



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0049925-67.2018.8.19.0021

APELANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PORTO VALLE

APELADA: VIVIANE DE MACEDO LEITE

RELATORA: DES. DÉBORA MARIA BARBOSA SARMENTO

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DO AUTOR. INSURGÊNCIA QUANTO À LIMITAÇÃO DA CONDENAÇÃO ÀS COTAS VENCIDAS ATÉ A DATA DA SENTENÇA E AO TERMO INICIAL DOS ENCARGOS MORATÓRIOS. OBRIGAÇÃO CONDOMINIAL DE NATUREZA *PROPTER REM* E DE TRATO SUCESSIVO. INCIDÊNCIA DO ARTIGO 323 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. CONDENAÇÃO QUE DEVE ABRANGER AS PARCELAS VENCIDAS E AS QUE SE VENCEREM NO CURSO DA DEMANDA ATÉ O EFETIVO PAGAMENTO DA OBRIGAÇÃO, ENQUANTO PERSISTIR O INADIMPLEMENTO. JUROS DE





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



MORA, CORREÇÃO MONETÁRIA E MULTA MORATÓRIA QUE INCIDEM DESDE O VENCIMENTO DE CADA PARCELA, POR SE TRATAR DE OBRIGAÇÃO LÍQUIDA, POSITIVA E COM TERMO CERTO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 397 E 1.336, § 1º, DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES DO STJ E DESTE TRIBUNAL. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. RECURSO PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos da Apelação Cível de n. **0049925-67.2018.8.19.0021** em que figura como Apelante **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PORTO VALLE RICARDO DE SANTANA GOMES** e Apelada **VIVIANE DE MACEDO LEITE**.

ACORDAM os Desembargadores que integram a Décima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, por unanimidade, em **JULGAR O RECURSO**, nos termos da certidão da Secretaria.





RELATÓRIO

Trata-se de Apelação interposta por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PORTO VILLE** em face da sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Duque de Caxias, nos autos da ação de cobrança de cotas condominiais ajuizada em face de **VIVIANE DE MACEDO LEITE**.

A sentença julgou procedente o pedido, condenando a parte ré ao pagamento da quantia de R\$ 18.989,75 (dezoito mil novecentos e oitenta e nove reais e setenta e cinco centavos), referente às cotas condominiais inadimplidas, acrescido das cotas vencidas até a data da sentença, com incidência de juros de mora e correção monetária desde a propositura da ação, bem como multa moratória, além das custas judiciais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Irresignado, o **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PORTO VILLE**, interpôs recurso de apelação alegando que a sentença limitou



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



a cobrança das cotas condominiais vincendas até a data da sentença, quando deveria a condenação abranger todas as cotas vencidas e vincendas até o efetivo pagamento da obrigação, nos termos do artigo 323 do Código de Processo Civil.

Alega que a incidência dos encargos legais, como juros, multa e correção monetária, deve ocorrer a partir do vencimento de cada prestação, e não apenas da propositura da ação, aduzindo que a sentença contrariou a legislação e entendimento consolidado dos tribunais.

Defende a necessidade de reforma parcial do julgado para que a condenação compreenda todas as cotas vencidas e vincendas até o efetivo cumprimento da obrigação, com aplicação dos encargos legais desde o vencimento de cada parcela.

Pede o provimento da apelação, para que seja reformada a sentença nos termos expostos, ou, subsidiariamente, que sejam observados os índices legais e a extensão da condenação conforme a legislação aplicável.

Sem contrarrazões pela apelada.





É o Relatório.

VOTO

De início, saliento que o recurso interposto é tempestivo e que estão satisfeitos os demais requisitos de admissibilidade, razão pela qual dele se conhece.

A controvérsia recursal cinge-se à extensão da condenação imposta à parte ré, especificamente quanto à inclusão das cotas condominiais vencidas até o efetivo pagamento da obrigação, bem como ao termo inicial de incidência dos encargos moratórios sobre cada parcela.

Inicialmente, cumpre destacar que a obrigação de contribuir para as despesas condominiais possui natureza **propter rem**, vinculando o titular da unidade autônoma ao pagamento das contribuições destinadas à manutenção do condomínio, nos termos do artigo 1.336, inciso I, do Código Civil.

No caso dos autos, a sentença julgou procedente o pedido, condenando a ré ao pagamento das cotas condominiais vencidas, bem como daquelas vencidas até a data da prolação da sentença. Todavia, limitou a condenação às prestações vencidas até



esse momento processual, deixando de observar a disciplina prevista no artigo 323 do Código de Processo Civil, a seguir:

“Art. 323. 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”.

Com efeito, dispõe o referido dispositivo legal que nas ações que tenham por objeto obrigação de trato sucessivo, consideram-se incluídas no pedido as prestações que se vencerem no curso do processo e, caso o devedor permaneça inadimplente, também aquelas que se vencerem após a sentença, enquanto perdurar a obrigação.

A limitação imposta pela sentença, portanto, não se mostra compatível com a natureza continuada da obrigação condominial, impondo-se sua reforma para que a condenação



alcance todas as cotas vencidas e vincendas até o efetivo pagamento.

Nesse sentido, a jurisprudência deste Tribunal de Justiça:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. TERMO INICIAL DA OBRIGAÇÃO. PARCELAS VINCENDAS. RECURSOS DESPROVIDOS. 1. Ação de cobrança ajuizada por condomínio em face de proprietário de unidade, visando ao recebimento de cotas condominiais vencidas entre maio de 2007 e março de 2011, bem como das parcelas vincendas até o efetivo pagamento. 2. O réu alegou prescrição quinquenal e defendeu que a obrigação condominial somente teria início com a entrega das chaves, ocorrida em fevereiro de 2010, conforme escritura pública. 3. As cotas condominiais possuem natureza de obrigação propter rem, recaindo sobre o proprietário ou possuidor do imóvel, independentemente da formalização da transferência da propriedade. 4. A definição do termo inicial da obrigação depende da comprovação da posse ou disponibilidade do imóvel pelo réu, não bastando a mera lavratura da escritura pública. 5. No caso concreto, não restou comprovada a posse do réu antes de maio de 2007, razão pela qual se mantém o termo inicial fixado na sentença. 6. O prazo prescricional para cobrança de cotas condominiais é quinquenal, nos termos do art. 206, § 5º, I, do CC, não havendo prescrição das parcelas abrangidas na condenação. 7. É possível a condenação ao pagamento das parcelas vincendas, por se tratar de obrigação de trato sucessivo, conforme entendimento



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



consolidado do STJ e do TJRJ. IV. 8. Recursos desprovidos.(0026640-73.2012.8.19.0209 - APELAÇÃO. Des(a). MARIA DA PENHA NOBRE MAURO - Julgamento: 27/05/2026 - SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 13ª CÂMARA CÍVEL)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESINAÇÃO DO CONDOMÍNIO AUTOR. RECURSO PROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Apelação cível interposta em face de r. sentença que julgou procedente o pedido autoral, para condenar a ré, ora apelada, ao pagamento das cotas condominiais vencidas e dos encargos de mora, até março de 2021, que montavam naquela data o valor de R\$ 24.984,96 (vinte e quatro mil novecentos e oitenta e quatro reais e noventa e seis centavos), acrescidos de juros de mora a contar da citação e correção monetária a contar da distribuição da ação, bem como ao pagamento das cotas vencidas até a data desta sentença, igualmente acrescidas dos juros de mora a contar da citação e correção monetária a contar de cada vencimento, além de multa de 2%. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. O cerne do recurso consiste em verificar o termo final para cobrança das cotas condominiais, se a data da sentença ou do efetivo pagamento, bem como o termo inicial dos juros de mora, fixado na r. sentença, da data da citação. III. RAZÕES DE DECIDIR: 3. Incontroversa a obrigação da parte ré de pagar as cotas condominiais relativas ao imóvel do qual é proprietária. 4. Cotas condominiais que possuem a natureza de obrigações sucessivas e periódicas, que se renovam mês a mês, consoante norma contida no artigo 323, do CPC. Pedido expresso do autor,





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



em sua inicial, nesse sentido. Omissão constatada, na medida em que a condenação não englobou de maneira expressa as prestações vincendas, enquanto perdurar a obrigação sucessiva, acrescidas de juros, correção monetária e multa de 2%. 4. Juros de mora que, de fato, devem incidir a partir do vencimento de cada parcela, em se tratando de dívida líquida com vencimento certo, por aplicação do artigo 397, do Código Civil. Precedentes do E. STJ e E. TJRJ. IV. DISPOSITIVO: RECURSO PROVIDO. (0862197-81.2022.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). CELSO SILVA FILHO - Julgamento: 30/06/2026 - VIGESIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 23ª CÂMARA CÍVEL))

Igualmente merece acolhida a irresignação quanto ao termo inicial dos encargos moratórios.

O artigo 1336, §1º, do Código Civil estabelece que o condômino inadimplente sujeita-se aos juros moratórios de 1% ao mês e à multa de até 2% sobre o débito, incidindo tais encargos desde o vencimento de cada parcela, e não da propositura da ação.

Dessa forma, impõe-se a reforma parcial da sentença apenas para adequar a extensão da condenação e o termo inicial dos encargos incidentes sobre cada parcela, permanecendo inalterados os demais capítulos do julgado.





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
11ª Câmara de Direito Privado



Pelo exposto, voto no sentido de **DAR PROVIMENTO** ao recurso da parte ré, para determinar que a condenação compreenda as cotas condominiais vencidas e das que se venceram no curso da demanda até o efetivo pagamento da obrigação, com a incidência de correção monetária, juros de mora e multa desde o vencimento de cada parcela, mantendo-se os demais termos da sentença.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

DES. DÉBORA MARIA BARBOSA SARMENTO

Relatora

