



**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 Digital nº: **1003742-45.2015.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**  
 Requerente: **Condomínio Terra Nova São Carlos L**  
 Requerido: **Jeverton Domingos Amorim e outro**

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

Vistos.

CONDOMÍNIO TERRA NOVA SÃO CARLOS L, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Sumário em face de Jeverton Domingos Amorim, Tatiana Gonsaga Mendes Amorim, alegando que os réus, na condição de proprietários da casa 201 do Condomínio autor, conforme matrícula nº 127.332 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, estariam em mora no pagamento das taxas condominiais no valor atualizado de R\$ 737,77, pelo qual reclama a condenação dos réus.

Os réus contestaram o pedido sustentando sejam verdadeiras as alegações da autora sobre os meses do débito condominial, justificando possuir 03 filhos menores e o réu *Jeverton* estar desempregado, impugnando, entretanto, que o autor esteja a cobrar multa de R\$ 3,08 mais juros diários de 0,05, a seu ver em desacordo com a lei, dado que a multa deveria ser aplicada em 2% e os juros em 1% ao mês, concluindo pela improcedência da ação.

É o relatório.

Decido.

Com o devido respeito aos réus, ainda que este Juízo possa reconhecer alguma “Justiça” no não pagamento das despesas de condomínio diante da situação de carência financeira posta na contestação, cumprirá lembrar que *“a validade de uma ordem jurídica positiva é independente de sua concordância ou discordância com qualquer sistema de Moral”* (cf. HANS KELSEN <sup>1</sup>).

Mas o mais importante, em termos de Justiça efetivamente aplicada à vida das pessoas, é que enquanto essa situação perdura e os réus deixam de pagar as taxas de condomínio, as despesas de água, energia elétrica e de manutenção dos espaços comuns que eles, réus, realizam, são rateadas entre todos os demais condôminos, de modo que a se analisar por esse prisma, haverá muito menos justo em se manter tal situação, com o devido respeito.

A ação é, portanto, procedente, rejeitadas as justificativas da resposta.

No que diz respeito à multa e aos juros, se os réus fizerem a leitura do que consta do art. 34º, Capítulo XI - Das Penalidades, do Estatuto de Condomínio, verificarão que a multa está mesmo limitada a 2% e os juros a 1% ao mês (*leia-se às fls. 27*), de modo que não há como se apontar vício ou ilegalidade.

Diga-se mais, aplicada por analogia a regra da impugnação à execução de título judicial, ao reclamar excesso de cobrança cumpriria aos réus *“declarar de imediato o valor que*

<sup>1</sup> HANS KELSEN, *Teoria Pura do Direito*, Martins Fontes, SP, Página 72/3.



**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**

*entende correto, sob pena de rejeição liminar dessa impugnação” (sic., §2º, art. 475-L, Código de Processo Civil).*

É que os réus, ao impugnar a multa e os juros, não logram sequer apontar qual seria o excesso, e, como se sabe, *“insurgindo-se quanto ao excesso dos encargos contratuais, se deveria proceder à demonstração das cobranças que reputaram indevidas, cotejando as cláusulas do contrato com a lei e indicando as respectivas violações”* (Ap. C. nº 496.527-5 - Quarta Câmara Primeiro TACSP – v. u. - LUIZ SABBATO, relator).

A ação é, portanto, procedente, cumprindo aos réus arcar com o pagamento da importância de R\$ 737,77 referente às despesas de condomínio vencidas nos meses de abril e outubro de 2012, novembro de 2013 e dezembro de 2014, a qual deverá ser acrescida de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data do ajuizamento da ação, como ainda de juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, e, ainda, do valor das despesas eventualmente vencidas e não pagar no curso da ação, na forma do art. 290 do Código de Processo Civil, as quais deverão ser acrescidas de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar dos respectivos vencimentos, e, ainda, multa de 2%.

Os réus sucumbem e deverão arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação em consequência do que CONDENO os réus Jeverton Domingos Amorim, Tatiana Gonsaga Mendes Amorim a pagar ao autor CONDOMÍNIO TERRA NOVA SÃO CARLOS L a importância de R\$ 737,77 (*setecentos e trinta e sete reais e setenta e sete centavos*), referente às despesas de condomínio vencidas nos meses de abril e outubro de 2012, novembro de 2013 e dezembro de 2014, a qual deverá ser acrescida de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data do ajuizamento da ação, como ainda de juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, e, ainda, do valor das despesas eventualmente vencidas e não pagar no curso da ação, acrescidas de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar dos respectivos vencimentos, e, ainda, multa de 2%, e CONDENO os réus ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

P. R. I.

São Carlos, 18 de junho de 2015.

**VILSON PALARO JÚNIOR**  
 Juiz de direito.

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