



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000385082

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018435-10.2021.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL WILSON TONY QUADRA IV (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ELIANA APARECIDA RODRIGUES (JUSTIÇA GRATUITA) e ANTONIO CARLOS CERIBELLI JUNIOR (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1018435-10.2021.8.26.0506

Comarca: Ribeirão Preto

Apelante: Condomínio Edifício Topázio

Apelado: Eliana Aparecida Rodrigues e Antonio Carlos Ceribelli Junior

Voto nº 38.906

APELAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS – Alegação de omissão na fixação do percentual da multa moratória – Apenas para fins de clareza, explicita-se o percentual da multa moratória em 2% – TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS – Tratando-se as despesas condominiais de obrigação portátil, positiva e líquida, cabe ao devedor diligenciar para a realização do pagamento, de modo que, vencido o prazo para o adimplemento, a mora opera-se automaticamente, nos termos do disposto pelo art. 397 do Código Civil – Desta forma, o termo inicial dos juros moratórios deve ser o vencimento de cada parcela – Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL WILSON TONY QUADRA IV**, nos autos da ação de cobrança que move em face de **ELIANA APARECIDA RODRIGUES E ANTONIO CARLOS CERIBELLI JUNIOR** objetivando a reforma da sentença (fls. 267/271) proferida pela MMª. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto, Dra. Mayra Callegari Gomes de Almeida, que julgou parcialmente procedente o pedido para condenar a parte ré ao pagamento das taxas condominiais vencidas a partir de maio de 2016 e vincendas no curso da ação, acrescidas da multa convencional e correção monetária desde cada vencimento, além de juros de mora desde a citação; além de declarar prescritas as parcelas vencidas anteriormente a maio de 2016. Em razão da



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

sucumbência recíproca, condenou cada parte ao pagamento de metade das custas e despesas processuais e honorários sucumbenciais fixados em 10% sobre o valor da condenação, ressalvada a gratuidade concedida a ambas as partes.

Apela o condomínio autor (fls. 294/298), sustentando omissão na fixação de multa moratória de 2% prevista na legislação vigente. Afirma, ainda que o termo inicial da incidência dos juros moratórios é a partir de cada vencimento e não da citação, como constou da sentença.

Apresentadas as contrarrazões (fls. 302/303), o apelo foi recebido em seu duplo efeito.

É o relatório.

Cuidam os autos de ação de cobrança de despesas condominiais, julgada parcialmente procedente pela ilustre Magistrada a quo.

No que se refere à alegada omissão da sentença quanto à aplicação da multa moratória de 2%, não assiste razão à parte apelante, uma vez que a decisão de primeiro grau expressamente determinou a incidência de “multas convencionais”.

Todavia, a fim de conferir maior clareza e segurança jurídica ao título executivo judicial, deve-se especificar que a multa moratória incidente sobre cada parcela vencida corresponde a 2%.

Quanto ao termo inicial para a incidência dos juros moratórios, tratando-se as despesas condominiais de obrigação portátil, positiva e líquida, cabe ao devedor diligenciar para a realização do pagamento,

de modo que, vencido o prazo para o adimplemento, a mora opera-se automaticamente, nos termos do disposto pelo art. 397 do Código Civil, não sendo necessária nenhuma modalidade de interpelação prévia para que a dívida se torne exigível em juízo, da mesma maneira que a citação não deve ser o parâmetro utilizado para a constituição em mora.

Afinal, uma análise sistemática dos dispositivos legais sobre o tema revela que o art. 405 do Código Civil, o qual determina a contagem dos juros de mora a partir da citação, “se aplica a todas as hipóteses que não têm diversa e específica previsão” (COSTA. Judith Martins. Comentários ao novo Código Civil, vol. V, tomo II. 2ª ed., Rio de Janeiro: Forense, p. 564).

Portanto, no caso em tela, incide a norma legal específica do supramencionado art. 397, in verbis:

***Art. 397.** O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor*

Seguindo este raciocínio, e tendo em vista que a finalidade dos juros moratórios é sancionar o não pagamento no termo estipulado, sua incidência deve se dar desde quando configurada a inadimplência, ou seja, no dia seguinte ao vencimento de cada prestação.

Pelo exposto, dou provimento ao recurso (i) para alterar o termo inicial dos juros moratórios, que passam a incidir desde o vencimento de cada parcela e (ii) para esclarecer o percentual da multa moratória é de 2%.

HUGO CREPALDI
Relator