



Apelação nº: 0019367-26.2010.8.19.0011

Apelante: PATRÍCIA DA ROCHA SIMÕES REP/P/CURADORIA ESPECIAL

Apelado: CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS

Juízo de Origem: 14ª Vara Cível da Comarca da Capital

Relatora: Desembargadora Nádia Maria de Souza Freijanes

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. DEMANDA AJUIZADA EM 03/12/2010 PARA COBRANÇA DE COTAS VENCIDAS NO PERÍODO DE 02/2001 A 10/2010, ALÉM DAS VINCENDAS NO CURSO DA LIDE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DA PRIMEIRA RÉ, REPRESENTADA PELA CURADORIA ESPECIAL. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL DE PARTE DO DÉBITO. DIREITO INTERTEMPORAL. PRAZO VINTENÁRIO NO CC/1916 PARA PRETENSÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS, REDUZIDO PELO ATUAL DIPLOMA PARA CINCO ANOS. REGRA DE TRANSIÇÃO DO ARTIGO 2028 DO CC/2002. APLICAÇÃO DO ARTIGO 206, § 5º, I, DO CÓDIGO CIVIL. TERMO INICIAL DA PRESCRIÇÃO FIXADO NA ENTRADA EM VIGOR DO NOVO CÓDIGO CIVIL. PRESCRIÇÃO DAS PARCELAS VENCIDAS ENTRE 05/03/2001 E 05/11/2005. CONTESTAÇÃO POR NEGATIVA GERAL APRESENTADA PELA CURADORIA ESPECIAL (ART. 341, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC). DISPENSA DE IMPUGNAÇÃO ESPECIFICADA DOS FATOS QUE AFASTA A PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DECORRENTE DA REVELIA, MAS NÃO IMPLICA, POR SI SÓ, IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. RÉ QUE, ESPECIFICAMENTE INTIMADA PARA SE MANIFESTAR EM PROVAS, INFORMOU NÃO TER PROVAS A PRODUZIR. CONJUNTO DOCUMENTAL SUFICIENTE À COMPROVAÇÃO DO DÉBITO. CONVENÇÃO



CONDOMINIAL, ATAS ASSEMBLEARES E PLANILHAS DISCRIMINADAS DO DÉBITO. CONDOMÍNIO AUTOR QUE CUMPRIU COM SEU DEVER PROBATÓRIO, COMPROVANDO A ORIGEM DO DÉBITO, EM OBSERVÂNCIA AO ART. 373, I, DO CPC. DÍVIDA CONDOMINIAL DE NATUREZA *PROPTER REM*. DESNECESSIDADE DE JUNTADA DE TODAS AS ATAS ASSEMBLEARES RELATIVAS A CADA COTA COBRADA. TESE DE AUSÊNCIA DE ATAS QUE, ADEMAIS, CONFIGURA INOVAÇÃO RECURSAL. MANUTENÇÃO DA CONDENAÇÃO DA RÉ AO PAGAMENTO INTEGRAL DAS VERBAS SUCUMBENCIAIS. APLICAÇÃO DO ART. 86, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. CONSECTÁRIOS LEGAIS. ADEQUAÇÃO DE OFÍCIO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. INOCORRÊNCIA DE JULGAMENTO *EXTRA PETITA* OU *REFORMATIO IN PEJUS*. CONVENÇÃO CONDOMINIAL QUE PREVÊ JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA PELA VARIAÇÃO DAS BTN'S OU ÍNDICE QUE AS SUBSTITUA. APLICAÇÃO DO IPCA-E. MULTA DE 20% PARA DÉBITOS ANTERIORES AO CÓDIGO CIVIL DE 2002 E DE 2% PARA AQUELES VENCIDOS NA VIGÊNCIA DO ATUAL CÓDIGO CIVIL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, COM AJUSTE DE OFÍCIO DOS CONSECTÁRIOS LEGAIS.



A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos da apelação cível em referência, em que constam como partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a Décima Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça deste Estado, por unanimidade, em **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto do Relator.

Rio de Janeiro, datado e assinado digitalmente.

NÁDIA MARIA DE SOUZA FREIJANES
Desembargadora Relatora

R E L A T Ó R I O

12ª Câmara de Direito Privado

R

Fls. 3





Trata-se de Recurso de Apelação interposto por **PATRÍCIA DA ROCHA SIMÕES REP/P/CURADORIA ESPECIAL** visando a reforma da sentença prolatada pelo Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Cabo Frio que, na Ação de Cobrança proposta por **CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS** em face da apelante e **XANDELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, julgou procedente o pedido contido na petição inicial.

Na forma do permissivo regimental, adoto o relatório da sentença proferida no Evento 647, nos seguintes termos:

CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS ajuizou ação de cobrança em face do PATRÍCIA DA ROCHA SIMÕES e XANDELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA conforme inicial de index 03.

Narra que a unidade Melros 945 (ME-0945) consta em nome da empresa Xandelles Empreendimentos, porém foi adquirida pela demandada em 19/01/1993 por contrato de promessa de compra e venda. Alega que na condição de promitente compradora, a demandada é responsável pelas cotas condominiais, obrigação de natureza propter rem. Aduz que a parte ré permanece inadimplente de 02/2001 a 10/2010, conforme planilha aprovada em assembleia, totalizando o débito de R\$19.436,78, já acrescido de juros, multa e correção. Informa ainda que tentativas de solução extrajudicial restaram infrutíferas. Requer a condenação da parte ré ao pagamento das cotas vencidas.

Index 125, deferimento das custas ao final do processo e determinada a citação.

Index 370, a parte autora requereu a desistência do feito em relação ao 2º réu José Alcir de Andrade.

Index 423, a parte autora requereu a inclusão da empresa Xandelles Empreendimentos Imobiliários LTDA no polo passivo da ação.



Index 453, deferimento da inclusão da proprietária do imóvel no polo passivo e determinada a citação.

Index 475, assentada da audiência de conciliação que restou prejudicada diante da ausência do primeiro réu.

Index 509, decretada a revelia dos réus, sendo declarada a intempestividade da contestação apresentada pelo 2º réu e a ausência nas audiências de conciliação da 1ª ré, nomeado curador especial na pessoal do Defensor Público a esta.

Index 512, contestação da 1ª ré.

Index 518, determinada a consulta de endereço da 1ª ré.

Index 553, edital de citação.

Index 574, certidão do decurso do prazo sem manifestação da 1ª ré.

Index 576, decretada a revelia da 1ª ré e nomeado curador especial da Defensoria Pública.

Index 585, contestação por negativa geral. Index 586, ato ordinatório em provas. Index 593, a 1ª ré não requereu provas.

Index 597, a parte autora não requereu provas.

Index 624, certidão do decurso do prazo sem manifestação do 2º réu.

Index 645, certidão do correto recolhimento das custas.

É O RELATÓRIO. DECIDO.

A referida sentença possui o seguinte dispositivo:

Posto isso, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO contido na petição inicial, para CONDENAR a parte ré PATRÍCIA DA ROCHA SIMÕES e XANDELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ao pagamento do débito relativo às cotas condominiais vencidas no período de 02/2001 a 10/2010, inclusive àquelas vencidas até o trânsito em julgado desta sentença, tudo a ser apurado em liquidação, com incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação, e correção monetária pelo índice do TJERJ, a partir do vencimento de cada cota condominial, e também acrescido de

multa de 20% (vinte por cento) conforme prevê o art. 12 da Lei 4.591/64, e a Convenção Condominial, para os débitos vencidos anteriores à vigência do Código Civil/2002, e multa de 2% (dois por cento) para os débitos que se venceram na vigência do Código Civil de 2002.

Custas pela parte Ré, e condeno-a também em honorários advocatícios de 10% do valor da condenação.

Com o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se os autos.

PI

Ciência à Curadoria Especial.

