



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000281973

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009597-10.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante RODRIGO ALMEIDA DA SILVA, é apelado ALISIM GESTÃO CONDOMINIAL EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), CLAUDIA MENGE E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo nº 1009597-10.2023

Comarca: Foro de Ribeirão Preto (7ª Vara Cível)

Apelante: Rodrigo Almeida da Silva

Apelado: Alisim Gestão Condominial Eireli

Juiz: Anderson Valente

Voto nº 23.382

AÇÃO MONITÓRIA – Autora que ajuizou a demanda alegando ser credora do requerido em razão do não pagamento de parcelas de rateio de benfeitoria em condomínio - Sentença de procedência que reconheceu o débito - Insurgência do requerido – Cerceamento de defesa não verificado – Juiz como destinatário final das provas – Inadimplemento verificado e não negado pelo requerido – Requerido que se comprometeu a arcar com as parcelas do rateio – Benfeitoria aprovada em assembleia tendo o apelante feito o pagamento de boa parte das parcelas – Recurso desprovido.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 105/108, cujo relatório se adota, que julgou procedentes os pedidos formulados pela autora constituindo título executivo no valor de R\$ 1.601,59 com juros moratórios de 1% ao mês, desde a citação, e multa contratual de 2%. Sucumbente, o réu foi condenado ao pagamento das custas e despesas do processo, bem como honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

A autora ajuizou ação monitória afirmando que o requerido deixou de pagar sua contribuição condominial em decorrência da prestação de serviços de produção e montagem de coberturas de vagas de garagem feita pela empresa Malbec Construtora, afirmando, desta forma, ser credora de R\$ 1.601,59 visto que é autorizada pelo contrato a fazer a cobrança dos valores inadimplidos pelos condôminos. Requer a constituição de título executivo.

Irresignado com a sentença de parcial procedência, o réu apelou (fls.

111/118), aduzindo que houve cerceamento de defesa ante o indeferimento da produção de prova oral. No mérito, sustenta que houve má prestação do serviço e não cobertura da garantia. O produto instalado apresentou falhas e foi necessária a contratação de outra empresa para efetuar adequadamente o serviço.

O recurso foi processado, tendo os apelados juntado contrarrazões (Fls. 122/126).

É o relatório.

Em apertada síntese, sustenta o apelante, preliminarmente, que houve cerceamento de defesa ante o impedimento de produção de prova oral, no mérito alega que suspendeu o pagamento ante a baixa qualidade dos serviços prestados.

A preliminar de cerceamento de defesa não comporta acolhimento, porquanto o juiz é o destinatário final da prova cabendo a ele deferir ou determinar de ofício as que forem pertinentes ao deslinde da demanda ou rejeitar as que forem dispensáveis ou meramente protelatórias.

No mérito, melhor sorte não assiste ao apelante.

O apelante alega que não arcou com os valores cobrados ante a baixa qualidade do serviço prestado, todavia cabe ressaltar que se comprometeu a participar do rateio de tal melhoria em área comum de seu condomínio, fato este que não foi controvertido, mas sim admitido, em sede de contestação, tendo sido a autora autorizada a realizar a cobrança do rateio dos condôminos.

Ocorre que o serviço foi efetivamente prestado pela empresa contratada pela autora e o rateio foi dividido em 24 parcelas, tendo o apelante arcado com 17 parcelas e apenas cessado o pagamento nas últimas 7 (fls. 37/43), não se justificando a suspensão dos pagamentos após tal período.

Eventual vício nos serviços prestados deve ser suscitado pela administradora do condomínio em face da empresa que prestou serviços, porquanto o contrato entre elas firmado encerra *res inter alias acta*, não se justificando o descumprimento, pelo réu, do contrato firmados entre os ora litigantes, porquanto se trata de relações jurídicas distintas.

Assim, resta irretocável a r. sentença.

Ante o desprovimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fixados na sentença para 12% do valor da condenação.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator