



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000340516

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002642-51.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JANE ALVES GUEDES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma IV (Direito Privado 1) 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 AFONSO BRÁZ (Presidente sem voto), DOMINGOS DE SIQUEIRA FRASCINO E ROSANA SANTISO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

LÉA DUARTE
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Recurso nº: 1002642-51.2022.8.26.0100
Apelante: Jane Alves Guedes
Apelado: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda
Foro e vara de origem: Foro Central Cível/31ª Vara Cível

Ementa: DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE CONSERVAÇÃO E MELHORAMENTOS EM LOTEAMENTO. PRESCRIÇÃO PARCIAL. OBRIGAÇÃO CONTRATUALMENTE ASSUMIDA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação de cobrança ajuizada por empresa comercializadora de lotes contra adquirente de imóvel, visando o pagamento de taxa de conservação e rateio de melhorias no loteamento. A ré alegou prescrição parcial e inexigibilidade da cobrança.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a cobrança das taxas condominiais está prescrita em parte; e (ii) estabelecer se a requerida tem obrigação de pagamento das taxas contratualmente estipuladas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O prazo prescricional para cobrança das taxas condominiais é de cinco anos, conforme o art. 206, § 5º, I, do Código Civil e entendimento do STJ (Tema 949). Assim, os débitos anteriores a 14/01/2017 estão prescritos.

4. A obrigação da ré decorre de contrato expresso e da escritura pública de compra e venda, nos quais assumiu a responsabilidade pelo pagamento das taxas de manutenção e melhorias.

5. A cobrança é válida mesmo sem a existência de condomínio formalmente instituído, pois os serviços foram efetivamente prestados e beneficiaram a requerida.

6. A jurisprudência do STJ reconhece a obrigação dos proprietários em loteamentos de contribuir para os custos de conservação e manutenção, com fundamento no princípio da vedação ao enriquecimento sem causa.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

a) O prazo prescricional para cobrança de taxas condominiais em loteamentos é de cinco anos.

b) O adquirente de lote em loteamento fechado responde pelo pagamento das taxas de conservação e melhorias, desde que expressamente previstas em contrato ou escritura.

c) A ausência de instituição formal de condomínio não afasta a obrigação de rateio das despesas comuns, quando os serviços são prestados e usufruídos pelos proprietários.

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 206, § 5º, I; CPC, art. 373, II.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1483930/DF (Tema 949); STJ, AgRg no REsp 490.419/SP; STJ, REsp 139952/RJ.

Os argumentos apresentados pela requerida no seu recurso em que alega a sua ilegitimidade passiva e, quanto ao mérito, pretende, em suma, a reforma da sentença, com a improcedência da ação, já foram devidamente analisados e rejeitados pela sentença,

que deve ser integralmente ratificada, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP, por não haver nenhum fundamento de fato ou de direito novo relevante a ser apreciado:

“Trata-se de AÇÃO DE COBRANÇA ajuizada por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face de JANE ALVES GUEDES. Narra a autora, empresa comercializadora de lotes de terreno, que firmou com a requerida contrato tendo por objeto o lote 25 da quadra BU do loteamento TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA IV. Apesar de ter cumprido com o acordo, alega que a ré não realizou o pagamento da taxa de conservação do empreendimento e a do rateio dos melhoramentos implementados no empreendimento, totalizando o valor de R\$ 57.108,49 (cinquenta e sete mil, cento e oito reais e quarenta e nove centavos). Pede que a ação seja julgada procedente para que seja determinado o pagamento pela ré da quantia devida. Deu à causa valor de R\$ 57.108,49 e trouxe aos autos os documentos de fls. 5/69.

Devidamente citada (fls. 85), a ré apresentou contestação cumulada com reconvenção (fls. 86/101). Alega prescrição dos débitos. No mérito, argumenta em face do débito ser indevido, já que a cobrança das taxas mencionadas teria ocorrido sem seu conhecimento ou anuência. Pede Justiça Gratuita e a total procedência do pedido de reconvenção para que: seja declarada a inexigibilidade das dívidas em questão, com pagamento em dobro.

Deferida a gratuidade de justiça à ré-reconvinte (fls. 138).

Houve réplica (fls. 146/159).

À especificação de provas (fls. 168/169), a autora pediu julgamento antecipado do mérito (fls. 174/175), enquanto a ré pediu a realização do depoimento pessoal da parte autora (fls. 172/173).

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

O processo em questão comporta o julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, haja vista que a questão controvertida nos autos é meramente de direito, mostrando-se, por outro lado, suficiente a prova documental produzida, para dirimir as questões de fato suscitadas, de modo que desnecessário se faz designar audiência de instrução e julgamento para a produção de novas provas.

Deve-se ressaltar que se trata de questão que envolve direito disponível, de forma que maior o campo de atuação do juiz (princípio dispositivo) para determinar o julgamento antecipado da lide, conforme o artigo 355, inciso I do C.P.C.

Assiste razão à ré quanto a alegação de prescrição de parte dos débitos.

De fato, a autora deduziu pedido objetivando a cobrança das taxas condominiais do período de fevereiro de 2012 até o final do presente feito (fls. 45/48. No entanto, na esteira do artigo 206, parágrafo 5º, inciso I, do Código Civil, prescreve em cinco anos “a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular”.

Com efeito, estabeleceu o Código de Processo Civil de 2015 o regime de precedentes vinculantes, que abarca aqueles provindos dos julgamentos de recursos extraordinários e especiais repetitivos como se constata do artigo 1.040, inciso III, do Código de Processo Civil. Logo, as teses firmadas pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça em sede do recurso especial repetitivo nº 1483930/DF (tema 949) vincula a todos os órgãos jurisdicionais. Nessa ordem de ideias, extrai-se como sua ratio decidendi, o prazo quinquenal para o exercício da pretensão de cobrança de despesas condominiais.

A propósito, confira-se a ementa do aresto:

“RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. DIREITO CIVIL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. DÍVIDAS LÍQUIDAS, PREVIAMENTE ESTABELECIDAS EM DELIBERAÇÕES DE ASSEMBLEIAS GERAIS, CONSTANTES DAS RESPECTIVAS ATAS. PRAZO PRESCRICIONAL. O ART. 206, § 5º, I, DO CÓDIGO CIVIL DE 2002, AO

DISPOR QUE PRESCREVE EM 5 (CINCO) ANOS APRETENSÃO DE COBRANÇA DE DÍVIDAS LÍQUIDAS CONSTANTES DE INSTRUMENTO PÚBLICO OU PARTICULAR, É O QUE DEVE SER APLICADO AO CASO. 1. Atese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015 (art. 543-Cdo CPC/1973), é a seguinte: Na vigência do Código Civil de 2002, é quinquenal o prazo prescricional para que o Condomínio geral ou edifício (vertical ou horizontal) exercite a pretensão de cobrança de taxa condominial ordinária ou extraordinária, constante em instrumento público ou particular, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação. 2. No caso concreto, recurso especial provido” (REsp 1483930/DF, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 23/11/2016, DJe 01/02/2017).

No caso sub judice, a parte demandante ingressou com a presente ação na data de 14 de janeiro de 2022. Logo, encontram-se prescritas as taxas condominiais de manutenção anteriores a 14 de janeiro de 2017.

Nesse sentido, decisão do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“APELAÇÃO. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. AÇÃO MONITÓRIA.

PRESCRIÇÃO. Ocorrência. O prazo prescricional para que o condomínio exercite a pretensão de cobrança de taxa condominial ordinária ou extraordinária é quinquenal, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação e independentemente da natureza da ação proposta. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Pretensão de cobrança de débitos condominiais alcançada por prescrição quinquenal. Decisão mantida. Majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais. Necessidade. Inteligência do disposto no art. 85, §11 do CPC. RECURSO DO AUTOR NÃO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. (Apelação Cível 1009776-47.2018.8.26.0011, 28ª Câmara de Direito Privado, rel. Berenice Marcondes Cesar, j.29/03/2019).

Quanto ao mérito, a demanda principal é PARCIALMENTE PROCEDENTE, ao passo em que a reconvenção é IMPROCEDENTE.

Cuida de ação de cobrança ajuizada em razão da alegação de ausência de pagamento por parte da requerida, em função de contrato entabulado com a parte autora para a comercialização de propriedade (lote 25 da quadra BU do loteamento TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA IV).

Com efeito, o pedido inicial veio devidamente instruído com o contrato firmado (fls. 17/19), informando a previsão de pagamentos das taxas de melhoramento e conservação por parte da ré, obrigação também constante na escritura (fls. 20/27) e no regulamento do loteamento (fls. 28/44). Conta também com planilha de cálculo (fls. 45/48) em que tais valores foram corrigidos e somados, adicionados os juros.

Restou incontroverso, nos termos do artigo 341, caput, do Código de Processo Civil, que a requerida é proprietária dos imóveis sub judice. No mais, na escritura de compra e venda entabulada com a requerente assumiu, expressamente, a "pagar, por mês e por metro quadrado da área adquirida, a quantia correspondente a 0.0110 de cruzado novo", corrigido mensalmente pelo Índice Geral de Preços publicado pela Fundação Getúlio Vargas (fls. 24 e 25).

Forçoso concluir que não obstante o princípio pacta sunt servanda, a conferir a natureza ao contrato de "lei entre as partes", sofrer, no moderno direito obrigacional, relativização, notadamente por normas de ordem pública e, por consequência, cogentes, como as aplicáveis às relações de consumo, o caráter vinculante do pacto prevalece. Nessa direção, julgado do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“HERANÇA DE DIREITO ROMANO, PREVALECE ENTRE NÓS, O PRINCÍPIO 'PACTA SUNT SERVANDA' - OU SEJA, ENQUANTO EXISTE A RELAÇÃO JURÍDICA, DEVE SER CUMPRIDA AS RESPECTIVAS OBRIGAÇÕES (...)” (REsp 167.978/PR, Rel. Ministro LUIZ VICENTE CERNICCHIARO, SEXTA TURMA, julgado em 26.05.1998, DJ 22.06.1998 p. 213).

Na hipótese sub judice, inegável, pois, a força obrigatória dos instrumentos lavrados pelas partes, a fim de regular suas relações, especialmente, tendo em vista a ausência de vício a macular a manifestação de vontade do demandado. Não prospera, em

consequência, seu óbice ao pedido de tutela jurisdicional no sentido da cobrança da taxa de conservação cujo dever de pagamento assumiu. Nessa esteira, não se pode olvidar que a emissão de sua declaração jurídico-negocial não se reveste de erro ou dolo.

Não é lícito, pois, ao requerido pleitear eximir-se de seu dever, inexistindo a comprovação de vício na manifestação de sua vontade, seja calcado na existência de erro (artigos 138 a 144 do Código Civil), seja com fundamento na conduta dolosa da requerente (artigos 145 a 150 do Código Civil).

Em consequência, cuidando-se de proprietária dos imóveis, a ré não pode ilidir o dever contratualmente assumido, sem olvidar que implica no concurso para as despesas de conservação de áreas comuns. Cumpre a observação, nesse ponto, que os elementos de prova colacionados aos autos indicam suficientemente que os serviços de conservação têm sido levados a cabo pela autora. Não se pode olvidar, nessa mesma ordem de idéias, que não há condomínio instituído e o loteamento vem sendo administrado pela demandante.

Por conseguinte, tendo prestado seus serviços, administrando e conservando a área comum do loteamento, faz jus à contraprestação pecuniária pactuada.

De mais a mais, anote-se que em que pese não se tratar de condomínio horizontal, a divisão das despesas de conservação da área comum, bem como da prestação de serviços de segurança, limpeza, entre outros, entre os condôminos reveste-se de validade, inexistindo oposição ao seu conhecimento quando do negócio jurídico que estabeleceu a comunhão. Nesse sentido, trilha a jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“Civil. Agravo no recurso especial. Loteamento aberto ou fechado. Condomínio atípico. Sociedade prestadora de serviços. Despesas. Obrigatoriedade de pagamento. - O proprietário de lote integrante de loteamento aberto ou fechado, sem condomínio formalmente instituído, cujos moradores constituíram sociedade para prestação de serviços de conservação, limpeza e manutenção, deve contribuir como valor correspondente ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não se afigura justo nem jurídico que se beneficie dos serviços prestados e das benfeitorias realizadas sem a devida contraprestação. Precedentes” (AgRg no REsp 490.419/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10.06.2003, DJ 30.06.2003 p.248).

