



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419691

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011313-77.2014.8.26.0477, da Comarca de Praia Grande, em que é apelante HELOISA APARECIDA AFONSO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA AZUL I / II.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ DUARTE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1011313-77.2014.8.26.0477

APELANTE: HELOÍSA APARECIDA AFONSO (JUSTIÇA GRATUITA)

APELADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA AZUL “I” e “II”

COMARCA: PRAIA GRANDE

VARA: 2ª VARA CÍVEL

MM. JUIZ(A) DE DIREITO: THAÍS CAROLINE BRECHT ESTEVES

VOTO Nº 27.193

APELAÇÃO. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. Ação de cobrança. Sentença de procedência do pedido. Apelação de um dos réus. Rejeição das preliminares de cerceamento do direito de defesa e inépcia da petição inicial. Mérito. Dever do condômino de contribuir com as despesas ordinárias e extraordinárias de acordo com sua cota parte. Dicção dos artigos 1.315 e 1.336, I, do CC. Relação obrigacional que decorre de Lei e convenção condominial, e não por força de contrato. Inaplicabilidade do disposto no art. 421-A do CC ao caso em exame. Dificuldades financeiras enfrentadas pela apelante que é fato não oponível ao direito do condomínio de cobrar em juízo as cotas condominiais não adimplidas pelos condôminos. Impossibilidade de redução ou parcelamento do débito sem anuência do credor, que, aliás, não é obrigado a receber prestação diversa da que lhe é devida (art. 313 do CC). Cálculos detalhados da dívida elaborados no corpo da petição inicial que atende aos ditames da Lei. Despesas efetivamente devidas. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

A sentença proferida a fls. 444/446 julgou procedente o pedido para condenar os réus solidariamente ao pagamento das despesas de condomínio vencidas e não adimplidas, no valor total R\$14.552,37, bem como aquelas que se vencerem no curso do processo até a satisfação do débito, com incidência de correção monetária, multa moratória de 2% (dois por cento) e de juros de mora legais a partir de cada vencimento da obrigação, observando-se as alterações introduzidas pela Lei nº 14.905/2024 a partir de sua vigência. Sucumbentes, os réus

foram condenados, ainda, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação, observada a gratuidade da justiça concedida a fls. 445.

Inconformada, a corré Heloísa apela (fls. 449/456).

Em preliminar, alega a recorrente a nulidade da sentença por cerceamento do direito de produzir prova oral e inépcia da inicial por estar desacompanhada dos documentos essenciais à propositura da ação. No mérito, sustenta, em suma, que está desempregada e passando por sérias dificuldades financeiras, de maneira que é cabível a redução ou parcelamento do débito com base no artigo 421-A, inciso III, do Código Civil, que prevê a possibilidade de revisão contratual em caráter excepcional e limitado. Por tais motivos, requer a reforma da sentença.

Recurso tempestivo e contrarrazoado.

Preparo não recolhido por ser a apelante beneficiária da justiça gratuita.

É o relatório.

Afasto a preliminar de cerceamento do direito de produzir prova sob o argumento de que o r. juízo *a quo* deixou de instaurar a fase instrutória para produção de prova oral.

É que a r. sentença recorrida, diante das versões apresentadas pelas partes, aliadas à prova oral e aos documentos juntados aos autos, julgando-os suficientes para formar seu

convencimento, tratou a matéria corretamente, de forma a elucidar as questões debatidas no processo, o que se coaduna com o princípio do convencimento do Magistrado, motivado à luz das provas produzidas pelas partes, assim como à luz legislação vigente e aplicável ao caso concreto.

A propósito do tema, THEOTÔNIO NEGRÃO, em "CPC e legislação processual em vigor", ed. Saraiva, 48ª ed., nota nº 1a., ao art. 355, pg., 427, expõe que: *"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder"* (STJ-4ª Turma, REsp. 2.832-RJ, rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO, j. 14.8.90, negaram provimento, v.u., DJU 17.9.90, p. 9.513). No mesmo sentido: RSTJ 102/500, RT 782/302.

O preceito é cogente: "o juiz julgará antecipadamente o pedido". Não pode o juiz, por sua mera conveniência, relegar para fase ulterior a prolação da sentença. Nesse sentido: RT 621/166; RJM 183/115 (AP 1.0382.05.053967-7/0002)".

Na lição de Cândido Rangel Dinamarco:

"O livre convencimento, como prerrogativa do juiz na apreciação dos fatos e de sua prova, é mais precisamente, por força do que a Constituição e a lei lhe impõem, um convencimento racional e motivado à luz dos autos. Essa é a interpretação do art. 131 do Código de Processo Civil, que institui o livre convencimento segundo os autos em associação com o dispositivo constitucional que exige a motivação das decisões judiciais" (in "Instituições do Direito Processual Civil" vol. III. 6ª Edição. Malheiros: São Paulo).

A oitiva das testemunhas arroladas a fls. 437/438 mostra-se impertinente na medida em que dificuldade financeira enfrentada pela apelante é confessa, de modo que independe de prova por força do disposto no artigo 374, incisos II e III, do Código de Processo Civil.

Outrossim, rejeito a preliminar de inépcia da inicial, que preenche os requisitos previstos no artigo 319 do Código de Processo Civil e está instruída com documentos suficientes ao conhecimento da lide, valendo ressaltar que os cálculos detalhados do débito foram realizados no corpo da petição inicial.

Quanto ao mais, as razões do recurso preenchem os requisitos previstos nos artigos 1.007 e 1.010, notadamente seus incisos II e III, ambos do Código de Processo Civil. Foram trazidos à baila os fundamentos de fato e de direito do inconformismo e o pedido de reforma da sentença, permitindo o seu conhecimento.

Trata-se de ação de cobrança de despesas condominiais movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA AZUL “I” e “II” em face de HELOÍSA APARECIDA AFONSO e ULISSES BENEDITO DOS REIS, vencidas a partir de julho de 2011, geradas pela unidade autônoma nº 18-I de propriedade dos réus.

O Órgão de primeiro grau julgou o pedido procedente por entender que as despesas condominiais são efetivamente devidas pela ré.

E o entendimento da sentença deve prosperar, não trazendo a parte apelante elementos suficientes a ilidir seu embasamento.

Com efeito, o juízo de primeiro grau apreciou a questão de forma objetiva e fundamentada, valendo destacar:

“[...] No mérito, entendo que a solução da controvérsia prescinde da produção de outras provas além daquelas já contidas nos autos, razão pela qual passo desde já ao julgamento antecipado da lide. Indefiro, por esta razão, a pretendida oitiva de testemunhas, considerando tal providência desnecessária. A relação jurídica existente entre as partes e o inadimplemento das contribuições condominiais são fatos incontroversos. E ainda que este juízo seja sensível os alegados problemas financeiros enfrentados pela Requerida Heloísa, não há como se imputar à Requerente o parcelamento ou dedução do débito, como pretende. Ademais, ainda que se reconheça que nos termos do artigo 341, parágrafo único, do CPC, “o ônus da impugnação especificada dos fatos não se aplica ao defensor público, ao advogado dativo e ao curador especial”, é certo que no caso dos autos a prova contida na inicial é robusta e não há nada capaz de minimamente infirmar as alegações vestibulares, o que justifica a procedência dos pedidos iniciais. Outrossim, mesmo em se considerando que de fato os honorários advocatícios são fixados na sentença, há que se observar que no caso dos autos há apenas pedido na inicial para que os honorários sejam fixados no máximo patamar, e não cobrança destes valores, de modo que o percentual devido será fixado na distribuição da sucumbência. Logo, sob qualquer prisma que se examine a questão, outra solução não comporta a lide senão a total procedência. [...]”

De fato, correta a decisão supra na medida em que proferida em completa consonância com a legislação aplicável ao caso

concreto, notadamente o artigo 1.315 do Código Civil, que assim dispõe:

“O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita”. (destacamos)

Do mesmo modo, referido Diploma Civil prevê que:

“Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;”

Nota-se, portanto, que a obrigação da ré de pagar as despesas de condomínio decorre de Lei e convenção condominial, e não por força contratual, de maneira que é inaplicável ao caso em exame a disposição do artigo 421-A do Código Civil para que os valores dos débitos sejam revistos judicialmente.

Por seu turno, a ré não nega a situação de inadimplência em relação às parcelas apontadas na inicial, limitando-se a sustentar que a falta de cumprimento da sua obrigação decorre de dificuldades financeiras que vem enfrentando por motivos alheios ao direito do condomínio autor de cobrar em juízo as cotas condominiais não pagas em seus respectivos vencimentos.

Incabível o pleito de redução ou parcelamento da dívida sem anuência do síndico ou da administradora condominial, valendo lembrar que *“O credor não é obrigado a receber prestação diversa da que lhe é devida, ainda que mais valiosa”*, a luz do disposto

no artigo 313 do Código Civil.

Por fim, como dito acima, os cálculos detalhados da dívida cobrada foram elaborados no corpo da inicial, contendo valor nominal e vencimento de cada prestação não adimplida, bem como os consectários legais aplicáveis, com respectivos termos iniciais e finais, razão pela qual não existe nenhum outro demonstrativo “circunstanciado” a ser exibido pelo condomínio apelado.

Logo, visto por todos os ângulos, a manutenção da r. sentença é medida que se impõe.

Não sendo provido o recurso, majoro os honorários de sucumbência do patrono do autor para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da condenação, sopesando-se os trabalhos realizados em ambas as fases do processo, observada a gratuidade da justiça concedida à apelante.

Diante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora