



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000282097

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000551-51.2015.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que é apelante ROCAZ CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, é apelado CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMAROT ASTURIAS.

ACORDAM, em 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 16607

Apelação Cível nº 1000551-51.2015.8.26.0223

27ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Guarujá - Foro de Guarujá - 1ª Vara Cível

Apelante: Rocaz Construtora e Empreendimentos Imobiliarios Ltda

Apelado: Condominio Residencial Camarot Asturias

Interessado: Banathek Ribeiro da Silva

Juiz: THOMAZ CORREA FARQUI

APELAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. Sentença de procedência. Inconformismo da parte ré. Rejeição Preliminares afastadas. Algumas das matérias contidas na apelação, já foram objeto de análise, por esta Colenda Câmara, quando do julgamento do Agravo de Instrumento nº 2324725-43.2023.8.26.000, julgado em 01/02/2024. Defeito na representação processual. Vício sanável. Inteligência dos artigos 76 e 932, parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Representação processual regularizada no curso da demanda, que convalida os atos processuais anteriormente praticados. Pretensões de nulidade e extinção do feito afastadas. Rescisão de contrato de compra e venda firmado pela ré que incluiu os débitos condominiais objeto da ação, assumindo para si a obrigação de quitação. E, com a rescisão e posse da unidade, pode e deve, conforme constou do aresto, ocorrer a substituição processual para o proprietário. Assim, eventual discussão envolvendo terceiros, deve prosseguir demanda própria de liquidação naqueles autos. Prescrição. Não ocorrência. Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 787/790, que julgou procedente a ação, para o efeito de condenar a ré a pagar à parte autora as despesas condominiais especificadas na planilha de fl. 03, com correção monetária pela Tabela Prática desta Corte a partir do respectivo vencimento, bem como juros moratórios contados do vencimento e multa de 2%. Condenou a ré ao pagamento de todas as despesas vencidas (e não pagas) ao longo do processo, até final quitação, sobre as quais incidirão os

mesmos consectários referidos acima. Condenou a parte ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor atualizado da condenação.

Sustenta a ré ROCAZ CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, ora apelante, em suma, que a r. sentença, ora guerreada padece de nulidade vez que deixou de reconhecer a irregularidade na representação processual do apelado. Subsidiariamente, postula seja decretada a nulidade da r. sentença, por ausência de fundamentação. Subsidiariamente, pede seja reconhecida a ocorrência da prescrição das cotas condominiais perseguidas na cobrança da presente ação. Subsidiariamente, requer a extinção da ação, diante da ausência de juntada de quaisquer outras planilhas de cálculos que pudessem demonstrar que haveriam despesas vencidas (e não pagas) ao longo do processo, considerando a prescrição quinquenal a contar dos vencimentos de cada parcela. Subsidiariamente, sustenta a reforma da r. sentença, vez que contrária ao Precedente do STJ no REsp de n.º 973-827/RS - editado sob a sistemática dos recursos repetitivos (TEMA 886). Subsidiariamente, pede a exclusão da condenação das cotas condominiais do período em que a posse do imóvel era exercida por BANATHEK RIBEIRO DA SILVA e, anteriores à sua imissão na posse (fls. 805/867).

Recurso regularmente processado, com anotação do preparo e respondido (fls. 874/878).

Há oposição ao julgamento virtual (fls. 885 e 894).

É o relatório, adotado no mais, o da r. sentença.

O recurso não comporta provimento.

Nada há que se alterar no quanto devidamente decidido pelo Juízo de primeiro grau.

Aliás, a r. sentença deve ser confirmada pelos seus próprios fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razões de decidir, segundo estabelece o artigo 252, do Regimento Interno deste Tribunal, *verbis*: “***Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la***”.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o dispositivo regimental tem sido largamente utilizado por suas Câmaras, quer para evitar inútil repetição, como para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos (v. g. Apelação 99406023739-8, Rel. Des. Elliot Akel, 1ª Câmara, São Paulo, em 17/06/2010; AI 990101539306, Rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, 1ª Câmara, Jaú, em 17/06/2010; Apelação 99402069946-8, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, 1ª Câmara, São Paulo, em 08/06/2010; Apelação 99405106096-7, Rel. Des. Neves Amorim, 2ª Câmara, São José do Rio Preto, em 29/06/2010; Apelação 99404069012-1, Rel. Des. José Roberto Bedran, 2ª Câmara, São José dos Campos, em 22/06/2010; Apelação 99010031478-5, Rel. Des. Beretta da Silveira, 3ª Câmara, São Paulo, em 13/04/2010; Apelação 9940500973556, Rel. Des. James Siano, 5ª Câmara, Barretos, em 19/05/2010; Apelação 99401017050-8, Rel. Des. José Joaquim dos Santos, 6ª Câmara, São Paulo, em 27/05/2010; Apelação 99404073760-8, Rel. Des. Paulo Alcides, 6ª Câmara, Indaiatuba; em 01/07/2010; Apelação 99109079089-9, Rel. Des. Moura Ribeiro, 11ª Câmara, Lins; em 20/05/2010; Apelação nº 990.10.237099-2, 13ª Câmara, Rel. Des. Luiz Roberto Sabbato, em 30.06.2010; Agravo de Instrumento 99010032298-2, Rel. Des. Edgard Jorge Lauand, 15ª Câmara, Atibaia, em 13/04/2010; Apelação 991.09.0841779, Rel. Des. Simões de Vergueiro, 17ª Câmara, Araçatuba, em 09/06/2010; Apelação 991000213891, Rel. Des. Paulo Roberto de Santana, 23ª Câmara, São Paulo, em 09/06/2010; Apelação nº 992.07.038448-6, São Paulo, Rel. Des. Cesar Lacerda, 28ª Câmara, em 27.07.2010).

O Colendo Superior Tribunal de Justiça tem prestigiado este entendimento, ao reconhecer “a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no ***decisum***” (REsp nº 662.272-RS, 2ª

Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. de 1.12.2003).

Por proêmio, necessária a análise do pedido de nulidade do feito e extinção sem resolução do mérito, em razão da alegação de irregularidade na representação processual, decorrente da ausência de assinatura na ata de assembleia apresentada às fls. 08/09 com a petição inicial.

Da análise dos autos, verifica-se que de fato a questão foi arguida tempestivamente no momento da apresentação da contestação, notadamente às fls. 290 dos autos, não tendo sido apreciada pelo MM. Juízo *a quo* no momento oportuno, seja em decisão saneadora ou na r. sentença recorrida, fazendo-se necessária a análise da questão prejudicial de mérito.

A ata de assembleia apresentada com a inicial às fls. 08/09, para demonstrar a regularidade da representação do Condomínio autor para a outorga de mandato trata-se de cópia simples da minuta sem registro ou assinatura dos responsáveis pela confecção da ata de assembleia, tornando, portanto, irregular a representação processual.

Contudo, há de se observar que o defeito na representação processual consiste em vício sanável, estabelecendo o Código de Processo Civil, em seus artigos 76 e 932, parágrafo único, a possibilidade de regularização, sendo que apenas em caso de descumprimento da ordem judicial será possível a extinção do feito, senão vejamos:

“Art. 76. Verificada a incapacidade processual ou a irregularidade da representação da parte, o juiz suspenderá o processo e designará prazo razoável para que seja sanado o vício.”

“Art. 932. Incumbe ao relator:

(...)

Parágrafo único. Antes de considerar inadmissível o recurso, o relator concederá o prazo de 5 (cinco) dias ao recorrente para que seja sanado vício ou complementada a documentação exigível.”

Assim, para possibilitar eventual nulidade dos atos processuais e/ou extinção do feito, necessária a intimação do apelado para a regularização do vício processual.

Nesse sentido:

*“AÇÃO REGRESSIVA. Indenização por danos materiais. Deficiência da representação processual da autora. Ação extinta com fundamentação no art. 485, I, do CPC. **Vício sanável a qualquer tempo nas instâncias ordinárias. Oportunizada a regularização, a autora juntou novas vias da procuração e do substabelecimento, em cumprimento à ordem judicial.** Documentos que, por alegado erro no "upload" aos autos digitais, deixaram de constar a assinatura eletrônica dos outorgantes. Circunstâncias descritas que conferem verossimilhança à versão da autora acerca da ocorrência de erro sistêmico. Relatórios de conformidade que conferem validade às assinaturas eletrônicas, constando indicação de código que remete ao resumo da SHA256 do arquivo. Elementos suficientes para reconhecimento da validade da documentação, inexistindo razão para dúvida acerca da sua autenticidade. Precedentes. Validade dos atos realizados, em prestígio ao princípio da economia processual. Sentença anulada. Recurso provido.”*(grifei)

(Apelação Cível 1079269-31.2024.8.26.0002; Rel. Des. Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado – TJSP; j. 26/02/2025)

Contudo, verifica-se que em sede de contrarrazões o apelado apresentação a ata de assembleia devidamente assinada e registrada, de forma a sanar o

vício arguido pela parte ré, convalidando os atos processuais praticados, o que se mostra suficiente para afastar a pretensão de nulidade dos atos processuais e extinção do feito.

Cabe destacar que após a apresentação do documento às fls. 879/881, a parte apelante manifestou-se nos autos às fls. 885 e 894, sem qualquer insurgência ao conteúdo do documento.

No mérito, nada a alterar na r. sentença recorrida. A inicial veio acompanhada da matrícula do imóvel gerador do débito, constando a apelante na qualidade de compradora da unidade geradora do débito.

Por outro lado, algumas das matérias contidas na apelação, já foram objeto de análise, por esta Colenda Câmara, quando do julgamento do Agravo de Instrumento nº 2324725-43.2023.8.26.000, julgado em 01/02/2024, com voto da lavra deste Relator, valendo trazer à colação a ementa do julgado, *in verbis*:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. ALTERAÇÃO DO PÓLO PASSIVO. OBRIGAÇÃO 'PROP-TER REM'. Decisão que, em sede de cobrança de despesas condominiais, deferiu a substituição do pólo passivo, com a inclusão, como parte ré, da empresa Rocaz Construtora e Empreendimentos Imobiliários LTDA. Por consequência, determinou a exclusão, do pólo passivo da lide, de Barathek Ribeiro da Silva, em face de quem extinguiu o processo, sem resolução do mérito. Decisão mantida. Recurso não provido”.

Desta forma, ficou demonstrado que o contrato de venda e compra da unidade 32 (trinta e dois) geradora do débito foi rescindido por sentença já transitada em julgado nos autos nº 1010168-30.2018.8.26.0223, da 3ª Vara Cível de Guarujá/SP.

Importante ressaltar que da inicial daquela ação e dos cálculos que se seguiram, constou na formação do débito que deu origem a rescisão, o valor do “débito condominial”, ou seja, o vendedor acresceu ao valor do pedido o débito condominial

originário da unidade e dessa ação, conforme apontado na inicial, portanto, sua obrigação. E, com a rescisão e posse da unidade, pode e deve, conforme constou do aresto, ocorrer a substituição processual para o proprietário. Assim, eventual discussão envolvendo terceiros, deve prosseguir demanda própria de liquidação naqueles autos.

Finalmente, a ora apelante inova em seu recurso de apelação ao abordar o tema de suposta prescrição, vez que, em momento algum dos autos houve tal abordagem. De fato, o prazo de prescrição para a cobrança de despesas condominiais é de cinco anos, a contar da data de vencimento da dívida. Ocorre que, na hipótese, houve a substituição do pólo passivo, de modo que os débitos não podem ser alcançados pela prescrição.

Assim, fica mantida a r. sentença.

Para fins de incidência do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça é o de que:

"É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso" (AgInt nos EREsp 1539725/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Segunda Seção, julgado em 09/08/2017, DJe 19/10/2017, e AgInt. no REsp. nº 1731129/SP, Quarta Turma, Rel. Min. MARCO BUZZI, j. 17/12/2019).

Ante o resultado do julgamento do recurso, com fundamento no § 11, do artigo 85, do Código de Processo Civil, os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser majorados para 20% sobre o valor atualizado da condenação.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório, como decorrência do abuso do direito de recorrer, isso é, de conduta ofensiva ao dever de lealdade processual, está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil:

“O direito de recorrer é constitucionalmente garantido (CF 5.º LV). No entanto, o abuso desse direito não pode ser tolerado pelo sistema. Esta é a razão pela qual é correta e constitucional a previsão do CPC 80 VII. (...) O recurso é manifestamente infundado quando o recorrente tiver a intenção deliberada de retardar o trânsito em julgado da decisão, por espírito procrastinatório. É também manifestamente infundado quando destituído de fundamentação razoável ou apresentado sem as imprescindíveis razões do inconformismo. O recurso é, ainda, manifestamente infundado quando interposto sob fundamento contrário a texto expresso de lei ou a princípio sedimentado da doutrina e da jurisprudência.” (Nelson Nery e Rosa Nery, Código de Processo Civil Comentado, Revista dos Tribunais, 17ª Edição, 2018, página 308).

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

Diante do exposto, **NEGA-SE** provimento ao recurso.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator