

**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: **1000282-45.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**
 Requerente: **Associação dos Compradores do Condomínio Maison Classic São Carlos**
 Requerido: **Peres Empreendimentos e Participações Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Vistos.

ASSOCIAÇÃO DOS COMPRADORES DO CONDOMÍNIO MAISON CLASSIC SÃO CARLOS ajuizou a presente **AÇÃO DE COBRANÇA** em face de **PERES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, todos devidamente qualificados nos autos.

Alega o autor, em síntese, que a requerida é titular dos direitos da unidade 191 do Edifício Maison Classic São Carlos e deixou de pagar as taxas e contribuições correspondentes às despesas comuns, conforme relatório que encartou às fls. 29/30. Afirma que a dívida da requerida soma R\$ 21.224,64. Pede a procedência da ação com a condenação da requerida ao pagamento das despesas supramencionadas, mais as parcelas vincendas, devidamente atualizadas e acrescidas de correção monetária e juros de mora e multa. Juntou documentos às fls. 06/55.

Devidamente citada a requerida apresentou contestação alegando que a cobrança é indevida, pois durante o período cobrado seu apartamento

**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**

estava interditado para realização de obras estruturais nele próprio e em todo prédio; assim, não é justo o pagamento de rateio pelo uso da área comum do edifício. No mais, pugnou pela improcedência da ação e juntou documentos às fls. 105/117.

Sobreveio réplica às fls. 134/136.

Instados à produção de provas (fl. 137) a requerida pediu a produção de prova oral (fls. 140/141) e a requerente manifestou desinteresse (fls.142).

É o relatório.

Ao contestar o feito, a ré limitou a arguir que não honrou com o pagamento porque o seu apartamento estava sendo objeto de reparos, o mesmo ocorrendo com a fachada do prédio.

Ocorre que conforme apurado tal “reforma” foi colocada em prática por ela própria, que edificou o prédio e manteve o apartamento em discussão (cobertura) em seu nome.

Como se nota, o inadimplemento das cotas condominiais é incontroverso.

Não há controvérsia também sobre o valor e período da cobrança.

Se a ré deliberou destinar sua unidade condominial a “canteiro de obras” o fez por conveniência própria.

E, ainda que a unidade autônoma dela esteja afetada pelo defeito apontado, eventual indenização (e sem pedido contra o condomínio) deve ser



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

buscada por meio da via judicial adequada, sem interrupção do pagamento das despesas comuns, porquanto a quitação das prestações é de significativa relevância para a vida e segurança dos condôminos.

Nesse sentido:

CONDOMÍNIO – DESPESAS CONDOMINIAIS – COBRANÇA – COMPENSAÇÃO COM SUPOSTOS PREJUÍZOS CAUSADOS À UNIDADE – INADMISSIBILIDADE. Os danos descritos pela ré em contestação somente podem ser eventualmente objeto de discussão em ação própria, mas não em processo em que se reclama pagamento de despesas condominiais. É dado provimento ao recurso do condomínio-autor, para os fins explicitados e negado ao da ré – mantida no mais a r. decisão guerreada – Apelação sem Revisão 560.092-00/3 – 7ª Câmara – Rel. Juiz EMMANOEL FRANÇA – J. 26/10/99.

CONDOMÍNIO – DESPESAS CONDOMINIAIS – COBRANÇA – COMPENSAÇÃO – EVENTUAL DANO SOFRIDO PELO CONDÔMINO – INADMISSIBILIDADE – Impossível, nos limites da ação de cobrança, discutir-se responsabilidade do condomínio por eventuais danos sofridos pelo condômino – Apelação sem Revisão 630.197-00/3 – 6ª Câmara – Rel. Juiz Souza Moreira – j. 30/01/2002 – quanto a furto de motocicleta dentro da garagem).

No mesmo sentido: - quanto a dano no veículo ocorrido na garagem do prédio: Apelação sem Revisão 667.937-00/6 – 1ª Câmara – Rel. Juiz LINNEU DE CARVALHO – j. 31/07/2002.

E ainda:

Apelação sem Revisão 635.617-00/6 – 2ª Câmara – Rel. Juiz GILBERTO DOS SANTOS – j. 30/01/2002 e também Apelação sem Revisão 625.532-004 – 10ª Câmara – Rel. Juiz Soares Levada – j. 31/01/2002.



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

Assim, de rigor a proclamação da procedência do pedido contido na vestibular.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE O PLEITO CONTIDO NA PORTAL, PARA O FIM DE CONDENAR A REQUERIDA, PERES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., A PAGAR À AUTORA, ASSOCIAÇÃO DOS COMPRADORES DO CONDOMÍNIO MAISON CLASSIC SÃO CARLOS, o valor de R\$ 21.224,64 (vinte e hum mil e duzentos e vinte e quatro reais e sessenta e quatro reais), com correção monetária a contar de 13/11/2017, conforme cálculos de fls. 29/30. Pagará, ainda, as taxas que se venceram a partir de então, nos termos do artigo 323 do CPC, com correção monetária a contar de cada vencimento. Tudo será incluído com juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.**

Sucumbente, arcará a requerida com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor total da condenação.

Transitada em julgado esta decisão caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 e ss do CPC.

Publique-se e intinem-se.

São Carlos, 22 de maio de 2018.



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

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