



Apelante 1: **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**
Apelante 2: **MUNICÍPIO DE BOM JESUS DO ITABAPOANA**
Apelados : **OS MESMOS E CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO FERREIRA E BORGES**
Relator : **DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA DA SILVA**

ACÓRDÃO

APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO CIVIL. Ação de Cobrança. Despesas Condominiais. Natureza “*propter rem*”. Solidariedade pelas despesas de condomínio. Negócio jurídico estabelecido entre o Estado do Rio de Janeiro e o Município de Bom Jesus do Itabapoana. Legitimidade do Estado para figurar no polo passivo, eis que proprietário do imóvel. A prescrição das pretensões contra a Fazenda Pública é regulada pelo Decreto 20.910/32. Município Réu que carrou aos autos diversos comprovantes e boletos, sem o respectivo pagamento, assim como, o pagamento de dívidas que não são objeto da presente demanda. Constatase, facilmente, que a única cobrança que pode ser admitida como indevida, é inerente à cobrança da taxa condominial referente, apenas, ao mês de fevereiro/2016. Resta evidente, de sobejo, que em sua maior parte as obrigações, cujos valores constam da planilha apresentadas pelo Condomínio Autor, não restaram afastadas pelos Réus. Necessária, pois, a aplicação do entendimento dos Temas n. 810 (RE nº 870.947/SE) do E. STF e 905, do C. STJ, para apuração dos consectários legais. Cálculos ofertados pelo Condomínio Autor que se apresentam inconsistentes. Destarte, de modo que, a aplicação de percentual mínimo, para fins de fixação de honorários de sucumbência, deverá atender ao disposto no artigo 85, §§ 3º, 4º, quando da liquidação do presente julgado, merecendo reparo a sentença do juízo de origem. DESPROVIMENTO DO PRIMEIRO RECURSO (ESTADO) E PARCIAL PROVIMENTO DO SEGUNDO (MUNICÍPIO).

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 0013902-24.2019.8.19.0010, em que são Apelantes ESTADO DO RIO DE JANEIRO e MUNICÍPIO DE BOM JESUS DO ITABAPOANA, e Apelados OS MESMOS E CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO FERREIRA E BORGES.





ACORDAM os Desembargadores integrantes da Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em negar provimento ao recurso de apelação do Estado, e dar parcial provimento ao Recurso do Município, nos termos do voto do Relator.

Rio de Janeiro, data da sessão de julgamento.

DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA DA SILVA
RELATOR





RELATÓRIO:

Trata-se de Ação de Cobrança de Taxa Condominiais proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO FERREIRA E BORGES** em face do **MUNICÍPIO DE BOM JESUS DO ITABAPOANA** e do **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, ao argumento de que este último é proprietário de duas (02) salas, de n. 07 e 08, do suso aludido edifício, as quais foram objeto de “contrato de cessão” celebrado com o dito Município, no ano de 2013, requerendo a condenação da Parte Ré ao pagamento de verbas condominiais em atraso, desde novembro de 2014 a dezembro de 2019, conforme constou do relatório da sentença de fls. 502/505, que adoto, na forma abaixo transcrita, *in verbis*:

“Trata-se de Ação de Cobrança de Taxas Condominiais proposta por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO FERREIRA E BORGES** em face do **MUNICÍPIO DE BOM JESUS DO ITABAPOANA** e **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**.

Alega a parte autora que administra o condomínio do edifício em que o Estado do Rio de Janeiro possui propriedade de duas salas de nºs 07 e 08, sendo que estas salas foram objeto de contrato de cessão com o 1º réu (Município de Bom Jesus do Itabapoana) no ano de 2013.

Requer a condenação da parte ré ao pagamento de verbas condominiais em atraso desde novembro de 2014 a dezembro de 2019, apresentando planilha do débito, totalizando a dívida o valor de R\$ 9.518,84.

A inicial veio instruída com cópia de documentos de fls. 11-55.

(...)

Regularmente citado, o Município apresentou a contestação no id 92, em resumo, alegando em preliminar a inépcia da inicial e ilegitimidade passiva. No mérito alegou a prescrição quinquenal, a quitação integral do débito e excesso de execução, requerendo a improcedência do pedido inicial.

