



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003415

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004888-94.2023.8.26.0161, da Comarca de Diadema, em que é apelante NATANAEL CORREIA ALENCAR (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ENCONTRO IMIGRANTES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FLAVIO ABRAMOVICI (Presidente) E JOÃO CASALI.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1004888-94.2023.8.26.0161

Apelante : Natanael Correia Alencar (Justiça Gratuita).

Advogada : Hilda Maria de Oliveira (Fls: 104).

Apelado : Encontro Imigrantes.

Advogados : Randal Caetano de Oliveira (Fls: 08) e outro.

Comarca: Diadema

Voto nº 19572

ig

DESPESAS CONDOMINIAIS. Cobrança de taxas condominiais inadimplidas. Sentença de procedência. **Inconformismo do requerido.** Cerceamento de defesa afastado. Legitimidade passiva do proprietário do imóvel pelas despesas condominiais. Precedentes. Sentença mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de recurso de apelação contra a r. sentença de fls. 132/136 que julgou procedente a ação interposta por ENCONTRO IMIGRANTES contra NATANAEL CORREIA ALENCAR, para condenar o réu no pagamento em favor do autor dos encargos condominiais decorrentes da unidade imobiliária descrita na petição inicial, vencidos e não pagos, a partir de 13/06/2022, inclusive, os encargos de condomínio, vencidos e não quitados até a definitiva liquidação da presente ação (artigo 323, CPC).

Determinou que sobre os valores atrasados incidiria correção monetária pelo índice da tabela prática do Tribunal de Justiça/SP e juros de mora de 1% ao mês, a contar do vencimento das obrigações, bem como multa moratória de 2% sobre a integralidade do débito (artigos 51º e 53º da convenção do condomínio, fls. 73 e 77).

Ante o princípio da causalidade e nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, condenou o réu nos pagamentos das custas e despesas processuais inerentes à presente ação e dos honorários advocatícios sucumbenciais, devidos ao patrono do autor, fixados em 10% do valor total da condenação, suspensa a exigibilidade das verbas ante a gratuidade judiciária concedida ao requerido.

Opostos embargos de declaração (fls. 141/145) pela autora, para fazer constar na r. sentença que, sobre os valores atrasados, incidirá correção monetária de acordo com a variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM, nos termos do artigo 63º da convenção do condominial.

Os embargos foram acolhidos, alterando o julgado para constar (fls. 179/180):

“JULGO PROCEDENTE o pedido inicial formulado nesta ação movida por ENCONTRO IMIGRANTES, em face de NATANAEL CORREIA ALENCAR, para condenar o réu no pagamento em favor do autor dos encargos condominiais decorrentes da unidade imobiliária descrita na petição inicial, vencidos e não pagos, a partir de 13/06/2022, inclusive, bem como dos encargos de condomínio, vencidos e não quitados até a definitiva liquidação da presente ação (artigo 323, CPC). Sobre os valores atrasados incidirá correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM, conforme Convenção do Condomínio, em seu artigo 63, fls. 77 e juros de mora de 01% ao mês, a contar dos vencimentos das obrigações, bem como multa moratória de 02% sobre a integralidade do débito (artigos 51º e 53º da convenção do condomínio, fls. 73 e 77)”.

Inconformado, recorre o requerido (fls. 150/160), aduzindo cerceamento de defesa, por ter sido indeferido o pedido de chamamento ao processo, para que fosse reconhecida a responsabilidade da ex-companheira do apelante quanto ao pagamento do condômino enquanto gozasse exclusivamente do bem. Pugna pelo acolhimento da preliminar e reconhecimento de sua ilegitimidade passiva.

Contrarrazões (fls. 164/175), postulando pelo não conhecimento do recurso por ausência de impugnação específica aos fundamentos da r. sentença, pretendendo ainda, a majoração dos honorários de sucumbência em âmbito recursal.

É o relatório.

Quanto à preliminar de ausência de impugnação específica aos fundamentos da sentença, arguida em contrarrazões, esta deve ser afastada, pois as razões recursais atacaram os fundamentos de fato e de direito da sentença, preenchendo os requisitos do art. 1.010 do CPC, devendo ser conhecida a apelação.

Em relação à alegação de que o indeferimento do chamamento ao processo caracteriza cerceamento de defesa, é sabido que a prova destina-se, de maneira precípua, ao magistrado, a quem cabe, com absoluta exclusividade, o exercício de um prévio juízo de verossimilhança, relevância e pertinência acerca de cada um dos requerimentos para produção de provas, independentemente de impugnação pela parte contrária.

