



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000292375**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004992-33.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que são apelantes CAROLINA CAMILO MARCONDES DE ALMEIDA e MATHEUS MARCONDES DE ALMEIDA, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO METROPOLIS.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E ANDRADE NETO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

**J.B. PAULA LIMA**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Apelação Cível nº 1004992-33.2023.8.26.0114**

**Comarca: Campinas (5ª Vara Cível)**

**Apelantes: Carolina Camilo Marcondes de Almeida e outro**

**Apelado: Condomínio Edifício Metropolis**

**Voto nº 31.371**

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

**I. Caso em Exame**

Apelação contra sentença que condenou os requeridos ao pagamento de despesas condominiais vencidas, totalizando R\$ 147.652,78 em dezembro de 2022.

**II. Razões de Decidir**

Concedida a gratuidade judiciária aos apelantes, pois comprovada a insuficiência de recursos conforme artigo 98 do CPC.

Apresentação dos documentos suficientes para a proposição da demanda. Eventual indeferimento da inicial com fundamento na falta de documentos essenciais dependeria de anterior intimação do autor para regularização. Artigos 320 e 321 do CPC. As alegações de violação à coisa julgada e ilegitimidade passiva são infundadas, pois a obrigação dos genitores dos apelantes, discutida em outra demanda de cobrança, findou-se com o cancelamento do usufruto. Não comprovada a cobrança em duplicidade ou o pagamento dos valores devidos pelos apelantes, proprietários do imóvel.

**III. Dispositivo**

Recurso parcialmente provido para conceder gratuidade judiciária aos recorrentes, mantendo-se a sentença quanto ao mais.

Trata-se de apelação contra sentença de fls. 628/633, de relatório adotado, julgando “*PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido, nos termos do art. 487, I, do CPC, para CONDENAR os requeridos, solidariamente, ao pagamento das taxas condominiais*”

*vencidas, conforme planilha de fls. 32/40, cujo total, em dezembro de 2022, perfaz R\$ 147.652,78.”*

Sucumbentes, os requeridos foram condenados ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor atualizado da condenação.

Preliminarmente, os réus pleiteiam a concessão da gratuidade judiciária, pois não têm condições de suportar as custas e despesas processuais sem prejuízo da própria subsistência.

Afirmam, ainda, a falta de documentos indispensáveis à propositura. Alegam violação à coisa julgada, ilegitimidade passiva e cobrança em duplicidade.

No mérito, sustentam que o condomínio não comprovou o débito e reafirmam as alegações acerca da falta de documentos e de violação à coisa julgada.

Pugnam pelo provimento do recurso.

Contrarrazões a fls. 667/673.

Regularmente intimados, os apelantes apresentaram documentos para comprovar a alegada hipossuficiência (fls. 682;685/717).

Sem oposição ao julgamento virtual.

**É o relatório.**

De saída, analiso o pedido de gratuidade judiciária formulado pelos agravantes.

O Código de Processo Civil dispõe que a pessoa com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas do processo e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça (artigo 98).

A caracterização da insuficiência econômica ensejadora da concessão do benefício deve resultar da consideração dos valores a serem recolhidos e da possibilidade da parte sem que incida prejuízo de seu sustento.

A situação de fato aponta que os apelantes preenchem o requisito do artigo 98 do Código de Processo Civil.

O primeiro recorrente atua como analista de sinistro pleno, com salário mensal líquido de R\$ 3.133,00. Afirmou declaração de isenção do imposto de renda e sua conta bancária não apresenta expressiva movimentação (fls. 652;704;714/715)

Segundo a declaração de rendimentos da segunda recorrente, seu salário mensal bruto foi de R\$ 3.471,00; juntamente com o primeiro apelante, é proprietária do imóvel gerador da dívida condominial, e sua conta corrente não traz movimentação incompatível com seus ganhos (fls. 653/662;686/703;705/713;716/717).

Por essa razão, entendo ser o caso de conceder aos apelantes a gratuidade judiciária, considerando o valor histórico da

condenação, que ultrapassa os R\$ 147.000,000, acarretando custas de, no mínimo, R\$ 7.705,28, conforme fl. 677.

Friso que, havendo motivo para tanto, o benefício ora concedido pode ser revogado a qualquer tempo, até cinco anos contados do julgamento final.

Sem guarida a arguição de falta de documentos essenciais para a propositura da demanda de cobrança.

O autor trouxe, com a inicial, ata da assembleia condominial, convenção condominial, matrícula do imóvel e demonstrativo das parcelas devidas pelos réus (fls. 8/40), documentos suficientes para a propositura da demanda. Posteriormente, juntou as cópias dos boletos inadimplidos (fls. 442/579).

Ainda que se argumente que os boletos deveriam acompanhar a inicial, eventual indeferimento com fundamento na violação do artigo 320 do Código de Processo Civil só ocorreria caso descumprida a determinação judicial de emenda, nos termos do artigo 321, *caput* e parágrafo único, do mesmo diploma.

Ocorre que o Juízo não determinou qualquer emenda nesse sentido, limitando-se a impor a correção no valor da causa e consequente complementação das custas iniciais (fl. 46).

Ademais, os boletos não provaram fato novo, só corroboraram aquilo já alegado e demonstrado por outros documentos. A juntada posterior, por iniciativa do apelado, sanou eventual irregularidade, tendo os réus oportunidade de se manifestar sobre a documentação (fls. 619/626).

As demais preliminares se confundem com o mérito.

