



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro  
Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado



Apelação Cível nº 0800459-65.2022.8.19.0204

**FLS.1**

**Apelante: CARLOS EDUARDO DE BARROS PIMENTEL**

**Apelado: CONDOMINIO BANGU OFFICES TORRE B**

**Relator: Des. Mauro Pereira Martins**

## **ACÓRDÃO**

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DO DEVEDOR, APENAS, NO QUE TOCA À INCIDÊNCIA DE JUROS E DE MULTA DE 2% PELO ATRASO NO PAGAMENTO. SENTENÇA ESCORREITA, QUE APENAS APLICOU O DISPOSTO NO ART. 1336, §1º, DO CÓDIGO CIVIL. RECURSO DESPROVIDO.**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação n.º **0800459-65.2022.8.19.0204**, entre as partes acima nominadas;

**A C O R D A M** os Desembargadores que compõem a VIGÉSIMA PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Rio de Janeiro, 20 de março de 2025.

**MAURO PEREIRA MARTINS**  
Desembargador Relator





**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado**

**Apelação Cível nº 0800459-65.2022.8.19.0204**

**FLS.2**

### **RELATÓRIO**

Cuida-se de recurso de apelação cível interposto por CARLOS EDUARDO DE BARROS PIMENTEL, alvejando a sentença, id 93118905, que acolheu a pretensão formulada pelo CONDOMINIO BANGU OFFICES TORRE B , nos seguintes termos:

Isso posto, JULGO PROCEDENTE o pedido, nos termos do art. 487, I do CPC, para condenar o réu ao pagamento das cotas condominiais vencidas, inclusive aquelas que se venceram durante a demanda, tudo monetariamente corrigido desde os vencimentos, com a finalidade de preservar o valor da moeda e incidentes os juros legais de 1% ao mês, também a partir dos respectivos vencimentos, uma vez que se trata de mora ex re, pois incide sobre obrigação líquida e com vencimento certo, não dependendo de notificação ou interpelação para a constituição do devedor em mora (art. 397 do Código Civil), acrescidos ainda da multa de 2% de que trata o art. 1336, §1º do Código Civil a contar de cada vencimento.

Em vista da sucumbência, condeno o réu em custas e honorários que fixo em 10% do valor total da condenação.



**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado**

**Apelação Cível nº 0800459-65.2022.8.19.0204**

**FLS.3**

Registrada digitalmente, publique-se e intimem-se.

Na forma do permissivo regimental, adoto o relatório do juízo sentenciante, assim redigido:

Trata-se de ação de cobrança de cotas condominiais movida pelo e **CONDOMINIO BANGU OFFICES TORRE B** em face de **CARLOS EDUARDO DE BARROS PIMENTEL**, tendo como causa de pedir o débito de parcelas condominiais que, segundo o autor estariam em aberto desde março de 2020.

Com a inicial vieram documentos, incluindo a planilha de débito (ID 11263471/ 11263483)

Contestação acompanhada dos documentos (ID 42842805). A parte ré reconhece o débito, afirmando que, em razão da pandemia teve que optar entre pagar o condomínio ou as prestações da sala, que é garantia de contrato de alienação fiduciária. Reclama da cobrança de juros de mora de 1% ao mês, afirmando configurar-se cobrança abusiva pela natureza de rateio de despesas.

Réplica ID 61510445.



**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado**

**Apelação Cível nº 0800459-65.2022.8.19.0204**

**FLS.4**

Em provas, as partes não se manifestaram (ID87703376)

O autor pugna pelo julgamento do feito.

Em suas razões, id 100505461, pugna o réu seja afastada a incidência de juros e de multa sobre o débito perseguido pelo autor, sob pena de enriquecimento sem causa.

Contrarrazões, id 106000259.

**É o breve relato. Passo ao Voto.**

Satisfeitos os requisitos de admissibilidade do recurso, merecendo, portanto, ser conhecido.

Cinge-se a controvérsia recursal em se verificar o cabimento da incidência de juros de mora e de multa de 2% por atraso no pagamento das cotas condominiais.

Escorreita a sentença, que nada mais fez do que observar o disposto no art. 1336, §1º, do Código Civil, com redação vigente à época em que prolatada.

Art. 1.336: [...] § 1º: o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um



**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado**

**Apelação Cível nº 0800459-65.2022.8.19.0204**

**FLS.5**

por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

Na mesma linha:

0415905-55.2012.8.19.0001 – APELAÇÃO - Des(a).  
ELISABETE FILIZZOLA ASSUNÇÃO - Julgamento:  
04/04/2022 - NONA CAMARA DE DIREITO  
PRIVADO (ANTIGA 2ª CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ. Multa pelo inadimplemento das cotas condominiais e juros de mora previstos na Convenção de Condomínio e perfeitamente adequados à legislação vigente (art. 1.336, §1º, do Código Civil). Índice de correção monetária previsto na Convenção de Condomínio. Inaplicabilidade da Taxa SELIC. Honorários advocatícios arbitrados de acordo com o art. 85, §2º, do CPC. Inaplicável a regra do §8º do art. 85 do CPC, uma vez que a ação não ter valor irrisório ou inestimável. Sentença que não merece qualquer reparo. RECURSO DESPROVIDO.



**Apelação Cível nº 0800459-65.2022.8.19.0204**

**FLS.6**

0006439-22.2007.8.19.0052 – APELAÇÃO - Des(a).  
AUGUSTO ALVES MOREIRA JUNIOR -  
Julgamento: 01/10/2024 - PRIMEIRA CAMARA DE  
DIREITO PRIVADO (ANTIGA 8ª CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS RELATIVAS AO PERÍODO DE JULHO DE 2002 A JULHO DE 2007, ALÉM DAQUELAS VENCIDAS NO CURSO DA LIDE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO EXORDIAL. INCONFORMISMO DOS RÉUS E DA IMOBILIÁRIA EM CUJO NOME O LOTE ESTÁ REGISTRADO NO RGI. ALEGAÇÃO DE QUE A OBRIGAÇÃO SERIA INEXIGÍVEL, PORQUE INEXISTIRIA ATA CONDOMINIAL A RESPALDAR A COBRANÇA. HIPÓTESE EM TELA QUE TRATA DE AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS, E NÃO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESNECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DAS ATAS. AUSÊNCIA DE QUALQUER PROVA QUE DESCONSTITUÍSSE O DÉBITO COBRADO, ÔNUS QUE CABIA AOS DEMANDADOS, NA FORMA DO ARTIGO 373,



**Apelação Cível nº 0800459-65.2022.8.19.0204**

**FLS.7**

INCISO II, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. CONDOMÍNIO AUTOR QUE COLACIONOU AOS AUTOS, EXTRATOS FORNECIDOS PELA IMOBILIÁRIA QUE O ADMINISTRA, DOCUMENTOS QUE SE MOSTRARAM SUFICIENTES PARA LEGITIMAR A COBRANÇA LEVADA A EFEITO. NULIDADE DA CITAÇÃO, RECONHECIDA POR ACÓRDÃO TRANSITADO EM JULGADO. PRESCRIÇÃO PARCIAL QUE SE RECONHECE. IMPOSITIVA A APLICAÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL DE 05 (CINCO) ANOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 206, § 5º, INCISO I, DO CÓDIGO CIVIL, DE FORMA QUE SOMENTE É POSSÍVEL A COBRANÇA DAS COTAS CONDOMINIAIS VENCIDAS NOS CINCO ANOS ANTERIORES AO COMPARECIMENTO ESPONTÂNEO DOS RÉUS. PRETENSÃO DE APLICAÇÃO DA TAXA SELIC AOS CONSECUTÓRIOS LEGAIS DA CONDENAÇÃO. VALOR TOTAL DA CONDENAÇÃO NO PAGAMENTO DAS PARCELAS VINCENDAS, QUE SERÁ CALCULADO NA FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DE TODA FORMA, MESMO DIANTE DA AUSÊNCIA DE PREVISÃO EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL, DEVE SER APLICADA A REGRA DO ARTIGO 1.336, §1º, DO CÓDIGO CIVIL, QUE PREVÊ QUE "O



**Apelação Cível nº 0800459-65.2022.8.19.0204**

**FLS.8**

CONDÔMINO QUE NÃO PAGAR A SUA CONTRIBUIÇÃO FICARÁ SUJEITO AOS JUROS MORATÓRIOS CONVENCIONADOS OU, NÃO SENDO PREVISTOS, OS DE UM POR CENTO AO MÊS E MULTA DE ATÉ DOIS POR CENTO SOBRE O DÉBITO." PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS DE NOSSA EGRÉGIA CORTE DE JUSTIÇA ESTADUAL SOBRE O TEMA. SEGUNDO RECURSO QUE FOI INTERPOSTO PELA IMOBILIÁRIA QUE CONSTA COMO PROPRIETÁRIA NO RGI, DO IMÓVEL OBJETO DA DÍVIDA CONDOMINIAL. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. INSURGÊNCIA CONTRA A CONSTRIÇÃO DE SEUS BENS. INEXISTÊNCIA DE RECONHECIMENTO DE SUA RESPONSABILIDADE QUANTO AO PAGAMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS EM ABERTO. NA VERDADE, SOMENTE OS RÉUS FORAM CONDENADOS NO PAGAMENTO DO DÉBITO CONDOMINIAL. CONTUDO, NA PARTE FINAL DA SENTENÇA ALVEJADA, CONSTOU A DETERMINAÇÃO DE "RESTRIÇÃO PELO SISTEMA CONVENIADO DO TJ 'CNIB' (CADASTRO NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS IMÓVEIS) SOBRE O CNPJ DA CERTIDÃO DO RGI DE FLS. 586". CONSTRIÇÃO DA TOTALIDADE DO PATRIMÔNIO DA





**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado**

**Apelação Cível nº 0800459-65.2022.8.19.0204**

**FLS.9**

IMOBILIÁRIA ORA SEGUNDA APELANTE, QUE NÃO SE REVELA CABÍVEL, DEVENDO SER AFASTADA A DECRETAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE INCIDENTE SOBRE O CNPJ DA IMOBILIÁRIA ORA SEGUNDA RECORRENTE. SENTENÇA VERGASTADA QUE MERECE SOFRER PARCIAL REFORMA. RECURSOS AOS QUAIS SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO.

Por esses motivos, voto no sentido de NEGAR PROVIMENTO ao recurso, majorando os honorários, em sede recursal, para 15% do valor da condenação, com fulcro no art. 85, §11, do CPC.

Rio de Janeiro, 20 de março de 2025.

**MAURO PEREIRA MARTINS**

**Desembargador Relator**