“CIVIL - AÇÃO DE COBRANÇA - COTAS CONDOMINIAIS -CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO NÃO REGISTRADA -LOTEAMENTO - CONDOMÍNIO HORIZONTAL. O Registro da Convenção de Condomínio tem por finalidade precípua imprimir-lhe validade contra terceiros, não sendo requisito "inter partes". Por isso não pode o condômino sob este fundamento recusar-se a cumprir os seus termos ou a pagar as taxas para sua manutenção. Um condomínio, ainda que atípico, caracteriza uma comunhão e não se afigura justo, nem jurídico, em tal circunstância que um participante, aproveitando-se do "esforço" dessa comunhão e beneficiando-se dos serviços e das benfeitorias realizadas e suportadas pelos outros condôminos, dela não participe contributivamente. Recurso conhecido e provido” (REsp 139952/RJ, Rel. Ministro Waldemar Zveiter, Terceira Turma, julgado em 23.02.1999, DJ 19.04.1999 p. 134).

“COBRANÇA. IMÓVEL INSERIDO EM LOTEAMENTO FECHADO - SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO EFETUADOS PELA APELADA - COBRANÇA DE TAXA DE CONTRIBUIÇÃO RELATIVAS A ADMINISTRAÇÃO E MANUTENÇÃO DE ÁREA COMUM PREVISTA CONTRATUALMENTE - CABIMENTO - EXISTÊNCIA DE COMUNHÃO DE INTERESSES - OBRIGAÇÃO TIDA COMO "PROPTER REM", QUE ACOMPANHA O DESTINO DO IMÓVEL - IRREVELANTE O FATO DE SER ASSOCIADO OU NÃO A ASSOCIAÇÃO QUE REALIZA A MANUTENÇÃO E MELHORIA DO LOTEAMENTO. ADEMAIS, APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO JURÍDICO QUE VEDA O ENRIQUECIMENTO ILÍCITO - ART. 884 DO NOVO CÓDIGO CIVIL - ARCABOUÇO PROBATÓRIO DEVIDAMENTE APRECIADO PÊLO JUÍZO SENTENCIANTE - PRECEDENTES DESTA CÂMARA REFERENTE A

MESMA TEMÁTICA TESE SUFRAGADA PELO DO STJ - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO” (Apelação no 3625044600, 5ª Câmara de Direito Privado, rel. Oscarlino Moeller, j. 30/09/2009).

“Cobrança de taxa de manutenção exigida de proprietário de imóvel em loteamento fechado - Ação julgada improcedente - Apelação da autora, pretendendo a inversão do julgado - Despicienda a comprovação de propriedade, tratando-se de ação de cobrança ? Possibilidade de propositura contra proprietários, promissários e cessionários, sem que haja registro do CRI - Equiparação a condomínio quanto à obrigação do rateio, com base no DL nº 271/67, com dispositivos não atingidos pela L. nº 6766/79 - Despesas de interesse comum, consistentes em serviços disponibilizados, indistintamente a todos os moradores - Obrigação previamente pactuada com aceitação dos serviços que gera contrato inter parte - Legitimidade da cobrança de taxa da contribuição, pela execução dos serviços prestados e usufruídos pelo apelado, que de alguma forma teve seu imóvel valorizado - Aplicação da regra do art. 884 do CC que veda o enriquecimento sem causa - Recurso provido” (Apelação no 2424944300, 4ª Câmara de Direito Privado, rel. Fábio Quadros, j. 19/12/2006).

Ainda, verifico que a ré-reconvinte não trouxe aos autos fato extintivo, modificativo ou impeditivo do direito da autora reconvinda (artigo 373 inciso II do Código de Processo Civil), na medida em que apresentou alegação genérica de que a cobrança das referidas taxas seria inconstitucional.

Sendo assim, não há indício de ilegalidade ou inconstitucionalidade na cobrança das referidas taxas, desde que haja previsão contratual e estando em conformidade com o prazo prescricional.

