

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1010370-16.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**
 Requerente: **Spazio Mont Vernon**
 Requerido: **Glaucia Aparecida Dellelo e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **VILSON PALARO JUNIOR**

Vistos.

SPAZIO MONT VERNON, já qualificado, ajuizou a presente ação de cobrança contra ANDREIA CRISTINA MUNE ZUIM, também qualificada, alegando seja a requerida proprietária da unidade 401-01 do edifício *Spazio Mont Vernon*, tendo a mesma deixado de pagar as despesas de administração, conservação e limpeza que, na data da propositura da ação perfaz a importância de R\$ 1.104,65, de modo que requerer a condenação da requerida ao pagamento do referido valor, além das parcelas vincendas até liquidação final.

Veio aos autos GLAUCIA APARECIDA DELLELO alegando seja locatária do imóvel em questão e, portanto, responsável pelo pagamento do débito, além do que, o imóvel não pertença mais à requerida *Andreia* e sim a *Erinaldo Lopes Balador*, desde dezembro de 2015, sendo a requerida *Andreia*, portanto, parte ilegítima para figurar no polo passivo, oferecendo, no mais o pagamento do débito em 11 parcelas de R\$ 100,00, com o que não concordou o autor, pois, o débito atualizado remonta em R\$ 3.624,26 e propõe o pagamento em 6 parcelas de R\$ 604,04.

Foi determinada a inclusão no polo passivo da ação de *Glaucia Aparecida Dellelo* e a audiência de tentativa de conciliação designada restou infrutífera, de modo que o autor requereu a alteração do polo passivo da ação a fim de que conste no lugar de *Andreia Cristina Mune Zuim*, os atuais proprietários *Erinaldo Lopes Balador* e *Andiara Regiane Duarte Balador*, que não registraram a propriedade na matrícula do imóvel.

O feito foi extinto com relação a *Andreia Cristina Mune Zuim*, passando a constar do polo passivo da ação somente os proprietários do imóvel *Erinaldo Lopes Balador* e *Andiara Regiane Duarte Balador* que, citados, apresentaram contestação alegando sejam indevidas as taxas condominiais vencidas em agosto, novembro e dezembro/2015 e janeiro e fevereiro/2016 porquanto conforme e-mail enviado pelo condomínio no dia 30/01/2018, constou apenas o atraso nos meses de maio a dezembro/2016 e janeiro/2017, de modo que o valor devido é de R\$ 2.452,30, à vista do que requereu a condenação do autor ao pagamento em dobro do valor cobrado a maior.

O autor replicou esclarecendo que juntou a planilha de fls. 62 diante da proposta de acordo feita, para resolver este processo e outro que tramitava perante o Juizado Especial Cível, sendo certo que em nenhum momento pretendeu cobrar despesas pagas, até porque foi requerida a citação dos réus *Erinaldo* e *Andiara* apenas em 03/03/2017, que foram citados para responder os termos da petição inicial e não as demais questões trazidas pela locatária *Gláucia*, de modo que não é o caso de aplicação do artigo 940, do CC, salientando tenham os réus realizado o pagamento da importância de R\$ 2.497,25, em 19/02/2018, deixando de incluir as despesas decorrentes do processo, requerendo, no mais, o levantamento desse valor depositado, visto incontroverso.

Os réus, ainda, requereram os benefícios da assistência judiciária gratuita, juntando aos autos a carteira de trabalho a fim de comprovar esteja desempregado, o que foi impugnado pelo autor, de modo que o correquerido *Erinaldo* apresentou documentos comprovando tenha ajuizado ação de aposentadoria por invalidez pois não consegue mais trabalhar por ser portador de "*dor discogênita pós traumatismo da coluna lombar*", de modo que faz jus ao benefício.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

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

É o relatório.

DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, conforme permite o artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, à vista das provas existentes nos autos, suficientes para o deslinde da questão.

Preliminarmente, da análise dos documentos carreados aos autos (fls. 188/253) ficam deferidos aos requeridos os benefícios da justiça gratuita. Anote-se.

O requerido, em sua contestação, não nega a inadimplência, havendo questionamento apenas quanto ao montante.

Em análise à planilha de cálculos de fl. 45/46, verifica-se que, de fato, o condomínio autor pugnou pelo pagamento das taxas relativas aos meses 05/2016 a 08/2016 (fls. 45) e de 02/2016 a 08/2016 (fls. 46), não havendo que se falar na cobrança de taxas anteriores a tais competências, de modo que a planilha apresentada está de acordo com o quanto alegado em contestação (cf. Fls. 143). Da mesma forma, não houve incidência alguma de valores ou percentuais ilegais.

Assim, cumpre aos requeridos pagar o valor devido pelo inadimplemento das parcelas vencidas, como expostas em planilha de fls. 26/30, todas acrescidas de multa contratual de 2% do valor do débito conforme estipulado pela convenção do condomínio, além de correção monetária pelos índices do INPC, como ainda de juros de mora de 1,0% ao mês, ambos a contar da data do vencimento.

Tratando-se a presente ação de cobrança de prestações periódicas, nos termos do quanto disposto no artigo 323, do Código de Processo Civil, arcarão ainda os requeridos com o valor das prestações vencidas e não pagas no curso do processo, desde que devidamente comprovadas, as quais delibero incluir na condenação, podendo ser executadas as vencidas até a data da execução do julgado.

Da mesma forma, a Súmula nº 13 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo é na mesma diapasão, ao dispor que na *“ação de cobrança de rateio das despesas condominiais, considera que sejam incluídas na condenação as parcelas vencidas e não pagas no curso do processo até a satisfação da obrigação”*.

Em relação à planilha de cálculos de fls. 172 observo que o condomínio autor incluiu as despesas processuais que arcou durante o trâmite deste processo, o que é autorizado conforme preleciona o art. 82, § 2º, do CPC.

Contudo, diante da concessão dos benefícios da justiça gratuita aos réus, a ditos calculos merecem reparo tão somente para determinar que, nos termos do art. 12, da Lei nº 1.060/50, a cobrança das despesas tidas com a pesquisa ARISP e a diligência ficam suspensas enquanto perdurar a situação de pobreza dos requeridos.

Os réus sucumbem e deverão, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a eles concedida.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que CONDENO os réus ERINALDO LOPES BALADOR E ANDIARA REGIANE DUARTE BALADOR a pagar a(o) autor(a) SPAZIO MONT VERNON, a importância de R\$ 2.818,27 (*dois mil oitocentos e dezoito reais e vinte e sete centavos*), referentes as despesas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

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

condominiais vencidas de 15/05/2016 a 20/01/2017, conforme planilha de calculos de fls. 172, bem como as parcelas vencidas e não pagas ao longo do processo, além das despesas que o autor antecipou, cuja cobrança ficará suspensa enquanto perdurarem os efeitos da justiça gratuita, todas acrescidas de multa contratual de 2% do valor do débito e de correção monetárias pelos índices do INPC, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, ambos a contar da data do vencimento, de cujo montante deverá ser abatido o depósito judicial de fls. 166 no valor de R\$ 2.497,25 (*dois mil quatrocentos e noventa e sete reais e vinte e cinco centavos*) e CONDENO o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a eles concedida.

Considerando o provimento 68/2018 do CNJ, defiro a expedição de MLJ, assim que escoar o prazo de eventual recurso da presente decisão, acrescido de 2 dias úteis, do depósito de fls. 172.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 10 de setembro de 2018.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de Direito

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