



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

SENTENÇA

Processo nº: **1013353-22.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condomínio Residencial Quebec**
 Requerido: **Gilberto Drighetti Junior**

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

Vistos.

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUEBEC, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Sumário em face de Gilberto Drighetti Junior, também qualificado, alegando ser o requerido proprietário das unidades autônomas números 078, 203, 217, 249, 250, 285, 286, 380 e 381 localizadas no empreendimento requerente, e assim é responsável pelas despesas condominiais, conforme cláusula 35 da Convenção de Condomínio juntada aos autos, sendo que o requerido encontra-se em mora com as prestações referentes às unidades acima mencionadas, conforme planilha de fls. 42/44, que gera um débito no importe de R\$ 14.549,76 (valor que já inclui 20% de honorários advocatícios), à vista do que requereu a condenação do réu ao pagamento do valor atualizado da dívida R\$ 11.976,06, com os acréscimos legais e com os encargos da sucumbência.

O réu contestou o pedido alegando falta de regularidade processual, pois o requerente não fez juntar nos autos ata da assembleia comprovando que o mandatário tem poderes para representá-lo, conforme procuração de fls. 04; falta de condições da ação, por não acompanhar a inicial ata contendo orçamento previamente aprovado em assembleia geral para despesas rotineiras e gastos eventuais, aprovação por quorum regular previsto na convenção, exibição dos comprovantes (boletos ou recibos) e comunicação pelo síndico nos oito dias subsequentes à assembleia quanto à previsão orçamentária e rateio, de modo a concluir pela extinção do feito, e no mérito afirmou que o lote 381 não mais lhe pertence, tendo sido comunicado o condomínio, há mais de três anos, e que tentou negociação com o requerente para apresentar correção nas contas, pois apresenta taxa extra injustificadamente, sem aclarar a motivação desta cobrança, e que os juros aplicados são compostos o que acaba acarretando valor superior ao previsto na Convenção de Condomínio, rejeitando-se, ainda, o valor da cobrança na inicial, que já incluiu nos cálculos honorários advocatícios de 20%, sem que no entanto, tivessem sido arbitrados, concluindo, por fim, que na cobrança referente ao lote 381, são imputadas três (03) infrações, que sequer são discriminadas na presente ação, o que cerceia seu direito de defesa, de modo a concluir pela improcedência da ação.

O autor replicou alegando que todos os documentos comprovando a representação do requerente encontram-se juntados aos autos, afirmando que as condições da ação estão presentes, não havendo que se falar em extinção do processo, sendo que no mérito o requerido deveria comprovar documentalmente não ser mais o proprietário da unidade 381, nem comprovou haver comunicado o requerente desta venda, e que os honorários advocatícios calculados em 20% na inicial se deve por previsão expressa da Convenção de Condomínio reiterando os termos da inicial.

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

DECIDO.

Com o devido respeito ao autor, não há como se possa admitir a preliminar de defeito de representação pela falta de juntada nos autos ata da assembleia comprovando que o mandatário tem poderes para representar o Condomínio autor.

Ocorre que o réu, sendo condômino, sabe quem é o Síndico eleito, e a titularidade dessa condição é, pelo que se lê da contestação, incontroversa, tanto que não há impugnação dessa condição de síndico, mas tão somente da falta de documentos, evidenciando intuito de buscar vício processual que permita protelar a solução da questão de mérito, com o devido respeito.

Veja-se a propósito: *“APELAÇÃO DESPESAS CONDOMINIAIS COBRANÇA - Revelia dos réus - Ação julgada procedente - Nulidade da sentença por ausência de fundamentação - Inocorrência - Ilegitimidade ativa “ad causam” e irregularidade da representação processual - Não reconhecimento - Titularidade incontroversa da unidade condominial - Obrigação de pagamento das taxas condominiais decorrente de disposição legal e convencional. (...)” - cf. Ap. nº 0210680-17.2010.8.26.0000 - 32ª Câmara de Direito Privado TJSP - 07/07/2011).*

Depois, a suposta falta de condições da ação, por conta de que a inicial não esteja acompanhada de ata de assembléia aprovando orçamento e rateio de despesas, também não procede, tratando-se de documento dispensável, a propósito da jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: *“Civil e processual. Ação de cobrança de despesas condominiais. Sentença de procedência. Pretensões à reforma. Ausência de cópia das atas assembleares que aprovaram os valores devidos para fim de rateio de despesas condominiais, fundo de inadimplência e de reserva e “portas corta fogo”. Documentos dispensáveis, conforme jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça e do C. Superior Tribunal de Justiça. Réus que não se desincumbiram do ônus de provar a quitação, total ou parcial. O valor fixado a título de honorários advocatícios (15%) é razoável e se conforma às diretrizes das alíneas “a” e “c” do § 3º do art. 20 Código de Processo Civil, mormente considerando o trabalho acrescido com a interposição do apelo. Redução incabível. RECURSO DESPROVIDO” (cf. Ap. nº 1025065-49.2015.8.26.0100 - 27ª Câmara de Direito Privado TJSP - 26/01/2016).*

No mérito, a alegação de que o lote nº 381 não mais lhe pertença esbarra no fato de que uma tal afirmação dependa de prova documental, não juntada com a resposta.

Note-se que sequer houve indicação, pelo réu, do nome das pessoas que figurariam como compromissários compradores.

