



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000299626

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1072161-16.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes CLOTILDE MONTALA MARTI DE BALAGUÉ (ESPÓLIO) e HERMINIO MONTALA BALAGUE (INVENTARIANTE), é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO CAPIVARI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO N°: 35794

APELAÇÃO N°: 1072161-16.2022.8.26

COMARCA: SÃO PAULO

APTE.: ESPÓLIO DE CLOTILDE MONTALA MARTI DE BALAGUÉ

APDA.: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO CAPIVARI

AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. Sentença de procedência. Apelo da ré.

1. Preliminar de falta de interesse de agir. Abertura de inventário do de cujus não impede a continuidade de ações e execuções movidas por credores, tampouco a prática de atos constitutivos. Habilitação do crédito no inventário que constitui mera faculdade do credor, nos termos do art. 642 do CPC. Precedentes. Preliminar afastada.

2. Mérito. Convenção condominial prevendo o rateio das despesas na proporção da fração ideal de cada unidade. Atas de assembleia instituindo as despesas devidamente juntadas à inicial. Ausência de impugnação específica quanto ao rateio ou ao valor atribuído a cada unidade condominial. Documentação dos autos que comprova a certeza, liquidez e exigibilidade da dívida. Correção monetária incidente conforme a tabela prática deste Tribunal, que reflete o INPC. Débitos corretamente atualizados. Precedentes.

3. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de “COBRANÇA PELO PROCEDIMENTO COMUM” (*sic*) ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO CAPIVARI em face de ESPÓLIO DE CLOTILDE MONTALÁ MARTI DEBALAGUE.

A r. sentença de fls. 174/175 (disponibilizada no Dje de 11/09/2024 – fls. 177) julgou a ação nos seguintes termos:

“À vista dessas considerações, JULGO PROCEDENTE o pedido, extinguindo o processo com pronunciamento de mérito, na forma do art. 487, I, do Código de

Processo Civil, para condenar o réu ao pagamento (a) de R\$15.851,55, corrigidos pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a partir do ajuizamento e com incidência de juros de mora de 1% ao mês desde a citação, ambos desde o cálculo que embasou a inicial (11/07/2022 - fls. 8); e (b) das despesas condominiais vencidas durante tramitação do processo. A partir de 30/08/24, a correção monetária incidirá segundo o IPCA e os juros moratórios pela SELIC, deduzido o índice de atualização monetária e desconsiderado eventual resultado negativo, consoante a redação do art. 406 conferida pela lei nº 14.905/24. Anoto que, por ocasião do julgamento dos Embargos de Divergência em REsp 1.207.197/RS, a c. Corte Especial do e. STJ fixou o entendimento de que as normas regulamentadoras de juros moratórios e atualização monetária têm natureza eminentemente processual, devendo ser aplicáveis aos processos em curso, à luz do brocardo tempus regit actum.

Sucumbente, o requerido arcará com as custas e despesas processuais e com os honorários advocatícios da parte contrária, esses fixados em 10% (dez por cento) do valor da condenação, tudo nos termos dos artigos 82, § 2º, e 85, § 2º, do Código de Processo."

Inconformado, apela a ré (fls. 178/181).

Em preliminares alega falta de interesse de agir em razão da "NECESSIDADE DE EXTINÇÃO DA AÇÃO EM RAZÃO DE INVENTÁRIO ABERTO AGUARDANDO A LIBERAÇÃO DE VALORES". (fls. 179)

Sustenta que "a assembleia condominial de fls

17/19 referidas pelo magistrado trataram tão somente de: 1 – Aprovação de contas do exercício 2019/2020; 2 – Previsão Orçamentária; 3 – Eleição de síndico e membros do conselho; 4 – e algumas informações sobre determinados processos judiciais portanto, não se tratam de documentos autorizadores de cobrança de valores de fundo de reserva e “provisão inadimplência” pois não prevista na convenção do condomínio”. (fls. 180/181)

Aduz que “inexistente a convenção condominial que delibera acerca do índice de atualização monetária para os débitos condominiais, não pode o Apelado adotar qualquer índice, mesmo que judicial. Conforme vem asseverando a jurisprudência, deve ser adotado o INPC quando ausente a previsão do índice eleito”. (fls. 181)

Requer a extinção do feito sem resolução de mérito, em razão da falta de interesse de agir. Alternativamente requer a reforma da r. Sentença “para julgar improcedente a ação nos moldes em que foi proposta (em verdadeiro excesso de cobrança para que seja excluída a parcela do fundo de reserva, provisão de inadimplência e adoção do INPC”. (fls. 181)

Recurso tempestivo, regularmente processado e preparado (fls. 182/183 e fls. 188/189).

Contrarrazões pelo autor a fls. 190/194.

É o relatório.

Trata-se de ação de cobrança de despesas condominiais inadimplidas, vencidas entre dezembro de 2021 e julho de 2022.

INTERESSE DE AGIR

Não há que se falar em falta de interesse de agir em razão da abertura de inventário do *de cujus*.

Com efeito, aludida abertura não elide a continuidade das ações e execuções manejadas pelos credores do espólio, tampouco a prática de atos constritivos sobre os bens do falecido.

O art. 642 do Código de Processo Civil não deixa dúvidas tratar-se de faculdade do credor: *“Antes da partilha, **poderão** os credores do espólio requerer ao juízo do inventário o pagamento das dívidas vencidas e exigíveis”*.

Dessa forma, cabe apenas ao credor a eleição do método mais efetivo para a perseguição do seu crédito, podendo, caso queira, buscá-lo em ação autônoma, tanto pela via executiva como pela cognitiva.

