



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 Físico nº: **0001964-72.2006.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condominio Edificio Pinhais**
 Requerido: **Izabel Cristina Lui**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

CONDOMINIO EDIFICIO PINHAIS, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Sumário em face de Izabel Cristina Lui, também qualificada, na qual os então réus, JOSÉ GERALDO GOMIDE e MILTES AMÉRICA GOMIDES se viram condenados a pagar ao autor a importância de R\$ 10.905,98, acrescida do valor das taxas de condomínio vencidas e não pagas no curso da demanda, decisão que, transitada em julgado, foi liquidada pelo credor em R\$ 44.229,65, conta da qual os réus/devedores foram intimados para pagamento na forma do art. 475-J, do Código de Processo Civil.

Os réus opuseram impugnação alegando excesso de execução porquanto fossem beneficiários da assistência judiciária gratuita, impugnação acolhida para exclusão dessas verbas, de modo a que a liquidação ficasse reduzida a R\$ 39.616,89 em novembro de 2010.

Em junho de 2012 a liquidação foi atualizada para R\$ 53.344,12, seguindo-se penhora do imóvel descrito na matrícula nº 19.802 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, em seguida ao que os executados informaram nos autos que o referido imóvel teria tido seu domínio adquirido por *Isabel Cristina Lui da Silva* por força de sentença que havia reconhecido usucapião em seu favor, a partir do que este Juízo determinou que a referida adquirente passasse a integrar o polo passivo desta execução.

A adquirente, então, opôs impugnação alegando que não obstante exerça a efetiva condição de condômina há mais de vinte (20) anos, não teria sido citada dos termos da ação de conhecimento, tornando nula a sentença executada, passando daí a postular o reconhecimento da prescrição dos valores cobrados, dado que somente no ano de 2016 houve por bem o Condomínio credor em postular sua citação, passando daí a impugnar a aplicação da multa de 20% porquanto, a seu ver, afastada a partir da edição do Código Civil de 2003 que a fixou em 2%, enquanto em relação aos honorários advocatícios reclama novo reconhecimento de se cuidar de demanda na qual os devedores são beneficiários da gratuidade, benefício que deve se estendido às custas processuais e à multa do art. 475-J do Código de Processo Civil, com juros limitados a 2%.

O credor não respondeu.

É o relatório.



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

Decido.

A penhora recaiu sobre o imóvel descrito na matrícula nº 19.802 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, composto pelo apartamento nº 102 do *Edifício dos Pinhais*, que é exatamente o imóvel gerador das despesas condominiais ora executadas enquanto dívida de valor.

Referido imóvel, conforme se vê nos documentos de fls. 426 e seguintes, teve seu domínio adquirido pela ora impugnante *Isabel Cristina Lui da Silva* em 07 de agosto de 2014, a partir de sentença proferida pelo Juízo da 3ª Vara Cível de São Carlos que, reconhecendo o usucapião, assim decidiu (*vide fls. 590*).

Assim é que, considerando que a despesa condominial é obrigação essencialmente *propter rem*, determinou-se que a adquirente *Isabel Cristina Lui da Silva* passasse a integrar o polo passivo desta execução.

Nesse contexto, não procede afirmação da adquirente *Isabel Cristina Lui da Silva* sobre sofrer prejuízo decorrente da falta de citação, uma vez que, se vinha ela sustentando a efetiva condição de condômina há mais de vinte (20) anos, conforme declarado em sua impugnação, era de seu conhecimento a falta de pagamento das despesas condominiais respectivas bem como da existência da presente ação, posto se cuide de questão tratada nas assembléias de condôminos.

Sua inércia, ao inverso de enunciar prejuízo, acaba revelando, sob o aspecto processual a manifesta intenção de "criar" situação de nulidade por falta da citação, e sob o aspecto material a intenção igualmente manifesta de obter vantagem patrimonial indevida.

Ocorre que é da lei processual a determinação de que, mesmo "*quando a lei prescrever determinada forma sob pena de nulidade*", o que seria o caso da citação, "*a decretação desta não pode ser requerida pela parte que lhe deu causa*" (*vide art. 276, Código de Processo Civil*), no caso, a própria adquirente *Isabel Cristina Lui da Silva*, ora impugnante.

E sob o aspecto do direito civil, vale lembrado o precedente jurisprudencial, segundo o qual se a adquirente por usucapião exerceu efetiva posse do bem durante o período gerador das despesas condominiais executadas, a ele toca a responsabilidade respectiva, sob pena de enriquecimento ilícito: "*Pondere-se que a usucapião é forma originária de aquisição da propriedade, no caso de bem imóvel, via a ser utilizada por quem, embora tenha posse, não tem a propriedade. Nesta senda, conclui-se que as despesas vencidas durante a posse de Adriana Polidoro são de responsabilidade dela, sob pena de obter vantagem indevida, tendo em vista que usufruiu das comodidades do condomínio, o que, todavia, deverá ser objeto de ação própria, garantindo-se o contraditório e a ampla defesa*" (*cf. AI. nº 2243705-11.2015.8.26.0000 - 28ª Câmara de Direito Privado TJSP - 07/02/2017*¹).

Rejeita-se, portanto, a tese da adquirente *Isabel Cristina Lui da Silva*, ora impugnante.

Assim é que o valor das despesas ora executadas, vencidas a partir de julho de 2002, tempo em que a adquirente *Isabel Cristina Lui da Silva* expressamente declarou exercesse a posse do imóvel (*vide fls. 426*), são integralmente devidas, sujeitas à correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos vencimentos, devendo

¹ <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>


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

igualmente responder pelos juros de mora de 1,0% ao mês, contados do mesmo termo de vencimento.

Quanto à multa estatutária, fixada em 20%, cumpre reconhecido assista razão à impugnante, porquanto acabe a disposição estatutária superada pela lei nova, no caso, o Código Civil de 2003, a propósito do que a jurisprudência: *“CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - MULTA - REDUÇÃO PARA 2% (DOIS POR CENTO), RELATIVAMENTE ÀS PRESTAÇÕES VENCIDAS A PARTIR DA VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO CIVIL - CABIMENTO - ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO DIREITO ADQUIRIDO E DO ATO JURÍDICO PERFEITO - INOCORRÊNCIA - SENTENÇA MANTIDA. É certo que o simples fato da Convenção prever o percentual da multa moratória não se traduz em direito adquirido, pois tal disposição encerra apenas ato-regra, portanto, subordinada à lei vigente no momento da produção de seus efeitos. A simples previsão de uma sanção não significa utilidade concreta, nem vantagem patrimonial alguma, pelo menos até que se efetive a transgressão da norma”* (cf. Ap. nº 0043056-79.2006.8.26.0000 - 25ª Câmara TJSP - 07/11/2006 ²).

No mesmo sentido: *“DESPESAS CONDOMINIAIS – MULTA MORATÓRIA - INCIDÊNCIA INTELIGÊNCIA DO ART 1.336, § 1º, DO CÓDIGO CIVIL - RECURSO IMPROVIDO. As parcelas condominiais, vencidas após a entrada em vigor do novo Código Civil (janeiro de 2003), devem ser acrescidas de multa moratória de até 2% sobre o débito, nos termos do art. 1.336, § 1º, do mesmo estatuto”* (cf. Ap. nº 70-73.2009.8.26.0000 - 31ª Câmara de Direito Privado TJSP - 06/12/2011 ³).

Quanto aos honorários advocatícios e às despesas processuais, este Juízo já decidiu estar prejudicada a execução dessas verbas enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita concedida aos executados.

Os embargos são, portanto, procedentes nessa mínima parte, de modo que deverá a executada/impugnante arcar com o pagamento do equivalente a dois terços (2/3) do valor das custas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 15% do valor da dívida, atualizado, ficando o restante um terço (1/3) a cargo do exequente/impugnado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente impugnação oposta por Izabel Cristina Lui contra CONDOMINIO EDIFICIO PINHAIS, e em consequência determino o refazimento da conta de liquidação, reduzido o percentual da multa moratória para 2,0% (*dois por cento*) e para excluir da conta de liquidação valores referentes a despesa processuais e honorários advocatícios, nos termos acima, e CONDENO a devedora/impugnante ao pagamento do equivalente a dois terços (2/3) do valor das custas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 15% do valor da dívida, atualizado, ficando o restante um terço (1/3) a cargo do exequente/impugnado, observando-se em relação à devedora/impugnante estar prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida, na forma e condições acima.

P. R. I.

² www.esaj.tjsp.jus.br.

³ 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

São Carlos, 16 de maio de 2017.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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