



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423356

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000899-90.2022.8.26.0266, da Comarca de Itanhaém, em que é apelante MARY STELLA CARDOSO ALVES DE SOUZA, é apelado EDIFÍCIO SERENITY.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° 28.028

APELAÇÃO N° 1000899-90.2022.8.26.0266

COMARCA: ITANHAÉM (1ª VARA)

APELANTE: MARY STELLA CARDOSO ALVES DE SOUZA

APELADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SERENITY

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: PAULO ALEXANDRE RODRIGUES COUTINHO

CONDOMÍNIO - Despesas condominiais - Inadimplemento - Ação de cobrança - Sentença de procedência - Apelo da ré - Preliminares rejeitadas - Inadimplemento não controvertido - Condenação devida - Sentença mantida - Apelação desprovida

A sentença de fls. 130/133, cujo relatório se adota, julgou “*PROCEDENTE a ação de cobrança ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SERENITY, em face de MARY STELLA CARDOSO ALVES DE SOUZA, partes já devidamente qualificadas, resolvendo, assim, o mérito da lide, ex vi do art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil. Em consequência, CONDENO a ré a pagar ao autor o débito de taxas condominiais no valor de R\$ 10.582,39, atualizado até fevereiro de 2022, sem prejuízo das taxas que se vencerem sem adimplemento até o efetivo pagamento em fase de cumprimento de sentença. Nos termos da Lei nº 14.905/2024 e dos precedentes do STJ (REsp 1.795.982/SP e REsp 2.070.287/SP), a aplicação da taxa SELIC deve ser utilizada como fator de atualização monetária, devendo incidir sobre o valor devido, sem o acúmulo de qualquer outro índice de correção. Sucumbente, a parte perdedora arcará com o pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios, arbitrados estes em 10% do valor atualizado da condenação, sobre os quais incidirão correção e juros legais. Tudo em vista do grau de zelo, do lugar de prestação do serviço, da natureza e importância da causa, do trabalho realizado pelo(s) procurador(es) da parte vencedora e do tempo exigido, ex vi do § 2º do art. 85 do CPC. Entretanto, observo que a parte perdedora fica dispensada do pagamento destas verbas, que somente poderão ser cobradas se, dentro do prazo de cinco anos, a parte contrária comprovar não mais existir o estado de hipossuficiência (art. 11, § 2º, da Lei 1060/50 e art. 98, § 3º, do CPC), em razão da gratuidade de justiça que fica desde já concedida à demandada (fls. 76/78)”*”.

Apela a ré (fls. 136/149) arguindo preliminares de inépcia da petição inicial, de ilegitimidade ativa de Mário Biffe, de irregularidade da representação processual e de cerceamento de defesa em razão da ausência de designação de audiência de conciliação. Sustenta a “*ausência de título executivo extrajudicial representativo de obrigação líquida*” e a cobrança de juros capitalizados.

O recurso foi regularmente processado e respondido (fls. 153/155).

É o relatório.

Trata-se de ação de cobrança de despesas condominiais referentes ao apartamento nº 41, localizado no Condomínio Edifício Serenity.

Pontuando-se que a ação é de cobrança, e não de

execução, o que naturalmente afasta a alegação de “ausência de título executivo extrajudicial”, a petição inicial contém os fatos e fundamentos jurídicos do pedido, preenchendo os requisitos formais dos artigos 319 e 320 do Código de Processo Civil, razão pela qual a preliminar de inépcia fica rejeitada.

Descabida a arguição de ilegitimidade ativa, considerando que Mário Biffe não integra o polo ativo, sendo mero representante legal do condomínio autor, na condição de síndico, ao tempo da propositura da ação (fls. 5/8).

Diversamente do que pretende fazer crer a apelante, escoreita a representação processual do autor, conforme se depreende dos documentos de fls. 5/8, 120 e 126/128, não havendo que se falar em chamamento ao processo.

A circunstância de não ter sido designada audiência de conciliação não compromete a regularidade formal do processo ou configura nulidade e, especialmente, cerceamento de defesa em prejuízo da apelante.

Trata-se de litígio que versa interesses de cunho patrimonial e disponível, acerca dos quais as partes podem transacionar a qualquer tempo, inclusive sem intervenção judicial, o que evidencia que a não realização da audiência conciliatória não gera qualquer prejuízo a elas.

Nesse sentido, oportuno destacar trecho do acórdão proferido nos autos da apelação nº 1004829-14.2016.8.26.0271, de relatoria do eminente Desembargador Bonilha Filho, julgado em 9 de junho de 2017: “A designação da audiência de conciliação, prevista no art. 334, do NCPC, não é obrigatória, dada a possibilidade de as partes se comporem a qualquer tempo, independentemente da realização dessa audiência. Anote-se que o escopo da realização é a resolução célere do conflito, evitando-se o congestionamento do poder Judiciário e o dispêndio imposto a ambas as partes. Reconhecer nulidade, em casos tais, é confrontar diretamente este espírito, sobretudo, diante da demonstração inequívoca de que não se chegará a um consenso, tratando-se de mero artifício para retardar o andamento do feito”.

No mérito, o MM. Juiz de primeiro grau dirimiu com acerto as controvérsias entre as partes, motivo pelo qual, na forma do que dispõe o artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça (“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento”), OS fundamentos da sentença a seguir transcritos passam a integrar a presente decisão colegiada:

“Pretende o autor a condenação da ré ao pagamento de débitos condominiais assumidos pela requerida em Termo de Confissão de Dívida, em referência ao apartamento de n. 41 do condomínio demandante (fs. 09/10). O termo de confissão segue acostado às fls. 11/12, no valor de R\$ 4.513,72, já incluída a multa, juros e atualização até 02/06/2021.

A requerida, por seu turno, não negou a existência do débito, limitando-se a afirmar que o autor deixou de especificar a natureza das cobranças, sem demonstração nas atas de assembleia.

No entanto, não impugnado o documento de fls. 11/12, é devida a dívida reconhecida pela requerida. No mais, verifico que o termo de confissão de dívida firmado pela ré indicou de forma específica as exações cobradas, não sendo o caso de prosperar qualquer alegação de inexigibilidade do débito.

Tal prova igualmente conduz o pedido de cobrança à procedência no que toca à planilha de débito atualizada acostada pelo condomínio autor à fl. 04, na qual, além do débito reconhecido pela ré, incluem-se as dívidas de taxas condominiais inadimplidas até janeiro de 2022.

Nesse sentido, nos termos do artigo 397, do Código Civil, o inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor.

Portanto, estando em mora, os juros contam-se do vencimento de cada prestação devida, o mesmo ocorrendo com a correção monetária, pois esta tem como escopo recompor o valor da moeda.

No mesmo sentido:

'APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA. QUOTA CONDOMINIAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. A correção monetária é mera recomposição da desvalorização da moeda devida desde o momento em que uma obrigação é expressa em pecúnia. Os juros de mora constituem remuneração do capital durante a inadimplência e na cobrança de cota condominial incidem a partir do vencimento por se tratar de mora ex re prevista no art. 397 do CC. RECURSO PROVIDO' (TJ-RS - AC: 70065322299, Relator: João Moreno Pomar, Data de Julgamento: 27/08/2015, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 01/09/2015)''.

Conforme destacado em caso semelhante pelo desembargador Ferraz Felisardo, cujo entendimento se aplica à presente ação, “a discussão de suposta irregularidade de aprovação de orçamento e rateio sem observar as frações ideais dos imóveis em assembleia condominial e de inconsistência na cobrança dos encargos em relação às despesas ordinárias e extraordinárias deve ser eventualmente feita por meio de ação adequada, não justificando o inadimplemento dos recorrentes, ou seja, não se admite que simplesmente deixem os condôminos de pagar suas despesas mensais sob o argumento de não concordar com os parâmetros adotados pelo condomínio. Assim, o reconhecimento de eventual abuso de direito exige amplo debate em via própria, até por envolver fatos diversos, sem conexão com a cobrança ora feita. (...) Em resumo, nos termos do art. 12 da Lei nº 4.591/64, cada condômino

concorrerá nas despesas do condomínio de acordo com a sua cota-parte, sendo desnecessária a demonstração e comprovação das despesas ao ajuizamento da ação de cobrança. Sejam as despesas necessárias ou úteis, cabe aos apelantes pagarem sua cota-parte, ainda que não tenham sido cumpridas todas as formalidades legais, sem prejuízo de seu direito em discutir questões relativas a eventuais irregularidades pela administração do condomínio e, se for o caso, recuperar o que por acaso lhe tiver sido cobrado indevidamente, tudo porém pela via processual adequada e não por meio de pedido contraposto” (TJSP, 29ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 9119815-91.2007.8.26.0000, 13.7.2011).

Ao contrário do que sustenta a apelante, os cálculos de fl. 4 não apresentam cobrança de juros capitalizados, mas lineares, bastando para tal constatação a multiplicação do valor do débito atualizado pelo número de meses em atraso, à taxa mensal de 1%, conforme exemplo a seguir: R\$ 804,59 x 16% (16 meses de atraso) = R\$ 128,73 de juros, totalizando um débito de R\$ 933,32.

De rigor, portanto, a rejeição do inconformismo.

Na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil (“O tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, observando, conforme o caso, o disposto nos §§ 2º a 6º, sendo vedado ao tribunal, no cômputo geral da fixação de honorários devidos ao advogado do vencedor, ultrapassar os respectivos limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º para a fase de conhecimento”), fica majorada a verba honorária devida pela apelante, de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento) do valor da condenação, observada a gratuidade processual (fl. 133).

Ante o exposto, o voto é no sentido de se negar provimento à apelação.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator