



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000369057

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006982-73.2023.8.26.0077, da Comarca de Birigüi, em que é apelante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DUETTO PÉROLA, é apelado VILMAR DA SILVA TEIXEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

CLAUDIA MENGE

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1006982-73.2023.8.26.0077

Relatora: CLÁUDIA MENGE

Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Apelante: CONDOMINIO RESIDENCIAL DUETTO PÉROLA

Apelado: VILMAR DA SILVA TEIXEIRA

Ação: Condenatória de cobrança

Comarca: Birigui - 2ª vara cível

Juiz prolator: Lucas Gajardoni Fernandes

Voto nº 7.994

APELAÇÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO.
CONTRIBUIÇÕES MENSAS. Ação
condenatória de cobrança. Sentença de
improcedência.

- Contribuições condominiais. Não
demonstração do valor devido. Demonstrativo
de cálculo desacompanhado de elementos que
indiquem os valores aprovados em assembleia.
Art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil.
Sentença mantida.

RECURSO DESPROVIDO.

I. Relatório

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO
interposto por **CONDOMINIO RESIDENCIAL DUETTO
PÉROLA** contra a r. sentença de fls. 183/184, de relatório
adotado, de improcedência da **AÇÃO CONDENATÓRIA DE
COBRANÇA** por ele promovida contra **VILMAR DA SILVA
TEIXEIRA**.

Em razões recursais (fls. 183/192), o apelante sustenta que “a cobrança das taxas condominiais decorre da natureza jurídica de obrigação *propter rem*”. Afirma que o valor devido “pode facilmente ser definido em sede que liquidação de sentença”. Aponta que o valor cobrado “é definido mês a mês por rateio” e o não pagamento “ocasionará o enriquecimento ilícito da parte apelada”.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 193/194) e respondido (fls. 198/207).

II. Fundamentação

II.1. Trata-se de ação condenatória de cobrança promovida pelo apelante e que tem por objeto contribuições condominiais vencidas desde abril/2022 até fevereiro/2023, relativos à unidade B142 na Torre Sophia, conforme demonstrativo de fl. 3.

Na origem, o juízo *a quo* proclamou a improcedência da demanda, nos seguintes termos:

“Embora seja certo que aos condôminos compete contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, salvo disposição em contrário em convenção (artigo 1.336, I, do CC), não se tem nos autos a identificação de como o autor chegou à indicação da despesa que cobra para a unidade, tendo se limitado a apresentar a planilha de fls. 03 com valores aparentemente aleatórios.

Assim, a parte autora não se desincumbiu de seu ônus, não demonstrando, o que deveria ser obrigatoriamente por prova documento, o fundamento da cobrança, vale dizer, a precisa indicação e apresentação da assembleia condominial em que definido o valor da taxa

condominial para cada período e unidade.

Em suma, apesar de os condôminos concorrerem nas despesas do condomínio, a definição delas depende de prévio orçamento e aprovação pela assembleia, em consonância com o disposto no artigo 12 da Lei nº 4.591/64.

Não é essa a situação dos autos.

De fato, não se tem a precisa identificação de como fora definido o valor de cada taxa condominial cobrada. E, se não há sua regular definição pelos organismos próprios do condomínio, o cobrado carece de legitimidade e exigibilidade. Neste contexto, não se acolhe a pretensão” (fls. 150/151).

Contra essa solução se volta a insurgência recursal.

II.2. A despeito dos alentados argumentos trazidos pelo apelante nas razões recursais, não há nos autos elementos probatórios suficientes para dar lastro à pretensão inicial.

Para fundamentar o pedido inicial de condenação do apelado ao pagamento das contribuições condominiais, o apelante apresentou com a petição inicial planilha de débitos, instrumento particular de promessa de venda e compra de apartamento residencial, convenção de condomínio e regulamento interno do condomínio (fls. 3, 33/50 e 51/62). Em réplica, o apelante juntou aos autos cópia de ata da assembleia (fls. 129/131).

Como anotado pelo juízo *a quo*, esses documentos não são capazes de demonstrar como o apelante chegou ao valor objeto desta demanda. E isso porque apenas a partir da convenção de condomínio, regulamento interno do condomínio e ata da assembleia — trazida apenas em réplica à contestação — não é

possível saber quais são os valores totais a serem pagos pelo condomínio e a forma como se deu o rateio.

No ponto, cabe anotar que o art. 13 da Convenção de Condomínio é clara ao estabelecer que as despesas ordinárias devem constar de “orçamento a ser anualmente aprovado em Assembleia Geral Ordinária” (fl. 40). Disso, contudo, o apelante não fez prova nenhuma, o que era ônus seu, nos termos do disposto no inciso I do art. 373 do Código de Processo Civil.

É importante ressaltar que a ata da assembleia não faz referência ao valor da contribuição condominial a vigorar em 2022 ou em 2023. E mais, há apenas menção à aprovação da prestação de contas de janeiro a dezembro/2022, sem indicação de valores devidos pelos condôminos, nem aqueles válidos para o próximo exercício. Nesses termos, a planilha apresentada a fl. 3 pelo apelante é mesmo unilateral, sem nenhum fundamento nos demais elementos trazidos aos autos. O cenário impossibilita a verificação de valores pelo apelado.

Em suma, é caso de confirmar a acertada solução que ao litígio atribuiu o juízo singular, com desprovimento do recurso. E, como consequência do integral decaimento recursal, em atenção ao que preceitua o art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, ficam majorados de 15% (quinze por cento) para 20% (vinte por cento) do valor atualizado da demanda os honorários devidos pelo apelante ao advogado do apelado.

III. Conclusão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante os fundamentos expostos, pelo meu voto,
NEGO PROVIMENTO ao recurso.

CLAUDIA MENGE
Relatora