

Cobrança – Autos nº 774/2009.

Autor: Condomínio Residencial Villa Capri.

Réu: José Carlos Zafalon.

S E N T E N Ç A

I – RELATÓRIO

Condomínio Residencial Villa Capri, já qualificado nos autos, propôs **ação de cobrança** em face de **José Carlos Zafalon**, também já qualificado. Alegou, em síntese, que possui crédito junto ao réu no valor de R\$ 23.721,32 (vinte e três mil, setecentos e vinte e um reais e trinta e dois centavos), já atualizados e acrescidos de juros, multa e correção monetária – decorrentes do não pagamento de quotas condominiais e chamada de capital, indicadas na exordial. Diante disso, requereu a condenação do réu ao pagamento da importância respectiva, mais as parcelas vincendas, mediante a procedência do pedido, observada a sucumbência.

Realizada a audiência regida pelo art. 277 do CPC, não se logrou conciliação (fls. 34), ante a ausência de citação do réu.

O réu foi citado por edital (fls. 53/54), não apresentando contestação (fls. 56 vº). Nomeou-se-lhe curador especial (fls. 58), o qual apresentou contestação (fls.59/63), ocasião em que arguiu preliminar de falta de interesse de agir ante a inadequação da via eleita. No mérito, defendeu a inexistência de provas documental em relação ao crédito, haja vista a ausência da juntada à inicial do Regulamento Interno do

Condomínio. Em conclusão, requereu a extinção do processo sem resolução do mérito e sucessivamente a improcedência dos pedidos, aplicando-se ao autor as verbas legais.

Réplica às fls. 66/68.

Anunciado o julgamento antecipado (fls. 80), as partes não se manifestaram (fls. 81 vº).

II – FUNDAMENTAÇÃO

1 – Julgamento antecipado da lide

O **juízo antecipado da lide** se faz autorizado com base no artigo 330, inciso I, do CPC, quer porque a matéria fática encontra-se documentada nos autos, quer porque as partes não demonstraram interesse na produção de outras provas.

2 – Preliminar

Não há **falta de interesse de agir**. A par do contido no art. 585, V¹, se o credor entende que não se encontram presentes todos os documentos aptos a configurar título executivo, nada obsta a propositura de ação de conhecimento para receber seu crédito. No caso, o autor manejou ação de cobrança a qual se afigura correta para o fim pretendido, propiciando-lhe resultado útil: satisfação da obrigação.

3 – Mérito

No mérito, os documentos que instruem a inicial (fls. 07/23), demonstram a existência de débito, bem como os valores correspondentes,

¹ Art. 585

V – o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio.

quer quanto ao principal, quer quanto à multa e juros de mora, os quais encontram em consonância com a legislação. Além disso, demonstram a legitimidade do réu para responder pelo crédito, haja vista sua condição de proprietário de apartamento no condomínio autor.

De outra parte, a ausência de juntada do Regimento Interno à inicial não é suficiente para elidir a pretensão do autor, porquanto a possibilidade de cobrança das taxas condominiais encontra expressa previsão legal (CC, art. 1.336, I). A par disso, o autor supriu eventual omissão, anexando aos autos o documento de fls. 69/74.

III – DISPOSITIVO

Em face do exposto, **julgo procedente** o pedido, condenando-se o réu ao pagamento dos valores referente à chamada de capital, bem como as cotas condominiais vencidas, bem como daquelas que se venceram no curso do feito (CPC, art. 290). Para fins de liquidação, cada prestação deverá ser atualizada monetariamente, a partir do respectivo vencimento, observado o INPC/IBGE, sendo que, sobre o valor obtido – *atualizado* –, deverão incidir juros de mora, na ordem de 1% (um por cento) ao mês, nos termos do artigo 12, § 3º da Lei nº 4.591/64, e multa de 2% (dois por cento).

Condeno, por fim, o réu ao pagamento das custas e despesas processuais, como também em honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (CPC, art. 20, § 3º), observado o disposto nos arts. 11 e 12, da Lei n. 1.060/50.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Londrina, 17 de junho de 2011.