Nesse sentido, o artigo 370, parágrafo único, do Código de Processo Civil admite que o juiz determine as provas pertinentes para a instrução do feito, indeferindo aquelas inúteis ou protelatórias.

No caso, o indeferimento do chamamento ao processo não caracteriza cerceamento de defesa, em verdade, importava em medida inócua, pois, nada comprovaria, uma vez que os documentos juntados nos autos são suficientes para comprovar a titularidade do imóvel e responsabilidade do requerido pelas despesas condominiais.

No caso, não há como se questionar a legitimidade passiva do requerido, uma vez que figura como proprietário do imóvel objeto da cobrança dos encargos condominiais, conforme indicado na matrícula imobiliária de fls. 12/15.

Nesse sentido:

COBRANÇA – ENCARGOS CONDOMINIAIS – Requerida é proprietária do imóvel – Obrigação "propter rem" – Ausente a prova do pagamento dos encargos condominiais – Não comprovada a transferência da titularidade do imóvel a terceiro – Cabível a cobrança dos valores – Ausente a prova do pagamento – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, para condenar a Requerida ao pagamento do valor de R\$ 6.683,54 (com correção monetária e juros moratórios de 1% ao mês, ambos contados desde o ajuizamento da ação) – RECURSO DA REQUERIDA IMPROVIDO E DECLARADO (DE OFÍCIO) QUE CONDENADA A REQUERIDA AO PAGAMENTO DOS ENCARGOS CONDOMINIAIS DESCRITOS A FLS.04 (COLUNA "VL ORIGINAL"), COM CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS MORATÓRIOS DE 1% AO MÊS, AMBOS CONTADOS DESDE OS VENCIMENTOS, E MULTA DE 2% DO VALOR DO DÉBITO, ALÉM DOS ENCARGOS QUE SE VENCEREM NO CURSO DO PROCESSO (COM IGUAIS ACRÉSCIMOS)

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(TJSP; Apelação Cível 1013115-60.2020.8.26.0361; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/09/2021; Data de Registro: 09/09/2021).

COBRANÇA DE DESPESAS DE CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE PASSIVA DO TITULAR DO DOMÍNIO DO IMÓVEL. RECONHECIMENTO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA COMUNICAÇÃO DA ALIENAÇÃO DA UNIDADE DEVEDORA AO CONDOMÍNIO. NÃO REGISTRO DO CONTRATO. ALIENANTE CONTINUA COMO RESPONSÁVEL PELA DÍVIDA DE CONDOMÍNIO POR SER O TITULAR DO DOMÍNIO. ART. 1.245, § 1.º, DO CC. Parte legítima para a demanda de cobrança de despesas condominiais é o titular do domínio da unidade autônoma, mas também pode sê-lo o compromissário-comprador, esteja ou não com o seu título registrado no registro de imóveis, porém, desde que imitado na posse e com comunicação prévia da existência do negócio jurídico ao condomínio. Situação em que o titular do domínio não comprova ter cientificado o condomínio acerca do negócio jurídico realizado com terceiros. Manutenção da responsabilidade do requerido pelas despesas não pagas, independentemente de ter se beneficiado com os serviços do condomínio. Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1005374-18.2014.8.26.0348; Relator (a): Gilberto Leme; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mauá - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/06/2016; Data de Registro: 09/06/2016).

*Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Embargos à execução. Sentença de improcedência Apelação da embargante. Possibilidade. Incidência do art. 323 do CPC à ação de execução. **Obrigação de caráter propter rem. Responsabilidade do pagamento das cotas condominiais que se define pela condição de proprietário desse bem ou pela titularidade de sua posse.** Ação ajuizada em relação a um dos proprietários do imóvel que, no entanto, alegou que o imóvel foi arrematado em ação trabalhista. Imóvel que, ao tempo do ajuizamento da ação, estava registrado em nome da ré e estava em sua posse. Transmissão da posse ao arrematante, no curso da demanda que não altera a legitimidade da ré. Responsabilidade da ré, porém, limitada até a data da transmissão da posse ao arrematante. Recurso não provido, com observação.*

(TJSP; Apelação Cível 1011063-75.2017.8.26.0562; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/10/2017; Data de Registro: 24/10/2017).

Dito isso, de rigor a manutenção da r. sentença.

Em face do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, ficam os honorários advocatícios devidos ao patrono do apelado majorados para 15% do valor atualizado da condenação, observados os critérios do § 2º do sobredito artigo, mormente o trabalho realizado pelo profissional e o tempo decorrido desde o ajuizamento, ressalvada a gratuidade.

No mais, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

ANA MARIA BALDY
Relatora