



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000287153**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 4005002-39.2013.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que é apelante SILVIA MARIA BRITO CONTI (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMINIO EDIFICIO FOUR SEASONS RESIDENCE SERVICE.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 26 de março de 2025.

**MICHEL CHAKUR FARAH**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

**Apelação nº 4005002-39.2013.8.26.0223 (2)**

**Apelante:** Silvia Maria Brito Conti

**Apelado:** Condomínio Edifício Four Seasons Residence Service

**Juiz na origem:** Gladis Naira Cuvero

**Comarca:** Guarujá

### **VOTO nº 4484**

Apelação – Taxas condominiais - Cumprimento de sentença - Extinção do feito, com esteio no artigo 924, II, CPC – Insurgência da executada, que pretende o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva e o afastamento da condenação ao pagamento de custas finais – Rejeição – Ilegitimidade rejeitada em ao menos três decisões anteriores, insistindo indevidamente nesta tese a executada – Executada que afirma ter alienado o bem em 2006, mas que o oferece à penhora em petição de 2019 – Instrumento particular de compra e venda não levado a registro – Condomínio que não teve ciência – Legitimidade da executada bem reconhecida – Ausência de má-fé da exequente – Condenação da devedora ao pagamento de custas finais como medida de rigor – Recurso desprovido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação contra a r. sentença (fls. 633) que julgou extinto o feito, nos termos do art. 924, II, CPC, condenando a devedora, ora apelante, ao pagamento de 1% sobre o valor devido.

Inconformada, a executada Sílvia alega que o condomínio reconhece haver terceiro adquirente do imóvel, com quem, aliás, ele firmou acordo em outro processo, já homologado. Pretende, assim, o reconhecimento de sua ilegitimidade para o feito, a condenação do condomínio exequente em multa por litigância de má-fé e o afastamento de sua condenação ao pagamento de custas finais.

Tempestivo e não preparado o recurso, beneficiada a recorrente pela gratuidade.

Resposta do apelado a fls. 669/688.

**É o relatório.**

Cuida-se de apelo contra a r. sentença que julgou extinto este cumprimento de sentença, reconhecendo que a homologação de acordo envolvendo o débito aqui debatido, em outros autos em que o condomínio exequente litiga com terceiro, fulmina a exigibilidade do crédito perseguido pelo condomínio.

Deveras, propôs o Condomínio Edifício Four Seasons Residence Service, em 11/11/2013, ação de cobrança de cotas condominiais contra Unidas Represente de Produtos Químicos Ltda. fundado no inadimplemento relacionado à unidade imóvel 233 e respectivas garagens. A fl. 90, o juízo determinou a retificação do polo passivo para inclusão de Silvia Maria Brito Conti, ora apelante. O feito tramitou regularmente e a sentença prolatada (fls. 145/147) transitou em julgado em 11/10/2016 (fl. 151), revel a executada, Silvia.

A executada ofereceu impugnação ao cumprimento de sentença (fls. 177/184), rejeitada a fls. 210/211. Dela, apelou (fls. 210/223), e sequer foi conhecido o recurso (fls. 251/252). Então, Silvia peticiona com exceção de pré-executividade a fls. 292/305, rejeitada em decisão a fls. 348/349.

A r. sentença de extinção veio bem depois, a fl. 633.

Sobreleva notar, pois, que a executada arguiu diversas vezes sua ilegitimidade para o feito (fls. 177/184; 292/305; 332/3364; 457/458; 500/201; 524/525), vendo sua pretensão rejeitada

em todas estas ocasiões. A rigor, isso, por si só, já era suficiente para afastar os argumentos da apelação, sua alegação porque o juízo decidiu a matéria diversas vezes, incidindo ao caso o artigo 507, CPC: *É vedado à parte discutir no curso do processo as questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão.*

Note-se que a apelante já tem contra si, aliás, sentença transitada em julgado, donde se conclui que não pode mais agitar matéria que já ficou decidida na fase de conhecimento.

Mas pela derradeira vez, pena de imposição de litigância de má-fé à apelante, relembre-se.

A executada, aqui apelante, não registrou a alienação do imóvel em cartório para dar publicidade a terceiros, de modo que, segundo a matrícula do bem, ela figurava como proprietária. É o ônus de se celebrar um contrato particular de compra e venda (fls. 186/193).

Daí porque não há dizer que ela não responderia pela dívida, ao menos de acordo com a matrícula do imóvel, único documento do qual dispunha o exequente, ora apelado.

A notícia de acordo entre o condomínio e Carmelina veio muito depois, em 26/05/2022 (fls. 548/550), e a (primeira) rejeição ao pedido de reconhecimento de ilegitimidade passiva foi em 16/03/2018 (fls. 210/211). Ou seja, neste lapso, de 2018 a 2022, não havia qualquer argumento que acudisse Silvia, embora ela peticionasse seguidas vezes em sentido contrário, insistindo na legitimidade sumariamente afastada.

A legitimidade de Silvia, portanto, é inconteste, por

qualquer ângulo que se olhe.

De outro lado, em que pese a concordância do condomínio com a extinção do feito (fl. 618), as custas finais devem mesmo ser carregadas à Sílvia pelo princípio da causalidade, não importando que a dívida, ao final, tenha sido paga por terceiro alheio a estes autos (a compradora, Carmelina, no feito nº 1005137-92.2019.8.26.0223, a fls. 548/550, 566/571, 625/627).

A concordância do condomínio com a extinção deste feito, posteriormente, só ocorreu o exequente teve certeza de que o terceiro pagaria o débito. Até então, o que é bastante compreensível, o condomínio não abandonou esta ação.

Não prospera, igualmente, o pedido de condenação do exequente às penas por litigância de má-fé, eis que ele se limitou a reivindicar no direito que acreditava ter.

Note-se que Sílvia insistiu inúmeras vezes em sua ilegitimidade mas, contraditoriamente, ofereceu o “(...) imóvel sobre o qual recai o débito objeto da lide à penhora para garantia da execução” (fl. 334), em 29/03/2019, ela mesma que tinha dito, anteriormente, que não era proprietária dele.

Fica a executada, apelante, advertida para as condutas vedadas pelo artigo 80, CPC.

Pelo exposto, meu voto nega provimento ao apelo deduzido pela executada.

**MICHEL CHAKUR FARAH**  
**RELATOR**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO