



**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**

**TERMO DE AUDIÊNCIA – CONCILIAÇÃO E CONTESTAÇÃO (RITO SUMÁRIO)**

Processo nº: **1006984-46.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**  
 Requerente: **CONDOMÍNIO TERRA NOVA SÃO CARLOS I**  
 Requerida: **LUZIA DA SILVA**  
 Data da audiência: **13/10/2014 às 14:30h**

Aos 13 de outubro de 2014, às 14:30h, na sala de audiências da 2ª Vara Cível, do Foro de São Carlos, Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, sob a presidência do MM. Juiz de Direito Dr. Paulo César Scanavez, comigo Escrevente Técnico Judiciário ao final nomeado, foi aberta a audiência de conciliação nos autos da ação entre as partes em epígrafe. Cumpridas as formalidades legais e apregoadas as partes, presentes se encontravam a advogada da requerente, Dra. Natasha Orga; a requerida. Proposta a conciliação, foi a mesma rejeitada pelas partes. A requerida afirmou que está desempregada e pede os favor da Assistência Judiciária Gratuita, pois é hipossuficiente. O autor pediu a prolação de sentença, haja vista a revelia da requerida. **O Juiz proferiu a seguinte sentença:** "Condomínio Terra Nova São Carlos I move ação em face de Luiz da Silva, dizendo que esta é condômina na condição de proprietária da casa 15 situada nas dependências do autor, conforme matrícula nº 127.216, do CRI local. Deixou de pagar as despesas condominiais referidas a fl. 39, no valor de R\$ 4.261,48. Pede a procedência da ação para condenar a ré a lhe pagar esse valor e as despesas condominiais subsequentes, com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, multa de 2%, honorários advocatícios e custas processuais. Exibiu documentos, a ré foi citada e não contestou. **É o relatório. Fundamento e decidido.** A requerida foi regularmente citada, não contestou e por isso recolhe os efeitos da revelia. Consta da matrícula nº 127.216, do CRI local, que a ré é condômina no empreendimento do autor na condição de proprietária da casa nº 15. Incontroverso que deixou de pagar as despesas condominiais vencidas em 23/07/12 até a que se venceu em 23/9/14. Face a esse inadimplemento terá que pagar os juros de 1% ao mês, correção monetária e multa de 2% sobre o débito. Observo que os cálculos de fl. 39 aparentam certas irregularidades e que o contador do Juízo, para expungir dúvidas, elaborará outro cálculo nos moldes do art. 475-B, do CPC. A título de exemplo, tomo como referência os três primeiros valores nominais das despesas de condomínio da relação de fl. 39 (23.7.12, 23.8.12 e 23.9.12, cada uma de R\$ 110,00; como o cálculo foi feito até agosto/14, do primeiro vencimento até esse termo final foram 25 meses. Multiplicando-se 25% de juros de mora sobre R\$ 110,00: R\$ 27,50; do segundo vencimento foram 24 meses que multiplicados sobre R\$ 110,00: R\$ 26,40; no terceiro vencimento foram 23 meses que multiplicados sobre R\$ 110,00: R\$ 25,30. Na planilha de fl. 39, os valores apresentados, respectivamente, foram: R\$ 34,68, R\$ 33,24 e R\$ 31,65. Observo que convém



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

verificar o resultado individual da correção monetária. **JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação** para condenar a ré a pagar ao autor, as despesas de condomínio vencidas desde 23/7/2012 até 23/9/2014, nos valores nominais discriminados na primeira coluna do cálculo, acrescidos de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, desde a data do vencimento de cada mensalidade, além de multa de 2%. Condeno a ré a pagar ao autor, 10% de honorários advocatícios sobre o débito a ser apurado pela contadoria, além das custas do processo e as de reembolso, verbas essas que só serão exigíveis numa das situações previstas pelo art. 12, da Lei 1060, pois concedo à ré os benefícios da Assistência Judiciária Gratuita. Determino que, logo depois da contadoria apurar o débito, seja a ré intimada pessoalmente, para pagar o débito em 15 dias, sob pena de multa de 10%. Entretanto, poderá se beneficiar do parcelamento previsto no art. 745-A, do CPC, desde que deposite 30% do valor apurado pela contadoria, depósito esse que poderá ser feito em 15 dias a partir de sua intimação, sendo que o remanescente do débito poderá ser pago em 6 parcelas, acrescidas de correção monetária e juros de 1% ao mês. Os pagamento poderão ser efetuados na agência forum do Banco do Brasil S/A. Publicada nesta audiência, registrada, saem os presentes intimados. NADA MAIS. Eu, \_\_\_\_\_ Rosana Gomes Scanavez, Escrevente Técnico Judiciário, digitei.

MM. Juiz (assinatura digital):

Adv<sup>a</sup>. da Requerente:

Requerida: (**Luzia**)