



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: **4002021-75.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Associação dos Moradores do Condomínio Residencial Montreal**
 Requerido: **Luiz Valente de Oliveira Neto**
 Data da audiência: **19/02/2014 às 13:00h**

Aos 19 de fevereiro de 2014, às 13:00h, 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 Assistente 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 preposta do autor, Janete Aparecida Lopes Salla (RG 7.657.487-SSP/SP e CPF 156.213.188-54), e seu advogado, Dr. Salvador Spinelli Neto; ausente o réu ou quem o representasse. O patrono do autor solicitou prazo de 5 dias para juntar a carta de preposição pelo e-SAJ, o que foi deferido pelo juiz. A tentativa de conciliação ficou prejudicada ante a ausência do réu. O autor pediu fossem aplicados ao réu os efeitos da revelia, já que este foi citado e não compareceu a esta audiência. Informou, porém, que o réu quitou as despesas condominiais vencidas indicadas na inicial, quais sejam, as vencidas nos meses de junho, julho, agosto e setembro de 2013, estando inadimplente em relação àquelas que se venceram nos meses de janeiro e fevereiro de 2014. O juiz proferiu a seguinte sentença: "**Associação dos Moradores do Condomínio Residencial Montreal** move ação em face de **Luiz Valente de Oliveira Neto**, dizendo que o réu é condômino da unidade 09 desse condomínio, o qual deixou de pagar as despesas condominiais de junho a setembro de 2013, no valor de R\$ 1.084,86, já incluída a multa de 2% e os juros de 1% ao mês. Pede a procedência da ação para condenar o réu a pagar referido valor, bem como as despesas condominiais que se vencerem no curso do processo, com os consectários legais, além das custas do processo e honorários advocatícios de 20%. Documentos às fls. 6/48. O réu foi citado e não compareceu a esta audiência. É o relatório. Fundamento e decido. Impõe-se o julgamento antecipado da lide, nos termos do inciso II, do art. 330, do CPC. O réu foi regularmente citado e não compareceu a esta audiência para contestar, presumindo-se verdadeiros os fatos articulados na inicial, nos termos do inciso II, do art. 330, do CPC. Inquestionável que o réu é proprietário e possuidor direto da unidade nº 09 do condomínio-autor. Incontroverso, ainda, que mensalmente tem despesas de administração, conservação e limpeza a serem pagas ao autor, mas deixou de fazê-lo desde a vencida em junho/2013 a setembro/2013. O autor admitiu que, após a propositura da demanda, o réu efetuou o pagamento das despesas condominiais do período indicado na inicial (valor nominal), mas está inadimplente em relação às despesas vencidas em janeiro e



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

fevereiro de 2014. O valor pago pelo réu será considerado apenas para os fins de abatimento do montante real da dívida, qual seja, as prestações especificadas na inicial e as que se venceram no curso da lide, bem como as vincendas até a data da efetiva extinção desta execução, consoante entendimento pacificado pelo STJ na aplicação do disposto no art. 290, do CPC. Sobre os valores das despesas condominiais vencidos incidem correção monetária pela Tabela Prática adotada pelo Egrégio Tribunal de Justiça deste Estado, juros de mora de 1% ao mês, verbas essas incidentes a partir do respectivo vencimento de cada periódica obrigação, além da multa de 2%. JULGO PROCEDENTE a ação para condenar o réu a pagar ao autor as despesas condominiais referidas na inicial, as vencidas até hoje e as vincendas até a data da extinção, pelo pagamento, desta execução, incidindo os encargos moratórios especificados no último § da fundamentação, deduzindo-se do montante do débito o valor que o réu pagou, conforme admitido pelo autor. O réu pagará ainda ao autor 15% de honorários advocatícios sobre o montante do débito, custas do processo e as de reembolso. O valor do débito será identificado pelo autor na fase do art. 475-B e J, do CPC, cujo requerimento deverá ser formulado no prazo de 10 dias depois do trânsito em julgado. Desde que apresentado o requerimento, o cartório simplesmente deixará fluir o prazo de 15 dias para o espontâneo pagamento da dívida por iniciativa do réu e, findo esse prazo, incidirão: multa de 10% do art. 475-J, do CPC, 10% de honorários advocatícios sobre o débito exequendo e 1% das custas finais devidas ao Estado. Ultrapassado o prazo sem o pagamento, o autor indicará bens do executado aptos à penhora. Se requerer penhora de ativos pela via online, providenciará o pronto recolhimento da taxa respectiva para evitar o retardamento da prestação jurisdicional. Publicada nesta audiência, saem os presentes intimados. Registre." Eu, _____ Ana Carolina Fonseca Chieppe, Assistente Judiciário, digitei.

MM. Juiz (assinatura digital):

Requerente (preposta Janete):

Adv. Requerente: