



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000344879

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004240-32.2024.8.26.0565, da Comarca de São Caetano do Sul, em que é apelante CONSTRUTORA E INCORPORADORA TÃO LTDA, é apelado CONDOMINIO EDIFÍCIO AZUL ROYAL.

ACORDAM, em 34ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E L. G. COSTA WAGNER.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

ISSA AHMED

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 39465

Apelação Cível nº 1004240-32.2024.8.26.0565

Apelante: Construtora e Incorporadora Tão Ltda

Apelado: Condomínio Edifício Azul Royal

Comarca: São Caetano do Sul - Foro de São Caetano do Sul/4ª Vara Cível

Juiz prolator: José Francisco Matos

APELAÇÃO. Ação de cobrança de despesas condominiais. Loja em andar térreo com entrada independente. Sentença de procedência da ação. Irresignação da ré que não comporta acolhimento. (i) O fato de a unidade autônoma de propriedade da recorrente apresentar características diferentes das demais, inclusive no que concerne à utilização da área comum, não impede que participe proporcionalmente do rateio dos custos para a manutenção da propriedade. Cobrança que encontra fundamento no artigo 12 da Lei nº 4.591/1964, artigo 1.336, inciso I, do Código Civil e na convenção condominial. Ré-apelante que se beneficia dos serviços prestados ao condomínio, como um todo, não podendo se eximir, por isso, do rateio das despesas. Precedentes desta C. 34ª Câmara de Direito Privado (Apelação Cível 1002312-58.2020.8.26.0477, Relator: L. G. Costa Wagner, Data do Julgamento: 19/12/2022; Apelação Cível 1026823-35.2015.8.26.0562, Relator: Gomes Varjão, Data do Julgamento: 22/03/2017; Apelação Cível 1004119-90.2014.8.26.0100, Relatora: Rosa Maria de Andrade Nery, Data do Julgamento: 17/11/2014). (ii) Há previsão legal para a cobrança da taxa condominial, que, ademais, está regulada na convenção do condomínio, de maneira que não há falar na necessidade de aprovação, em assembleia, para que se procedesse à exigência do pagamento das parcelas vencidas e vincendas. Descabida, portanto, a tese da existência de irregularidades na assembleia condominial que tratou da cobrança das despesas. (iii) Impossibilidade de reconhecimento da "supressio". Instituto jurídico que se aplica, em regra, às relações contratuais, ressaltando-se que o dever de rateio das despesas condominiais decorre da lei. Além disso, não

há prova de que os demais condôminos tivessem anuído com a isenção da taxa condominial, descabendo falar na supressão do direito de cobrança. (iv) Sentença mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Construtora e Incorporadora Tão contra a sentença que julgou procedente a ação de cobrança movida por Condomínio Edifício Azul Royal, decidindo o Juízo de origem nos seguintes termos:

“Posto isso, e à vista do mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE o pedido da ação ajuizada por Condomínio Azul Royal em face de Construtora e Incorporadora Tao Ltda., para condenar a ré a pagar à autora a quantia de R\$ 20.143,49 (vinte mil, cento e quarenta e três reais e quarenta e nove centavos), além das quotas condominiais que venceram no curso da demanda, que deverão ser monetariamente corrigidas pelos índices da tabela prática do Tribunal de Justiça, acrescidas de juros legais de mora desde a citação (artigos 405 e 406, ambos do Código Civil, com a redação dada pela Lei nº 14.905/2024)” (fls. 277).

A ré-apelante alega que é proprietária de uma das unidades que compõem o condomínio, consistente em um salão comercial, que não tem acesso às áreas comuns e não faz proveito dos serviços prestados aos demais condôminos, de maneira que, segundo a recorrente, desarrazoada se revela a cobrança da taxa condominial. Alega que o condomínio autor nunca exigiu o pagamento da taxa, operando-se a “supressio”. Sustenta que a cobrança retroativa é



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

indevida, pois não foi submetida à aprovação da assembleia geral extraordinária. Requer, assim, o provimento do recurso.

Vieram contrarrazões (fls. 308/317).

Recurso tempestivo, recolhido o preparo (fls. 303/304).

Há oposição ao julgamento virtual (fls. 321).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Cuida-se de ação de cobrança de despesas condominiais ajuizada por Condomínio Azul Royal, ora apelado, em face da apelante, que é proprietária da loja comercial térrea que compõe o condomínio.

A ré-apelante sustenta a impossibilidade da cobrança com base na fração ideal, uma vez que não utiliza a estrutura comum do condomínio, além disso, operou-se a supressão do direito do condomínio, em razão do não exercício da cobrança por mais de 18 anos. Ademais, segundo a recorrente, a assembleia geral extraordinária que decidiu pela cobrança retroativa da taxa condominial seria nula.

Não assiste razão à ré-apelante, pois, ainda que as unidades autônomas que integram o condomínio possuam características diferentes, todas devem participar do rateio das despesas para manutenção da coisa comum.

A cobrança das despesas condominiais, no caso em exame, está fundada na regra do artigo 12 da Lei nº 4.591/1964 e na norma do artigo 1.336, inciso I, do Código Civil, bem como na própria convenção condominial, na cláusula 14 e 17 (fls. 150).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

É certo que a unidade de propriedade da ré-apelante não tem acesso interno ao condomínio, contudo, a exigência da taxa condominial é razoável, tendo em vista que a loja se beneficia dos serviços contratados pelo autor-apelado, a exemplo da manutenção dos para-raios, dos extintores de incêndio, das instalações elétricas e hidráulicas, obtenção do auto de vistoria do Corpo de Bombeiros, conservação da fachada, etc.

Em casos, semelhantes, esta colenda 34ª Câmara de Direito Privado julgou pela possibilidade da exigência da taxa condominial, no que diz respeito à unidade autônoma comercial, com entrada independente do condomínio:

Apelação. Ação de cobrança de cotas condominiais. Sala comercial. Sentença de improcedência. Recurso do condomínio Autor. Alegação de que comprovou através de convenção condominial a obrigatoriedade da unidade denominada "Loja 1" contribuir com as despesas condominiais, fazendo referência à planilha de débitos condominiais em aberto, bem como atas de assembleias gerais que aprovaram o rateio das despesas. Recurso do Autor que merece prosperar. Documentação acostada aos autos consistente de ata de assembleia geral e convenção condominial que demonstram a responsabilidade da unidade autônoma em contribuir com as despesas. Ausência de disposição expressa em convenção condominial que afaste a responsabilidade da unidade em contribuir com as despesas do condomínio, conforme inteligência do art. 1.336, I do Código Civil. Condomínio que não pode subsidiar as demais despesas da cota condominial, através dos esforços

dos demais condôminos adimplentes. Sentença reformada. Sucumbência invertida. RECURSO PROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1002312-58.2020.8.26.0477; Relator: L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2022; Data de Registro: 19/12/2022);

Despesas condominiais. Ação de exoneração. Loja localizada no térreo de edifício com 42 unidades residenciais, com entrada independente. O fato da unidade autônoma dos autores possuir características diferentes das demais, inclusive no que concerne à utilização da área comum, não impede que participe proporcionalmente do rateio dos custos para a manutenção da propriedade comum. Cobrança que encontra fundamento na Lei nº 4.591/1964 e na Convenção Condominial. Precedentes desta E. Corte. Não comprovada a irregularidade na convocação para a assembleia na qual a cobrança em questão foi estabelecida. Supressio não caracterizada, uma vez que não é possível reconhecer a renúncia tácita ao cumprimento de uma obrigação que sequer existia. Recurso improvido (TJSP; Apelação Cível 1026823-35.2015.8.26.0562; Relator: Gomes Varjão; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/03/2017; Data de Registro: 24/03/2017);

Despesas condominiais. Cobrança. Loja em andar

térreo com entrada independente. Taxa condominial diferenciada das demais unidades condominiais. Despesas de rateio de propriedade inerentes à conservação do imóvel do qual a unidade devedora faz parte. Alegações da ré impertinentes. Lealdade de quem se sabe responsável pelas despesas geradas por coisa ligada à sua titularidade. Prescrição de parte dos valores cobrados, verificada de ofício. Art. 206, §5º, I do CC. Recurso não provido, com reconhecimento parcial, de ofício, de prescrição de parte da dívida (TJSP; Apelação Cível 1004119-90.2014.8.26.0100; Relatora: Rosa Maria de Andrade Nery; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 18ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/11/2014; Data de Registro: 29/11/2014).

Havendo previsão legal para a cobrança da taxa condominial, que, ademais, encontra-se regulada na convenção do condomínio, inexistente impedimento para o ajuizamento da ação de cobrança, descabendo argumentar com a existência de irregularidade na convocação da assembleia geral extraordinária em que se decidiu pela exigência retroativa da obrigação.

Consigne-se que não ficou caracterizada a alegada supressão do direito do condomínio (supressio), uma vez que a obrigação decorre de lei, cabendo transcrever, a esse respeito, trecho da sentença:

“Ressalta-se, ainda, que a obrigação do condômino decorre de lei (art. 12 da Lei nº 4.591/64 e art. 1.336, inciso I, do CC), não se tratando de obrigação proveniente de simples contrato de direito



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

obrigacional, o que, por si só, afasta a alegação da ré de ocorrência de 'supressio' pela ausência de cobrança, haja vista que o referido instituto não se presta a estabilizar uma situação contrária à lei" (fls. 275/276).

Enfim, correta a sentença, que se mantém, com a majoração dos honorários advocatícios anteriormente arbitrados, passando de 10% para 12% do valor da condenação, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Tem-se por prequestionada, e reputa-se não violada, toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico dos Colendos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

ISSA AHMED

Relator