



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004974-25.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**
 Requerente: **Associação dos Adquirentes de Lotes do Quinta do Salto Residence**
 Requerido: **Camila Carolina Mariano Pizzirani**

Juiz de Direito: Dr. **João Roberto Casali da Silva**

Vistos.

-

ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE LOTES DO QUINTA DO SALTO RESIDENCE ajuizou ação de **COBRANÇA** contra **CAMILA CAROLINA MARIANO PIZZIRANI**, alegando, em resumo, que a acionada é proprietária de um imóvel por ela administrado, sendo que este deixou de pagar as taxas associativas correspondentes ao seu bem, alcançando o débito de R\$ 3.751,30 (três mil, setecentos e cinquenta e um reais e trinta centavos). Desta forma, pugnou pela procedência da ação e condenação da acionada ao pagamento do valor indicado na inicial.

Citada, a requerida apresentou contestação, rebatendo a pretensão inicial. Aduz que há, em andamento, outra ação judicial na qual busca a rescisão do contrato de compra e venda do imóvel, de modo que entende-se desvinculada da entidade desde setembro/2017, época em que notificou a autora.

É o breve relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECIDO.

Julgo este processo no estado em que se encontra por não haver necessidade de produção de outras provas (artigo 355, I, do Código de Processo Civil).

Assim já se decidiu:

“O julgamento antecipado da lide, quando a questão proposta é exclusivamente de direito, não viola o princípio constitucional da ampla defesa e do contraditório” (Agravado de Instrumento 203.793-5-MG, em Agravo Regimental, Relator Ministro Maurício Correa, 2ª. Turma do Supremo Tribunal Federal, j. 03.11.97, “in” Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, Theotonio Negrão – 39ª edição – 2207 – Saraiva).

“O julgamento antecipado da lide, sobre questão exclusivamente de direito, não constitui cerceamento de defesa, se feito independentemente de prova testemunhal, protestada pelo réu” (RTJ. 84/25, op.cit).

Por primeiro, o benefício da justiça gratuita deve ser deferido à acionada que, atendendo ao estabelecido pelo juízo, apresentou a documentação comprovando sua renda mensal.

O documento de pág.194 demonstra que sua renda mensal é inferior a 3 salário mínimos, patamar usualmente considerado pelo juízo para deferimento da benesse e não há, nos autos, qualquer indicação de outros elementos de convicção que possam afastar a alegada hipossuficiência.

Assim, **defiro** à requerida os benefícios da justiça gratuita.

Não há fundamento para reconhecimento de conexão ou para suspensão deste processo.

A ação de rescisão contratual apontada pela requerida foi manejada contra a loteadora, não contra a associação de adquirentes. Portanto, são lides distintas apresentadas por partes diferentes. Aquele processo em nada influencia no julgamento deste, valendo enfatizar que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

não houve o pretendido reconhecimento da rescisão contratual com efeitos retroativos, de modo que a acionada mantém-se como compromissária do bem e responsável pelas mensalidades cobradas até o eventual trânsito em julgado da sentença proferida naquele processo.

Por isso, no mérito, o pedido de cobrança deve ser julgado procedente.

Com efeito, incontroversa a adesão da acionada à associação de adquirentes de lotes daquele empreendimento (págs. 38/39).

Como mencionado, a ação judicial antes mencionada em nada modificou tal situação.

E a defesa da acionada se resume na argumentação de que, a partir da notificação de sua intenção de rescindir o compromisso de compra e venda do imóvel, já não seria mais responsável pelo pagamento das contribuições situação que, como mencionado, não pode ser aceita pelo juízo. Não há fundamento para o pretendido desligamento unilateral ou para eximir-se dos efeitos da relação jurídica que embasa este processo. Por isso, não lhe cabe questionar os valores cobrados, sob o fundamento do pretenso desligamento.

Resumidamente, enquanto mantiver-se como compromissária do imóvel, permanece responsável pelos encargos à ele correspondentes, inclusive as contribuições ora mencionadas.

Em precedente similar, ora invocado como razão de decidir, assim se estabeleceu:

"COBRANÇA – LOTEAMENTO – Taxas de manutenção – Hipótese em que a ação de rescisão contratual ajuizada pelo réu possui objeto e partes diversas – A procedência da ação de rescisão não leva à improcedência desta ação – Ausência de demonstração de que o ré não possui responsabilidade pelas despesas cobradas - Encargos contratual livremente pactuados - Recurso desprovido" (Apelação 217.426-4/6, da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador Guimarães e Souza, j., 20.11.2001, v.u.).

Pequena glosa há de ser feita na planilha de pag.5, para exclusão da verba honorária, que não pode ser cobrada da requerida, beneficiária da justiça gratuita.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Isso posto, **JULGO PROCEDENTE** esta ação movida por **ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE LOTES DO QUINTA DO SALTO RESIDENCE** contra **CAMILA CAROLINA MARIANO PIZZIRANI**, para condenar a acionada ao pagamento da importância de R\$ 3.126,08 (três mil, cento e vinte e seis reais e oito centavos), bem como aquelas que porventura venceram no curso da lide e não foram pagas, com correção monetária desde o ajuizamento da ação, pela Tabela do TJSP, e juros legais de 1% ao mês a partir da citação, com acréscimo de 2% de multa, seguindo-se, na atualização, a diretriz da planilha de pag. 5. Sucumbente, a acionada arcará com a verba honorária, fixada em 10% do valor da condenação, cuja cobrança far-se-á na forma prevista no artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

P.R.I.

Araraquara, 05 de novembro de 2018.

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