

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1010585-60.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO RESIDENCIAL I PARQUE FABER**
 Requerido: **DEBORA TAIS ZAMBON e outros**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

PODER JUDICIÁRIO**1ª Vara Cível de São Carlos****Processo nº 1010585-60****VISTOS**

ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO RESIDENCIAL PARQUE FABER - I ajuizou Ação de **COBRANÇA DE DESPESAS DE ADMINISTRAÇÃO, CONSERVAÇÃO E LIMPEZA** em face de **DÉBORA TAIS ZAMBON, ANGELICA TAIS ZAMBON E ANDRÉ GUILHERME ZAMBON** todos devidamente qualificados.

Aduz a autora, em síntese, que os requeridos são possuidores e moradores do imóvel localizado na unidade "06-BA" da Associação dos Amigos do Residencial I – Parque Faber e deixaram de pagar as despesas de administração, conservação e limpeza, demonstradas na tabela de débitos às fls 2/4. Afirma que a dívida dos requeridos soma R\$ 58.501,22, incluindo juros de 1% ao mês, além da multa convencional de 2%. Pede a procedência da ação com a condenação dos requeridos ao pagamento das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

despesas supramencionadas, mais as parcelas vincendas, devidamente atualizadas e acrescidas de correção monetária, juros de mora e multa.

Juntou documentos às fls. 35/38.

Devidamente citados, os requeridos contestaram sustentando, em síntese, que: 1) os débitos de 05/02/2004 à 04/03/2012 já estão prescritos; 2) na cobrança de R\$ 11.831,31 foram incluídos honorários incabíveis; 3) correção monetária e juros moratórios de 1% ao mês impedem a incidência de juros moratórios sobre o valor total, o que resultaria na capitalização de juros; 4) e que devidos valores deverão ser aprovados pela assembleia condominial. No mais, rebateram a inicial e pediram a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 90/94.

Foram as partes instadas a produzir provas às fls 128.

A autora informou não ter interesse na produção de novas provas e os réus se mantiveram inertes.

É o relatório.

DECIDO.

Primeiramente analiso a alegada ocorrência da prescrição do direito de ação.

No Código Civil anterior aplicava-se a regra geral da prescrição vintenária em relação à cobrança das taxas condominiais


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

vencidas e não pagas. Assim, na referida obrigação o prazo prescricional para o ajuizamento da ação de cobrança seria de 20 (vinte) anos (art. 177 do CC de 1916) que acabou reduzido para 10 (dez) anos, nos termos do artigo 205 do atual Código Civil.

O mesmo se aplica às demandas de cobrança de taxas associativas articuladas por “associações de moradores” como no caso.

Logo, sendo a dívida mais antiga datada de 02/2004 (cf. fls. 02 e 37) com a entrada em vigor do Novel Código Civil em janeiro de 2003, deve ser observado o novo prazo prescricional de 10 (dez) anos, contados a partir do descumprimento da obrigação.

Nesta ordem de ideias, e considerando que a presente ação foi distribuída em 07/11/2014 estão prescritas as contribuições dos meses de fevereiro, março, julho, agosto e setembro de 2004.

Nesse sentido, a orientação jurisprudencial do TJSP que venho utilizando: **Apelação nº 0006617-12.2011.8.26.0609** – Rel. Des. Lino Machado – Taboão da Serra – 29/04/2015 e **Apelação nº 0002005-35.2013.8.26.0100** – Rel. Des. Orlando Pistoiresi – São Paulo – 21/05/2014.

No mérito

A autora é uma Associação de Moradores regularmente constituída que presta serviços aos imóveis situados dentro dos muros do conhecido Parque Faber I.

Aliás, o fato de o local ser murado, com portaria


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

de acesso e outros serviços já foi analisado na ação civil pública 479/06, movida pelo Ministério Público Estadual perante a Vara da Fazenda Pública local.

Todos os donos de imóveis se beneficiam dos serviços, que inclusive valorizaram seus patrimônios.

Ademais, trata-se de taxa aprovada em assembleia.

Ante o exposto considero que por força da prescrição a autora não faz jus às mensalidades vencidas em fevereiro, março, julho, agosto e setembro de 2004 e CONDENO os requeridos, DEBORA TAIS ZAMBON, ANGÉLICA TAIS ZAMBON e ANDRÉ GUILHERME ZAMBON a pagar à autora, ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO RESIDENCIAL PARQUE FABER I, a quantia de R\$ 55.583,94 (cinquenta e cinco mil quinhentos e oitenta e três reais e noventa e quatro centavos), com correção a contar do ajuizamento, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação. Os requeridos devem, ainda, pagar as parcelas vencidas no curso da lide, nos termos do artigo 290, do CPC, com correção a contar de cada vencimento.

Consigno, desde já, que o **prazo de quinze (15) dias**, previstos no **art. 475-J do Código de Processo Civil** (com a redação dada pela Lei nº 11.232 de 22 de dezembro de 2005), começará a **fluir a partir do trânsito em julgado** desta decisão, **independentemente de intimação**, incidindo a multa de 10% sobre a condenação, caso não haja o cumprimento voluntário da obrigação.

Sucumbentes, arcarão os requeridos com as



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que fixo em 10% do valor total da condenação.

P.R.I.

São Carlos, 11 de setembro de 2015

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