



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000289399

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034606-16.2019.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHA DA MADEIRA, é apelada EDILENE DE JESUS VARJÃO.

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

São Paulo, 26 de março de 2025.

DIMAS RUBENS FONSECA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO N° 1034606-16.2019.8.26.0602

COMARCA: SOROCABA (1ª VC)

APTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHA DA MADEIRA

APDA: EDILENE DE JESUS VARJÃO

JD 1º GRAU: ADRIANA FACCINI RODRIGUES

VOTO N° 56.199

APELAÇÃO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. Inércia do exequente em comunicar o cumprimento ou descumprimento do acordo. Sentença de extinção da execução, com fundamento no art. 924, II, do CPC. Não comprovação da satisfação da obrigação. Necessária a intimação pessoal do credor, o que não se verificou no caso. Precedente do E. STJ - Resp 1.513.263/RJ. Recurso provido.

Trata-se de apelação interposta por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHA DA MADEIRA** nos autos da ação de execução de título extrajudicial movida contra **EDILENE DE JESUS VARJÃO**, que ante a comprovação do pagamento, extinguiu a ação com fundamento no art. 924, II, do Código de Processo Civil, determinou o recolhimento de eventuais taxas/custas devidas, deferindo o levantamento de possíveis restrições, bem como a exclusão do nome da executada em órgãos de proteção ao crédito e/ou cartórios de protestos, decorrentes deste processo. Determinou, ainda, a intimação da executada para

recolhimento das custas finais (taxa judiciária, conforme art. 4º, III, da Lei Estadual nº 11.608/03), no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena de inscrição na dívida ativa (fls. 233).

Contra a r. sentença o exequente opôs embargos de declaração (fls. 236/239), que foram rejeitados (fls. 241).

Aduziu o exequente, em síntese, que a extinção da execução é prematura, porque sequer teve oportunidade de se manifestar sobre o cumprimento, porque não foi intimado a tanto.

Decorreu *in albis* o prazo para apresentação de contrarrazões de apelação (fls. 256).

É o relatório.

De acordo com a inicial, o apelante ajuizou ação de execução, em 16 de setembro de 2019, pretendendo receber despesas condominiais relativas à unidade 13 do bloco 1, de responsabilidade da apelada.

As partes se compuseram (fls. 125/127) e o acordo foi homologado, em 03 de dezembro de 2019 (fls. 128), todavia, ante a notícia de descumprimento (fls. 131/132), a execução prosseguiu (fls. 139).

Posteriormente, as partes notificaram nova composição (fls. 205/208), que foi homologada em 21 de julho de 2021 (fls. 211), que foi novamente descumprido (fls. 214/215).

A execução prosseguiu (fls. 223) e,

novamente, as partes noticiaram a composição (fls. 226/229). O acordo foi homologado, em 19 de outubro de 2022 e da r. decisão constou a advertência: *"Decorrido o prazo para cumprimento do acordo, deverá o exequente se manifestar sobre a extinção do feito, sendo o silêncio interpretado como concordância com a extinção pelo pagamento."* (fls. 230).

Como nada mais foi noticiado pelo apelante, sobreveio a r. sentença atacada (fls. 233).

Isto posto, o cerne da questão é definir se o cumprimento da execução pode ser presumido com fundamento no silêncio do credor.

Na verdade, necessária a intimação pessoal do exequente, ora apelante, o que não se verificou na presente hipótese.

Este é o entendimento do E. STJ, conforme: *"(...) INTIMAÇÃO JUDICIAL. INÉRCIA DO CREDOR. PRESUNÇÃO DE QUITAÇÃO DO DÉBITO. EXTINÇÃO DO FEITO COM BASE NO ART. 794, I, DO CPC. IMPOSSIBILIDADE NO CASO CONCRETO. 4. A extinção da execução pelo pagamento requer a necessária comprovação nos autos, estando desautorizada a presunção a seu respeito, salvo nas hipóteses de presunção legal, a exemplo daquelas previstas nos arts. 322, 323 e 324 do Código Civil. (...). 6. Contudo, na falta de presunção legal, nem mesmo a intimação pessoal do credor autoriza a extinção pelo*

pagamento se os documentos e alegações do devedor não se mostrarem aptos a permitir tal conclusão. 7. Recurso especial parcialmente conhecido e provido em parte”¹.

No mesmo sentido, o precedente desta C. Corte Estadual: “*ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Máquinas multifuncionais. Ação de busca e apreensão. Consolidação da posse e do domínio de parte do maquinário. Conversão da ação de busca e apreensão em ação de execução por quantia certa. Penhora e levantamento de valores encontrados em nome da executada. Ausência de manifestação do exequente quanto à satisfação do crédito. Sentença de extinção fundada no artigo 924, inciso II, do Código de Processo Civil. Apelo do exequente Impossibilidade de se considerar que a ausência de manifestação caracteriza o reconhecimento do cumprimento da obrigação. Exigência de prévia intimação pessoal. Precedente do Superior Tribunal de Justiça Extinção afastada, com retorno dos autos à origem para regular prosseguimento do feito Apelação provida”².*

Pontifique-se que a extinção da execução, sem o devido cumprimento da obrigação, afasta o legítimo interesse do credor em ver satisfeito o seu direito consubstanciado em título executivo judicial, em manifesta afronta aos

¹ BRASÍLIA. Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). Resp nº 1513263/RJ. Rel. Min. Joao Otávio de Noronha. J. 17/05/2016. DJe 23/05/2016.

² SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (29ª Câmara de Direito Privado). Apelação nº 1011535-13.2016.8.26.0562, Rel. Des. Carlos Henrique Miguel Trevisan. J. 15/01/2018.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

princípios da economia e celeridade processuais.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso para afastar a extinção, prosseguindo a execução em seus ulteriores termos.

DIMAS RUBENS FONSECA

RELATOR