Ora, cuida-se aqui de obrigação *propter rem*, imputável àquele que figure como proprietário do imóvel, em consequência do que não há se falar em ilegitimidade passiva: *“Existindo promessa de compra e venda, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente comprador quanto sobre o promissário vendedor, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. É legitimado o proprietário do bem, eis que ausente comprovação da ciência inequívoca do condomínio acerca de quem efetivamente ocupe o imóvel devedor”. 2. Não se verifica a carência de ação por falta de interesse de agir, decorrente da não constituição do apelante em mora, vez que a obrigação decorrente das cotas condominiais ostenta mora ex re, ou seja, do só vencimento, sendo desnecessária a prévia interpelação, nos termos do art. 397 do Código Civil. 3. Recurso improvido” (cf. Ap. nº 0064819-97.2011.8.26.0506 - 35ª Câmara de Direito Privado TJSP - 11/04/2016).*

Quanto ao reclamo de eventual incorreção nas contas, reclama o réu que teria havido aplicação de taxa *extra* (sic.) sem clara definição, e que os juros aplicados teriam observado a forma composta, resultando em valor superior ao previsto na Convenção de Condomínio, cumpre estabelecer cuide-se aí de impugnação genérica.

Como se sabe, é da regra do rt. 525, § 4º, do Novo Código de Processo Civil, que



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

“Quando o executado alegar que o exequente, em excesso de execução, pleiteia quantia superior à resultante da sentença, cumprir-lhe-á declarar de imediato o valor que entende correto, apresentando demonstrativo discriminado e atualizado de seu cálculo”.

Aplicada por extensão, vê-se não se possa admitir a impugnação em questão.

Veja-se mais, não é outro o entendimento da jurisprudência: **“AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESPESAS CONDOMINIAIS - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Impugnação – Pedido de limitação da responsabilidade a 25% do débito – Descabimento – Dívida de caráter solidário, que permite a exigência integral de qualquer dos devedores – Matéria já acobertada pelos efeitos da coisa julgada - Excesso de execução – Não demonstrado – Título judicial que prevê a inclusão das prestações vincendas até a data de efetivo adimplemento – Impugnação genérica, que não se presta a afastar a pretensão condominial - Manutenção do entendimento adotado em Primeiro Grau - Negado provimento”** (cf. AI. Nº 2038573-20.2016.8.26.0000 - 25ª Câmara de Direito Privado TJSP - 16/03/2016).

Rejeita-se, pois, a pretensão de impugnação das contas.

Quanto ao reclamo de que os honorários advocatícios de 20% sejam excessivos, tem razão o réu, pois o Estatuto do Condomínio, em seu art. 40, limita-se a afirmar que, em caso de ação judicial para a cobrança das despesas condominiais, *“serão cobrados do condômino as despesas processuais e honorários advocatícios”*, cujo percentual não é fixado.

Logo, não é possível ao autor buscar, como fez na conta de fls. 43, aplicado o percentual máximo fixado pelo art. 85, §2º, do Novo Código de Processo Civil.

A defesa do réu é, portanto, procedente nessa parte.

Finalmente, quanto ao reclamo do réu de que estejam sendo-lhe imputadas três (03) infrações ao Estatuto do Condomínio, que sequer são discriminadas na presente ação, o autor, em réplica, limitou-se a afirmar que o réu *“nada juntou nos autos comprovando ter impugnado as três (03) infrações”* (sic.).

Contudo, a declaração de qual seriam essas infrações e a demonstração de sua apuração e comprovação não pode ser encargo do réu, com o devido respeito, dado que não é lícito exigir-se a ele prova contra si próprio.

Não há na inicial, e tampouco nos documentos a ela acostados, senão a juntada do Estatuto do Condomínio prevendo a possibilidade de aplicação dessa multa por infração àquele ordenamento, de modo que é impossível ao réu, como a este Juízo, saber qual a origem e a base legal dessa pena, sem o que, com o devido respeito ao autor e seu nobre procurador, é impossível a este Juízo recusar a impugnação formulada pelo réu, de modo que a ação é improcedente também nessa parte.

A ação fica, pois, parcialmente acolhida, para que seja o réu condenado ao pagamento dos valores das despesas condominiais referentes às unidades autônomas nº 078, nº 203, nº 217, nº 249, nº 250, nº 285, nº 286, nº 380 e nº 381, rateadas e vencidas no período de dezembro de 2012 a março de 2015, como ainda para pagamento das despesas condominiais referentes às mesmas unidades autônomas que tenham se vencido durante o curso da ação e até a liquidação do débito em regular execução, observando-se que sobre todos esses valores deverão incidir os acréscimos legais e estatutários, a contar dos respectivos vencimentos.

O réu sucumbe na maior parte do pedido, referente às próprias despesas condominiais, que representam valor superior a 90% da dívida cobrada, verificando-se a sucumbência do autor, em contrapartida, em valores pequenos, referentes às três (03) multas, e, depois, ao percentual dos honorários advocatícios.

A ação está sendo julgada antecipadamente, de modo que mesmo considerando o zelo e apuro técnico dos respectivos advogados, não houve necessidade de trabalho além dessa etapas processuais.

À vista dessas considerações, fica determinado que ao réu cumprirá arcar com o pagamento das despesas processuais, e com honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do



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

valor da condenação, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que CONDENO o(a) réu Gilberto Drighetti Junior a pagar a(o) autor(a) CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUEBEC a importância que vier a ser apurada em regular liquidação por cálculo referente às despesas condominais rateadas e vencidas no período de dezembro de 2012 a março de 2015 para as unidades autônomas nº 078, nº 203, nº 217, nº 249, nº 250, nº 285, nº 286, nº 380 e nº 381, como ainda ao pagamento das despesas condominais que tenham se vencido durante o curso da ação e até a liquidação do débito em regular execução, referentes às mesmas unidades autônomas, valores esses que deverão ser acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos, sobre cujo produto deverá ainda incidir a multa estatutária de 2%, e CONDENO o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 13 de abril de 2016.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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