se confundir essa hipótese com a aplicação simultânea de juros e correção monetária.

A jurisprudência é no mesmo sentido: "*DESPESAS DE CONDOMÍNIO - COBRANÇA - MULTA DE 20% - JUROS DE 1% AO MÊS - PREVISÃO NA CONVENÇÃO - ART. 192, § 3º CF. Perfeitamente cabível a cobrança de multa moratória de 20% e juros de 1% ao mês quando devidamente previstos na Convenção Condominial em seu art. 34. A cobrança de juros moratórios de 1% ao mês não infringe o disposto no art. 192, § 3º da CF, posto que estes se referente a juros reais relativos a concessões de créditos. PRELIMINAR REJEITADA, RECURSO DESPROVIDO*". (cf; Apelação Sem Revisão 9156958-90.2002.8.26.0000 – TJSP - 24/11/2003).

Assim, cumpre ao requerido pagar o valor devido pelo inadimplemento das parcelas vencidas, como expostas em planilha de fls. 26/30, todas acrescidas de multa contratual de 2% do valor do débito conforme estipulado pela convenção do condomínio, além de correção monetária pelos índices do INPC, como ainda de juros de mora de 1,0% ao mês, ambos a contar da data do vencimento, não havendo que se falar em juros compostos.

Tratando-se a presente ação de cobrança de prestações periódicas, nos termos do quanto disposto no artigo 323, do Código de Processo Civil, arcarão ainda o requerido com o valor das prestações vencidas e não pagas no curso do processo, desde que devidamente comprovadas, as quais delibero incluir na condenação, podendo ser executadas as vencidas até a data da execução do julgado.

O réu sucumbe e deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que CONDENO o(a) réu Dorceli Martins a pagar a(o) autor(a) CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MEDICAL CENTER a importância de R\$ 51.901,02 (*cinquenta e um mil novecentos e um reais e dois centavos*), referentes as despesas condominiais vencidas de 18/06/2014 a 12/10/2016, conforme planilha de calculos de fls. 26/30, bem como as parcelas vencidas e não pagas ao longo do processo, todas acrescidas de multa contratual de 2% do valor do débito e de correção monetárias pelos índices do INPC, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, ambos a contar da data do vencimento, e CONDENO o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 09 de maio de 2018.

Vilson Palaro Júnior
 Juiz de direito.

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



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