O condomínio, ora apelado, ajuizou demanda de cobrança em desfavor de José Carlos Marcos de Almeida e Eliete Inês Coelho Marcondes de Almeida, para o fim de cobrar as cotas condominiais não adimplidas dos meses de março a agosto de 2006, relativas ao imóvel objeto da matrícula nº 135.462, do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP. Aqueles réus, genitores dos ora recorrentes, eram usufrutuários do referido imóvel (autos de nº 0057944-02.2006.8.26.0114, reproduzido integralmente a fls. 82/400).

Conforme se depreende da sentença reproduzida a fls. 209/212, o Juízo da 8ª Vara Cível da Comarca de Campinas julgou procedente aquela demanda, para o fim de *“condenar os réus ao pagamento das cotas condominiais ordinárias e extraordinárias inadimplidas e listadas às folhas 06, bem como atualizadas às folhas 91/94, procedendo-se desconto do valo depositado no Juizado Especial Cível desta Comarca (fls. 82) devidamente atualizado, bem como ao pagamento das cotas condominiais que se venceram após a propositura da demanda enquanto durar a obrigação, descontando-se, ainda e evidentemente, aquelas que tenham sido quitadas pelo réu no referido período.”*

Durante a tramitação do cumprimento de sentença, noticiado o cancelamento do usufruto, por meio de sentença proferida pela 4ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Campinas/SP, transitada em julgado em 27/11/2018. Antes, aquele Juízo já havia deferido a tutela de urgência para cancelamento do usufruto, em

14/07/2017, expedindo mandado para averbação (fls. 159;167;189/190;200 dos autos de nº 1028957-21.2015.8.26.0114). A averbação de tal cancelamento, entretanto, ocorreu em 20/11/2020 (fl. 334 dos presentes autos).

Portanto, a obrigação dos genitores dos apelantes em relação ao adimplemento das cotas condominiais, como consta da sentença transcrita a fls. 209/212, findou-se com o cancelamento do usufruto; a partir de então, cabe aos proprietários o pagamento das despesas condominiais. Tanto assim que, como bem constou da sentença ora guerreada, o condomínio limitou a cobrança das parcelas até novembro de 2016 (fls. 376/378).

À evidência, os recorrentes têm como objetivo estender ilimitada e indeterminadamente o cumprimento de sentença nº 0057944-02.2006.8.26.0114, a fim de responsabilizar os antigos usufrutuários por suas próprias obrigações, o que não se admite. Por isso mesmo, descabidas as alegações de violação da coisa julgada e de ilegitimidade passiva.

No mais, os apelantes não provaram a cobrança em duplicidade ou o pagamento das prestações devidas. Como bem constou da sentença apelada (fls. 631/632),

*“ficou comprovado que o usufruto foi cancelado (fl. 27), logo, as despesas condominiais são de responsabilidade do proprietário do bem, nos termos do artigo 1.336, I, do Código Civil.*

*Destaca-se ainda que se o usufrutuário for inadimplente com*

*relação às taxas condominiais o proprietário pode ser cobrado, conforme decisão do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:*

*APELAÇÃO - COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS E IPTU CUMULADA COM PEDIDO DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL AÇÃO JULGADA PROCEDENTE INCONFORMISMO DOS RÉUS INSTITUIÇÃO DE USUFRUTO EM FAVOR DOS RÉUS PARA PAGAMENTO DE ALIMENTOS EM ATRASO USUFRUTO CANCELADO EM 2018 RESPONSABILIDADE DOS USUFRUTUÁRIOS PELAS DESPESAS ORDINÁRIAS DO IMÓVEL AÇÃO DE COBRANÇA AJUIZADA EM FACE DO PROPRIETÁRIO, DECORRENTE DO INADIMPLENTO DOS USUFRUTUÁRIOS PAGAMENTO DEVIDO JUÍZO DA EXECUÇÃO QUE DETERMINOU A COBRANÇA POR MEIO DE AÇÃO AUTÔNOMA RÉUS QUE NÃO NEGARAM O INADIMPLENTO CONDENAÇÃO MANTIDA NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO (TJSP; Apelação Cível 1014065-29.2019.8.26.0224; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/10/2020; Data de Registro: 19/10/2020)*

*Verifica-se que a obrigação de pagar a taxa condominial é propter rem, bastando para sua cobrança a comprovação de que o devedor é proprietário ou possuidor do imóvel integrante do condomínio.*

*O autor comprovou que os requeridos são, efetivamente, os proprietários do imóvel (fls. 26/27), objeto da lide, conforme documentos acostados na inicial, cujas taxas condominiais foram inadimplidas. Frise-se que o usufruto mencionado em contestação foi cancelado em 11/08/2017 e registrado em*

20/11/2020 (fl. 27).

*O inadimplemento das taxas condominiais, vencidas no período de janeiro de 2018 a janeiro de 2023, é incontroverso, eis que competia aos réus comprovarem o pagamento, nos termos do art. 373, II, do CPC, ônus do qual não se desincumbiram.*

*As alegações dos réus de que os boletos estão no nome do genitor e que não tiveram ciência da cobrança da taxa condominial não merecem prosperar, uma vez que a ciência quanto a taxa condominial é inerente ao proprietário e os boletos (fls. 442/579) foram encaminhados para o endereço do réu Matheus. Ademais, a comunicação ao condomínio sobre o cancelamento do usufruto para a respectiva mudança no boleto é de responsabilidade do proprietário.”*

Destarte, não cabe modificação quanto à condenação dos apelantes ao pagamento do montante correspondente às prestações condominiais do período fixado pelo magistrado de primeiro grau.

Pelo exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso apenas para conceder aos recorrentes a gratuidade judiciária, mantida a sentença agravada quanto ao mais.

Majoro os honorários da sucumbência para 15% do valor atualizado da condenação, observada a gratuidade judiciária ora deferida.

**J. B. PAULA LIMA**

— RELATOR —