


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

Processo Digital nº: **1001841-08.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Condomínio**  
 Requerente: **Condomínio Mercado Municipal de São Carlos**  
 Requerido: **Cabochard Modas e Calçados Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

**Condomínio Mercado Municipal de São Carlos** propôs ação de cobrança em face de **Cabochard Modas e Calçados Ltda.** Alegou ser credor de 62 parcelas de despesas condominiais e rateios-extras, no montante de R\$ 42.718,21, referentes às unidades "Box LA 03 e LA 04". Requereu a quantia de R\$ 70.396,75, já acrescida de 2% de multa, juros de 1% ao mês e honorários de 20% conforme convenção de condomínio.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 03/30. Planilha de cálculos às fls. 19/22.

A requerida contestou o pedido às fls. 62/77 e 79/84. Preliminarmente, aduziu a carência da ação. No mérito, alegou que as taxas impostas referente ao uso de água e esgoto são abusivas, já que sua loja encontra-se instalada na rua e não dentro do mercado municipal, sendo que a cobrança equivale à dos condôminos que usufruem de todas as condições de conforto que lhes são oferecidas na parte interna. Trouxe aos autos boleto referente ao BOX 42B, indicando cobrança de valor muito inferior ao seu. Outrossim, impugnou os cálculos. Alegou que a requerente deixou de apresentar as especificações de seu pedido, bem como que já houve uma ação de cobrança, a qual resultou em acordo. Requereu a improcedência da ação e, se necessária, perícia técnica.

Audiência de conciliação prejudicada em razão da ausência das partes (fl. 91).

Réplica às fls. 94/109.

A ré, às fls. 110/119, requereu perícia técnica a fim de apurar o consumo da loja. Outrossim, alegou excesso na cobrança feita pela requerente (fl. 121/125).

A autora, às fls. 128/129, sustentou que, consoante as certidões de matrículas, a requerida já detinha ciência de que se tratava de condomínio, bem como os depósitos de liquidação são oriundos de outro feito que tramitou perante a 5ª Vara Cível de São Carlos.

Nova tentativa de conciliação restou prejudicada pela ausência das partes (fl.



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

141/142).

**É o relatório.**

**Fundamento e deciso.**

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Trata-se de ação de cobrança que a parte autora, Condomínio Mercado Municipal de São Carlos, interpôs contra uma de suas condôminas pela inadimplência quanto ao pagamento das despesas condominiais que listou às fls. 19/22 .

Preliminarmente, não há que se falar em carência da ação por falta de interesse de agir. O autor demonstrou a existência de vínculo jurídico com a ré, bem como a inadimplência, fato esse não contestado pelo requerido, que apenas busca discutir a abusividade das cobranças. A ação de cobrança é o meio totalmente eficaz e correto para que o autor busque a sua pretensão. Também há de se considerar que, embora a parte ré alegue a carência da ação por que "não apresenta resistência à sua pretensão, inclinando-se à composição do litígio(...)" (fl. 62)", não compareceu em nenhuma das duas audiências realizadas para tentativa de conciliação das partes, o que fala por si.

Dito isso, segundo informações das próprias partes, já houve ação de cobrança em trâmite na 5ª Vara Cível local, sendo que, de acordo com o documento de fls. 75/76, já se discutiram os débitos de despesas condominiais da requerida para com a requerente, vencidos até 15/02/2011, existindo até mesmo determinação de penhora naqueles autos, referente aos valores mencionados. Dessa maneira, não pode a autora querer cobrar em duplicidade as mesma parcelas já cobradas em sede de outra ação.

Ante o exposto deixo de julgar o pedido referente aos meses de 15/03/2010 a 15/02/2011, ficando reconhecida a litispendência parcial em relação ao feito nº 0016319-48.2010.8.26.0566, da 5ª Vara Cível de São Carlos-SP. Quanto ao restante das parcelas, não há razão para que não sejam apreciados os pedidos, sendo pertinente a análise dos argumentos trazidos pelas partes.



**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**

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

Fica a citação da ré suprida pelo seu comparecimento espontâneo aos autos, nos termos do art. 239, §1º, do NCPC.

O requerente suscita a inadimplência mas, evidentemente, como não pode provar fato negativo, competia à parte ré a produção de prova contrária ao direito do autor, ou seja, o pagamento do débito, o que, todavia, deixou de fazer. Pelo contrário, a ré não impugna tal fato, apenas demonstra sua insatisfação em relação aos valores cobrados, por entender não fazer parte do condomínio.

A parte autora traz aos autos, às fls. 97/104, cópia da matrícula do registro referente às duas unidades pertencentes à ré. Consta no Registro que as unidades autônomas encontram-se localizadas no 1º Pavimento do Mercado, cabendo ao proprietário uma fração ideal do terreno, bem como nas partes de uso comum do Condomínio do Mercado. Dessa forma, em que pese a afirmação da ré, de que a loja se localiza na Rua e não no interior do Mercado Municipal, o próprio registro do imóvel indica que a loja é parte integrante do Mercado e, assim, faz parte do condomínio, estando sujeita às condições impostas por sua convenção.

Ao fazer menção às lojas internas e BOX, a convenção de condomínio abarca todas as propriedades localizadas no Mercado Municipal, já que não poderia fazer diferente e excluir do condomínio, a sua escolha, qualquer propriedade. A própria parte requerida, aliás, ao tentar fazer prova de que estaria sendo cobrada em valores superiores a outros estabelecimentos, traz aos autos boleto do "BOX 42B", indicando que este se encontraria em igualdade de condições com a sua propriedade. Ora, não pode a ré invocar a denominação de "BOX" para produzir prova a seu favor e logo após dizer que apenas as lojas internas e os BOX estariam abarcados pelos termos da Convenção do Condomínio, não estando incluída nesta classificação.

Ainda que entenda serem descabidos os valores das taxas condominiais cobradas, cabe à ré buscar os meios viáveis para discutir possíveis mudanças na convenção, ou a extinção do seu dever, sendo que nesta ação não comprova minimamente a abusividade das cobranças e tampouco a ocorrência de algum fato extintivo, modificativo ou impeditivo do débito.

O boleto trazido aos autos (fl. 77) com valor bastante inferior ao cobrado no seu estabelecimento, não comprova qualquer ilegalidade na cobrança na medida em que a ré não demonstra a igualdade de condições entre o seu estabelecimento e o BOX 42B.

Por fim, o valor do débito encontra-se pormenorizado no demonstrativo de fls. 19/22 que, porém, não pode ser totalmente acolhido, e isso porque os honorários advocatícios decorrerão de eventual sucumbência, cabendo ao Juízo o seu arbitramento.

Nesse sentido:



**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**

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

" (...) À parte contrária, se vencida, cabe, tão-somente, carrear os ônus decorrentes da sucumbência. Não cabimento do ressarcimento. Consagração pelos artigos 389, 395 e 404 do Código Civil da regra do artigo 20 do Código de Processo Civil. Mesmo fenômeno, despesas da parte para fazer valer seu direito. Honorários sucumbenciais e contratuais decorrentes do mesmo fato. Obrigatoriedade dos sucumbenciais no processo civil e facultatividade dos contratuais. Autonomia de vontade. Negócio jurídico entre a parte e seu advogado. Liberalidade de uma parte que não pode obrigar a vencida. Impossibilidade de imposição ao vencido. Duplo ressarcimento dos serviços advocatícios inviável " (TJSP, Apelação nº 0000679-38.2015.8.26.0369, Rel. Des. Mauro Conti Machado, DJ: 15/12/15).

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos, nos termos do art. 487, I, do NCPC, para condenar a parte ré ao pagamento das parcelas referentes às taxas condominiais a partir de **16/02/2011, até a data desta sentença**, acrescidas da multa de 2% e atualizadas, cada uma, desde o vencimento de cada parcela, pela tabela TJ/SP, e com juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Pelo princípio da causalidade, condeno a parte ré ao pagamento de custas e, despesas processuais. Os honorários são fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação, arcando, a parte ré, com o pagamento de 90% dessa quantia, restando à autora o pagamento de 10%.

Transitada em julgado, apresente o patrono do autor planilha atualizada do débito, nos termos do art. 509, §2º, e 523, do NCPC, consignando os índices utilizados e datas iniciais e finais de consideração dos cálculos, requerendo o que entender pertinente.

Oportunamente, archive-se.

P.I.C.

São Carlos, 20 de setembro de 2016.

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