



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

TERMO DE AUDIÊNCIA – CONCILIAÇÃO E CONTESTAÇÃO (RITO SUMÁRIO)

Processo nº: **1006976-69.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **CONDOMÍNIO TERRA NOVA SÃO CARLOS I**
 Requerido: **VALTER PEREIRA SANTANA**
 Data da audiência: **13/10/2014 às 14:00h**

Aos 13 de outubro de 2014, às 14:00h, na sala de audiências da 2ª Vara Cível, do Foro de São Carlos, Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, sob a presidência do MM. Juiz de Direito Dr. Paulo César Scanavez, comigo Escrevente Técnico Judiciário ao final nomeado, foi aberta a audiência de conciliação nos autos da ação entre as partes em epígrafe. Cumpridas as formalidades legais e apregoadas as partes, presentes se encontravam a advogada do autor, Dra. Natasha Orga. Ausente o réu ou quem o representasse. A tentativa de conciliação ficou prejudicada ante a ausência do réu. O autor pediu a prolação de sentença, haja vista a revelia da requerida. **O Juiz proferiu a seguinte sentença:** "CONDOMÍNIO TERRA NOVA SÃO CARLOS I move ação em face de **VALTER PEREIRA SANTANA**, dizendo que este é condômino na condição de proprietário da casa 417 situada nas dependências do autor, conforme matrícula nº 127.546, do CRI local. Deixou de pagar as despesas condominiais referidas a fl. 40, no valor de R\$ 4.765,62. Pede a procedência da ação para condenar o réu a lhe pagar esse valor e as despesas condominiais subsequentes, com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, multa de 2%, honorários advocatícios e custas processuais. Exibiu documentos, o réu foi citado e não contestou. **É o relatório. Fundamento e decidido.** O requerido foi regularmente citado, não contestou e por isso recolhe os efeitos da revelia. Consta da matrícula nº 127.546, do CRI local, que o réu é condômino no empreendimento do autor na condição de proprietário da casa nº 417. Incontroverso que deixou de pagar as despesas condominiais vencidas em 20/04/12 até a que se venceu em 23/09/14. Face a esse inadimplemento terá que pagar os juros de 1% ao mês, correção monetária e multa de 2% sobre o débito. Observo que os cálculos de fl. 40 aparentam certas irregularidades e que o contador do Juízo, para expungir dúvidas, elaborará outro cálculo nos moldes do art. 475-B, do CPC. A título de exemplo, tomo como referência os três primeiros valores nominais das despesas de condomínio da relação de fl. 40 (20.4.12, 23.5.12 e 23.6.12, cada uma de R\$ 110,00; como o cálculo foi feito até agosto/14, do primeiro vencimento até esse termo final foram 29 meses. Multiplicando-se 29% de juros de mora sobre R\$ 110,00: R\$ 31,90; do segundo vencimento foram 28 meses que multiplicados sobre R\$ 110,00: R\$ 30,80; no terceiro vencimento foram 27 meses que multiplicados sobre R\$ 110,00: R\$ 29,70. Na planilha de fl. 40, os valores apresentados, respectivamente, foram: R\$ 39,28, R\$ 37,83 e R\$ 36,23. Observo que convém verificar o resultado individual da correção monetária



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

indicada na planilha de fl. 40. **JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação** para condenar o réu a pagar ao autor, as despesas de condomínio vencidas desde 20/04/2012 até 23/09/2014, nos valores nominais discriminados na primeira coluna do cálculo, acrescidos de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, desde a data do vencimento de cada mensalidade, além de multa de 2%. É de aplicar à espécie o disposto no art. 290, do CPC, compreendendo as despesas condominiais que se vencerem até a data da extinção da execução deste julgado. Condene o réu a pagar ao autor, 10% de honorários advocatícios sobre o débito a ser apurado pela contadoria, além das custas do processo e as de reembolso. Determino que, logo depois da contadoria apurar o débito, seja o réu intimado pessoalmente, para pagar o débito em 15 dias, sob pena de multa de 10%. Entretanto, poderá se beneficiar do parcelamento previsto no art. 745-A, do CPC, desde que deposite 30% do valor apurado pela contadoria, depósito esse que poderá ser feito em 15 dias a partir de sua intimação, sendo que o remanescente do débito poderá ser pago em 6 parcelas, acrescidas de correção monetária e juros de 1% ao mês. Os pagamento poderão ser efetuados na agência forum do Banco do Brasil S/A. Publicada nesta audiência, registrada, saem os presentes intimados. NADA MAIS. Eu, _____ Rosana Gomes Scanavez, Escrevente Técnico Judiciário, digitei.

MM. Juiz (assinatura digital):

Adv^a. do Requerente: