



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

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1010783-29.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Condominio Residencial Dona Eugenia**  
 Requerido: **Norail Aparecida Bardela**

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

Vistos.

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DONA EUGENIA**, devidamente qualificado nos autos ajuizou **AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS** em face de **NORAIL APARECIDA BARDELA**, igualmente qualificada, alegando, em síntese, que é credor da réu na importância de R\$ 4.232,69, atualizada até a data da propositura da ação. Aduz, em suma, que a ré é legítima proprietária da unidade 17, situada em suas dependências e encontra-se inadimplente com o pagamento das taxas condominiais vencidas em 10.01.2016, 10.02.2016, 10.03.2016, 10.04.2016, 10.05.2016, 10.06.2016, 10.07.2016, 10.08.2016, devendo arcar com despesas e encargos condominiais, acrescidos de juros e multa de 2% sobre o valor do débito, incluindo-se, na condenação, as cotas vincendas, a teor do que dispõe o artigo 323 do Novo Código Processo Civil. Com a inicial vieram aos autos os documentos de fls.05/31.

Devidamente citada, a ré apresentou contestação às fls.66/75, sustentado, em síntese, que realmente não efetuou o pagamento das despesas condominiais relativas aos meses de janeiro a agosto de 2016, pois encontrava-se com inúmeros problemas financeiros, o que a impossibilitava



**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

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

de pagar suas dívidas. Sustenta que já efetuou o pagamento relativo aos meses de janeiro de 2016, fevereiro de 2016, março de 2016 e abril de 2016, devidamente atualizados, sendo que o débito não é certo, líquido e exigível, já que parte do valor já foi quitado. Aduz que a multa por inadimplemento não pode ser superior a 2% e os juros a 1% ao mês. Requer os benefícios da Justiça Gratuita.

Juntou documentos (fls.78/81).

Impugnação à contestação às fls. 86/89 em que o autor apresenta nova planilha do débito, excluindo os meses já pagos pela ré (janeiro, fevereiro, março e abril de 2016) e incluindo as parcelas vencidas no decorrer da demanda.

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decido.

Julga-se antecipadamente a lide, nos termos do art. 355, I, do NCPC, dado que é despicienda, na espécie, a dilação probatória.

O condomínio autor pretende, nesta lide, receber as taxas condominiais inadimplidas em 10.01.2016, 10.02.2016, 10.03.2016, 10.04.2016, 10.05.2016, 10.06.2016, 10.07.2016, 10.08.2016, bem como as parcelas vincendas.

Observe-se que a ausência de pagamento das taxas cobradas é matéria incontroversa nos autos, mormente em se considerando que a própria ré reconhece que deixou de efetuar os pagamentos conforme lhe competia.

Anote-se, por oportuno, 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 de funcionários de limpeza e segurança, servidores da área comum, a água utilizada, impostos,



**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

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

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 Incorporações, 10. 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.

"É incontroverso nos autos que a ré é proprietária de unidade condominial, donde se extrai seu dever em arcar com o pagamento das taxas condominiais.

Os documentos essenciais para o ajuizamento da ação acompanham a petição inicial.

As despesas de condomínio gozam de presunção juris tantum, de modo a dispensar a demonstração de sua prévia aprovação, justamente em razão de seu caráter indispensável e inadiável (nesse sentido TJSP, AC n.879557-0/0- São Paulo- 35ª. Câmara de Direito Privado- Relator Egídio Giacoia, 21.3.05, v.u.). Nesse diapasão também é a melhor orientação doutrinária. Confira-se: "Não se exige cópia da ata da assembléia que aprovou o valor das cotas, o que se presume, a menos que ocorra teratologia. Trata-se de matéria objeto de reiterados pronunciamentos da Corte Paulista. Dispensam-se cópias de balancete mensal, a do regulamento interno e a dos boletos, como se dispensa a comprovação do montante pretendido, porque se presume "o seu quantum diante do fato de que a simples existência da propriedade condominial gera despesas que devem ser suportadas pelos condôminos" Condomínio Edifício, Aspectos Relevantes, coordenação



**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

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

Francisco Antonio Casconi e José Roberto Neves Amorim, Editora Método, 2005, pág.254. Veja-se, ainda: CONDOMÍNIO - Despesas condominiais - Condômino sujeito ao pagamento de sua cota-parte, ainda que não cumpridas todas as formalidades legais- Obrigatoriedade - Não comprovação pela administração das despesas e não demonstração da respectiva aprovação em assembléia - Irrelevância - Discussão posterior resguardando o seu direito - Hipótese - Possibilidade - Recurso impróvido .(TJSP- Apelação com Revisão n. 946.858-0/7 - Santos - 35ª Câmara de Direito Privado - Relator: Artur Marques - V.U. - Voto n. 10.292). Assim, “cabe aos condôminos se inteirarem das despesas necessárias à manutenção do condomínio, sejam as ordinárias, sejam as extraordinárias.

Destarte, procede o pedido, registrando-se que os juros de mora incidem desde o vencimento da dívida, assim como a correção monetária. Do contrário estaríamos a beneficiar os condôminos inadimplentes em prejuízo daqueles que pagam em dia sua obrigação, bem como estaríamos promovendo o enriquecimento ilícito sem causa do devedor.

Deve-se excluir do cálculo, porém, as parcelas já pagas pela ré (janeiro de 2016, fevereiro de 2016, março de 2016 e abril de 2016).

Em face do exposto, julgo procedente o pedido e condeno a ré ao pagamento das despesas de condomínio vencidas em 10.05.2016, 10.06.2016, 10.07.2016, 10.08.2016, a ser corrigido monetariamente desde o vencimento de cada parcela e acrescido de juros legais de mora de 1% ao mês, mais multa moratória de 2% ao mês.

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

Dada a sucumbência arcará a ré, com custas, despesas



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

processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor total da condenação.

Nesta data efetuei pesquisa junto ao site da Receita Federal e apurei que a ré não faz jus aos benefícios da justiça gratuita.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 19 de maio de 2017.

**Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

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