



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **1006629-02.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condomínio Residencial Villa Lobos**
 Requerido: **José Evandro Marques Gomes**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Condomínio Residencial Villa Lobos, devidamente qualificado nos autos ajuizou **AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS** em face de **José Evandro Marques Gomes**, igualmente qualificado, alegando, em síntese, que é credor do réu na importância de R\$ 11.774,62, atualizada até a data da propositura da ação. Aduz, em suma, que o réu é legítimo proprietário da unidade 131, situada em suas dependências e encontra-se inadimplente com o pagamento das taxas condominiais vencidas em 21/02/2015, 16/03/2015, 20/04/2015, 20/05/2015 e 22/06/2015, devendo arcar com despesas e encargos condominiais, acrescidos de juros de 1%, multa de 2% e multa de 3 taxas de condomínio, incluindo-se, na condenação, as cotas vincendas, a teor do que dispõe o artigo 323 do Novo Código Processo Civil.

O réu foi citado às fls.117, não oferecendo resposta às (fls.176), tornando-se revel.

Juntou documentos (fls.17/46).

Em manifestação a fls.114 a parte autora requereu o aditamento da inicial para que fosse convertida a ação de cobrança de condomínio para execução, nos termos do art. 784 do NCPC, o que foi indeferido por este



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO CARLOS
 FORO DE SÃO CARLOS
 4ª VARA CÍVEL
 RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Juízo a fls.118.

Em manifestação a fls. 121 a parte autora requereu a desistência em relação à corré Renata Zanoni Marques Gomes, o que foi homologado pelo Juízo a fls.122.

Decisão a fls.168 determinou a intimação do réu acerca da desistência em relação à corré Renata.

Em manifestação a fls.168 o condomínio autor requereu a reconsideração da decisão de fls.168, o que foi indeferido à fls.171.

O réu foi intimado do requerimento de desistência em relação à corré Renata a fls.174.

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decidido.

A procedência do pedido é de rigor.

Citado o réu deixou de contestar o pedido dano-se a revelia. Frente a essa situação, duas consequências emergem da lei processual. A primeira o julgamento antecipado da lide, em conformidade com o art. 355, II, do Código de Processo Civil. A outra, que se presumem verdadeiros os fatos arguidos na petição inicial, nos moldes do art. 344 do mesmo Código.

Anota-se que a taxa de condomínio consiste no pagamento das despesas concernentes ao uso do bem comum, tais como iluminação das partes comuns do prédio, pagamento dos funcionários de limpeza e segurança, servidores da área comum, a água utilizada, impostos, seguros contra incêndio e manutenção.

Trata-se, pois, de um rateio das despesas, contribuindo cada condômino apenas com a sua quota-parte.

Caio Mário da Silva Pereira em sua obra Condomínios e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO CARLOS
 FORO DE SÃO CARLOS
 4ª VARA CÍVEL
 RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Incorporações, 10ª ed., Forense, p. 142, assim expõe sobre a matéria:

“Interessando a todos a manutenção e conservação do edifício, é que a todos os condôminos compete concorrer, na proporção de sua parte, para as respectivas despesas”.

Dispõe o artigo 1.315 do Código Civil, que: *"O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita"*.

Por sua vez, reza o artigo 12 da Lei nº 4.591/64, que: *"Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a cota-parte que lhe couber em rateio. § 1º - omissis.. § 4º - As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia"*.

Portanto, por força da Lei Condominial, a obrigação de pagar as despesas condominiais é do proprietário ou titular de direito à aquisição da unidade que esteja em atraso em relação à cota-parte que lhe couber em rateio, de sorte que é de rigor, *in casu*, que o réu arque com as obrigações por ele inadimplida.

É certo que o condomínio está até mesmo dispensado de comprovar a legalidade do montante pretendido, porque “se presume o seu quantum diante do fato de que a simples existência da propriedade condominial gera despesas que deveriam ser suportadas pelos condôminos” (Ap. sem rev. 837.717.00/00, 7ª Câmara, rel. Juiz Paulo Ayrosa, apud



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Condomínio Edilício, Celso José Pimentel, pág. 254, in “Condomínio Edilício, aspectos relevantes, aplicação do novo Código civil”, Ed. Método, 2005).

Assim, o réu responderá pelo pagamento das taxas vencidas e vincendas, corrigidas monetariamente e acrescidas de juros legais de mora, desde cada vencimento e multa de 2%, arcando, ainda, com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

Nada obstante a revelia, a presunção de veracidade ocorre apenas quanto à matéria fática.

Assim, muito embora esteja caracterizada a revelia, os elementos de convicção trazidos aos autos não justificam o acolhimento integral do pedido.

Isso porque "a presunção contida no artigo 344 do NCPC de que "se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiros os fatos afirmados pelo autor" não conduz, necessariamente, à procedência do pedido inicial, que dependerá do exame pelo juiz, com base nas circunstâncias dos autos, das consequências jurídicas dos fatos.

A escritura pública de instituição, especificação e convenção do condomínio prevê em seu art. 38, § 1º que "na hipótese de reiterado atraso no pagamento das taxas condominiais, estipuladas nesta convenção, além da multa estabelecida no "caput" desta cláusula, o condômino ficará sujeito ao pagamento da multa correspondente a 03 (três) vezes o valor de suas contribuições mensais, multa essa que será cobrada cumulativamente com a multa de 2% (dois por cento) prevista neste artigo".

Em que pese a existência de tal cláusula, esta não poderá ser cobrada. Explico: A incidência da multa moratória e compensatória tem o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

mesmo fato gerador, qual seja, o atraso no pagamento, o que de acordo com a jurisprudência pacífica do E. Superior Tribunal de Justiça, é incabível a cumulação.

Destarte, não sendo possível a cumulação, de rigor, o afastamento da multa compensatória, devendo prevalecer apenas a multa moratória, decorrente do atraso no pagamento.

Dito isso, no que tange ao pedido do autor à condenação do réu ao pagamento da multa do valor de 03 (três) vezes o valor das contribuições mensais, em decorrência de reiterados atrasos no pagamento das taxas, essa matéria é incontroversa, dado que, como dito acima, a presunção de veracidade decorre apenas quanto à matéria fática.

De rigor, portanto, o afastamento do valor relativo à multa compensatória.

Nesse sentido já decidiu o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: 1008443-82.2015.8.26.0361 AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ENCARGOS LOCATÍCIOS – CUMULAÇÃO DA MULTA MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA TENDO POR FUNDAMENTO O INADIMPLEMENTO CONTRATUAL – IMPOSSIBILIDADE, SOB PENA DE CARACTERIZAÇÃO DE BIS IN IDEM, TENDO EM VISTA QUE AS CLÁUSULAS PENAIIS INCIDEM SOBRE O MESMO FATO GERADOR – PRECEDENTES DO E. STJ – DESPESAS CONDOMINIAIS – OBRIGAÇÃO PREVISTA EM CONTRATO – AUSÊNCIA DA ATA DE ASSEMBLEIA QUE NÃO OBSTA A COBRANÇA – NATUREZA DAS DESPESAS CONDOMINIAIS NÃO IMPUGNADA ESPECIFICAMENTE – CABIMENTO DA COBRANÇA RECONHECIDA. - Recurso provido em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

parte. (TJSP; Apelação 1008443-82.2015.8.26.0361; Relator (a): Edgard Rosa; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/05/2017; Data de Registro: 26/05/2017)

Em face do exposto, julgo procedente em parte o pedido do autor e condeno o réu ao pagamento das despesas de condomínio vencidas em fevereiro de 2015 a junho de 2015, a ser corrigido monetariamente desde o vencimento de cada parcela e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, devidos a partir também do vencimento, mais multa moratória de 2% ao mês.

Afasto a cobrança da multa compensatória, nos termos da fundamentação supra.

Fica autorizada a cobrança das prestações vencidas no curso do processo (art. 323 do NCPC).

Dada a sucumbência preponderante do réu, condeno-o ao pagamento das custas e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da condenação, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 12 de setembro de 2017.