



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000286743

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1043732-85.2022.8.26.0602/50000, da Comarca de Sorocaba, em que é embargante FERNANDA SOUZA PINTO, é embargado ALISIM GESTÃO CONDOMINIAL EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. 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, 26 de março de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39373

Embargos de Declaração Cível nº 1043732-85.2022.8.26.0602/50000

Embargante: Fernanda Souza Pinto

Embargado: Alisim Gestão Condominial Eireli

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Acórdão que negou provimento ao recurso de apelação. Omissão. Inexistência. O Colendo Órgão Julgador reconheceu a legitimidade da embargada Alisim Gestão Condominial para a cobrança da dívida, assim decidindo com fundamento na existência de previsão no contrato firmado com a construtora Malbec, aprovado na assembleia condominial. Ademais, a Turma Julgadora, ao tratar da natureza da dívida, assentou que se está diante de despesa condominial extraordinária, passível de ser exigida por meio de execução de título extrajudicial (artigo 784, X, do CPC). Considerações desenvolvidas no arrazoado da embargante que revelam inconformismo com os termos do julgado, cuja alteração somente poderá ser obtida por meio de recurso adequado. Embargos de declaração rejeitados.

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos Fernanda Souza Pinto, nos quais a embargante suscita a existência de vício no Acórdão de fls. 253/260.

Sustenta a embargante, em síntese, que a execução não trata de despesas extraordinárias de condomínio, pois a ata de assembleia e o contrato devem ser considerados inteiramente. Afirmar que foi aprovada a contratação do serviço e a cobrança diretamente pela construtora Malbec, sem ingerência do condomínio. Aduz que, desta forma, não houve aprovação dos valores como despesas extraordinárias, mas como contraprestação aos serviços em prol da coletividade de condôminos, razão pela qual não podem ser executadas com fulcro no art. 784, X, do CPC. Alega que é irrelevante a nomenclatura da cobrança,

impondo-se perquirir qual sua real natureza. Acrescenta que não houve pronunciamento, ainda, sobre o fato de que a delegação de cobrança prevista em contrato não foi aprovada ou mencionada em assembleia, na qual foi estabelecido que se daria diretamente pela construtora. Defende que a relação jurídica entre a Malbec e a Alisim não vincula os condôminos, que dela não fazem parte. Pondera que a sub-rogação não se presume, a teor do que dispõe o art. 347, I, do Código Civil. Assinala que não há demonstração do pagamento do débito do condômino executado, na qualidade de garantidora, condição que lhe foi atribuída na ata da assembleia, o que comprovaria a sub-rogação. Argumenta que a suposta cessão de crédito operadora entre a empreiteira e a gestora condominial, sem observância do que dispõem os artigos 286 e 290 do Código Civil, não a vincula. Assevera, por fim, que outras Câmaras desta E. Corte, em casos semelhantes, têm reconhecido a inexigibilidade e ilegitimidade do débito. Por isso, requer o acolhimento dos embargos, com efeito modificativo, inclusive para fins de prequestionamento da matéria jurídica aventada, de modo a possibilitar o acesso às instâncias superiores.

É o relatório.

Os embargos de declaração não comportam acolhimento.

O Colendo Órgão Julgador tratou da questão da legitimidade da embargada para a cobrança da dívida, nos seguintes termos:

“O documento de fls. 125/129 comprova que o Condomínio Residencial Parque Smart contratou a empresa Malbec Construtora para que fossem restaurados os telhados de 16 blocos residenciais do edifício, com fornecimento de material e mão de obra, mediante o pagamento da quantia de R\$ 957.600,00.

A legitimar a apelante Alisim para figurar no polo ativo, ressalta-se o teor da Cláusula Sexta, Item 'a', de

referido instrumento, in verbis:

a) A cobrança será realizada pela contratada diretamente aos Condôminos Proprietários que assim decidiram em Assembleia Geral Extraordinária, utilizando-se da empresa Alisim Gestão Condominial, que procederá somente com a cobrança das taxas extraordinárias da obra supramencionada, mediante o sistema de antecipação de Contas dos Condôminos Inadimplentes, independente do pagamento do débito de cada Condômino Proprietário.

Como se retira do trecho acima transcrito, a embargada-apelada é responsável pela cobrança da taxa extraordinária relativa à obra contratada, obrigando-se à antecipação da conta do condômino inadimplente. Por isso, é parte legítima para a execução do título extrajudicial em face do devedor, no caso de não pagamento” (fls. 256).

No que diz respeito à possibilidade da cobrança por meio de execução de título extrajudicial, assim constou do Acórdão:

“Conforme consignado na r. sentença:

A ata da assembleia geral comprova a contratação da obra pelo condomínio, autorizando este a firmar o contrato de prestação para realização da obra.

O valor da cota de cada condômino, entre os quais a embargante, pelo rateio da despesa extraordinária, também foi aprovada na assembleia.

A embargante foi notificada a fazer a opção pela forma de pagamento e silenciou, o que autoriza a embargada a escolher a forma de pagamento prevista contratualmente para a hipótese de silêncio do condômino.

A ata da assembleia, pois, com o contrato, constituem-se em título executivo, a dispensar assinatura de duas testemunhas.

Não se apontou irregularidade na convocação e realização da assembleia.

Assim, caracterizada a despesa condominial como título dotado de liquidez, certeza e exigibilidade, o legislador fez questão de consignar, no art. 786, que “A necessidade de simples operações aritméticas para apurar o crédito exequendo não retira a liquidez da obrigação constante do título”, de modo que não se vislumbra nenhum óbice ao procedimento executivo na forma proposta neste feito” (fls. 256).

O julgamento da Colenda Câmara é claro e completo. Por certo, a embargante, a pretexto da existência de omissão, põe-se a discutir o mérito novamente, o que não se admite.

As considerações desenvolvidas no arrazoadado da embargante revelam inconformismo com os termos do julgado, cuja alteração somente poderá ser obtida por meio de recurso adequado.

Cabe dizer, nesse contexto, que se houve violação do ordenamento jurídico no julgamento do recurso anterior, esta não é questão a ser dirimida em sede de embargos de declaração, tratando-se de perseguir, por meio



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

próprio, a restauração da ordem jurídica supostamente descumprida.

Nesses termos, rejeito os embargos de declaração.

ISSA AHMED

Relator