



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000402045

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1047911-31.2020.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ESTADO DE SÃO PAULO, são apelados JHI IMOVEIS E CONSULTORIA LTDA - EPP e CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARUA.

ACORDAM, em 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

RODOLFO CESAR MILANO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1047911-31.2020.8.26.0053

Apelante: Estado de São Paulo

Apelados: Jhi Imoveis e Consultoria Ltda - Epp e Condomínio do Edifício Marua

Comarca: São Paulo

Voto nº 09860

APELAÇÃO. Ação de obrigação de não fazer. Cobrança indevida de despesas condominiais. Responsabilidade da autora pelo pagamento das despesas condominiais em relação a duas das três unidades reconhecida em ações de cobrança pretéritas. Coisa julgada. Ilegitimidade passiva da administradora que atua como mandatária do condomínio. Sentença mantida. **Recurso desprovido.**

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que julgou parcialmente procedente a ação de obrigação de não fazer, ajuizada por **FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO** contra **JHI IMÓVEIS E CONSULTORIA LTDA-EPP e CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARUÁ**, para determinar que a requerida se abstenha de efetuar qualquer cobrança condominial relativa à unidade 223 do Edifício indicado na inicial, bem como para declarar inexigível a cobrança das despesas condominiais relativas a ela, revogando parcialmente a tutela antecipada. Reciprocamente sucumbentes, cada parte foi condenada na metade das custas e despesas processuais, e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa. A demanda foi extinta em relação à requerida JHI Imóveis e Consultoria Ltda, sendo a parte autora condenada nas custas e despesas processuais, e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Recorre a parte autora. Alega, em suma, legitimidade passiva da requerida administradora, e que as rés cobram indevidamente as despesas condominiais, matéria já decidida em ação de cobrança transitada em julgado. Sustenta ainda que as lojas n. 217 e 221 se enquadram na mesma situação da loja n. 223, razão pela qual deve ser reconhecida a inexigibilidade do débito condominial também em relação a estas. Relata que as lojas de números 217, 221 e 223 estão localizadas no piso térreo e que não pertencem as áreas comuns do edifício, se tratando de unidades autônomas não integrantes do condomínio edilício. Pretende a procedência da ação, a fim de impedir que a requerida efetue cobranças das taxas condominiais em relação às lojas n. 217, 221 e 223.

Contrarrazões apresentadas às fls. 287/290 e 291/301.

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 308).

Em juízo de admissibilidade, verifica-se que o recurso é tempestivo, encontra-se respondido e isento de preparo, devendo ser processado.

É o relatório.

Cuida-se de ação de obrigação de não fazer não qual pretende a parte autora que a requerida se abstenha de lhe enviar boletos de cobrança de despesas de condomínio, com referência às lojas n. 217, 221 e 223, situadas na Rua Maria Antônia n. 227, utilizadas pelo Tribunal de Justiça Militar do Estado de São Paulo.

A ação de cobrança pretérita, autos n. 0027869-90.2011.8.26.0053, teve como objeto a cobrança de despesas condominiais relativas à loja de n. 223, vencidas no período compreendido entre julho de 2008 e junho de 2011, ajuizada pelo Condomínio Maruá.

Na referida ação, a qual foi julgada improcedente, restou reconhecido que a loja de n. 223 não integra o condomínio autor daquela ação (cf.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

fls. 29/31).

Outras duas ações de cobrança foram ajuizadas pelo condomínio (autos n. 0027867.20.2011.8.26.0053 e n. 0027868.08.2011.8.26.0053.), tendo como objeto as demais lojas (n. 217 e n. 221).

Nas referidas demandas (mencionada supra), foi reconhecida a responsabilidade da ora autora pelo pagamento das despesas condominiais, nestes termos:

“Despesas condominiais. Ações de cobrança em face de duas unidades condominiais de propriedade do réu. Sentença de improcedência Loja com entrada e instalações independentes. Situação que não isenta o proprietário da responsabilidade com a contribuição para as despesas do condomínio, vez que a Convenção Condominial não o contemplou com isenções especiais. Sentença, reformada para julgar as ações procedentes, para condenação do réu ao pagamento das contribuições condominiais. Reconhecimento da regularidade das cobranças. Incidência de multa de 2%. Correção monetária e juros de mora legais incidentes a partir de cada vencimento. Inclusão das parcelas vencidas e que se vencerem até a satisfação da obrigação (Súmula nº 13 deste E. TJ/SP). O réu deverá arcar com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor total da condenação. Apelo provido. [...] Trata-se de ações de cobrança de despesas condominiais proposta por Condomínio Edifício Maruá em face do IPESP, nas quais pretende o autor haver os valores relativos ao período de julho de 2008 a junho de 2011, referentes às unidades nºs 217 e 221. [...] Comprovado que as lojas ocupam fração ideal de terreno do condomínio autor e incontroverso que o réu nunca contribuiu com despesas condominiais, os pedidos de cobrança devem ser julgados procedentes. [...] Ante o exposto, dou provimento à apelação, para condenar o réu ao pagamento das contribuições condominiais apontadas na petição inicial das ações nº 0027867.23.2011.8.26.0053 e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

0027868.08.2011.8.26.0053, bem como das vencidas após e das vincendas eventualmente em aberto, até a satisfação da obrigação [...]” (TJSP. Apelação n. 0027867-23.2011.8.26.0053, Relator: Carlos Dias Motta, Data de Julgamento: 24/08/2016, 29ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/08/2016)

Destaca-se ainda o seguinte trecho do aresto:

“No entanto, a falta de informação acerca das lojas do réu na Convenção não afasta a sua condição de condômino, eis que suas unidades autônomas ocupam fração ideal do terreno do condomínio. Nesse sentido, as averbações nº 3 e 4, da inscrição nº 10.755 do 5º Cartório de Registro de Imóveis (fls. 58/59), bem como, o quadro de áreas, conforme especificação do condomínio (fls. 134). Assim, não desqualifica a sua condição de condômino, o fato de a Convenção ter se omitido, deixando de lhe impor deveres e obrigações específicos, fazendo-o tão somente aos condôminos residenciais (fls. 11/14 - capítulo II, artigos 5º e 6º). Este E. Tribunal tem decidido que o proprietário da unidade autônoma responde, na medida de sua quota-parte, pelas respectivas despesas condominiais. De outra parte, dispõe o artigo 12, § 1º, da Lei 4.591/64 que “Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota parte que lhe couber em rateio” e que, “Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade”. No mesmo sentido, o artigo 1.336, inciso I, do Código Civil. Portanto, a anotação no registro do imóvel de que a unidade não participa da área comum não serve de fundamento para isentar a ré da cobrança de despesas condominiais. Assim, mesmo que o réu não se beneficie das áreas e coisas comuns, de interesse restrito aos apartamentos residenciais, deve contribuir com sua quota-parte para as despesas condominiais.”

Dessa arte, havendo o reconhecimento da responsabilidade



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

da parte autora para o pagamento das despesas condominiais com referência às lojas n. 217 e 221, descabido o pleito para determinar que a ré se abstenha de realizar as cobranças, as quais se afiguram legítimas, como visto, ressalvada a loja n. 223.

Por fim, no que tange à ilegitimidade passiva da requerida administradora (JHI Imóveis e Consultoria), cediço que esta não ostenta legitimidade para figurar no polo passivo da demanda, por se tratar de mera mandatária do condomínio réu.

Na qualidade de mandatária, a administradora atua a mando do condomínio, a quem incumbe a responsabilidade pelas cobranças supostamente indevidas, não podendo responder, em nome próprio, por eventual responsabilidade do condomínio.

Neste sentido:

“ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA Sentença extintiva do processo. Apelo do autor. Ilegitimidade da administradora do Condomínio mantida. Administradora que tem poderes de representação conferidos de acordo com o artigo 653, do CC, e não atuou em nome próprio na situação narrada pelo autor, em que devolveu o valor do IPTU aos atuais proprietários, em face do entendimento de se tratar de obrigação propter rem, bem como por desconhecer se havia entres os Compradores e o Vendedor, alguma convenção particular sobre transferência de valores anteriores à transação. Extinção do processo mantida, mas por fundamento diverso. Majoração dos honorários advocatícios (art. 85, § 11, do CPC). RECURSO NÃO PROVIDO.” (TJSP. Apelação Cível: 1003007-77.2023.8.26.0001, Relator: Alfredo Attié, Data de Julgamento: 28/01/2024, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/01/2024)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

“Condomínio. Ação de restituição de valores cumulada com indenização por danos morais ajuizada em relação a empresa administradora do condomínio. Sentença que reconheceu a ilegitimidade da ré para figurar no polo passivo. Apelo do autor. Ilegitimidade passiva reconhecida. Administradora que não age em nome próprio, mas como mera mandatária do condomínio (art. 653 do CC). Sentença terminativa mantida. Recurso não provido.” (TJSP. Apelação n. 1018941-62.2020.8.26.0007, Relator: Moraes Pucci, Data de Julgamento: 01/04/2022, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 01/04/2022)

Dessa arte, nada há a ser alterado na r. sentença.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação supra. Majoro os honorários advocatícios fixados em Primeiro Grau para 12% (doze por cento), nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

RODOLFO CÉSAR MILANO
Relator