



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280864

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1027119-53.2023.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante ALISIM GESTÃO CONDOMINIAL EIRELI, é apelada CARLA LETICIA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente) E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ISSA AHMED
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 39.312

Apelação nº 1027119-53.2023.8.26.0602

Comarca: Sorocaba – 4ª Vara Cível

Apelante: ALISIM GESTÃO CONDOMINIAL EIRELI (Autora)

Apelada: CARLA LETÍCIA DA SILVA (Ré)

Juiz Prolator: Marcos José Corrêa

APELAÇÃO. Condomínio Edifício. Ação de cobrança. Despesas condominiais extraordinárias. Coberturas de vagas de garagem. Extinção do processo, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, inc. VI, do Código de Processo Civil – CPC. Irresignação da autora. Reclamo que prospera. Legitimidade ativa da apelante, que atuou como garantidora da execução da obra realizada no condomínio, mediante o sistema de antecipação de contas dos condôminos inadimplentes, incumbindo-se de cobrar diretamente dos proprietários os valores aprovados em assembleia geral extraordinária. Sentença anulada. **Recurso provido**, com retorno dos autos à Origem para o regular prosseguimento do feito.

Trata-se de apelação interposta somente pela autora contra a r. sentença de fls. 66/68, cujo relatório se adota, que julgou extinta a ação, nos termos do art. 485, inc. VI (ilegitimidade de parte ativa), do CPC, condenando a demandante ao pagamento das custas e despesas processuais, deixando de condenar ao pagamento de honorários advocatícios.

Em suas razões recursais (fls. 71/79), a acionante insiste, em suma, que a apelada é proprietária de um imóvel residencial localizado no Condomínio Parque Serrano, situado na Alameda Reino Unido, 370, Bloco 01, Apartamento 103, Alto da Boa Vista, na cidade de Sorocaba, Estado de São Paulo, sustentando que foi aprovada em assembleia geral a contratação da empresa Malbec Construtora para a prestação de serviço de produção e montagem de 192 (cento e noventa e duas) coberturas de garagem. Afirma que

no contrato firmado entre o Condomínio Parque Serrano e a Construtora ficou estabelecido que a empresa-apelante figuraria como garantidora, ficando responsável pela cobrança da respectiva taxa extraordinária, mediante sistema de antecipação de contas, sendo, portanto, parte legítima para a cobrança, em juízo, da parcela inadimplida pela condômina-ré. Busca a reforma da sentença, prosseguindo-se o feito até a satisfação da obrigação.

Recurso tempestivo, preparado e complementado (fls. 80/81 e 90/91).

Sem contrarrazões.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O apelo comporta provimento.

Infere-se dos autos, que a empresa Alisim Gestão Condominial Eireli ajuizou *ação de cobrança* em face de Carla Letícia da Silva, na qual alega inadimplência da taxa extraordinária, relativa ao contrato firmado entre Condomínio e Construtora, em que a autora, ora apelante, figura como garantidora.

Segundo o documento acostado às fls. 12/20 o Condomínio Parque Serrano contratou a empresa Malbec Construtora para realizar serviço de produção e montagem de 192 (cento e noventa e duas) coberturas de garagem, com fornecimento de material, mão de obra e ferramenta pertinente e necessária para execução dos serviços, mediante o pagamento da quantia de

R\$422.400,00 (Cláusula Quarta, letra a – fl. 15).

A legitimar a apelante Alisim para figurar no polo ativo, ressalta-se o teor da Cláusula Quinta, item 5.2, de referido instrumento, *in verbis*:

“Cláusula Quinta

FORMA E PRAZO DE PAGAMENTO

5.2. A cobrança será realizada pela CONTRATADA diretamente aos Condôminos Proprietários que assim decidiram em Assembleia Geral Extraordinária, utilizando-se da empresa Alisim Gestão Condominial, CNPJ nº 23.751.117/0001-02 (“Garantidora da Contratada”), que procederá com a cobrança dos respectivos valores pelos Serviços contratados e eventuais taxas decorrentes da mora, mediante o sistema de antecipação de Contas dos Condôminos Inadimplentes, independente do pagamento do débito de cada Condômino Proprietário.” (g.n.)

Como se retira do trecho acima transcrito, a autora-apelante é responsável pela cobrança da taxa extraordinária relativa à obra contratada, obrigando-se à antecipação da conta do condômino inadimplente.

Assim sendo, é parte legítima para a cobrança em face do devedor, no caso de não pagamento.