Sobre o tema, assim já se pronunciou o C. Superior Tribunal de Justiça:

“PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL CONTRA A DEVEDORA PRINCIPAL E OS CO-OBIGADOS. MORTE DO AVALISTA. PEDIDO DE HABILITAÇÃO DE CRÉDITO NO INVENTÁRIO. INTERPRETAÇÃO DO ART. 1.017 DO CPC. MERA FACULDADE DO CREDOR.

IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DA AÇÃO DE EXECUÇÃO COM O PEDIDO DE HABILITAÇÃO. 1. Pedido de habilitação de crédito formulado pela instituição financeira credora, nos autos do processo de inventário, em razão da morte superveniente de avalista da cédula de crédito comercial executada. 2. A regra do art. 1.017 do CPC deve ser interpretada como mera faculdade concedida ao credor, podendo também optar por

propor ação de cobrança ou de execução. Precedente específico. 3. Tendo o credor já ajuizado ação de execução contra a devedora principal e os demais co-obrigados, sobrevindo a morte do avalista do título cobrado, a hipótese é de suspensão do processo para habilitação dos sucessores do 'de cujus', na forma do art. 265, I, e 1055 e seguintes do CPC. 4. Cuidado para evitar a reprodução de pretensões idênticas mediante procedimentos judiciais diversos. 5. Recurso especial a que se nega provimento." (REsp 615.077/SC, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 3ª Turma, j.em 16/12/2010).

Deste modo, afastada a preliminar de falta de interesse de agir.

MÉRITO

No que importa ao julgamento da presente demanda, não tendo a parte requerida comprovado o pagamento do débito, resta caracterizada sua inadimplência.

Quanto às alegações de ausência de comprovação da exigibilidade do título e de irregularidade nos valores lançados nos boletos de cobrança da cota condominial, verifica-se que os documentos juntados aos autos são suficientes para embasar a cobrança.

Às fls. 28/39 foi juntada a Convenção de Condomínio, da qual consta expressamente, em seu art. 6º, item "n" que é dever dos condôminos "contribuir para as despesas comuns do edifício, na proporção das respectivas quotas". Além disso, o item 7 do mesmo dispositivo elenca as despesas ordinárias a serem custeadas, incluindo menção expressa ao fundo de reserva

(fls. 33).

Já a Ata de Assembleia realizada em 23/11/2023 (fls. 17/19) aprovou a deliberação orçamentária, com menção expressa à composição da arrecadação mensal ordinária, abrangendo a cota condominial, o fundo de reserva, a provisão para 13º salários/férias, a provisão para inadimplência e o rateio do IPTU.

Apesar da insistência do apelante em afirmar que não há prova do valor devido, não há nos autos qualquer impugnação específica ou alegação de que o rateio das verbas entre as unidades do condomínio em questão não respeitou o previsto na Convenção de Condomínio que estabelece o rateio das despesas de acordo com a fração ideal de cada unidade. Dessa forma, presume-se correta a divisão realizada pelo condomínio.

Cabia ao requerido demonstrar o valor que entende devido ou os cálculos que entende corretos, mas nada trouxe aos autos, se limitando-se a alegar a inexistência de prova dos valores cobrados.

Todavia, como se viu, os valores estão devidamente comprovados pela ata de assembleia na qual instituído o montante total das despesas e pela previsão da Convenção Condominial de rateio de tal valor pelas unidades.

Também não merece prosperar a alegação de incorreção no índice de atualização monetária da planilha de fls. 8.

Conforme expressamente indicado, foi aplicada

a Tabela Prática deste E. Tribunal de Justiça, que reflete o INPC. Trata-se do índice correto, ante a ausência de previsão diversa na convenção condominial.

A propósito, este E. Tribunal de Justiça já se manifestou no mesmo sentido:

Execução de despesas condominiais. Taxas condominiais. Aplicação do índice de correção monetária. Ausência de previsão expressa na convenção condominial. Decisão de primeiro grau que deferiu a utilização dos índices da Tabela Prática de atualização deste Egrégio Tribunal de Justiça. Insurgência da parte exequente. Descabimento, ante a falta de especificação do índice a ser utilizado para correção monetária dos débitos na convenção condominial. Decisão de primeiro grau mantida. Recurso não provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2266633-09.2022.8.26.0000; Relator (a): Rodolfo Cesar Milano; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/07/2023; Data de Registro: 24/07/2023)

Agravo de instrumento Ação de execução de verbas condominiais. Decisão que homologou os cálculos elaborados pela contadoria judiciária. Insurgência. Correção da utilização dos índices da Tabela Prática deste E. Tribunal para correção monetária em razão da inexistência de índice específico na convenção. Convenção condominial que não é título executivo a amparar a cobrança dos honorários nela previstos. Valores das custas e despesas processuais corretamente indicados nos cálculos. Agravo não provido com extinção de ofício de parte da execução.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2216386-24.2022.8.26.0000; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 36ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2022; Data de Registro: 30/09/2022)

Logo, de rigor a manutenção da r. sentença, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

A matéria versada na presente ação fica, desta forma, inteiramente prequestionada.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nega-se provimento** ao recurso.

O presente apelo foi interposto sob a égide do atual CPC, que determina o arbitramento de honorários advocatícios em recurso (art. 85, § 1º, CPC). Assim, majoro os honorários advocatícios fixados para os patronos do autor em 10% para 15% do valor atualizado da condenação.

MARY RÜN

Relatora