



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347106

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006447-72.2020.8.26.0038, da Comarca de Araras, em que é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TANGARÁ, é apelada MAIRA REGINA BUENO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1006447-72.2020.8.26.0038

FORO DE ARARAS — 1ª VARA CÍVEL

APELANTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TANGARÁ

APELADA: MAIRA REGINA BUENO

JUIZ PROLATOR: RODRIGO PERES SERVIDONE NAGASE

VOTO Nº 10.638

EMBARGOS À EXECUÇÃO DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. Sentença de procedência dos embargos, reconhecida a prescrição de parte do débito. Apelo do condomínio embargado, contra a gratuidade judiciária concedida para a embargante, ora apelada, alegando “inúmeras evidências” de que pode pagar as custas processuais. Sustenta a inoccorrência de prescrição, uma vez que a apelada foi notificada de sua inadimplência e teria até tentado o parcelamento do débito, mas desistiu, em razão dos encargos. Alega que o julgador deixou de considerar os encargos previstos na convenção condominial, referentes à multa de 2% sobre cada parcela do débito e à atualização monetária calculada pelo IGP-M, devidos os encargos. Improvimento recursal. Gratuidade judiciária mantida, ausente prova contrária bastante. Aplicação do prazo prescricional quinquenal estabelecido no art. 206, § 5º, I do CCivil (Recurso Repetitivo Resp 1.483930/DF). Referindo-se o débito exequendo a despesas condominiais devidas a partir de 12/2011, tendo sido interposta a execução somente em junho de 2020, ratifica-se o reconhecimento da ocorrência da prescrição quinquenal para débitos anteriores a junho de 2015. Ausente comprovação nos autos a respeito da alegada previsão na convenção condominial pela aplicação do IGP-M como índice de correção monetária, genérica a previsão, já considerada a multa de 2% expressamente prevista na convenção do condomínio e inserida nas planilhas de cálculos apresentadas pelo exequente e pela executada embargante. Sentença mantida. Apelo improvido, majorados os honorários advocatícios, na forma do art. 85, § 11 do CPC.

Vistos.

Embargos opostos à execução de débitos condominiais, julgados procedentes pela r. sentença folhas 99/100, nos termos seguintes:

“...Diante do exposto, JULGO PROCEDENTES os embargos opostos por MAIRA REGINA BUENO em face de CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TANGARÁ para excluir os valores exigidos no processo principal anteriores ao mês de junho de 2015 e, ainda, reconhecer a incidência de juros de mora sobre as taxas exequendas na ordem de 1% a.m. desde cada vencimento.

Sucumbente, a embargada arcará com as custas e despesas processuais bem como honorários advocatícios ora fixados em 15% do valor da causa...”

Opostos embargos de declaração às folhas 103/105, restaram rejeitados (folhas 111).

Recorre o condomínio embargado às folhas 114/124, contra a gratuidade judiciária concedida para a embargante, ora apelada, alegando “inúmeras evidências” de que pode pagar as custas processuais. Sustenta a inocorrência de prescrição, uma vez que a apelada foi notificada de sua inadimplência e teria até tentado o parcelamento do débito, mas desistiu, em razão dos encargos. Argumenta que a apelada recebia mensalmente notificação para pagamento e boletos, mas quedava-se inerte em relação à quitação dos débitos. Aduz descumprimento da convenção condominial, uma vez que o apartamento estava alugado há mais de 05 anos, sem fornecimento de informações ao condomínio sobre a locação, ou dados do inquilino, o que caracteriza má-fé da apelada. Pontua que a administração condominial chegou a considerar o parcelamento do débito em 18 meses fixos, o que não foi aceito pela apelada. Alega que o julgador deixou de considerar os encargos previstos na convenção condominial, referentes à multa de 2% sobre cada parcela do débito e à atualização monetária calculada pelo IGP-M, devidos os encargos. Recurso considerado tempestivo e preparado às folhas 125/126, com contrarrazões às folhas 132/134.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitadas as razões recursais aduzidas, pelo meu voto, nego provimento ao apelo.

Narrou a embargante na inicial dos embargos opostos à execução de débito condominial, a identificação de excesso de execução, ante a cobrança de despesas condominiais prescritas, bem como da incorreção da taxa de juros aplicada sobre o cálculo exequendo.

Citado, o condomínio embargado apresentou impugnação, questionando a gratuidade da embargante e alegando correção dos cálculos e improcedência dos embargos.

Sobreveio a r. sentença de folhas 99/100, com resultado de procedência dos embargos opostos à execução, o que é objeto de ataque recursal do condomínio embargado, sob exame.

Pois bem.

Primeiramente, rejeito a impugnação apresentada a gratuidade judiciária concedida à embargante, ora apelada, questão já enfrentada monocraticamente, concedida a benesse com base nos documentos acostados aos autos, notadamente os de folhas 06 e 30, tratando-se a apelada de servidora pública municipal que exerce a função de servente, com declaração de recebimento de salário líquido no montante aproximado de R\$ 1.115,01, constantes do apelo apenas especulações, sem prova concreta de alteração da capacidade financeira da recorrida, capaz de ensejar a revogação do benefício anteriormente concedido e ora mantido.