O Estado do Rio de Janeiro não apresentou contestação conforme certidão do id 216.

A parte autora no id 226 se manifestou em réplica e requerimento no id 231, requerendo a decretação de revelia da 2ª parte ré.

Decisão no id 235 decretando revelia do ERJ, determinando manifestação das partes em provas.

(...)” (sic)

A sentença julgou procedentes os pedidos deduzidos pelo Condomínio Autor em sua inicial, nos seguintes termos, *in verbis*:





“Diante do exposto, na forma do art. 487, inciso I, do NCPC, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado na inicial para condenar o Município de Bom Jesus de Itabapoana e o Estado do Rio de Janeiro ao pagamento da quantia de R\$12.149,43 referente às taxas condominiais em atraso. Os referidos valores deverão ser atualizados monetariamente segundo o IPCA-E e com juros moratórios segundo a remuneração da caderneta de poupança, na forma do art. 1º-F, da Lei n. 9.494/97 com a redação dada pela Lei nº 11.960/09 a contar de cada pagamento a menor.

Condeno a parte ré nos honorários advocatícios, os quais fixo em 10% sobre o valor da condenação. Sem custas, ante a isenção legal.

Interposta apelação, certifique-se a tempestivamente, oportunize-se vista a parte apelada para apresentar contrarrazões no prazo legal, conforme disposto no art. 1010, §1º, do Código de Processo Civil, após, remeta-se o feito ao Egrégio Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro com as nossas homenagens.” (sic)

Embargos de declaração opostos às fls. 533/535, com consequente mudança no dispositivo da sentença (fl. 554), *in verbis*:

“Diante do exposto, na forma do art. 487, inciso I, do NCPC, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado na inicial para condenar o Município de Bom Jesus de Itabapoana e o Estado do Rio de Janeiro, de forma solidária, ao pagamento da quantia de R\$12.149,43 referente às taxas condominiais em atraso, tudo devidamente atualizado e acrescido de correção monetária a partir da data em que deveria ter sido efetuado o pagamento de cada parcela dos valores devidos com base no INPC, na esteira do entendimento fixado pelo E. STJ, até o início da vigência da EC 113/2021, e de juros de mora desde a citação, nos termos do art. 1º-F da Lei nº 9.494/97, com redação dada pela Lei 11.960/09, com a aplicação da taxa SELIC, a partir de 09/12/2021, nos termos do art. 3º da Emenda Constitucional nº 113, para fins de atualização monetária, remuneração do capital e compensação de mora. Condeno a parte ré nos honorários advocatícios, os quais fixo em 10% sobre o valor da condenação, na proporção de 5% a ser quitado pelo Estado do Rio de Janeiro e 5% a ser quitado pelo Município de Bom Jesus de Itabapoana.”

Inconformados com o *decisum*, ambos os Réus do mesmo apelaram, sendo que o Estado 2º Réu, através das razões de fls. 575/579, alegando, preliminarmente, a sua ilegitimidade passiva, sendo que, no tocante ao mérito, asseverou





que a sentença merece reforma, de modo que, em relação ao mesmo, o processo deverá ser extinto, sem resolução do mérito, na forma do artigo 485, inciso VI, do CPC.

Acrescentou, ainda, que o Município 1º Réu, reconhece ser o devedor das cotas condominiais, o que reforça o equívoco do Juízo de origem ao impor que o Estado 2º Réu responda pelo débito, de forma solidária.

Concluiu, pugnando o provimento do seu recurso, com o acolhimento da preliminar suscitada, reconhecendo a sua ilegitimidade passiva ad causa e, caso essa seja ultrapassa, pleiteou a reforma da sentença, no sentido de que não seja condenado, solidariamente, ao pagamento do crédito ora cobrado.

Por sua vez, o Município 1º Réu, por intermédio das razões de fls. 581/630, afirmando, preliminarmente, que os pedidos formulados pelo Condomínio Autor não consistem em conclusão lógica dos fundamentos apresentados, o que demonstra a falta do esperado silogismo marcante das peças iniciais válidas.

Outrossim, ressaltou que a responsabilidade pelo pagamento de cotas condominiais seria do Estado 2º Réu, por ser a dívida decorrente de obrigação *propter rem*, ou seja, do proprietário dos imóveis.

Ademais, pontuou a ocorrência de prescrição, e que a sentença teria sido lastreada somente na apresentação dos documentos juntados pelo Condomínio Autor, sem quaisquer outras provas, sem observar os documentos juntados no processo administrativo nº 1058/20, aberto, exclusivamente, para esclarecer o objeto da presente demanda, carreados com a sua contestação, no id 101/210, enviados pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação do Município de Bom Jesus do Itabapoana, constante dos boletos de pagamentos das cotas condominiais, inerentes às lojas 7 e 8.

Culminou, requerendo o provimento do seu recurso, no sentido de que a ação de cobrança de cotas condominiais sejam dirigidas ao Estado 2º Réu, eis que proprietários dos imóveis que integram o Condomínio Autor e, caso não seja este o entendimento desta Corte, sejam examinados e acolhidos os comprovantes de pagamento das cotas condominiais, reformando-se a sentença, no sentido do julgamento pela improcedência do desiderato autoral.

Contrarrazões do Condomínio Autor apresentadas às fls. 643/649 e às fls. 651/657, prestigiando o julgado.

Contrarrazões do Estado 2º Réu apresentadas às fls. 659/662, afirmando não merecer reforma a sentença no que tange a pretensão de exclusão do Município de Bom Jesus do Itabapoana do polo passivo.

Contrarrazões do Município 1º Réu ofertadas às fls. 664/670, afirmando que, se fosse devido algum valor, o pagamento de débitos pendentes de cotas condominiais seriam de responsabilidade do Estado 2º Réu, razão pela qual não mereceria prosperar sua alegação de ilegitimidade passiva.



Manifestação da D. Procuradoria de Justiça às fls. 680/682, pela sua não intervenção.

É o relatório.

VOTO:

Conheço do recurso, ante a presença dos requisitos de admissibilidade.

Cinge-se controvérsia em relação à cobrança de taxa condominial, pelo Condomínio Autor, ora apelado, o qual alega ser o Estado 2º Réu/1º apelante o proprietário das unidades condominiais representadas pelas lojas de n. 07 e 08, do Edifício FERREIRA E BORGES.

Alegou, ainda, que o Município 1º Réu/2º apelante passou a ser responsável pelas cotas condominiais, em virtude de contrato de “cessão dos imóveis” celebrado com o proprietário, sendo que as respectivas unidades condominiais se encontram em atraso referente ao pagamento de taxas mensais, razão pela qual requereu o pagamento das taxas condominiais referentes aos meses de novembro de 2014 a dezembro de 2019.

Insta se enfatizado, inicialmente, quanto às razões do Estado 2º Réu/1º apelante, que não prospera a alegação de ilegitimidade passiva do mesmo, sendo que, pode ser observado, dos documentos de fls. 39, que os suso aludidos imóveis são de sua propriedade, como bem apontado na matrícula dos mesmos, consoante certidão expedida pelo 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Bom Jesus do Itabapoana/RJ.

Nesse ponto, o C. STJ, em matéria semelhante, já decidiu que “**Com relação à legitimidade passiva, observa-se que, em se tratando de obrigação 'propter rem', o pagamento de taxas condominiais deve ser exigido de quem consta na matrícula do imóvel como seu proprietário**” (AR n. 5.931/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 9/5/2018, DJe de 21/6/2018.).

Nesse passo, trata-se no caso vertente, de solidariedade pelas despesas condominiais, razão pela qual, tal responsabilidade deve implicar em litisconsórcio necessário, decorrente da natureza pessoal da ação de cobrança de cotas condominiais.

Outrossim, melhor sorte, também, não assiste ao Município 1º Réu/2º apelante, haja vista a cópia do negócio jurídico estabelecido entre o Estado 2º Réu/1º apelante e aquele, conforme fl. 46, não havendo que se afastar a ilegitimidade passiva do mesmo.

Em relação à alegação de existência de prescrição da dívida, objeto da cobrança, resta evidente, de sobejo, nos presentes autos, que a ação de cobrança



deflagrada pelo Condomínio Autor/apelado, se refere ao período de novembro de 2014 a dezembro de 2019, na forma das tabelas atualizadas anexas às fls. 356/357.

Por outro ângulo, como é de saber comecinho, a prescrição das pretensões contra a Fazenda Pública é regulada pelo Decreto 20.910/32, em especial, no seu art. 1º, de modo que ***“[a]s dívidas passivas da União, dos Estados e dos Municípios, bem assim todo e qualquer direito ou ação contra a Fazenda federal, estadual ou municipal, seja qual for a sua natureza, prescrevem em cinco anos contados da data do ato ou fato do qual se originarem”***.

Deve ser consignado que, segundo supramencionada Colenda Corte de Justiça, conforme decidido no Tema Repetitivo 949, ser de cinco (05) anos o prazo prescricional, como abaixo transcrito, textualmente:

“RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. DIREITO CIVIL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. DÍVIDAS LÍQUIDAS, PREVIAMENTE ESTABELECIDAS EM DELIBERAÇÕES DE ASSEMBLEIAS GERAIS, CONSTANTES DAS RESPECTIVAS ATAS. PRAZO PRESCRICIONAL. O ART. 206, § 5º, I, DO CÓDIGO CIVIL DE 2002, AO DISPOR QUE PRESCREVE EM 5 (CINCO) ANOS A PRETENSÃO DE COBRANÇA DE DÍVIDAS LÍQUIDAS CONSTANTES DE INSTRUMENTO PÚBLICO OU PARTICULAR, É O QUE DEVE SER APLICADO AO CASO.

1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015 (art. 543-C do CPC/1973), é a seguinte: Na vigência do Código Civil de 2002, é quinquenal o prazo prescricional para que o Condomínio geral ou edifício (vertical ou horizontal) exercite a pretensão de cobrança de taxa condominial ordinária ou extraordinária, constante em instrumento público ou particular, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação.

2. No caso concreto, recurso especial provido.

(REsp n. 1.483.930/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 23/11/2016, DJe de 1/2/2017).” (sic-grifos nossos)

Infere-se, que a presente ação fora ajuizada em **18/12/2019**, pelo que deve ser considerado para fins de contagem o prazo quinquenal e, por este, encontram-se fulminadas as pretensões havidas cinco (05) anos da data suso aludida, mormente, porque não há nos autos qualquer causa de interrupção de prescrição, motivo pelo qual, no ponto, ainda que em parte mínima, merece reforma a sentença do juízo de origem, para considerar os lançamentos da planilha anexa, com data de vencimento a partir de **10/01/2015** (lojas n. 7 e 8).





Entende-se, contudo, que pode não prosperar a alegação do Município 1º Réu/2º apelante, ao afirmar que os pedidos formulados pelo Condomínio Autor/apelado não consistem em conclusão lógica dos fundamentos apresentados.

Em verdade, não se afiguram nos autos vícios de tamanha gravidade que tornem a petição inicial do Condomínio Autor/apelado inepta, na forma prevista no artigo 330, §1º, do CPC.

No tocante ao mérito, deve ser ressaltado que o Município 1º Réu/2º apelante, alegou que o *decisum* guerreado se deu, sem a análise percuente dos documentos juntados no processo administrativo nº 1058/20, aberto, exclusivamente, para esclarecer o pedido dessa demanda, juntado com a peça de sua contestação, no id 101/210, enviados pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação do Município de Bom Jesus do Itabapoana, constante dos boletos de pagamentos do Condomínio Edifício Ferreira e Borges (lojas 7 e 8).

Do evoluir processual, contudo, de simples aferição, quanto ao que está sendo cobrado pelo Condomínio Autor/apelado, que o Município 1º Réu/2º apelante, acostou aos autos diversos comprovantes e boletos, sem o respectivo pagamento, assim como, relativos ao pagamento de dívidas que não são objeto da presente demanda.

Desse modo, logo após o Condomínio Autor/apelado carrear aos autos as tabelas atualizadas, anexas às fls. 356/357, a partir de janeiro de 2015, de singela constatação que a única cobrança que pode ser levada em conta como indevida, diz respeito a cobrança da taxa condominial referente, apenas, ao mês de fevereiro/2016, pois constam os comprovantes de pagamento das taxas de ambas as lojas às fls. 101-104.

Remanesce, todavia, em maior parte as obrigações da referida planilha, porquanto não restaram afastadas pelos Réus/apelantes.

E, quanto ao período apurado, no que concerne a sua correção, ressalta-se que a questão é relativa à aplicação do artigo 1º-F, da Lei nº 9.494/97, nas condenações impostas à Fazenda, foi objeto de apreciação pelo E. Supremo Tribunal Federal, que, por meio do Tema nº 810 (RE nº 870.947/SE), fixou a seguinte tese:

“1) O art. 1º-F da Lei nº 9.494/97, com a redação dada pela Lei nº 11.960/09, na parte em que disciplina os juros moratórios aplicáveis a condenações da Fazenda Pública, é inconstitucional ao incidir sobre débitos oriundos de relação jurídico-tributária, aos quais devem ser aplicados os mesmos juros de mora pelos quais a Fazenda Pública remunera seu crédito tributário, em respeito ao princípio constitucional da isonomia (CRFB, art. 5º, caput); quanto às condenações oriundas de relação jurídica não-tributária, a fixação dos juros moratórios segundo o índice de remuneração da caderneta de poupança é constitucional, permanecendo hígido, nesta extensão, o disposto no art. 1º-F da Lei nº 9.494/97 com a

Secretaria da Terceira Câmara de Direito Público
Rua Dom Manuel, 37, 4º andar – Sala 436 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-090
Tel.: + 55 21 3133-6006 – E-mail: 06 cciv@tjrj.jus.br – PROT. 8479

Fls. 08





redação dada pela Lei nº 11.960/09; e 2) O art. 1º-F da Lei nº 9.494/97, com a redação dada pela Lei nº 11.960/09, na parte em que disciplina a atualização monetária das condenações impostas à Fazenda Pública segundo a remuneração oficial da caderneta de poupança, revela-se inconstitucional ao impor restrição desproporcional ao direito de propriedade (CRFB, art. 5º, XXII), uma vez que não se qualifica como medida adequada a capturar a variação de preços da economia, sendo inidônea a promover os fins a que se destina.”

Resta evidente, também que, no julgamento dos recursos paradigmas Resp nº 1.495.146/MG, Resp nº 1.492.221/PR e Resp nº 1.495.144/RS, o C. Superior Tribunal de Justiça fixou a tese, conforme Tema 905.

Portanto, considerando-se o posicionamento adotado pelas Cortes Superiores, o montante a ser apurado, no período questionado, deve se amoldar aos limites determinados pelas temáticas 810, do E. STF e 905, do C. STJ.

De todo o exposto, é forçoso reconhecer, por fim, estarem incorretos os cálculos apresentados pelo Condomínio Autor/apelado que, além de não se fundar nos índices corretos para condenação que envolve a Fazenda Pública, incluiu, indevidamente, no montante o percentual de 20% de honorários advocatícios, assim como, as cotas condominiais relativas ao mês de fevereiro de 2016, já quitadas pelo Município 1º Réu/2º apelante.

Diante da apuração inconsistente efetivada pelo Condomínio Autor/apelado, deve ser observada a aplicação de percentual mínimo, para fins de fixação de honorários de sucumbência, de modo a ser atendido ao disposto no artigo 85, §§ 3º, 4º, quando da liquidação do presente julgado, merecendo reparo a sentença do juízo de origem, também neste sentido.

Ante o exposto, voto no sentido de negar provimento ao primeiro recurso (do Estado), e dar parcial provimento ao segundo recurso (do Município), para fixar a condenação dos Réus, solidariamente, ao pagamento das despesas condominiais, vencidas e não pagas, a partir de janeiro de 2015, afastando a cobrança da cota de fevereiro de 2016, observando o disposto no Decreto 20.910/32, bem como, aplicando-se correção monetária, contada a partir do vencimento de cada obrigação, e juros a partir da citação, dentro das limitações do tema 810, do E. STF e 905, do C. STJ e, ainda, ao pagamento de honorários advocatícios em 10% (dez por cento) da condenação e, por conseguinte, fixo os honorários recursais em 2% (dois por cento), que devem ser adidos ao valor da condenação a ser paga pelo Estado.



Rio de Janeiro, data da sessão de julgamento.

DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA DA SILVA
RELATOR

