



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: **0011196-35.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condominio Conjunto Jardim São João Batista**
 Requerido: **Oswaldo Luis Carrara e outro**

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

Vistos.

Processo nº 1.149/11

CONDOMÍNIO CONJUNTO JARDIM SÃO JOÃO BATISTA, já qualificado, moveu a presente ação de cobrança contra OSVALDO LUIS CARRARA e FRANCISCO CESAR CARRARA, também qualificados, alegando que o primeiro réu seja proprietário e o segundo ocupante do apartamento nº 12 do referido prédio em condomínio, estando em mora no pagamento do rateio das despesas condominiais vencidas a partir de junho de 2008 e até maio de 2011, somando dívida de R\$ 5.803,98 pela qual pretende sejam os réus condenados.

No curso da ação o autor desistiu em relação ao réu FRANCISCO CESAR CARRARA, tendo o feito sido julgado extinto em parte, sem conhecimento do mérito, com base no art. 267, VI, do Código de Processo Civil.

Não obtida conciliação em audiência preliminar, o réu contestou o pedido sustentando inépcia da inicial que traria valores divergentes daqueles exigidos em audiência pelo autor, prosseguindo a reclamar o reconhecimento da prescrição e, ainda, abuso na cobrança da multa, razões pelas quais pugnou pela improcedência da ação, aduzindo, ao final, ter vendido os direitos do imóvel a seu filho *Francisco Cesar Carrara*.

É o relatório.

Decido.

Não é caso de inépcia da petição inicial porquanto nela haja sido lançado valor inferior ao anunciado em audiência, haja vista que a regra do art. 290 do Código de Processo Civil, aplicável à espécie, admite a inclusão de prestações vencidas no curso da ação.

Ainda em preliminar, a alegação de que o imóvel teria sido transferido pelo réu a seu filho não pode ser acolhida, na medida em que *“inexistindo a cientificação do condomínio autor da data da transferência da posse, por instrumento particular ou outro meio idôneo, responde a proprietária pelo débito”* (cf. Ap. nº 0038447-40.2012.8.26.0001 - 31ª Câmara de Direito Privado - 29/10/2013 ¹).

Contudo, não pode o Condomínio autor pretender ajuizada a demanda contra o proprietário e também contra o morador, sob pena de se criar situação de solidariedade não prevista em lei.

A propósito: *“Condomínio. Despesas condominiais. Cobrança. Ação julgada*

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.


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

parcialmente procedente. Legitimidade passiva. Responsabilidade do proprietário e locador. Irrelevância de que, em contrato de locação, tenha a inquilina se responsabilizado pelo pagamento das despesas. Obrigação propter rem. Recurso desprovido. É irrelevante que, em contrato de locação, tenha o locatário se obrigado a pagar as despesas condominiais. A obrigação é pessoal do condômino e, à evidência, não ostenta o inquilino esse título jurídico, o que torna indisputável a responsabilidade daquele pelo pagamento das despesas” (cf. Ap. nº 9121672-41.2008.8.26.0000 - 3ª Câmara Extraordinária de Direito Privado TJSP - 17/10/2013 ²).

Na medida em que o autor já desistiu da ação em relação ao co-réu *Fernando Cesar Carrara*, desnecessária qualquer deliberação no sentido de se reconhecer essa ilegitimidade.

No mérito, temos não seja caso de prescrição, pois a demanda trata de prestações de despesas de condomínio vencidas a partir de junho de 2008, e sendo de cinco (05) anos o prazo prescricional aplicável ao caso analisado, ajuizada que foi a demanda em 05 de julho de 2011, não há se falar dessa causa extintiva, a propósito da jurisprudência: “*Ação de cobrança. Despesas condominiais. Prescrição. Prazo quinquenal. Artigo 206, §5º, I, do Código Civil*” (cf. Ap. nº 0121664-72.2012.8.26.0100 - 33ª Câmara de Direito Privado TJSP - 04/11/2013 ³).

Sobre a multa de 20%, tem razão o réu ao afirmá-la abusiva, pois sua fixação em até 20% acaba gerando onerosidade acima do que regula a lei, a propósito do que a jurisprudência: “*CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - MULTA - REDUÇÃO PARA 2% (DOIS POR CENTO), RELATIVAMENTE ÀS PRESTAÇÕES VENCIDAS A PARTIR DA VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO CIVIL - CABIMENTO - ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO DIREITO ADQUIRIDO E DO ATO JURÍDICO PERFEITO - INOCORRÊNCIA - SENTENÇA MANTIDA. É certo que o simples fato da Convenção prever o percentual da multa moratória não se traduz em direito adquirido, pois tal disposição encerra apenas ato-regra, portanto, subordinada à lei vigente no momento da produção de seus efeitos. A simples previsão de uma sanção não significa utilidade concreta, nem vantagem patrimonial alguma, pelo menos até que se efetive a transgressão da norma*” (cf. Ap. nº 0043056-79.2006.8.26.0000 - 25ª Câmara TJSP - 07/11/2006 ⁴).

No mesmo sentido: “*DESPESAS CONDOMINIAIS – MULTA MORATÓRIA - INCIDÊNCIA INTELIGÊNCIA DO ART 1.336, § 1º, DO CÓDIGO CIVIL - RECURSO IMPROVIDO. As parcelas condominiais, vencidas após a entrada em vigor do novo Código Civil (janeiro de 2003), devem ser acrescidas de multa moratória de até 2% sobre o débito, nos termos do art. 1.336, § 1º, do mesmo estatuto*” (cf. Ap. nº 70-73.2009.8.26.0000 - 31ª Câmara de Direito Privado TJSP - 06/12/2011 ⁵).

Acolhe-se, portanto, somente em parte a presente ação, para condenar o requerido ao pagamento do valor das despesas indicadas na inicial, no valor de R\$ 5.803,98 vencidas no período de junho de 2008 a maio de 2011, valores esses que devem ser acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar do ajuizamento da ação, como ainda dos valores referente às prestações de despesas condominiais que se venceram no curso desta ação, as quais deverão ser igualmente acrescidas de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar do respectivo vencimento, admitindo-se ainda que sobre todos esses valores seja cobrada multa de 2%, devendo ainda o réu responder pelo pagamento das despesa processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, nisso já considerada a parcial sucumbência do autor, reduzidas essas despesas à metade (1/2) nos termos do que regula o art. 23 do Código de Processo Civil.

² www.esaj.tjsp.jus.br.

³ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁴ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁵ www.esaj.tjsp.jus.br.


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

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação e em consequência CONDENO o réu OSVALDO LUIS CARRARA a pagar ao autor CONDOMÍNIO CONJUNTO JARDIM SÃO JOÃO BATISTA a importância de R\$ 5.803,98 (*cinco mil oitocentos e três reais e noventa e oito centavos*), referente às prestações de despesas condominiais vencidas no período de junho de 2008 a maio de 2011, valores esses que devem ser acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar do ajuizamento da ação, como ainda dos valores referente às prestações de despesas condominiais que se venceram no curso desta ação, as quais deverão ser igualmente acrescidas de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar do respectivo vencimento, admitindo-se ainda que sobre todos esses valores seja cobrada multa de 2%, e CONDENO o réu ao pagamento das despesa processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, nisso já considerada a parcial sucumbência do autor.

P. R. I.

São Carlos, 06 de novembro de 2013.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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