



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
 Rua Sourbone, 375, . - Centreville  
 CEP: 13560-970 - São Carlos - SP  
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

## SENTENÇA

Processo nº: **0002586-10.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**  
 Requerente: **Associação dos Amigos do Residencial I Parque Faber**  
 Requerido: **Bernadete de Lourdes S Zambon**

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

Vistos.

Processo nº 308/13

ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO RESIDENCIAL I PARQUE FABER, já qualificado, moveu a presente ação de cobrança contra BERNADETE DE LOURDES S. ZAMBON, também qualificado, alegando seja o réu proprietário da unidade designada 06-BA, localizada no condomínio autor, em razão do que é devedor das contribuições para despesas de administração, conservação e limpeza do condomínio, achando-se em mora em relação àquelas vencidas no período de agosto de 2007 a março julho de 2008, totalizando R\$ 6.368,12 já com acréscimo de correção monetária, juros de mora de 1,0% ao mês e multa de 2%, postulando sua condenação.

Não obtida conciliação em audiência preliminar, e porque a ré não compareceu ao ato, a autora postulou a aplicação dos efeitos da revelia e o acolhimento da ação.

Intempestivamente a ré peticionou nos autos alegando ser parte ilegítima na medida em que não é proprietária do imóvel.

A autora juntou prova documental indicando seja a ré titular do *usufruto* do imóvel, insistindo no acolhimento do pedido.

É o relatório.

DECIDO.

Rejeita-se a preliminar de ilegitimidade passiva, pois o usufrutuário é responsável pela despesa ordinária oriunda do rateio de custo das despesas de manutenção do condomínio: *“Despesas condominiais. Cobrança. Legitimidade do usufrutuário quanto às despesas ordinárias de condomínio. Nus-proprietários responsáveis apenas pelas despesas extraordinárias”* (cf. Ap. nº 0204059-34.2006.8.26.0100 - 25ª Câmara de Direito Privado TJSP - 08/05/2013 <sup>1</sup>).

No mérito, cabe destacar, primeiramente, que, conforme se tem entendido em nossos tribunais, o dever do condômino em arcar com sua cota no rateio das despesas condominiais decorre das regras impostas pelos artigos 48 e seguintes da Lei n. 4.591, de 1964 e artigos 624 e seguintes do Código Civil (cf. Ap. n. 510.558-00/8 - 9ª Câmara 2º TACSP - MARCIAL HOLLANDA, Relator <sup>2</sup>).

É, portanto, procedente o pedido, cumprindo à ré arcar com o pagamento do valor

<sup>1</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.

<sup>2</sup> JTACSP - Volume 171 - Página 505.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

relativo às despesas condominiais referentes aos meses de agosto de 2007 a março julho de 2008, totalizando R\$ 6.368,12, já acrescida de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, além de multa de 2%, a contar dos vencimentos, posto autorizado pelo estatuto, devendo ainda tais valores serem acrescidos daqueles que tenham se vencido no curso desta ação e que não tenham sido pagas pelo réu, igualmente acrescido de correção monetária pelos índices do INPC, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês e multa de 2%, a contar dos respectivos vencimentos.

Os honorários advocatícios, postulados em 20%, entretanto, não podem ser atendidos, porquanto não previstos pelo estatuto.

Considerando os parâmetros fixados pelo art. 20, do Código de Processo Civil, ficam fixados em 10% do valor da condenação, de modo que deverá a ré arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, nisso já considerada a mínima sucumbência do autor, que se dá somente em relação a essa questão do percentual dos honorários advocatícios.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que CONDENO a ré BERNADETE DE LOURDES S. ZAMBON a pagar ao autor CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SESMARIA DO PINHAL a importância de R\$ 6.368,00 (*seis mil, trezentos e sessenta e oito reais*), acrescido de correção monetária pelos índices do INPC, e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da propositura da ação, como ainda o valor das cotas de despesas condominiais que tenham se vencido no curso desta ação e que não tenham sido pagas pelos réus, igualmente acrescido de correção monetária pelos índices do INPC, juros de mora de 1,0% ao mês e multa de 2%, a contar dos respectivos vencimentos, e CONDENO a ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 23 de outubro de 2013.

**VILSON PALARO JÚNIOR**

Juiz de direito.

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