



Número: **0800380-70.2024.8.10.0009**

Classe: **PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

Órgão julgador: **4º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de São Luís**

Última distribuição : **15/03/2024**

Valor da causa: **R\$ 5.689,57**

Assuntos: **Direitos / Deveres do Condômino**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes			
Procurador/Terceiro vinculado		CONDOMINIO RESIDENCIAL HOME PRACTICE (DEMANDANTE)	
TIAGO ANDERSON LUZ FRANCA (ADVOGADO) MARILIA MENDES FERREIRA registrado(a) civilmente como MARILIA MENDES FERREIRA (ADVOGADO)		FERNANDO SALIM BRAIDE (DEMANDADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
11468 8791	15/03/2024 16:25	Petição Inicial	Petição Inicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO 4º JUIZADO
ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO DE SÃO LUÍS/MA**

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HOME PRACTICE, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 29.259.160/0001-31, com sede na Rua Rubens Tavares, s/n, Cohab Anil IV, São Luís/MA, CEP 65.051-000, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, com fulcro no artigo Art. 389 do Código Civil e Art. 784, VIII, do CPC, propor a presente:

AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL

em face de **FERNANDO SALIM BRAIDE**, brasileiro(a), inscrito(a) no CPF sob o nº [REDACTED], domiciliado(a) na [REDACTED], pelos fatos e fundamentos que passa a expor:

I – DOS FATOS

A parte requerida é proprietária do [REDACTED]. Ocorre que na qualidade de proprietária, a mesmo vem descumprindo com o seu dever de efetuar o pagamento das taxas de condomínio, conforme planilha abaixo:



BL01AP114
Proprietário: Construtora Escudo Industria e Comercio Ltda (17.228.235/0001-38)
juliana@construtoraescondo.com.br

Pagador: Proprietário

Tipo	Pagador	Parc	Doc	N. Número	Periodo	Vencimento	Dias	Valor	Multa	Juros	Atual.	Hon.	VL.Atual.
Ordinária	Construtora Escudo	2634	206933644	07/2022	12/07/2022	612	200,00	4,00	40,39	0,00	48,88	233,27	
Ordinária	Construtora Escudo	3043	216034347	08/2022	12/08/2022	581	200,00	4,00	38,35	0,00	48,47	290,82	
Ordinária	Construtora Escudo	3361	222686633	09/2022	12/09/2022	550	200,00	4,00	36,30	0,00	48,06	288,36	
Ordinária	Construtora Escudo	3722	231041927	10/2022	12/10/2022	520	200,00	4,00	34,32	0,00	47,66	285,98	
Ordinária	Construtora Escudo	4072	236955025	11/2022	12/11/2022	489	200,00	4,00	32,27	0,00	47,25	283,52	
Ordinária	Construtora Escudo	4403	240744224	12/2022	12/12/2022	458	200,00	4,00	30,29	0,00	46,86	281,15	
Ordinária	Construtora Escudo	4750	248361405	01/2023	12/01/2023	428	200,00	4,00	28,25	0,00	46,45	278,70	
Ordinária	Construtora Escudo	5079	255864637	02/2023	12/02/2023	397	200,00	4,00	26,20	0,00	46,04	276,24	
Ordinária	Construtora Escudo	5428	262673209	03/2023	12/03/2023	369	200,00	4,00	24,35	0,00	45,67	274,02	
Ordinária	Construtora Escudo	5805	267608672	04/2023	12/04/2023	338	200,00	4,00	22,31	0,00	45,26	271,57	
Ordinária	Construtora Escudo	6225	276626719	05/2023	12/05/2023	308	200,00	4,00	20,33	0,00	44,87	269,20	
Ordinária	Construtora Escudo	6568	281365192	06/2023	12/06/2023	277	200,00	4,00	18,28	0,00	44,46	266,74	
Ordinária	Construtora Escudo	6974	287113070	07/2023	12/07/2023	247	200,00	4,00	16,30	0,00	44,06	264,36	

Planilha Contábil e Assessoria Administrativa

15/03/2024 07:27:23

Inadimplência Pág. 3 de 22

Data de referência: 15/03/2024; Valor Atualizado (Multa + Juros + Atualização + Honorários)
Multa: 2,00%; Juros: 1,00% ao mês

Ordinária	Construtora Escudo	7368	293701487	08/2023	12/08/2023	216	200,00	4,00	14,26	0,00	43,65	261,91
Ordinária	Construtora Escudo	7680	296962613	09/2023	12/09/2023	185	200,00	4,00	12,21	0,00	43,24	259,45
Ordinária	Construtora Escudo	8040	306528334	10/2023	12/10/2023	155	200,00	4,00	10,23	0,00	42,85	257,08
Ordinária	Construtora Escudo	8430	313653024	11/2023	12/11/2023	124	200,00	4,00	8,18	0,00	42,44	254,62
Ordinária	Construtora Escudo	8786	320236368	12/2023	12/12/2023	94	200,00	4,00	6,20	0,00	42,04	252,24
Ordinária	Construtora Escudo	9121	327594652	01/2024	12/01/2024	63	200,00	4,00	4,16	0,00	41,63	249,79
Ordinária	Construtora Escudo	9477	335238873	02/2024	12/02/2024	32	235,00	4,70	2,48	0,00	48,44	290,62
Ordinária	Construtora Escudo	9838	342622660	03/2024	12/03/2024	3	235,00	4,70	0,23	0,00	0,00	239,93

BL01AP114: 21 cobrança(s)

4.270,00 85,40 425,88 0,00 908,28 5.689,57

Diante desta situação, o Condomínio realizou uma cobrança administrativa através de e-mail e correspondência, sem o êxito, não restando outra alternativa a não ser a cobrança judicial.