Observe também a ausência de recibo de quitação, sinaliza inexistência de prova documental de fato extintivo do direito da autora, em complemento ao já salientado alhures (CPC, art. 373, inc. II).

Destarte, na extensão apontada na exordial, reforçada pela planilha de fls. 45/48 incontroverso que, conquanto haja recebido os produtos em questão, a ré inadimpliu a contraprestação apontada. Corolário desse contexto, em abono à legislação de regência e aos termos ajustados, é o natural êxito da demanda.

Por fim, de rigor a improcedência do pedido da reconvinte, visto que, como já salientado, o débito em questão é plenamente inexigível e legal.

Igualmente, a correção monetária é devida, porquanto sua função precípua é recompor o poder monetário existente ao tempo do inadimplemento. Sua finalidade é manter atualizados os valores devidos, sem ocasionar qualquer forma de lucro ou prejuízo para as partes. Nesse passo, o índice de correção contratualmente estabelecido (Índice Geral de Preços publicado pela Fundação Getúlio Vargas) e, portanto, deve ser aplicado. Por sua vez, os juros moratórios devem ser de 1% ao mês, contados de cada vencimento, tratando-se de mora ex re, e a multa limitada, por força do artigo 52, parágrafo 1º, do Código de Defesa do Consumidor (cf. Apelação 99400408700, 5ª Câmara de Direito Privado, rel. Silvério Ribeiro, j. 14/04/2010).

Por fim, nos termos do artigo 323 do Código de Processo Civil, a condenação abrangerá as obrigações vincendas (enquanto perdurar a obrigação), operando-se o início da fase de cumprimento de sentença por meio de cálculos ofertados pelo credor, na forma do artigo 509 parágrafo segundo, do Código de Processo Civil.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação para o fim de condenar a parte ré no pagamento das parcelas vencidas a partir de 14 de janeiro de 2017 e vincendas, referentes à cobrança das taxas condominiais prevista contratualmente (fls. 45/48), no valor de NCZ\$ 0,0110/m², com correção monetária, segundo o IGP, juros de mora de 1% ao mês e multa de 2%, a partir de cada vencimento. Julgo IMPROCEDENTE o pagamento de valores relativos ao período anterior a 14 de janeiro de 2017, dada a ocorrência de prescrição, bem como a reconvenção.

Em decorrência da sucumbência, arcará a parte ré com o pagamento das custas,

despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação (CPC, art. 85, § 2º), ressalvada a gratuidade de justiça.

Sobre os honorários da reconvenção, arcará a parte ré-reconvinte com as custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios do patrono da reconvinda, no importe de 10% sobre o valor atualizado da reconvenção, nos termos do art. 85, §§ 2º, 6º e 14, do Código de Processo Civil, ressalvada a gratuidade de justiça.

Preteridas as demais alegações, por incompatíveis com a linha adotada, ficam as partes advertidas de que a oposição de embargos fora das hipóteses legais e/ou com postulação meramente infringente ensejará a imposição da multa prevista no art. 1026, § 2º, CPC.

Eventual recurso de apelação, dar-se-á ciência à parte contrária para, querendo, apresentar contrarrazões, no prazo de 15 (quinze) dias (CPC, art. 1.010, § 1º).

Após, considerando que o juízo de admissibilidade será realizado pelo juízo ad quem, subam os presentes autos ao E. Tribunal de Justiça de São Paulo, com as nossas homenagens e cautelas de estilo.

Certificado o trânsito em julgado, manifeste-se o vencedor em termos de prosseguimento no prazo de 30 dias, devendo o exequente peticionar como "Cumprimento de Sentença", que deverá seguir os moldes do CG 1789/2017, processado em apartado.

P.R.I.C.”

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Pela sucumbência, majoro os honorários advocatícios devidos pela ré ao advogado da parte autora para 20% (vinte por cento) do valor da condenação, de acordo com os critérios do art. 85, §2º e 11, do CPC/2015.

A oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes dará ensejo à imposição da multa prevista pelo artigo 1026, § 2º, do CPC.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

LÉA DUARTE
Relatora