Tem-se para a hipótese de execução de débitos condominiais a aplicação do prazo prescricional quinquenal estabelecido no art. 206, § 5º, I do CCivil (STJ – Recurso Repetitivo Resp 1.483930/DF), tendo o condomínio exequente instruído a execução referente a débitos condominiais a partir de 12/2011, o que definiu os limites da lide e os contornos da causa de pedir a esse título, tendo o juiz analisado os pontos controvertidos e decidido de acordo com esses limites, levando em conta a

descrição da inicial da execução.

À propósito:

“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 A PRETENSÃO DE COBRANÇA DE DÍVIDAS LÍQUIDAS CONSTANTES DE INSTRUMENTO PÚBLICO OU PARTICULAR, É O QUE DEVE SER APLICADO AO CASO. 1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015 (art. 543-C do 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 n. 1.483.930/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 23/11/2016, DJe de 1/2/2017.)

Com efeito, referindo-se o débito exequendo a despesas condominiais devidas a partir de 12/2011, tendo sido interposta a execução somente em junho de 2020, ratifica-se o reconhecimento da ocorrência da prescrição quinquenal para débitos anteriores a junho de 2015.

Pertinente consignar informação constante no parecer elaborado pela contadoria judicial às folhas 61:

“MM. Juiz:

Em atenção ao r. despacho de fls. 57, informo a Vossa Excelência, que as partes divergem quanto ao período executado, atualização monetária e juros moratórios, o que depende de decisão.

A embargante alega prescrição quinquenal de modo que seriam devidos apenas os valores a partir de 07/2015. A planilha apresentada (fls. 07/12) foi atualizada com base na Tabela Prática do TJSP e juros moratórios de 1% a.m. desde o vencimento, de acordo com a Convenção do referido condomínio.

A planilha do embargado considerou os valores devidos desde 12/2011, juros de 3% a.m. (fls. 51). O índice de correção monetária não foi mencionado, nem foi definido nos documentos de fls. 11/16 dos autos 1002606-69.2020.8.26.0038, em apenso.

Diante do exposto, que Vossa Excelência ordene o que de direito.”

Assim, o recurso igualmente improcede, no que se refere ao critério de atualização monetária, ausente comprovação nos autos a respeito da alegada previsão na convenção condominial pela aplicação do IGP-M como índice de correção monetária, genérica a previsão, já considerada a multa de 2% expressamente prevista na convenção do condomínio e inserida nas planilhas de cálculos apresentadas pelo exequente (folhas 21/23) e pela executada embargante às folhas 07/12.

A propósito do tema:

“APELAÇÃO. Cobrança de taxas condominiais julgada parcialmente procedente. Irresignação do autor quanto ao reconhecimento da suppressio relativa à concessão de descontos. Juntada de boletos e extratos de cobrança em apelação. Inadmissibilidade. Documentos que não podem ser tidos como novos, não impugnam fatos alegados imediatamente antes de sua juntada e não se tornaram acessíveis somente após a prolação da sentença. Afirmação de que as cobranças foram feitas sem descontos que não pode ser reputada incontroversa. Suppressio de fato configurada. Inexistência de óbice ao seu reconhecimento na cobrança de taxas condominiais. Precedentes. Ausência de cobrança das alegadas diferenças de valores por dois anos que gerou a legítima expectativa de que o pagamento parcial seria admitido. Pretensão de cobrança retroativa que não pode ser acatada. Alegação de invalidade da transação celebrada pela síndica. Ausência de prova de que sua atuação extrapolou seus poderes. Acordo que efetivamente concede quitação às parcelas indigitadas. Recusa à compensação do cheque que não afasta sua ineficácia. Hipótese que representa apenas mora do credor. Parcelas de julho e agosto de 2018 que de fato não foram incluídas no acordo e devem ser incluídas na cobrança, observado o desconto decorrente

da suppressio. Correção monetária que deve ser realizada de cordo com a Tabela Prática do TJ-SP. Previsão da adoção do IGP-M não demonstrada. Percentual de sucumbência mantido. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.”
(TJSP; Apelação Cível 1101265-24.2020.8.26.0100; Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 12ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/07/2024; Data de Registro: 25/07/2024)

Anoto, por fim, que eventual descumprimento da convenção condominial quanto à comunicação de locação do imóvel objeto de discussão de débito é matéria estranha a estes embargos à execução e inovação recursal, o que não se pode admitir.

Em suma, a hipótese é de improvimento recursal, mantida a r. sentença por seus termos e os ora acrescidos.

Ante o resultado do julgamento, com improvimento recursal, majoro os honorários advocatícios devidos pelo condomínio apelante ao patrono da apelada de 15% para 18% do valor da causa, nos termos do disposto no artigo 85, § 11 do CPC.

Por fim, não se vislumbrou conduta capaz de ensejar o apenamento por má-fé processual, mas mera defesa de teses.

Diante do exposto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso, nos termos explicitados.**

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator