



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429893

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006397-69.2024.8.26.0664, da Comarca de Votuporanga, em que é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FOR LIFE VERSATO, é apelado GABRIEL RODRIGUES FERREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO PROVIDO. V.U.***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

★

VOTO N° : 33.970
APELAÇÃO N° : 1006397-69.2024.8.26.0664
COMARCA : VOTUPORANGA - 2ª VARA CÍVEL
APELANTE : CONDOMÍNIO FOR LIFE VERSATO
APELADO : GABRIEL RODRIGUES FERREIRA
JUIZ : RODRIGO FERREIRA ROCHA

AÇÃO DE COBRANÇA. Rateio condominial vencido nos meses de janeiro a abril de 2024. SENTENÇA de procedência. APELAÇÃO do Condomínio autor, que pugna pela inclusão do rateio condominial mensal vencido até o cumprimento integral da obrigação e não até o trânsito em julgado, conforme determinado na sentença. EXAME: Prova documental constante dos autos que era suficiente para a demonstração do débito condominial cobrado e da responsabilidade do demandado pelo pagamento no tocante. Obrigação de pagamento de rateio condominial que é positiva e líquida. Rateio de despesa condominial que constitui obrigação de natureza “propter rem”. Inadimplemento que restou incontroverso. Inclusão do rateio condominial e mensal que deve se dar até o cumprimento integral da obrigação. Aplicação do artigo 323 do Código de Processo Civil e da Súmula 13 deste E. Tribunal. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de “*Ação de Cobrança*”, movida pelo apelante contra o apelado, sob a alegação de que “... o requerido é proprietário da unidade 11, do bloco 04, localizada em seu condomínio. Aduz que é credor do requerido na importância de R\$ 1.220,62, referente às despesas condominiais em aberto do período de janeiro a abril de 2024. Ao final, requereu a procedência da ação”, conforme relatado na fl. 71.

O MM. Juiz “*a quo*” proferiu a r. sentença apelada, decidindo “*in verbis*”: “... JULGO PROCEDENTE a ação de

cobrança ajuizada por CONDOMÍNIO FORLIFE VERSATO contra GABRIEL RODRIGUES FERREIRA, condenando-o no pagamento das despesas condominiais vencidas no montante de R\$ 1.220,62 (mil, duzentos e vinte reais e sessenta e dois centavos), bem como às vincendas desde o ajuizamento desta ação até seu trânsito em julgado, com incidência exclusiva da taxa SELIC, a contar da planilha exibida à p. 25, além de custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% da condenação, com fundamento no artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil. Extingo, em consequência, o processo, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, com resolução de mérito” (“sic”, fl. 72).

O Condomínio autor apela pugnando pela inclusão do rateio condominial mensal vencido até o cumprimento integral da obrigação e não até o trânsito em julgado, conforme determinado na sentença (fls. 76/79).

Anotado o Recurso (fl. 83), o prazo para contrarrazões fluiu em silêncio.

É o **relatório**, adotado o de fl. 71.

A Apelação comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade no tocante (v. artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil).

O Recurso merece prosperar.

Como é cediço, todos os condôminos têm obrigação de arcar, na proporção de suas frações ideais, com as despesas de conservação do edifício e dos serviços comuns (v. artigo 1.336 do Código Civil e artigo 12 da Lei nº 4.591/64). É também sabido que a dívida condominial constitui obrigação “*propter rem*”, cuja prestação não deriva da vontade do devedor, mas de sua condição de titular do direito real sobre a coisa que integra o Condomínio autor.

Restou incontroverso o inadimplemento por parte do requerido referente ao rateio condominial vencido nos meses de janeiro a abril de 2024, até mesmo porque o condômino não contestou o feito (fl. 67).

Contudo, prevalece o estabelecido no artigo 323 do Código de Processo Civil de que “*Na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las*”, devendo ser incluídas as cotas condominiais **até o cumprimento integral da obrigação** e não “... desde o ajuizamento desta ação **até seu trânsito em julgado**”, conforme determinado pela r. sentença apelada (v. fl. 72).

