

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005260-70.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condominio Edifício Thomaz Gregori**
 Requerido: **Tuepa Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO THOMAZ GREGORI ajuizou a presente **ação de COBRANÇA** em face de **TUEPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, todos devidamente qualificados nos autos.

O requerente informa em sua inicial que a empresa ré é proprietária de uma unidade autônoma do condomínio autor conforme matrícula nº 14.880 registrada no cartório de registro de imóveis desta cidade de São Carlos/SP e não efetuou os pagamentos devidos referentes aos meses vencidos em 10/12/2013, 10/01/2014 e 10/02/2014 que totalizam o montante de R\$ 19.223,58 com os devidos acréscimos. Os valores são referente às despesas para adequação para regularização do alvará do corpo de bombeiros. Requereu a procedência da demanda condenando a requerida ao pagamento total do débito acrescido de juros e correção monetária. A inicial veio instruída por documentos às fls. 04/38.

Às fls. 39/40 foi designada audiência de tentativa de conciliação que

1005260-70.2015.8.26.0566 - lauda 1

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

restou infrutífera, conforme termo de fls. 46/47.

Devidamente citada a requerida apresentou contestação alegando que não tomou conhecimento dos valores discutidos nesta demanda. Informa ainda que o prédio encontrava-se alugado para o Município de São Carlos/SP e que a responsabilidade quanto à vistoria pelo corpo de bombeiros caberia a tal entidade. Enfatizou que estão sendo cobrado gastos com elevadores que não servem a unidade condominial e assim pretende a compensação de tais valores.. No mais rebateu a inicial e requereu a improcedência desta demanda.

A audiência para tentativa de conciliação à fls. 103 resultou infrutífera conforme termo de audiência de fls. 111/112.

A requerida foi intimada a se manifestar sobre o cálculo apresentado a fls. 126/127 e permaneceu inerte (fls. 135).

É o relatório.

DECIDO.

O pleito é procedente.

A requerida se insurge contra a cobrança com os seguintes argumentos: 1) o imóvel foi locado à Prefeitura de São Carlos em 2012 e recebeu as chaves em julho de 2014, razão pela qual não pode ser cobrada por débitos anteriores; 2) pagou R\$ 10.269,00 para a instalação de elevadores e sua (dela ré) unidade não conta com tal serviço.

Instada especificamente a se manifestar sobre o novo cálculo trazido (fls. 127) preferiu o silêncio.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A obrigação em exame é "proper rem".

Assim, como proprietária de imóvel situado dentro de Condomínio de Casas, a requerida deve pagar as despesas de administração, conservação e limpeza e fundo de reserva, conforme o cálculo apresentado a fls. 127.

Cabe ressaltar que no cálculo exibido a fls. 127 foi considerado o valor de R\$ 6.688,00 que é resultado dos R\$ 15.168,00 originais com abatimento de R\$ 8.480,00.

A compensação pleiteada na defesa às fls. 51, primeiro parágrafo, não pode ser acolhida, uma vez que os requisitos para tal instituto não se verificam *in casu*.

Para que seja possível a compensação é necessário que as dívidas sejam líquidas, vencidas e de coisas fungíveis e não podem diferir na qualidade. A respeito confira-se fls. 369 e 370, do Código Civil.

Apenas um reparo merece referido cálculo, devendo ser expurgado o valor incluído a título de honorários e custas, que cabe ao juízo arbitrar.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE** a súplica inicial para o fim de **CONDENAR** a requerida, **TUEPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, a pagar ao autor, **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO THOMAZ GREGORI**, o valor de R\$ 26.475,94 (vinte e seis mil quatrocentos e setenta

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

e cinco reais e noventa e quatro centavos), com correção monetária a contar de agosto de 2016 (cálculo de fls. 127). Pagará, ainda, as taxas que se venceram a partir de então, nos termos do artigo 323 do CPC, com correção monetária a contar de cada vencimento. Tudo será incluído com juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Sucumbente, arcará a requerida com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor total da condenação.

Transitada em julgado esta decisão caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 e ss do CPC.

PUBLIQUE-SE E INTIMEM-SE.

São Carlos, 23 de março de 2017.

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