Apelo da ré Patrícia da Rocha Simões, representada pela Curadoria Especial, apresentado no index 692, sustentando, inicialmente, a ocorrência de prescrição quinquenal em relação às cotas condominiais vencidas antes de 01/12/2005, considerando que a ação foi ajuizada em 01/12/2010. Afirma que a pretensão de cobrança de cotas condominiais se submete ao prazo prescricional de cinco anos, nos termos do art. 206, § 5º, I, do Código Civil, por se tratar de dívida líquida constante de instrumento particular. Aduz, assim, que as parcelas vencidas entre fevereiro de 2001 e novembro de 2005 estariam prescritas, razão pela qual a sentença deveria ser reformada, ao menos nesse ponto.

Defende a inaplicabilidade dos efeitos materiais da revelia, ao argumento de que, tendo sido citada por edital e representada pela Curadoria Especial, foi apresentada contestação por negativa geral, nos termos do art. 341, parágrafo único, do CPC, afastando a presunção de veracidade dos fatos narrados na inicial e tornando controvertidas as alegações do autor, inclusive quanto à existência, liquidez e exatidão do débito condominial cobrado. Alega, por consequência, que não poderia o Juízo de origem considerar incontroverso o inadimplemento nem inverter, em prejuízo da ré, o ônus da prova.

Prossegue alegando que cabia ao condomínio autor comprovar o fato constitutivo de seu direito, nos termos do art. 373, I, do CPC, mediante apresentação de documentação idônea, especialmente atas assembleares e demais elementos

comprobatórios das cotas exigidas ao longo de mais de nove anos. Argumenta que meras planilhas unilaterais não seriam suficientes para comprovar a integralidade do débito, sobretudo diante da contestação por negativa geral regularmente apresentada pela Curadoria Especial. Acrescenta que o autor, instado a produzir provas, permaneceu inerte e requereu o julgamento antecipado da lide, razão pela qual a ausência de prova robusta do crédito deveria conduzir à improcedência do pedido.

Ao final, requer o conhecimento e provimento do recurso para reformar integralmente a sentença, julgando-se improcedente o pedido inicial. Subsidiariamente, caso mantida a condenação, requer o reconhecimento da prescrição quinquenal, com limitação da condenação às parcelas vencidas após 01/12/2005. Requer, ainda, o prequestionamento dos dispositivos legais suscitados e a condenação do apelado ao pagamento dos ônus sucumbenciais, com reversão dos honorários em favor do CEJUR/DPGE-RJ.

Contrarrazões ofertadas no index 703.

É o relatório.

VOTO

Conheço do recurso, eis que presentes seus pressupostos de admissibilidade.

Trata-se de ação de cobrança de cotas condominiais ajuizada por Condomínio dos Pássaros em face de Patrícia da Rocha Simões e Xandelles Empreendimentos Imobiliários Ltda. objetivando o recebimento de cotas condominiais relativas à unidade indicada na inicial, vencidas no período de 02/2001 a 10/2010, além das parcelas vincendas no curso da demanda.

A sentença julgou procedente o pedido, condenando as rés ao pagamento do débito relativo às cotas condominiais vencidas no período de 02/2001

a 10/2010, bem como daquelas vencidas até o trânsito em julgado, a ser apurado em liquidação de sentença, acrescido de juros de mora, correção monetária e multa de 20% (vinte por cento) conforme prevê o art. 12 da Lei 4.591/64, e a Convenção Condominial, para os débitos vencidos anteriores à vigência do Código Civil de 2002, e multa de 2% (dois por cento) para os débitos que se venceram na vigência do Código Civil de 2002, além do pagamento das verbas de sucumbência.

A ré Patrícia da Rocha Simões, representada pela Curadoria Especial, interpõe apelação sustentando, em síntese, a prescrição quinquenal das parcelas anteriores a 01/12/2005, a inaplicabilidade dos efeitos da revelia, em razão da apresentação de contestação por negativa geral, e a ausência de prova do fato constitutivo do direito autoral.

O recurso merece parcial provimento, tão somente para reconhecer a prescrição de parte das cotas cobradas.

In casu, observa-se que o condomínio apelado cobra débitos que remontam ao ano de 2001, constituídos, portanto, sob a égide do Código Civil de 1916.

Com efeito, na vigência do Código Civil de 1916, em razão da inexistência de regra específica para a cobrança de despesas condominiais, aplicava-se a prescrição vintenária do artigo 177. Contudo, com a entrada em vigor do novo Código Civil em 11/01/2003, a aludida cobrança se subsume à regra do artigo 206, §5º, I, que prevê o prazo de cinco anos para ações desta natureza.

Assim, necessária a aplicação da regra de transição disposta no artigo 2.028 que assim dispõe:

Art. 2.028. Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.

No caso versado, não tendo transcorrido mais da metade do prazo prescricional previsto pelo código antigo, entre o início do débito, fevereiro de 2001, e a entrada em vigor do novo Código Civil, 11 de janeiro de 2003, aplica-se ao caso em questão o prazo prescricional previsto na lei nova, qual seja, de 5 (cinco) anos, conforme se verifica do artigo 206, §5º, inciso I, contados a partir de sua vigência.

Isso porque, no julgamento do REsp nº 1.483.930/DF, sob o regime dos recursos repetitivos, o E. STJ decidiu que, na vigência do Código Civil de 2002, a cobrança da taxa condominial ordinária ou extraordinária se sujeita ao prazo prescricional quinquenal, por se tratar de dívida líquida, fixando como termo inicial o lustro do dia seguinte ao vencimento da prestação.

A propósito, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTA CONDOMINIAL. PRAZO PRESCRICIONAL REDUZIDO DE VINTE (CC/1916) PARA CINCO ANOS (ART. 206, § 5º, DO CC/2002). REGRA DE TRANSIÇÃO. NOVO PRAZO. TERMO INICIAL A PARTIR DA VIGÊNCIA DO CC/2002. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. A pretensão de cobrança de cotas condominiais prescreve em vinte anos, na vigência do Código Civil de 1916, e em cinco anos, na vigência do Código Civil de 2002 (artigo 206, § 5º, I).
2. Na hipótese em que a contagem do prazo prescricional teve início na vigência do Código Civil de 1916, observa-se a regra de transição prevista no artigo 2.028 do Código Civil de 2002, a qual estabelece que os prazos prescricionais por ele reduzidos serão os da lei anterior se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.
3. Como na data da entrada em vigor do Código Civil de 2002 ainda não havia transcorrido mais da metade do prazo de 20 anos estabelecido no Codex antigo, deve ser aplicado o novo prazo de 5 anos, contado a partir da entrada em vigor da Lei 10.406/2002, ou seja, 11/01/2003.
4. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp 1404400/PE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 10/03/2020, DJe 31/03/2020)

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 1483930/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 23/11/2016, DJe 01/02/2017)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. PRAZO PRESCRICIONAL APLICÁVEL. INCIDÊNCIA DO ART. 206, § 5º, I, DO CC/02. 1. Na vigência do CC/16, o crédito condominial prescrevia em vinte anos, nos termos do seu art. 177, por se tratar de ação pessoal sem prazo prescricional específico previsto. 2. Com a entrada em vigor do novo Código Civil, houve a ampliação das hipóteses de prazos específicos para prescrição, reduzindo por consequência a incidência do prazo prescricional ordinário, que foi também reduzido para 10 anos. 3. A pretensão de cobrança de cotas condominiais, por serem líquidas desde sua definição em assembleia geral de condôminos, bem como lastreadas em documentos físicos, adequa-se com perfeição à previsão do art.

206, § 5º, I, do CC/02, razão pela qual aplica-se o prazo prescricional quinquenal. 4. Recurso especial provido.

(REsp. nº. 1.366.175/SP, 3ª Turma, Relatora: Min. Nancy Andrighi, DJe 25/06/2013).

Dessa forma, há de ser declarada a prescrição das despesas condominiais indicadas na inicial referentes ao período de fevereiro de 2001 e novembro de 2005, porquanto ainda não havia transcorrido mais da metade do prazo de 20 anos do artigo 177 do Código Civil de 1916 quando da entrada em vigor do novo Código Civil de 2002 e, por essa razão, aplicável a todas o prazo de cinco anos do artigo 206, §5º, I, a partir de 11/01/2003, em atendimento a regra de direito intertemporal do artigo 2028 do CC vigente.

Ultrapassado este ponto, alega a recorrente que a sentença teria aplicado indevidamente os efeitos da revelia, desconsiderando a contestação por negativa geral apresentada pela Curadoria Especial.

É certo que, nos termos do art. 341, parágrafo único, do CPC, não se exige do curador especial impugnação especificada dos fatos, razão pela qual a negativa geral é admitida pelo ordenamento processual.

Não obstante, tal circunstância não conduz, automaticamente, à improcedência do pedido, tampouco tem o efeito de desconstituir a prova documental produzida pelo autor.

Nesse sentido, a contestação por negativa geral afasta a presunção de veracidade decorrente da revelia, mas não impede o julgamento de procedência quando o conjunto probatório constante dos autos se mostrar suficiente à demonstração do crédito, ressaltando-se que, intimada a se manifestar em provas, a Curadoria Especial informou não ter provas a produzir (index 593).

No caso, o condomínio autor instruiu a demanda com documentação apta à comprovação do débito, notadamente a Convenção Condominial, constante

do index 09, as atas assembleares indicadas nos indexadores 38, 156, 208, 439 e 477, bem como as planilhas de débito juntadas nos indexadores 140 e 599.

As planilhas apresentadas discriminam os valores cobrados, indicando o valor original das cotas, as datas de vencimento, os juros, a multa, a atualização monetária e o saldo acumulado, permitindo a compreensão da evolução do débito e o exercício do contraditório.

Nesse sentido, a alegação de que seria imprescindível a juntada de todas as atas assembleares relativas a cada exercício ou a cada cota cobrada configura inovação recursal.

Ainda que assim não fosse, cediço que o dever de contribuir para o rateio das despesas condominiais, bem como a possibilidade de cobrança das respectivas cotas decorrem expressamente do art. 1.336, inciso I e § 1º, do Código Civil, e do art. 12 da Lei nº 4.591/64.

Referida obrigação possui natureza *propter rem*, aderindo à unidade imobiliária, sendo suficiente, para a demonstração do crédito, a apresentação da convenção condominial, da documentação relativa à unidade e de planilha discriminada do débito, sobretudo quando não há impugnação específica quanto a eventual irregularidade dos valores cobrados.

Assim, não há falar em ausência de prova do fato constitutivo do direito autoral, sendo certo que o condomínio se desincumbiu do ônus previsto no art. 373, I, do CPC, mediante a juntada de documentos hábeis à demonstração da existência da obrigação e do inadimplemento.

De outro lado, a parte ré não apresentou qualquer elemento concreto capaz de infirmar a cobrança, limitando-se à impugnação genérica do débito, sem apontar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

A propósito:

APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. RÉU CITADO POR EDITAL. NOMEAÇÃO DA CURADORIA ESPECIAL . SENTENÇA QUE JULGA PROCEDENTE A AÇÃO, RECONHECENDO A DÍVIDA NOS MOLDES APRESENTADOS NA PLANILHA PELO AUTOR. RÉU QUE REQUER A ANULAÇÃO DA SENTENÇA PARA QUE A CONTADORIA JUDICIAL REVEJA AS PLANILHAS APRESENTADAS E O VALOR DESCRITO PELO AUTOR. INOVAÇÃO RECURSAL. CONTESTAÇÃO POR NEGATIVA GERAL QUE NÃO ISENTA A CURADORIA DE APRESENTAR AS MATÉRIAS QUE SERÃO INFLUENTES NO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA . RÉU, REPRESENTADO PELA CURADORIA ESPECIAL, QUE ESPECIFICAMENTE INTIMADO PARA SE MANIFESTAR EM PROVAS, INFORMA NÃO HAVER QUALQUER PROVA A SER PRODUZIDA. AUTOR QUE APRESENTA O CONTRATO ACOMPANHADO DAS PLANILHAS COM A EVOLUÇÃO DO DÉBITO, SENDO TAIS DOCUMENTOS APTOS E SUFICIENTES A COMPROVAR O SEU DIREITO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO .

(TJ-RJ - APELAÇÃO: 00161352420158190207 2023001106313, Relator.: Des(a). MARIA DA GLORIA OLIVEIRA BANDEIRA DE MELLO, Data de Julgamento: 11/04/2024, DECIMA TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 22ª CÂMARA CÍVEL))

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. COBRANÇA DE COTA CONDOMINIAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA . APELO DO RÉU. A sentença de procedência deve ser mantida, já que o réu não comprova o regular pagamento do débito. Tratando-se de ação de cobrança de cotas condominiais, não há irregularidade na exclusão do cônjuge falecido e na ausência de citação do espólio ou dos herdeiros ,tendo em vista que, ante a natureza solidária da relação jurídica , ao credor é permitido a cobrança integral da dívida de apenas um dos coproprietários. A obrigação de pagamento das obrigações condominiais pelos Condôminos tem lastro na lei, na forma do artigo 12 da Lei 4 .591/64, e do artigo 1.336, I, do Código Civil. Planilha de débitos apresentada com a inicial que aponta a dívida e seu valor. Ação de cobrança de despesas condominiais que dispensa a apresentação de documentos que tenham o condão de



demonstrar a formação do crédito e o respectivo inadimplemento, não se mostrando essencial a apresentação das atas de assembleia que aprovaram as respectivas cotas . Na ação de cobrança de cotas condominiais cabe ao Devedor o ônus de desconstituir o direito de crédito do Condomínio, nos termos do artigo 373, II, do CPC, fazendo prova de que os valores reclamados são indevidos, ou que houve o seu regular pagamento, o que não ocorreu na hipótese. Nesse contexto, o que não se admite é simplesmente deixar o Condômino de adimplir a obrigação de pagar as cotas condominiais que a todos é imposta por lei e pela Convenção do Condomínio. Recurso conhecido e improvido, nos termos do Desembargador Relator.

(TJ-RJ - APELAÇÃO: 08606255620238190001, Relator.: Des(a) .
CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ JÚNIOR, Data de Julgamento:
03/12/2024, PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 8ª
CÂMARA CÍVEL), Data de Publicação: 17/12/2024)

No tocante a condenação da apelante ao pagamento das custas e do valor dos honorários advocatícios de sucumbência fixados na sentença, tem-se que a decisão merece ser mantida. Isto porque, à luz do princípio da causalidade, as despesas processuais e os honorários advocatícios devem recair sobre a parte que deu causa à propositura da ação.

Ademais, o reconhecimento da prescrição de parte das parcelas cobradas não implica sucumbência substancial do autor. A parcela prescrita representa fração limitada do débito originário, permanecendo hígido o núcleo da pretensão deduzida, relativo à cobrança das cotas condominiais não prescritas e das vincendas.

Aplica-se, portanto, o art. 86, parágrafo único, do CPC, segundo o qual, se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários.

Deve ser mantida, assim, a condenação da parte ré ao pagamento integral das verbas sucumbenciais.



Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUALCIVIL. APELAÇÃO CÍVEL.CONDOMÍNIO. AÇÃO DECOBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL PARCIAL. NUS SUCUMBENCIAIS. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DO AUTOR. ALEGAÇÃO DE EXCESSO DE COBRANÇA NÃO COMPROVADA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO DESPROVIDO.

I.CASOEMEXAME

1. Apelação cível interposta em Ação de Cobrança de cotas condominiais ajuizada por condomínio contra os proprietários de unidade autônoma, objetivando a condenação ao pagamento das cotas vencidas e vincendas, acrescidas de juros, multa e correção monetária, tendo sido a demanda julgada procedente, com reconhecimento da prescrição das parcelas anteriores ao quinquênio que antecede o ajuizamento da ação.II.QUESTÃOEMDISCUSSÃO2.Há duas questões em discussão: (i) definir se há sucumbência recíproca apta a ensejar a redistribuição dos ônus sucumbenciais em razão do reconhecimento parcial da prescrição; e (ii) estabelecer se há excesso de cobrança decorrente de supostos pagamentos já realizados ou da aplicação indevida de encargos legais.III.RAZÕESDEDECIDIR3. Aplica-se o princípio da causalidade na fixação dos ônus sucumbenciais, impondo-se à parte que deu causa ao ajuizamento da ação o dever de suportar integralmente as despesas e honoráriosadvocatícios.4. **O reconhecimento da prescrição de parte das cotas condominiais não configura sucumbência recíproca quando o autor decai de parcela mínima do pedido, incidindo o parágrafo único do art. 86 do Código de Processo Civil.** 5. A condenação abrange expressivo montante de débitos condominiais não prescritos, evidenciando a

predominância do êxito da parte autora na demanda.6. A alegação genérica de excesso de cobrança, fundada em supostos pagamentos parciais ou aplicação indevida de encargos, carece de comprovação nos autos e constitui matéria própria da fase de execução, não sendo apta a infirmar a sentença.7. Revela-se correta a sentença que mantém os encargos legais previstos, bem como a distribuição integral dos ônus sucumbenciais em desfavor da parte ré.IV.DISPOSITIVO8. Recurso desprovido. Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 85, § 11º, 86, parágrafo único, e 487, I. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgRg no AREsp nº603.593/RJ, Rel. Min. Humberto Martins, 2ª Turma, j. 02.12.2014, DJe 10.12.2014; STJ, AgRg no REsp nº 1.464.182/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, 4ª Turma, j. 25.11.2014, DJe 09.12.2014.

(0048949-14.2009.8.19.0203 - APELAÇÃO. Des(a). FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS - Julgamento: 09/02/2026 - VIGESIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 11ª CÂMARA CÍVEL)) (grifos nossos).

Por fim, quanto aos consectários legais, impõe-se pequeno reparo de ofício à sentença

Como bem destacado pelo condomínio apelado em contrarrazões, a Convenção Condominial disciplina expressamente a metodologia de incidência dos encargos moratórios em caso de inadimplemento das cotas condominiais

O art. 12.12 da Convenção assim estabelece (index 09, fl. 24):

Artigo 12.12: "No caso, porém, de as cotas normais ou extraordinárias, não serem quitadas até 5 (cinco) dias após a data fixada para seu pagamento, ficará o condômino inadimplente sujeito à multa de 20% (vinte por cento) e a juros e mora de 1% (um por cento) por mês, ou fração, de atraso e na hipótese de a mora se estender por prazo superior a 30 (trinta) dias, o débito será corrigido monetariamente com base na variação das BTN's, ou índice que as

substitua, tomando-se como índice básico o do mês em que se efetivar o pagamento.”

No caso, a sentença determinou a incidência de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação e correção monetária pelo índice do TJERJ a partir do vencimento de cada cota, além de multa de 20% para débitos anteriores ao Código Civil de 2002 e de 2% para os débitos posteriores.

Todavia, devem as parcelas não prescritas ser corrigidas pelo IPCA-E, índice substitutivo, desde os respectivos vencimentos, acrescidas de juros de mora de 1% ao mês, também desde cada vencimento, e de multa de 20% para os débitos anteriores ao Código Civil de 2002 e de 2% para aqueles vencidos na vigência do atual Código Civil, em atenção à limitação imposta pelo art. 1.336, § 1º, do referido diploma.

Assim, havendo previsão convencional específica, esta deve prevalecer, nos limites da legislação aplicável, sobre os critérios subsidiários do Código Civil. Ademais, os consectários legais constituem matéria de ordem pública, podendo ser adequados de ofício, sem que isso configure julgamento *extra petita* ou *reformatio in pejus*.

Ante o exposto, voto no sentido de **DAR PARCIAL PROVIMENTO ao recurso**, para reconhecer a prescrição das parcelas vencidas entre 05/03/2001 e 05/11/2005. De ofício, ajusta-se os consectários legais, a fim de determinar que as parcelas não prescritas sejam corrigidas pelo IPCA-E, desde os respectivos vencimentos, acrescidas de juros de mora de 1% ao mês, também desde cada vencimento, e de multa de 20% para os débitos anteriores ao Código Civil de 2002 e de 2% para aqueles vencidos na vigência do atual Código Civil, mantida, no mais, a sentença recorrida.

Rio de Janeiro, datado e assinado digitalmente.

NÁDIA MARIA DE SOUZA FREIJANES
Desembargadora Relatora

12ª Câmara de Direito Privado

R

Fls. 17