

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1009443-84.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**  
 Requerente: **Condomínio Convívio Dom Bosco**  
 Requerido: **Roberval Affini**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

**VISTOS.**

**CONDOMÍNIO CONVÍVIO DOM BOSCO** ajuizou a presente **ação de COBRANÇA** em face de **ROBERVAL AFFINI**, todos devidamente qualificados nos autos.

O autor alega na inicial que o réu é proprietário da unidade designada L11 C137 situada no condomínio Convívio Dom Bosco, ora requerente. Aduz que o requerido não tem efetuado o pagamento das taxas extras e taxas ordinárias de condomínio correspondente aos meses 07/2014 a 08/2015. Requereu a procedência da demanda condenando o réu ao pagamento da dívida e devidos acréscimos. A inicial veio instruída por documentos às fls. 04/29.

A audiência de tentativa de conciliação cf. fls. 30, restou infrutífera conforme termo de fls. 60.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Devidamente citado, o requerido apresentou contestação denunciando à lide o Município de São Carlos ante ao fato de não poder ser compelido a pagar pela conservação e manutenção do asfalto, já que o mesmo recolhe regularmente seus impostos. Alega ainda que está sendo declarado inadimplente equivocadamente, pois assegura ter realizado o pagamento dos citados meses na inicial com exceção das quatro parcelas iniciais cf. fls. 42 – último parágrafo. No mais rebateu a inicial e requereu a improcedência total da demanda em face do requerente.

À fls. 92 foi indeferida a denunciação à lide. Esta decisão restou irrecorrida.

É o relatório.

Decido no estado por entender que a cognição está completa nos moldes em que se estabeleceu a controvérsia.

A pretensão do autor é procedente.

Na inicial são cobrados do réu taxas extraordinárias, inadimplidas, dos meses de 07/2014 a 08/2015. A cobrança encontra sustentação na ata de assembleia de 14/06/2014 (cf. fls. 54/55).

O requerido, em peça contestatória, confessou o débito das quatro primeiras parcelas, ou seja, de 07/2014 a 10/2014, no valor de R\$175,00 cada uma conforme se verifica à fls. 42 – último parágrafo; em relação as demais sustentou a quitação.

Para comprovar suas alegações juntou documentos às fls. 47/51 (comprovante de pagamento o IPTU do ano de 2014 e das taxas condominiais



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

dos meses de julho de 2014 a junho de 2015).

Todavia, na inicial o autor cobra as taxas de rateio extra dos meses de julho de 2014 a agosto de 2015, aprovado em assembleia geral extraordinária realizada no dia 14/06/2014 (a respeito confira-se fls. 54/55) e não taxas ordinárias.

É evidente que o réu é responsável pelo pagamento do rateio extra referente ao recapeamento do asfalto já que tal obra foi providenciada pelo condomínio em benefício de todos os condôminos.

Nesse sentido:

COBRANÇA. LOTEAMENTO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA EXTRAORDINÁRIA DE RECAPEAMENTO DO ASFALTO. APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA. EVENTUAL NULIDADE QUE DEVE SER DISCUTIDA PELAS VIAS PRÓPRIAS. VEDAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. IMPOSSIBILIDADE DE SE INCLUIR, NA CONDENAÇÃO, DEMAIS DESPESAS ORDINÁRIAS OU EXTRAORDINÁRIAS VENCIDAS APÓS O AJUIZAMENTO DA AÇÃO, EIS QUE DESVINCULADAS DO OBJETO DO FEITO. INAPLICABILIDADE, NA HIPÓTESE, DO ART. 290, CPC. APELAÇÃO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDA. (...) 5. Taxa extraordinária de recapeamento do asfalto aprovada em assembleia. Eventual irregularidade do ato assemblear, dos serviços prestados, ou dos valores exigidos, que deverá ser discutida pela via própria (TJSP, Apelação 0007308-88.2009.8.26.0320, Rel. Des. Alexandre Lazzarini, DJ 12/11/2013).

Assim, por ser proprietário de imóvel situado dentro de Condomínio de Casas, o requerido deve pagar as despesas de rateio extra, conforme o cálculo apresentado com a inicial (cf. fls. 18), que não foi impugnado no aspecto formal.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

\*\*\*

Ante o exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE** a súplica inicial para o fim de **CONDENAR** o requerido, **ROBERVAL AFFINI**, a pagar ao autor, **CONDOMÍNIO CONVÍVIO DOM BOSCO**, as taxas de rateio extra em atraso especificadas na inicial, mais as que eventualmente se venceram no curso da lide, nos termos do artigo 323, do CPC, tudo com correção monetária e juros de mora, à taxa legal, a contar de cada vencimento. Entretanto, como o autor trouxe valor certo na inicial, caberá a ele, na fase oportuna, refazer os cálculos de acordo com o aqui decidido.

Sucumbente, arcará o requerido com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 15% do valor total da condenação.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 e 524, do CPC.

P.R.I.

São Carlos, 02 de maio de 2016.

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