



**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: **1005647-85.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Condomínio**  
 Requerente: **Condominio Parque Residencial Damha Ii**  
 Requerido: **MARTINHO ALEXANDRE DE ARRUDA BOTELHO**

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

O autor Condomínio Parque Residencial Damha II propôs a presente ação contra o réu Martinho Alexandre Antonio de Arruda Botelho, requerendo a condenação deste no pagamento da quantia de R\$ 2.927,34, ante a falta de pagamento da taxa de condomínio com vencimento em 23/03/2014 e 23/04/2014, descritos na planilha de folhas 30.

O réu, em contestação de folhas 47/49, suscita preliminar de carência da ação, alegando que a taxa de condomínio com vencimento em 23/03/2014 foi paga no dia 11/04/2014 e a que se venceu no dia 23/04/2014 foi paga em 05/05/2014, requerendo a aplicação do artigo 940 do Código de Processo Civil. No mérito, impugna o cálculo apresentado às folhas 30, no valor de R\$ 479,89, sob a denominação “Despesas Convenção/Regimento”, posto que sua origem não foi demonstrada.

O réu, em reconvenção de folhas 52/54, requer a condenação do reconvindo no pagamento de indenização por danos morais, ante à propositura da ação que lhe causou indignação e dissabor pessoal, em valor a ser arbitrado pelo juízo.

Réplica à contestação de folhas 63/69.

O reconvindo, em contestação de folhas 70/74, requer a improcedência do pedido, tendo em vista que o reconvinte pagou as despesas de condomínio através de depósito bancário sem qualquer identificação do remetente, sob o argumento de que os Correios estavam em greve, todavia, poderia ter impresso a 2ª via do boleto através do *site*



**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**

da OTAC, que é a administradora do condomínio. Sustenta que o artigo 41 da Convenção do Condomínio veda a concessão de descontos para pagamentos em atraso, seja ele a que título for. Alega que o reconvinte foi demandado por sua única e exclusiva culpa, primeiro, porque deixou de pagar a despesa condominial na data do vencimento e, segundo, porque efetuou o pagamento em atraso mediante depósito bancário sem qualquer comunicação à administradora do condomínio, sem o acréscimo de multa, juros e correção monetária, tentando se locupletar à custa dos demais condôminos.

Réplica à reconvenção de folhas 79/81.

Relatei. Decido.

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

Afasto a preliminar de carência da ação é matéria de mérito.

Trata-se de ação de cobrança de despesas de condomínio.

É obrigação de todo condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção de sua fração ideal (C.C., artigo 1.336).

O autor encontra-se devidamente constituído com estatuto registrado junto ao 1º Registro de Títulos e Documentos (**confira folhas 5/29**).

O valor objeto da cobrança são as taxas e despesas condominiais com vencimento em 23/03/2014 e 23/04/2014, devidamente acrescidas dos encargos moratórios previstos contratualmente (**confira folhas 30**).



**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**

O réu, em contestação, alega que, em virtude da greve dos Correios, os boletos foram entregues em datas posteriores aos seus vencimentos, tendo solicitado à administradora OTAC que fossem excluídos os juros, havendo concordância por parte da administradora. Assim, o boleto do condomínio com vencimento em 23/03/2014 foi pago no dia 11/04/2014 e o que se venceu em 23/04/2014 foi pago em 05/05/2014.

Entretanto, como asseverou o autor, o réu poderia ter emitido a segunda via do boleto das despesas condominiais através do *site* da administradora do condomínio, não podendo atribuir a culpa pelo atraso à greve dos Correios, já que outra forma de emissão é disponibilizada aos condôminos.

E não há falar-se em desconto dos juros, uma vez que o artigo 41 da Convenção de Condomínio é expresso em proibir a concessão de descontos ou quaisquer outras vantagens para os condôminos que efetuem o pagamento dos débitos com atraso (**confira folhas 41**).

Por outro lado, o pagamento das despesas é realizado mediante boleto bancário (**confira folhas 50/51**).

Entretanto, não andou bem o réu ao efetuar o pagamento das despesas mediante depósito bancário, pois não é a forma utilizada para tanto (**confira folhas 50/51**). Caso tivesse efetuado o pagamento da forma convencional, a instituição bancária teria cobrado a multa e previstos nos boletos.

De fato, como asseverou o autor, nos comprovantes de depósito não consta o nome do depositante (**confira folhas 50/51**), não havendo como identificar a origem dos depósitos nem a que título foram realizados.



**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**

Ademais, os depósitos não contemplaram os encargos moratórios devidos e previstos na convenção do condomínio (**confira folhas 20, artigo 40º**) e nos próprios boletos bancários (**confira folhas 50/51**). Assim sendo, os depósitos bancários não quitaram o débito totalmente, razão pela qual deve o réu arcar com o pagamento dos encargos moratórios e demais despesas decorrentes do atraso devidamente previstas na convenção do condomínio (**confira folhas 20, artigo 40º**), com exclusão dos valores depositados pelo réu, totalizando um débito atualizado até outubro de R\$ 1.222,31 (**confira folhas 63/69**).

Por outro lado, não procede o pedido formulado em reconvenção, de condenação do reconvindo no pagamento de indenização por danos morais.

Foi o próprio reconvinte quem deu causa ao ajuizamento da ação, ao efetuar o pagamento das despesas condominiais em atraso, sem os encargos moratórios e mediante depósito bancário, o que não é devido.

Assim, ante a ausência do nexo de causalidade, de rigor a improcedência do pedido formulado em reconvenção.

Diante do exposto:

a) acolho o pedido formulado na ação principal, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar o réu no pagamento da quantia de R\$ 1.222,31 (já descontado o valor pago mediante depósito bancário), com atualização monetária e juros de mora devidos a partir de outubro de 2015 (folhas 63/69). Sucumbente, condeno o réu no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, a fim de não aviltar o exercício da advocacia, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os



**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**

honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”;

b) rejeito o pedido formulado em reconvenção, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno o reconvinte no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 20% do valor atribuído à causa (reconvenção), com atualização monetária desde o ajuizamento e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta, ante o bom trabalho realizado nos autos.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 24 de novembro de 2015.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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