Ressalta-se que a Súmula 13 deste E. Tribunal estabelece, “*in verbis*”, que: “*Na ação de cobrança de rateio de despesas condominiais, consideram-se incluídas na condenação as*

parcelas vencidas e não pagas no curso do processo até a satisfação da obrigação (Art. 290, do C.P.C.)”.

Resta o acolhimento do Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE EXECUTADA.

1. Segundo o entendimento jurisprudencial consolidado por este Superior Tribunal de Justiça, "as verbas condominiais decorrem de relações jurídicas continuativas e, por isso, devem ser incluídas na condenação as obrigações devidas no curso do processo até o pagamento" (REsp 1548227/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/11/2017, DJe 13/11/2017). Precedentes.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.803.465/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 23/09/2019, DJe de 26/09/2019)

1011606-48.2023.8.26.0019

Classe/Assunto: Apelação Cível / Despesas Condominiais

Relator(a): Dario Gayoso

Comarca: Americana

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 18/12/2024

Data de publicação: 18/12/2024

Ementa: APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. Respeitável sentença reconheceu a revelia e condenou o réu ao pagamento das despesas condominiais, incluindo as parcelas vincendas até a data do trânsito em julgado. Recurso de ambas as partes. Condomínio autor quer a condenação do réu ao pagamento das parcelas vencidas até a satisfação da obrigação. Requerido suscita nulidade de citação sob o fundamento de que o funcionário do edifício que recebeu a carta não lhe entregou a correspondência. Condenação ao pagamento de prestação de trato sucessivo que deve incluir as parcelas vincendas enquanto não satisfeita a obrigação. Inteligência do artigo 323, do Código de Processo Civil. Súmula 13 deste Egrégio Tribunal: "Na ação de cobrança de rateio de despesas condominiais, consideram-se incluídas na condenação as parcelas vencidas e não pagas no curso do processo até a satisfação da obrigação." Réu confirma que a carta de citação foi entregue no endereço do seu domicílio residencial. Endereço que se trata de condomínio edilício. Correspondência recebida sem qualquer ressalva. Presunção de validade do ato. Inteligência do artigo 248 § 4º, do Código de Processo Civil.

Precedente. RECURSO DO CONDOMÍNIO PROVIDO. RECURSO DO REQUERIDO DESPROVIDO.

1017902-10.2014.8.26.0114

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Despesas Condominiais*

Relator(a): *Alfredo Attié*

Comarca: *Campinas*

Órgão julgador: *27ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *20/04/2022*

Data de publicação: *20/04/2022*

Ementa: ***Despesas Condominiais. AÇÃO DE COBRANÇA.** Sentença de procedência, mas que limita o pagamento das parcelas vincendas ao trânsito em julgado da sentença, e não inclui os encargos moratórios pactuados na convenção condominial. Apelo do autor. Reforma parcial que se impõe. **O processo civil é sincrético e não se encerra com as fases de conhecimento e recursal, perdurando até a satisfação do comando da sentença, sendo lícita a cobrança das parcelas que se vencerem após o trânsito em julgado e enquanto perdurar a fase de cumprimento de sentença. Inteligência do art. 323 do CPC.** Encargos moratórios: expressa previsão na convenção condominial de multa de 10%; pedido acolhido em parte. Petição inicial que restringe o pedido da multa ao percentual de 2%. Índice de 10% que consiste em inovação recursal. Honorários advocatícios: convenção condominial que prevê o percentual de 20%. **Recurso provido** em parte, acrescentando-se à condenação os encargos moratórios correspondentes à multa de 2% sobre as quotas condominiais inadimplidas; **para inclusão das parcelas vencidas e vincendas até o efetivo pagamento, nos termos do artigo 323, do Código de Processo Civil; e que o percentual de honorários seja fixado em 20%, em substituição aos 10% fixado na sentença. RECURSO PROVIDO** em parte.*

Impõe-se, pois, o acolhimento do Recurso, apenas para determinar a inclusão do rateio condominial mensal até o cumprimento integral da obrigação, ficando mantida no mais a r. sentença apelada pelos próprios e jurídicos fundamentos, inclusive no que tange aos ônus sucumbenciais.

Diante do exposto, dá-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relatora