



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2024.0000902199**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1100650-63.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante -----, é apelado CONDOMÍNIO -----.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 24 de setembro de 2024.

**ALFREDO ATTÍE**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

COMARCA: **FORO CENTRAL CÍVEL**

APELANTE: -----

APELADO: **CONDOMÍNIO -----**

**VOTO N.º 24.521**

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO DE COBRANÇA.

Sentença de procedência. Recurso da ré. SUPRESSIO. O princípio da boa-fé funciona como limite ao exercício de direitos subjetivos, restringindo o exercício de certas posições jurídicas. Boa-fé objetiva e teoria dos atos próprios. Enunciado 412 do CFJ: as diversas hipóteses de exercício inadmissível de uma situação jurídica subjetiva, tais como supressio, tu quoque, surrectio e venire contra factum proprium, são concreções da boa-fé objetiva. A supressio implica na redução do conteúdo obrigacional em razão da inércia do titular durante certo lapso de tempo, de modo que a inatividade faz nascer para o devedor a expectativa legítima de manutenção do status decorrente daquela inação. No caso, as cotas condominiais não eram cobradas da ré desde 2011. Supressio reconhecida. Inexigibilidade das cotas vencidas antes da citação. Obrigação de pagamento das cotas vencidas no curso da ação. Convenção condominial prevendo a obrigação de rateio das despesas condominiais aos proprietários de vagas de garagem. Obrigação que, ademais,



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

decorre de Lei (art. 12 da Lei nº 4.591/67 e art. 1.336 do Código Civil). Sentença reformada no ponto. Sucumbência recíproca.

RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Vistos.

Cuida-se de ação de cobrança, fundada em dívida condominial, cujo pedido foi julgado procedente na sentença de fls. 187/188, para condenar a ré ao pagamento das cotas condominiais descritas na inicial com atualização monetária e juros de mora, ambos desde cada vencimento, acrescido de multa de 2%, bem como das custas, despesas processuais, e honorários advocatícios de 15% do valor atualizado da condenação.

2

Apela a ré (fls. 209/224), insistindo na aplicação do instituto da *supressio*, conforme entendimento jurisprudencial, pois não foi cobrada da cota condominial por sete anos. Argumenta que não consta previsão em convenção do condomínio de uma contribuição específica que seria devida pelo proprietário de vaga avulsa de garagem do Condomínio ----- . Assevera que já houve sentença proferida no proc. 0908373-60.1998.8.26.0100, que repeliu a cobrança dos valores das cotas condominiais lançadas contra a apelante. Sustenta que, embora seja proprietária da vaga de garagem desde 2011, quando arrematou o bem em hasta pública, não usufrui com frequência da vaga, sendo certo que é o apelado quem sempre utilizou a vaga, disponibilizando-a para terceiros sem a contraprestação a título de aluguel.

Contrarrazões às fls. 231/241

Recurso tempestivo e preparado.

Recebe-se o apelo nos efeitos devolutivo e suspensivo (art. 1.010, §3º, c/c art. 1.012, ambos do CPC).



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**É O RELATÓRIO.**

Face ao princípio da adstrição recursal, o acórdão se limitará ao pedido contido na apelação, consistente nas alegações de legitimidade passiva, cerceamento de defesa, e alteração do critério de utilização de vagas de garagem.

Alega o autor, na inicial, que a ré é proprietária de vaga de garagem localizada nos 1º e 2º subsolo, encontrando-se inadimplente com o pagamento das cotas condominiais no período de maio/2018 e agosto/2022, totalizando a dívida de R\$ 33.018,08.

3

Em sua defesa, a ré alega que a ausência de cobrança das despesas condominiais por mais de 7 anos permite a aplicação do instituto da *supressio*. Aduz que não há previsão convencional a respeito da cobrança de despesas condominiais em relação a garagens avulsas.

Em réplica, o autor aduz existir previsão expressa em convenção e em atas de assembleias sobre a cobrança de garagens avulsas, bem como os valores recebidos dos condôminos são utilizados para pagamento das despesas condominiais.

O d. juiz a quo julgou procedente o pedido com os seguintes fundamentos:

(...) Não tendo havido prescrição ou decadência em relação as parcelas mensais aqui cobradas, não há que se falar em extinção da pretensão pelo decurso do tempo, por falta de previsão legal e renovando-se cada parcela todo mês, também não há que se falar em *supressio*, também não prevista em Lei.

No mais, a fls. 44 da Convenção de Condomínio há previsão para cobrança condominial em relação às vagas, sendo irrelevante a redação ali utilizada, pois se a fração da vaga quando atrelada ao apartamento é utilizada para cobrança, quem tem apenas vaga autônoma também tem que pagar, sob pena de total iniquidade de tratamento com os demais condomínios, e, por óbvio, o espaço da



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

vaga ali situado necessita de manutenção, conservação, vigilância, controle de acesso e segurança, não podendo a requerida usufruir tais serviços condominiais, de forma gratuita, às custas dos outros condôminos que pagam os rateios mensais. Por seu turno, a autora prova que houve aprovação das contas, das despesas e dos rateios dos valores com a juntada das atas das assembleias. O fato da autora ter contratado empresa que presta serviço de estacionamento e de manobristas no local, tanto para os condôminos, quanto para terceiros nas referidas vagas, posto que aprovado pelos condôminos, não afasta o dever da requerida, como proprietária da vaga, em arcar com as despesas condominiais para manutenção do seu bem, já que provado a fls. 146 que mesmo com tal serviço, os condôminos tem asseguradas suas vagas para estacionamento, fruindo inclusive do serviço de manobristas da empresa contratada, que também paga valor revertido ao condomínio e a requerida confessa que utiliza a vaga, mesmo que não frequentemente.

O dever de acompanhar as datas das assembleias condominiais é dos condôminos, já que tais convocações se dão por circular dentro do condomínio, como narrado pelo autor e a requerida não alegou ou provou que o seu voto individual teria alterado o decidido em tais assembleias.

4

No mais, não havendo qualquer outra impugnação em relação aos valores e acréscimos da planilha juntada com a inicial, deve a requerida arcar com tal pagamento que lhe compete, assim como todos que ali tem apartamento e/ou garagens e usufruem dos serviços condominiais.

(...)

O recurso comporta provimento em parte.

A recorrente insiste que o não exercício do direito de cobrança enseja a aplicação do instituto da *supressio*, pois adquiriu a vaga de garagem no ano de 2011 e nunca fora cobrada a quota condominial, o que não foi negado pelo Condomínio apelado.

Nesse sentido, há flagrante óbice intransponível ao exercício de direito subjetivo ou potestativo em razão da inércia do seu titular, havendo causa para ocorrência de justa expectativa em proveito da ré quanto à ausência de cobrança pretérita.

Quanto à *supressio*, como surpresa desleal, leciona Judith



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Martins-Costa (in A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação, 2ª Edição, São Paulo, Saraiva, 2018, pp. 716):

O eixo da figura está na afronta à boa-fé como regra de lealdade e como norma tutelar de uma legítima expectativa, pois, como se viu, a suppressio não visa sancionar a inatividade em si; ou esvaziar de conteúdo prático as regras sobre prescrição, decadência e renúncia; ou afirmar um suposto dever geral de não contradição (que seria, além de inviável, contrário à própria condição humana); nem tampouco é deflagrada pela mera passagem do tempo. Seu escopo é tão somente a minorar os efeitos de uma surpresa desleal. Considera-se que o comportamento ensejador da suppressio é contraditório, na medida em que haveria contradição inadmissível entre uma omissão prolongada no exercício do direito em circunstâncias tais que suscitam a expectativa de que ele não mais seria exercido e a conduta segundo a boa-fé. Assim, é da maior relevância, para um adequado chamamento da suppressio, a atenção aos elementos e circunstâncias do caso. De modo algum esse instituto (como, igualmente, as demais figuras aqui analisadas) se compactua com uma aplicação mecânica, desatenta aos elementos de concreção e divorciada de uma justificação fundada em fatos comprovados

5

Ainda, pertinente o enunciado 412 do Conselho da Justiça Federal:

Enunciado 412: As diversas hipóteses de exercício inadmissível de uma situação jurídica subjetiva, tais como suppressio, tu quoque, surrectio e venire contra factum proprium, são concreções da boa-fé objetiva.

Consectário da boa-fé objetiva é a máxima “venire contra factum proprium” que “traduz o exercício de uma posição jurídica em contradição com o comportamento assumido anteriormente pelo titular do direito” Farias, Cristiano Chaves de. Direito dos Contratos. Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosenvald. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, p. 191.

Desse modo, abusiva a adoção de atitudes contraditórias, as quais geram na contraparte uma confiança justificada acerca do não exercício do direito, fazendo-o, em seguida, valer.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Aplica-se, ao caso, o instituto da *suppressio*, já que a recorrente nunca foi cobrada da cota condominial desde o ano de 2011, e, ao que consta, sequer foi notificada da cobrança, vindo a ser cobrada, ao que consta, realmente apenas na presente ação, em evidente conduta contraditória à boa-fé objetiva. Neste ponto, as assembleias que aprovaram as contas do condomínio não são consistentes em qualquer tipo de ciência ou notificação da recorrente quando à obrigação do pagamento, uma vez que em nenhuma delas houve deliberação específica sobre a dívida exigida da ré, ora em discussão.

Desse modo, por tudo o que consta dos autos, não se pode reconhecer, como pretende o autor recorrido, a regularidade da cobrança relativa a período anterior à citação, quando, então, inequívoca a ciência da ré quanto à intenção do Condomínio em receber as taxas.

Não se mostra admissível ao condômino eximir-se do pagamento das despesas condominiais ante a alegação de não utilização da área comum, já que há disposição na convenção prevendo o pagamento.

6

Ao contrário do que afirma a recorrente, a convenção condominial estabelece que a fixação da cota para o rateio das despesas são assim consideradas pela fração ideal de cada unidade autônoma e vaga de garagem, conforme cláusula 36ª e § primeiro (fls. 44):

Cláusula 36:

Cada condômino fica responsável, para com todas as despesas do Condomínio, inclusive as dos serviços obrigatórios, mencionados no parágrafo segundo, da cláusula décima, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas nos primeiros 10 (dez) dias de cada mês a que correspondem, concorrendo, também, as quotas que lhes couberem no rateio das despesas extraordinárias, recolhendo-as até 10 (dez) dias após o recebimento do aviso da administradora, expedido por carta registrada ou sob protocolo, salvo se o vulto das despesas aconselhar seja feito o recolhimento em prestações, com a autorização do síndico, caso em que deverão ser fixados os respectivos vencimentos.

Parágrafo primeiro: A fixação da quota parte do rateio das despesas mencionadas no presente artigo, será obtida, por ocasião de cada assembleia geral pertinente, levando-se em conta, para tanto, às frações ideais de cada unidade autônoma/apartamento-vaga de garagem.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Enunciado 412: As diversas hipóteses de exercício inadmissível de uma situação jurídica subjetiva, tais como supressio, tu quoque, surrectio e venire contra factum proprium, são concreções da boa-fé objetiva.

É inadmissível a pretensão de o proprietário de fração ideal de condomínio, seja de apartamento ou de vaga avulsa, eximir-se da obrigação de pagamento das despesas condominiais.

Ainda que o condômino opte por não utilizar a unidade condominial, as despesas são geradas pelos benefícios que lhe são disponibilizados. Desse modo, o fato de a recorrente não utilizar a vaga não constitui fato impeditivo da atual cobrança das despesas condominiais vencidas, cuja obrigação decorre de Lei.

O artigo 12 da Lei nº 4.591/67 estabelece que: “cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a cota-parte que lhe couber em rateio”.

7

Além disso, a obrigação de pagamento das despesas condominiais está prevista no art. 1.336 do Código Civil, que elenca como dever dos condôminos: “contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais” (inciso I).

A locação da garagem à empresa ----- é objeto de contrato (fls. 146/153) em que prevê a operacionalização das vagas de garagem de forma que os condôminos tenham sempre à sua disposição, através dos manobristas da -----, acesso às vagas que lhe competem (cláusula I-1.2; fls. 146).

Não tem razão, pois, a recorrente ao alegar que a vaga de sua propriedade é ocupada por terceiros com a permissão do recorrido.

É patente é a obrigação da condômina de arcar com as despesas de manutenção e conservação do edifício do qual faz parte de forma concorrente e proporcional à vaga de garagem.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

A obrigação é reconhecida a partir da data da citação, hipótese permitida em razão do pedido contido no item d) da petição inicial (Inclusão das cotas condominiais vincendas).

Nesse sentido, julgados da Corte:

**DESPESAS CONDOMINIAIS. EMBARGOS À EXECUÇÃO.** Sentença de parcial procedência dos embargos. Apelo da embargante. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Embargante que é proprietária de imóvel integrante de condomínio residencial, consistente em loja externa, com entrada independente. Condomínio exequente que não cobrou as despesas condominiais por mais de 59 anos, a despeito de autorização da Convenção. Cobrança iniciada a partir de decisão de assembleia, quando alterado o síndico, inclusive com relação a parcelas referentes aos últimos 5 anos. Regularidade da cobrança das despesas condominiais futuras, cujo dever de pagamento decorre de lei e da Convenção Condominial. Obrigação propter rem. Inviabilidade de cobrança, contudo, com relação às despesas pretéritas. Suppressio que configura óbice intransponível ao exercício de direito subjetivo ou potestativo em razão da inércia do seu titular, havendo causa para ocorrência de justa expectativa em proveito dos réus quanto à ausência de cobrança das despesas

8

condominiais pretéritas. Surpresa desleal. Considerável lapso temporal sem cobrança e peculiaridades do imóvel (loja externa) que autorizam a suppressio. Doutrina. Precedentes. Boa-fé objetiva e teoria dos atos próprios. Enunciado 412 do CFJ: as diversas hipóteses de exercício inadmissível de uma situação jurídica subjetiva, tais como suppressio, tu quoque, surrectio e venire contra factumproprrium, são concreções da boa-fé objetiva. Valor das despesas condominiais a ser apurado em sede de cumprimento de sentença. Verbas sucumbenciais. Alteração. Sucumbência recíproca. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Ap. 1085875-77.2021.8.26.0100; Relator(a): Alfredo Attié; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 27ª Câmara

**AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS.** Pretensão improcedente em primeiro grau. Inconformismo do autor. SUPRESSIO. O princípio da boa-fé funciona como limite ao exercício de direitos subjetivos, restringindo o exercício de certas posições jurídicas. A suppressio implica na redução do conteúdo obrigacional em razão da inércia do titular durante certo lapso de tempo, de modo que a inatividade faz nascer para o devedor a expectativa legítima de manutenção do status decorrente daquela inação. No caso, as cotas condominiais não eram cobradas da ré ao menos desde 2001. Suppressio reconhecida. Inexigibilidade das cotas vencidas antes da citação. Obrigação de pagamento das cotas vencidas no curso da ação. Sentença reformada no ponto. SUCUMBÊNCIA. Redistribuição. RECURSO PROVIDO EM





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

PARTE. (Ap. 1007292-73.2023.8.26.0564; Relator(a): Rosangela Telles; Comarca: São Bernardo do Campo; Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 07/08/2024).

de Direito Privado; Data do julgamento: 18/10/2022).  
AÇÃO DECLARATÓRIA C.C. PEDIDO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. Lojas em pavimento térreo, com acessos independentes Pretensão de declaração de ilicitude de qualquer cobrança da cota condominial das unidades mantendo-se a isenção existente há mais de cinquenta anos, bem como devolução dos valores pagos - Convenção que carrega aos condôminos a incumbência de concorrer no rateio das despesas ordinárias, segundo a sua fração ideal - Ausência de cobrança durante diversos anos e que, assim, diante da "supressio", suprime o direito ao recebimento dos atrasados, mas não às contribuições que se venceram a partir da emissão e recebimento do primeiro boleto mencionado nos autos (abril/2021), eis que, a partir de tal data, os autores restaram cientes da pretensão de recebimento dos valores pelo condomínio. Ação que não visa à discussão da convenção, em si. Cenário que autoriza reconhecer a parcial procedência da ação Precedentes - Recurso parcialmente provido. (Ap 1046292-85.2021.8.26.0100; Relator (a): Lígia Araújo Bisogni; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/01/2022).

9

Despesas de condomínio Ação de cobrança Sentença que reconheceu a prescrição relativamente ao período de setembro/2004 a agosto/2009, e julgou improcedente a pretensão quanto aos demais Recurso de ambas as partes - Parcial reforma do julgado Cabimento Despesas condominiais que prescrevem em 05 (cinco) anos, conforme art. 206, § 5º, I, do CC - Imóvel dos requeridos, loja comercial integrante do condomínio autor. Despesas condominiais que estão expressamente previstas na convenção condominial - Pretensão de cobrança daquelas que, no entanto, nunca foram exigidas dos réus. Inexigibilidade de verbas retroativas. Aplicação do instituto da supressio. Viabilidade jurídica - Despesas devidas somente a partir da citação, data em que os réus tiveram plena ciência de que o condomínio pretendia passar a receber as verbas, que são devidas. Apelo do condomínio autor parcialmente provido. Apelo dos réus prejudicado. (Ap. 1077302-94.2014.8.26.0100; Relator (a): Marcos Ramos; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 28ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2017).

AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS NULIDADE DASENTEÇA NÃO VERIFICADA - Sentença, fundamentada suficientemente, havendo enfrentamento expresso das preliminares arguidas, da questão material levantada. ILEGITIMIDADE ATIVA AFASTADA. Em que pese pedido certo deduzido, com tratamento



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do valor da ocupação equiparado ao rateio das cotas condominiais em atraso, tal não desnatura a índole indenizatória da pretensão, diversa da cobrança de condomínio, sendo legitimado o apelado a tanto, representado pelo síndico, nos termos do artigo 1348, II e VII, do CC. INÉPCIA DA INICIAL NÃO VERIFICADA - Dos fatos narrados e fundamentos jurídicos decorre logicamente o pedido, sendo suficiente a prova carreada com a exordial em supedâneo do pedido deduzido.

PRELIMINARES AFASTADAS. APELAÇÃO AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA – UTILIZAÇÃO DE ÁREA COMUM COM EXCLUSIVIDADE, POR LONGO PERÍODO DE TEMPO E SEM OPOSIÇÃO FORMAL. Em que pese deva ser reconhecida a utilização indevida da área comum de extensa dimensão e que traz prejuízo aos outros condôminos, não é devida a cobrança dos valores referentes às despesas condominiais pela utilização da área, haja vista a tolerância que se estende por quase 40 anos Instituto da 'supressio' que fulmina a pretensão alicerçada nos artigos 1336, I, do Código Civil e 12, caput, da Lei 4591/64, na medida em que, ainda que deliberada em assembleia a retomada da área, nada de efetivo foi feito, de modo a persistir o benefício da 'supressio'. Boa-fé objetiva dos ocupantes, todavia, que restou desconstituída com a improcedência do pedido de usucapião deduzido em ação própria pelos ora apelantes. Transitado em julgado da decisão que se incompatibiliza com a 'supressio', justificando a indenização pela área ocupada, razoável e proporcionalmente quantificada segundo a área comum ocupada e rateio respectivo. Sentença reformada em parte. Sucumbência recíproca a justificar o rateio das verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários devidos a cada patrono contrário em 20% da condenação atualizada, já considerados os recursais. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Ap.

1090715-77.2014.8.26.0100; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível

10

- 39ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/06/2017).

Por fim, a sentença proferida no proc. 0908373-60.1998.8.26.0100 não formou coisa julgada em relação à questão aqui debatida, limitando-se a reconhecer a ilegitimidade da ora recorrente para integrar o polo passivo daquela execução (fls. 168/169).

Assim, a cobrança deverá iniciar a contar da citação na presente ação (23/09/2022; fls. 106), com correção monetária, acrescido de multa de 2% e juros demora de 1% ao mês, desde os respectivos vencimentos.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Considera-se sucumbência recíproca, nos termos do artigo 86, caput, do Código de Processo Civil, devendo cada parte arcar com metade das custas e despesas processuais.

Na hipótese de sucumbência parcial é vedada a compensação dos honorários advocatícios (CPC, art. 85, §14).

Assim, condeno o autor ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono da ré arbitrados em 10% sobre o proveito econômico que deixou de obter, equivalente às despesas condominiais objeto da planilha de fls. 95/96 e aquelas vencidas até a data da citação (23/09/22; fls. 106).

Condeno a ré ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono da autora de 10% sobre das despesas condominiais vencidas a partir da citação até o pagamento.

Ambos os valores serão apurados na fase de cumprimento de sentença (CPC, art. 85, §3º, I).

Ante o exposto, **dá-se provimento em parte ao recurso.**

**ALFREDO ATTÍE**  
Relator