II – DO DIREITO

O Código Civil estabelece a obrigação do pagamento das Taxas de Condomínio, nos seguintes termos:

Art. 1336 São deveres do condômino:

I - Contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (alteração pela Lei nº 10.931/2004).

Da simples leitura dos dispositivos supracitados, aferimos que o mesmo, não vem cumprindo com as obrigações mensais das taxas condominiais, no momento em que deixa de efetuar o pagamento em seus vencimentos, devendo cumprir com seus acréscimos legais, como preleciona o artigo antecedente - SÃO DEVERES DO CONDÔMINO, estabelecidos pelo diploma civil.

O dever de pagamento das contribuições condominiais deriva da natureza *propter rem* da Taxa de Condomínio.

Neste sentido é o ensinamento de Silvio Sávio de Venosa ao discorrer:



“Com titular de obrigações *propter rem*, sua principal obrigação, a fim de propiciar a vida em condominial, é concorrer com as despesas rateadas (art 12 da Lei 4591/64; atual art. 1336, I do Código Civil). Essa obrigação é a razão da própria sobrevivência da estrutura condominial. O condômino inadimplente acarreta prejuízo geral, onerando os condôminos adimplentes” (VENOSA, Sílvio de Sávio. *Condomínio em Edifício. Indaiatuba/SP: Editora Foco, 2021.*)

A orientação jurisprudencial corrobora com a obrigação do condômino em pagar suas contribuições condominiais conforme entendimento jurisprudenciais:

Conforme demonstrado, o condômino tem a obrigação de cumprir com o pagamento das cotas condominiais e caso este descumpra com a obrigação, sujeitar-se-á a aplicação de sanções previstas em lei, convenção condominial e no regimento interno do condomínio.

II.1. DA COBRANÇA DE JUROS E MULTA

O inadimplemento da parte demandada em pagar a taxa condominial, gera para si consequências previstas em lei, conforme coaduna o Código Civil no dispositivo a seguir:

Art. 1.336, § 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

O Código Civil é claro: o condômino que não pagar a taxa **condominial** estará sujeito ao pagamento de **juros** previstos na Convenção de

Condomínio ou, caso não haja previsão, a **juros** de 1% ao mês e **multa** de até 2% sobre o débito.

Os Tribunais Superiores entendem que o débito condominial possui natureza líquida e com termo certo de vencimento, *in verbis*:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS DE CONDOMÍNIO. INADIMPLEMENTO. MULTA



APLICÁVEL. PREVISÃO LEGAL E NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. TERMO INICIAL DOS CONSECTÁRIOS. VENCIMENTO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. O débito de natureza condominial, por expressa previsão legal, trata-se de obrigação positiva, líquida e com termo certo de vencimento. Uma vez não cumprida até a data de seu vencimento, constitui a mora do devedor (art. 397 do CC), incidindo, desde então, correção monetária, juros e multa moratórios, conforme previsto nos artigos 408 e 1.336, § 1º, do Código Civil. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJ-GO – PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível: 04745032720188090051 GOIÂNIA, Relator: Des(a). EUDÉLCIO MACHADO FAGUNDES, Data de Julgamento: 22/03/2021, 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 22/03/2021).

Por estes motivos, o inadimplemento do devedor o constitui em mora, gerando deste modo as sanções previstas em lei, pelo qual pugna pela condenação do demandado ao pagamento de todo o valor cobrado.

II.2 – DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE COBRANÇA EM JUIZADO ESPECIAL

A Autora teve o dano material de contratar assessor jurídico para a realização da cobrança no percentual de 20% sobre o valor do débito, o que deve ser assumido pelas requeridas.

Ademais, destaca-se que este procedimento de cobrança está perfeitamente descrito em na convenção/regimento interno/assembleia condominial o qual ficou acordos que as inadimplências em relação a taxa de condomínio seriam adotados os procedimentos de cobrança administrativa e judicial, sendo, respectivamente, cobrados os percentuais de 10% e 20% dos condôminos inadimplentes.

O Código Civil prevê a obrigação do devedor de pagar os honorários, conforme artigos abaixo.

Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

Art. 395. Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários



segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

Art. 404. As perdas e danos, nas obrigações de pagamento em dinheiro, serão pagas com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, abrangendo juros, custas e honorários de advogado, sem prejuízo da pena convencional.

O Código de Processo Civil aduz em seu artigo 85 a respeito da cobrança de honorários *in verbis*:

Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor.

§ 1º São devidos honorários advocatícios na reconvenção, no cumprimento de sentença, provisório ou definitivo, na execução, resistida ou não, e nos recursos interpostos, cumulativamente.

§ 2º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos:

- I- o grau de zelo do profissional;
- II- o lugar de prestação do serviço;
- III- a natureza e a importância da causa;
- IV- o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.

A orientação jurisprudencial da Turma Recursal de São Luís corrobora com a obrigação do condômino inadimplente no pagamento dos honorários a título de indenização material conforme os julgados nos processos:

“(…) Em relação aos honorários advocatícios, arbitrados em R\$ 8.063,85 (oito mil e sessenta e três reais e oitenta e cinco centavos), também inexistente desacerto na sentença recorrida, pois o ressarcimento a título de despesas com honorários advocatícios decorrentes da mora não se mostra ilegal. O art. 395, caput do Código Civil, inclusive, é claro ao dispor que “Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.”. As penalidades decorrentes da inadimplência, por fim, encontram-se expressamente previstas em convenção (Vide ID 12395457, P. 11). (...) (Turma Recursal de São Luís/MA, Juiz Silvio Suzart dos Santos. PROCESSO Nº 0801944 79.2020.8.10.0153. ACÓRDÃO Nº 514/2022-1.)



(...) Com relação à cobrança de honorários advocatícios, também não figura nenhuma ilegalidade, porquanto se lastreia em previsão específica constante de Assembleia Extraordinária, conforme aponta o documento sob Id 12182818. A jurisprudência majoritária também corrobora com esse entendimento, sob o argumento de que não se mostra razoável que os outros condôminos suportem despesa extra com a contratação de escritório de advocacia para efetuar a cobrança de taxas condominiais em atraso. (Turma Recursal de São Luís/MA, Juíza Andrea Cysne Maia Frota. 0801925-02.2020.8.10.0015. ACÓRDÃO N°: 563/2022-1).

Assim, restando comprovados os danos materiais causados ao Requerente, bem como, o nexo causal entre a conduta da requerida e os danos sofridos, estabelecem a responsabilidade precípua da requerida no pagamento de honorários advocatícios.

Assim, restando comprovados os danos materiais causados ao Requerente, bem como, o nexo causal entre a conduta da requerida e os danos sofridos, estabelecem a responsabilidade precípua da requerida.

Diante do exposto, requer a Vossa Excelência:

- a) A condenação da parte requerida ao ressarcimento do total de **R\$ 5689,57** referente às taxas de condomínio, juros, multa e honorários de cobrança, bem como, tudo que vencer até o trânsito em julgado.
- b) Requer a citação das partes requeridas para apresentar contestação sob pena de revelia;
- c) Requer ainda, a produção de todos os meios de provas em direito admitidas, especialmente pelo depoimento pessoal das partes, juntada de documentos, inquirição de testemunhas a serem oportunamente arroladas, pericial e demais meios probantes que se fizerem necessários;
- d) Seja condenada ao pagamento das custas judiciais e honorários esses que deverão ser corrigidos monetariamente e executados nestes próprios autos.

Dá o valor da causa a quantia de **R\$ 5689,57**.

Nestes Termos, pede deferimento.

São Luís/MA, 13 de março de 2024.





FERREIRA E FRANÇA
Advocacia e Consultoria Jurídica

Especializado em Direito Condominial

Tiago Anderson Luz França
TIAGO ANDERSON LUZ FRANÇA

OAB/MA 8545

Marília Mendes Ferreira
MARÍLIA MENDES FERREIRA

OAB/MA 17.336



www.ferreirae Franca.adv.br

Av. Daniel de La Touche, SN, Cd. Via La Touche Center,
Loja 03 e Sala 106, Cohajap, São Luís- MA, CEP: 65072-455
Fones: (98) 3302-2320/ (98) 98314-2638/ 98114-7052



Número do documento: 24031516244535900000106664631
<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=24031516244535900000106664631>
Assinado eletronicamente por: TIAGO ANDERSON LUZ FRANCA - 15/03/2024 16:24:45

Num. 114688791 - Pág. 7

SENTENÇA

O caso presente trata de hipótese de execução por título executivo extrajudicial. A parte autora requereu a decretação da extinção da execução pela satisfação da dívida, em virtude do pagamento da dívida realizado administrativamente.

Relatado no essencial. DECIDO.

Dos autos verifico o cumprimento integral da obrigação.

Assim, Disciplinando a extinção dos feitos executivos, o art. 904, do Código de Processo Civil, assim dispõe, *in verbis*:

Art. 924. Extingue-se a execução quando:

(...)

II - a obrigação for satisfeita;

(...)

Pelo que se depreende dos documentos colacionados aos autos, a execução deve ser extinta, por sentença, tendo em vista a satisfação da referida obrigação.

Ante o exposto, JULGO EXTINTA a presente execução, na forma do art. 924, II, do Código de Processo Civil.

Sem custas e honorários nesse grau de jurisdição.

P.R.I.

Arquive-se com as cautelas de praxe.

LUIZ CARLOS LICAR PEREIRA

Juiz de Direito