Em casos semelhantes, assim decidiu esta Colenda Câmara, como se retira das seguintes ementas de julgamento:

Despesas condominiais. Embargos à execução. O crédito perseguido pela exequente nesta demanda não está lastreado

no contrato de prestação de serviços celebrado entre o condomínio a empreiteira, mas diz respeito às taxas condominiais extraordinárias aprovadas em assembleia, crédito que, nos termos do art. 784, X, do CPC, tem força executiva. A legitimidade da apelante para cobrança do mencionado crédito, ademais, advém do fato de que na mesma assembleia foi definido que a taxa extra para custeio da obra deveria ser paga diretamente à construtora, ao passo que esta delegou a cobrança à recorrente. Esta Col. Câmara, em precedentes análogos, invariavelmente tem reconhecido não apenas a legitimidade ativa da apelante para cobrar diretamente os condôminos, como a existência de título hábil ao manejo da via executiva. Embargos rejeitados. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1046770-08.2022.8.26.0602; Relator: Gomes Varjão; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2024; Data de Registro: 31/01/2024).

=====

APELAÇÃO. Ação de Execução de Título Extrajudicial. Despesas condominiais extraordinárias. Obras de restauração de telhado. Sentença que indeferiu a petição inicial. Não cabimento. Legitimidade ativa da exequente-apelante, que atuou como garantidora da execução da obra realizada no condomínio, mediante o sistema de antecipação de contas dos condôminos inadimplentes, incumbindo-se de cobrar diretamente dos proprietários os valores aprovados em assembleia geral ordinária. Extinção afastada. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1031104-64.2022.8.26.0602; Relator: Rômulo Russo; Órgão Julgador: 34ª Câmara de

Direito Privado; Foro de Sorocaba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/07/2023; Data de Registro: 17/07/2023).

=====

*“Apelação. Embargos à execução. Título executivo extrajudicial. Despesas condominiais extraordinárias. Coberturas de vagas de garagem. Sentença de improcedência dos embargos. Irresignação do condômino Apelante que não se sustenta. **Legitimidade ativa da exequente/embargada que atuou como garantidora da execução da obra realizada no condomínio, mediante o sistema de antecipação de contas dos condôminos inadimplentes, incumbindo-se de cobrar diretamente dos condôminos proprietários os valores devidamente aprovados em assembleia geral extraordinária.** Legitimidade passiva do executado/embargante para responder pelos débitos condominiais cobrados. Possibilidade de aplicação da teoria da dualidade do vínculo obrigacional, para reconhecer a legitimidade concorrente do promitente vendedor e do promissário comprador para responder pelo débito condominial, dada a natureza "propter rem" da obrigação e o interesse da coletividade. Critério adotado pelo STJ no julgamento do REsp 1.442.840/PR ao interpretar a tese firmado no recurso repetitivo REsp 1.345.331/RS. Legitimidade passiva do Embargante para responder pelos débitos condominiais reconhecida, ressaltando-se o seu direito de regresso relativo aos débitos condominiais vencidos anteriormente a data de sua efetiva imissão na posse do imóvel. Sentença mantida. Honorários majorados. Recurso desprovido” - (TJSP; Apelação Cível 1021330-12.2019.8.26.0506; Relator: L. G. Costa Wagner;*

Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/08/2021; Data de Registro: 18/08/2021).

=====

“EMBARGOS À EXECUÇÃO – Despesas condominiais extraordinárias – Execução suficientemente embasada nas atas de assembleia que aprovaram o valor das despesas para os períodos cobrados – Legitimidade e responsabilidade do embargante/apelante para arcar com os débitos – Demanda dirigida contra o proprietário do imóvel – Obrigações condominiais de caráter "propter rem" que acompanham a coisa e vinculam cada titular, independentemente de a constituição do débito ser eventualmente anterior à transmissão do domínio ou à imissão da posse – Embargante/apelante que é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda – Embargada/apelada, de outro lado, que busca ressarcir os valores que dispendeu para garantia da execução da obra em discussão – Legitimidade da embargada/apelada para figurar no polo ativo da ação - Taxas condominiais – Título executivo extrajudicial – Art. 784, inciso X, do Código de Processo Civil – Precedente, desta Egrégia 34ª Câmara de Direito Privado – Sentença mantida – Recurso não provido, com majoração dos honorários recursais – Art. 85, parágrafo 11º, do Código der Processo Civil.” (TJSP; Apelação Cível 1027218-59.2019.8.26.0506; Relatora: Lígia Araújo Bisogni; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/03/2021; Data de Registro: 12/03/2021). (g.n.)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Desse modo, é o caso de se anular a r. sentença, com determinação de remessa dos autos ao juízo de primeiro grau para que dê regular andamento ao feito.

Tem-se por prequestionada, e reputa-se não violada, toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico dos Colendos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, **dou provimento ao recurso**, nos termos explicitados.

ISSA AHMED
Relator