



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000348636

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003871-12.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARANDU, são apelados ELISABETH PORTUGAL TEIXEIRA ROSA CORRADI (HERDEIRO) e ELIANE PORTUGAL TEIXEIRA ROSA (HERDEIRO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1003871-12.2023.8.26.0100

Comarca: São Paulo — 3ª Vara Cível do Foro Central Cível

Apelantes: Condomínio Edifício Arandu

Apelado: Eliane Portugal Teixeira Rosa (Herdeiro) e outro

Interessado: Felismina Teixeira Rosa

Juiz: Ana Laura Correa Rodrigues

Voto nº 36.624

APELAÇÃO. Despesas condominiais. Ação de cobrança. Sentença de procedência. Irresignação do autor. Cabimento. Multa moratória presente na Convenção de condomínio. Adaptação para a porcentagem de 2%, conforme artigo 1.336, §1º do Código Civil. Inexistência de ilicitude no percentual cobrado. Inadimplemento das verbas condominiais. Obrigação positiva e líquida no seu termo. Mora “ex re”. Débito corrigido e acrescido de juros de mora (1% ao mês) a partir do vencimento de cada parcela. Artigos 397, “caput”, do CC. Sentença reformada. Recurso provido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls.176/177 que, em ação de cobrança, julgou procedente “a ação de cobrança para condenar os réus ao pagamento das parcelas vencidas a título de despesas condominiais para as unidades das quais são titulares no edifício autor, vencidas a partir de agosto de 2021, bem como aquelas eventualmente inadimplidas no decorrer da lide, corrigidos monetariamente do vencimento das prestações, com juros de 1% ao mês da citação, dependendo a liquidação de simples cálculo aritmético. Diante da sucumbência da requerida, arcará esta

com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da condenação, de acordo com art. 85, § 2º, CPC. Julgo EXTINTO o processo, conforme artigo 487, I do CPC.”.

Inconformado, o Condomínio autor apela (fls.190/194). Em resumo, insiste que a r. sentença está equivocada “ao fixar o termo inicial da incidência dos juros moratórios da data da citação bem como omitiu a aplicação de multa de 2% sobre os condomínios impagos.” (sic. fls. 192).

Afirma que já previsão de multa na cláusula 19ª da convenção do condomínio.

No mais, aduz que a correção monetária e juros devem incidir desde o vencimento da obrigação.

Recurso tempestivo e preparado.

Contrarrazões às fls. 201/204.

É o relatório.

Cuida-se de ação de cobrança de cotas condominiais não pagas pelos réus Joaquim e Felismina, que são proprietários de dois apartamentos do edifício, vencidas no período de 01.08.2021 a 01.01.2023, nos valores de R\$13.782,86 (apartamento 112) e R\$ 14.928,60 (apartamento 32).

Primeiramente, incontroverso o

débito, posto que só há recurso do condomínio-autor. Ademais, cinge-se o presente recurso a análise acerca da aplicação da multa moratória de 2% prevista em convenção condominial e do início da fixação de juros e correção monetária.

Primeiramente, quanto a cobrança de multa de 2%, de fato, houve pedido de aplicação na petição inicial, inclusive com apresentação do cálculo — incontroverso — às fls. 37.

E, a convenção condominial juntada às fls. 12/27 estabelece no seu artigo 19º, acerca da incidência da multa em caso de inadimplemento do condômino (fls. 23). Dispõe que o condômino ficará sujeito a juros de 1% ao mês, além de multa de 20% sobre o débito, honorários advocatícios e despesas judiciais. Contudo, verifica-se que o Condomínio foi constituído em 1.968, e após a vigência do Código Civil de 2002, a multa foi amoldada para 2%, conforme expressa limitação contida no artigo 1.336, §1º do Código Civil — o que é demonstrado nos cálculos apresentados e na petição inicial (fls. 03, §5º dos autos). Dessa forma, inexistente ilicitude no percentual cobrado ou na própria cobrança prevista na convenção.

No mais, **a correção monetária e os juros decorrem do fato de que a obrigação é líquida e com prazo certo de vencimento, de modo que a mora se dá automaticamente a partir da data em que a obrigação deveria ter sido cumprida**, nos termos do

artigo 397 do Código Civil: “o inadimplemento de obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor”. Portanto, em se tratando de obrigação positiva e líquida no seu termo (mora “ex re”), por expresse comando legal, o valor original do débito será corrigido pelos índices da Tabela Prática deste Eg. Tribunal de Justiça (atualização monetária) e acrescido de juros de mora (1% ao mês), nos termos do pedido inicial e da Convenção Condominial, a partir do vencimento de cada quota condominial inadimplida (artigo 397, “caput”, do Código Civil).

Por fim, “de acordo com a jurisprudência da Corte Especial do STJ, 'é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. [...] (Agint no AREsp 1111767/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020)”¹.

Nesse diapasão, como consectário do provimento do recurso interposto pelo autor, não há que

¹ STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1879557/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 04/03/2021.

se falar em majoração dos honorários advocatícios.

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora