

**Tribunal de Justiça**

**01ª Câmara de Direito Privado**

**Apelação Cível nº 0041443-06.2017.8.19.0203**

**Apelante 1: JOSÉ ANTÔNIO SILVA**

**Apelante 2: CONDOMINIO RESIDENCIAL PORTO FINO**

**Apelados: OS MESMOS E MARTA BUTRUCÉ ALELUIA**

**Relator: Desembargador CHERUBIN SCHWARTZ**

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Apelação cível interposta pelo autor contra sentença que determinou o termo inicial dos juros de mora e da correção monetária em cobrança de cotas condominiais. 2. O primeiro réu interpôs recurso de apelação, não conhecido por deserção. 3. A controvérsia refere-se à definição do termo a quo para incidência dos juros de mora e da correção monetária sobre as cotas condominiais inadimplidas. 4. A questão em discussão consiste em saber se os juros de mora e a correção monetária devem incidir a partir do vencimento de cada cota condominial ou de outro marco temporal. 5. As cotas condominiais constituem prestações periódicas e de trato sucessivo, devidas ao condomínio. 6. O entendimento consolidado é que, tratando-se de obrigação positiva e líquida, o termo inicial dos juros de mora e da correção monetária corresponde à data de vencimento de cada cota, conforme o art. 397, caput, do CC. 7. A Súmula nº 372 do Tribunal de Justiça estabelece que, nas dívidas relativas a cotas condominiais deliberadas em assembleia, o condômino incide em mora a partir do vencimento, independentemente da utilização de meios de cobrança. 8. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que os consectários da mora, e**

se tratando de cotas condominiais, incidem a partir da data do vencimento de cada cota individualmente considerada. 9. Reforma parcial da sentença para determinar que a correção monetária e os juros de mora sejam devidos desde o vencimento de cada cota condominial. Recurso interposto pelo 1º réu não conhecido e conhecido e provido o recurso interposto pelo autor nos termos do voto do Desembargador Relator.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados, estes autos da Apelação Cível nº 0041443-06.2017.8.19.0203, em que figuram como Apelante CONDOMINIO RESIDENCIAL PORTO FINO e Apelada JOSÉ ANTÔNIO SILVA E MARTA BUTRUCÉ ALELUIA

ACORDAM os eminentes Desembargadores que compõem a Colenda Primeira Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em não conhecer do recurso interposto pelo primeiro réu e conhecer e dar provimento ao recurso do autor nos termos do voto do Desembargador Relator.

CONDOMINIO RESIDENCIAL PORTO FINO propôs a presente ação de cobrança em face de JOSÉ ANTÔNIO SILVA e MARTA BUTRUCÉ ALELUIA alegando, em síntese, que os réus deixaram de pagar as cotas condominiais dos meses de março a agosto/2014, outubro a dezembro/2014, janeiro a dezembro/2015, janeiro a dezembro/2016 e janeiro a setembro/2017. Pleiteia, pelo exposto, a condenação dos réus ao pagamento das cotas condominiais vencidas e as que vencerem no curso da demanda com os devidos acréscimos legais.

Audiência de conciliação conforme assentada de fl. 155.

O primeiro réu apresentou contestação com documentos, acostada às fls. 235/241, na qual requer a condenação do autor por litigância de má-fé. No mérito, aduz que o imóvel foi adquirido junto com a segunda ré durante a constância do casamento e que, após a separação, deixou o lar conjugal, imóvel sobre o qual recai o débito cobrado. Aduz não ter condições de arcar com o débito e, por fim, requer a improcedência total dos pedidos.

Réplica às fls. 258/261.

Contestação da segunda ré com documentos, às fls. 485/489, na qual não nega a existência do débito, alegando, contudo, dificuldades financeiras.

Réplica às fls. 506/508.

A gratuidade de justiça foi deferida à segunda ré e indeferida ao primeiro réu conforme decisão de fl. 560.

Audiência de conciliação conforme assentada de fl. 638.

As partes informaram não haver mais provas a produzir.

Sentença às fls. 673/675, julgando procedente os pedidos autorais nos seguintes termos:

*Ante o que acima foi fundamentado, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, extinguindo o processo com resolução do mérito, na forma do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, condenando a parte ré a pagar ao autor as cotas condominiais vencidas elencadas na inicial, bem como ao pagamento das prestações vincendas e por ventura não pagas, incidindo sobre todas elas juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa no percentual de 2% (dois por cento), a contar do inadimplemento até o efetivo pagamento, e correção monetária desde a propositura da ação.*

*Condeno a parte ré a pagar à parte autora 10% (dez por cento) a título de honorários de advogado sobre o valor da condenação, observada a gratuidade de justiça deferida à segunda ré.*

*Registrada Digitalmente. Publique-se. Intimem-se.*

*Após o trânsito em julgado, ficam cientes as partes de que os autos serão remetidos à Central ou Núcleo de arquivamento em conformidade com o Provimento CGJ Nº 20/2013.”*

Embargos de Declaração opostos pelo primeiro réu às fls. 677/678 e pelo condomínio autor às fls. 680/683, da qual fora rejeitado o do primeiro réu e acolhido do condomínio autor através da decisão de fls. 701/702, nos seguintes termos:

Quanto aos embargos de declaração de fls. 680/683, dou-lhes parcial provimento sanando a

omissão apontada para que passe a constar na sentença de fls. 673/675 o seguinte:

*"Condeno a parte ré a pagar as custas e os honorários de sucumbência, estes que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, observada a gratuidade de justiça deferida à segunda ré.*

*No mais, mantenha-se a sentença tal qual lançada.*

*Intimem-se.”*

Recurso de Apelação interposto pelo primeiro réu, JOSÉ ANTÔNIO SILVA, às fls. 707/711, alegando, em suma, que que não residia mais no imóvel desde o primeiro ato de inadimplência, em razão de acordo de divórcio; que a dívida foi constituída exclusivamente pela ex-esposa, que permaneceu no imóvel e não comunicou a inadimplência; que a afirmação de que haveria outra dívida judicializad

em seu nome, esclarecendo que sequer figurou como parte naquele processo; que o condomínio o qualificou indevidamente como residente do imóvel na inicial; que a citação postal foi recebida por terceiro (porteiro), induzindo o juízo em erro; que houve conluio entre o condomínio e funcionário para validar citação irregular; que o bem está sob alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, conforme certidão de ônus reais; que essa garantia real prevalece sobre qualquer crédito condominial, tornando o imóvel impenhorável; que após o divórcio, ajuizou ação de inventário e partilha (em segredo de justiça), sendo o imóvel o único bem a partilhar; que não foi procurado pelo síndico para compor a dívida e desconhecia a inadimplência gerada pela ex-esposa. Requer o provimento do recurso para reconhecer a impenhorabilidade do imóvel com a condenação por litigância de má-fé.

Recurso de apelação do condomínio autor às fls. 713/718, alegando, em suma, que a sentença determinou que a correção monetária incidisse a partir da propositura da ação; que o condomínio sustenta que as cotas condominiais são obrigações líquidas, periódicas e exigíveis no vencimento; que a correção monetária tem caráter de recomposição do valor da moeda e deve incidir desde o vencimento de cada cota, não da propositura da ação; que fixar a correção apenas a partir da ação transfere ao condomínio o prejuízo inflacionário e reduz indevidamente o crédito reconhecido. Requer a reforma parcial d

sentença para que a correção monetária incida desde o vencimento de cada cota condominial, e não da propositura da ação.

Contrarrazões aos recursos conforme fls. 795/798 e 800/806.

### **É o Relatório.**

Inicialmente, deixo de conhecer do recurso de apelação interposto pelo primeiro réu por ser deserto.

Conheço, contudo, do recurso interposto pelo autor, eis que presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos para a admissibilidade.

Cinge-se, pois, a controvérsia em determinar o termo *a quo* da aplicação dos juros moratórios e correção monetária, considerando que a dívida em discussão nos presentes autos decorre do inadimplemento de cotas condominiais.

Importante destacar que as cotas condominiais se consubstanciam em prestações periódicas e de trato sucessivo devidas ao condomínio. Ora, tratando-se a hipótese de obrigação positiva e líquida, é pacífico o entendimento de que o termo inicial dos juros de mora e da correção monetária corresponde à data de vencimento de cada cota condominial, nos termos do art. 397, caput do Código Civil.

Cumprido observar que se aplica ao caso vertente o verbete Sumular de nº 372 deste Egrégio Tribunal de Justiça:

“Nas dívidas relativas a cotas condominiais deliberadas em assembleia, incide o condômino em mora a partir de seu vencimento, independente da utilização de meios de cobrança.”

Note-se que a questão em debate chegou ao Superior Tribunal de Justiça, sendo sedimentado o entendimento de que os consectários da mora, em se tratando de cotas condominiais, incidem a partir da data do vencimento de cada cota individualmente considerada.<sup>1</sup>

Neste desiderato, assiste razão ao apelante, merecendo ser reformada a sentença, em parte, para constar que os juros de mora e a correção monetária sejam devidos desde o vencimento de cada cota em atraso, na forma do art. 397, caput do Código Civil.

Diante do exposto, VOTO para não conhecer do recurso interposto pelo primeiro réu e conhecer e dar provimento ao recurso interposto pela parte autora para determinar que a correção monetária seja computada desde a data do vencimento de cada cota condominial, mantendo-se a sentença em seus demais termos.

Rio de Janeiro, a data da assinatura eletrônica.

**Desembargador CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ JÚNIOR.**

**Relator**

---

<sup>1</sup> AgRg no AREsp 636255 / RJ)