



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000244911

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1044077-51.2022.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante ALISIM GESTÃO CONDOMINIAL EIRELI, é apelada MARGARIDA JANY BEZERRA MARTINS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Em julgamento, originário, o relator deu provimento ao recurso. Porém, restou vencido, posto que o segundo e terceiro juiz, negaram provimento o recurso. Ampliado o julgamento, o quarto e o quinto juiz, acompanharam a divergência. O segundo juiz ficará como relator designado. Declarará voto, o relator sorteado, vencido. , de conformidade com o voto do relator designado, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA, vencedor, MÁRIO DACCACHE, vencido, NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente), SILVIA ROCHA, FABIO TABOSA E CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 14 de março de 2025.

NETO BARBOSA FERREIRA

RELATOR DESIGNADO

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA: Sorocaba - 2ª Vara Cível
APTE.: Alissim Gestão Condominial Eireli
APDA.: Margarida Jany Bezerra Martins
JUÍZA: Alessandra Lopes Santana de Mello
29ª Câmara de Direito Privado

VOTO nº 17.959

Ementa: Embargos a execução, lastreada em título extrajudicial. Despesas extraordinárias de condomínio. Sentença que acolheu os embargos para determinar a extinção da execução, sob o fundamento de que a embargada/exequente, não tem legitimidade para ajuizar a execução. Irresignação. Inadmissibilidade. Apelante, não passa de mandatária. Destarte, não tem legitimidade para ajuizar em nome próprio, execução de crédito titulado pela mandante. Com efeito, apelante, não dispõe de título que lhe confira direito a cobrar a dívida em seu próprio nome. Recurso improvido.

Vistos.

Reporto-me ao relatório inserido a fls. 224/225.

E, de início, rejeito a arguição de não conhecimento do recurso, posto que não houve infringência, por parte do apelante, ao princípio da dialeticidade.

Com efeito, a apelante, rebateu, sim, as razões de decidir explicitadas na r. sentença apelada.

Outrossim, pleiteou de forma inequívoca, a reforma da r. sentença proferida em primeiro grau de jurisdição.

Destarte, não há que se falar em violação ao princípio da dialeticidade,

pelo que rejeito a arguição.

No mérito, preservado o entendimento em contrário, a r. sentença deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos, posto que adequadamente aplicados ao caso concreto.

Destarte, devem ser integralmente adotados como razão de decidir, conforme autoriza o art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça, *verbis*: "Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la".

Consigne-se que referido dispositivo não implica em omissão na fundamentação da decisão, na medida em que explicita e reafirma o direito adequadamente aplicado pelo Juízo *a quo*, em contraposição aos argumentos expendidos em recurso, que muitas vezes se limitam a renovar as mesmas teses ventiladas na fase de conhecimento.

Em outras palavras, o regramento Regimental visa conformar na mesma equação os princípios constitucionais da efetividade da jurisdição e o da celeridade, com a duração razoável dos processos, sem prejuízo da fundamentação das decisões judiciais.

Neste sentido, o C. Superior Tribunal de Justiça já se manifestou positivamente a aplicação deste mecanismo.

A propósito, veja-se:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 535, 512, E 515, §1º, DO CPC. INEXISTÊNCIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 128, 460 E 293 DO CPC. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 283/STF E 7/STJ.

1. Inexiste a alegada omissão no julgado, pois o Tribunal de origem dirimiui as questões pertinentes ao litígio.

2. Ressalta-se que "pode o Tribunal local, examinando a apelação, adotar ou ratificar os fundamentos da sentença como razão de decidir do acórdão sem que isso represente omissão ou ausência de motivação do julgado. Precedentes." (AgRg no AREsp 377.353/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 11/03/2014, DJe 19/03/2014).

(...) 5. Agravo regimental a que se nega provimento.” (AgRg no AREsp 530.121/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe 25/08/2014, g.n.)

“CRIMINAL. HABEAS CORPUS. TENTATIVA DE FURTO QUALIFICADO. APELAÇÃO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. POSSIBILIDADE. REGIMENTO INTERNO DO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. CONSTRANGIMENTO ILEGAL NÃO EVIDENCIADO. ORDEM DENEGADA.

I. Hipótese em que se impugna acórdão de apelação que não apreciou analiticamente as teses defensivas, limitando-se a adotar os fundamentos da sentença condenatória.

II. Regimento Interno do Tribunal que autoriza ao relator a ratificar os fundamentos da decisão recorrida quando esta se mostrar suficientemente motivada.

III. Tendo o magistrado singular examinado todas as alegações oferecidas em sede de apelação, e havido a adoção de tais fundamentos no acórdão conforme disposição autorizativa expressa do Regimento Interno do Tribunal, não se constata o constrangimento alegado.

IX. Ordem denegada.” (HC 220.812/SP, Rel. Ministro GILSON DIPP, QUINTA TURMA, julgado em 26/06/2012, DJe 01/08/2012).

“HABEAS CORPUS. ROUBO CIRCUNSTANCIADO. APELAÇÃO CRIMINAL. ARGUIÇÃO DE NULIDADE POR FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. ACÓRDÃO QUE ADOTA COMO RAZÕES DE DECIDIR MOTIVAÇÃO CONTIDA NA SENTENÇA DE PRIMEIRO GRAU. COMPLEMENTAÇÃO COM CONSIDERAÇÕES PRÓPRIAS. CONSTRANGIMENTO ILEGAL NÃO EVIDENCIADO. ORDEM DENEGADA.

1. A hipótese retrata situação peculiar encontrada no âmbito do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo Regimento Interno permite ao Desembargador Relator ratificar os fundamentos da decisão recorrida, caso entenda que esta não seja passível de reforma.

2. No caso, ainda que de maneira sucinta, o Desembargador Relator externou as suas convicções formadas após o cotejo das alegações recursais com a decisão recorrida, utilizando-se, de maneira complementar, do aludido dispositivo regimental para embasar seu voto.

3. Tal circunstância afasta a alegada ofensa ao disposto no artigo 93, inciso IX, da Constituição Federal, já que os fundamentos que levaram o Tribunal de origem a manter o édito repressivo foram externados no acórdão objurgado, viabilizando, assim, o manejo dos meios de impugnação e controle cabíveis.

4. Ordem denegada.” (HC 211.124/SP, Rel. Ministro JORGE MUSSI, QUINTA TURMA, julgado em 18/10/2011, DJe 09/11/2011).

Isso assentado, cumpre anotar os fundamentos da r. sentença que bem apreciou a lide, *verbis*:

(...) É o relatório. Decido. O feito comporta julgamento no estado em que se encontra, dado o desinteresse demonstrado pelas partes em produzir dilação probatória em juízo (CPC, art. 355, inc. I). Por proêmio, observo não ter sido concedido à embargada a gratuidade processual ou o diferimento no recolhimento das custas processuais. Remanesce prejudicada, pois, a impugnação suscitada pelo embargante quanto ao pleito da embargada. A procedência dos embargos à execução

impõe-se como medida de rigor. Lastreia-se a execução embargada em despesas condominiais extraordinárias, decorrentes da prestação de serviços de restauração de telhados de 16 blocos do Condomínio Residencial Parque Smart, conforme contrato firmado entre o condomínio e a empresa Malbec Construtora Ltda e ata de Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Parque Smart realizada em 10.02.2017 (fls. 137/143). Compulsando a Ata de Assembleia Condominial, verifica-se ter havido aprovação da proposta apresentada pela Construtora Malbec, segundo a qual "um dos diferenciais de sua empresa, é que ela executada a obra e cobra diretamente do condômino, ou seja, a Malbec assume a inadimplência e o condomínio não tem dívidas, pois mesmo que haja inadimplência da taxa extra, a Malbec finaliza a obra e cobra diretamente dos condôminos" (fl. 140). Em 18.05.2017, o Condomínio Residencial Parque Smart e a empresa Malbec Construtora Ltda firmaram um contrato de prestação de serviços, segundo o qual restou ajustado que a cobrança dos valores aos condôminos proprietários seria efetuada pela CONTRATADA (Malbec Construtora Ltda), 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" (Cláusula 6ª, "a") (fl. 134). Infere-se, do exposto, que a legítima credora do débito exequendo é a Malbec Construtora Ltda e não a embargada. Além de ser a construtora a prestadora dos serviços contratados pelo condomínio, previu o instrumento contratual que as cobranças seriam realizadas por ela, tal como aprovado em assembleia condominial. O fato de ter a construtora delegado poderes de cobrança à embargada não vincula a embargante e não importa a conclusão peremptória de que se tornou credora dos valores recebidos, impondo-se-lhe, por certo, efetuar os repasses à construtora responsável pela execução dos serviços. Nada há a demonstrar tenha a embargada transferido recursos financeiros próprios à construtora em razão da inadimplência da embargante, subrogando-se do respectivo crédito, nos termos do art. 347, inc. I, do Código Civil. Não há provas das contas antecipadas pela embargada à construtora ou de cessão de créditos. Não se reputa tenha a embargada figurado como garantidora do contrato firmado com o condomínio, ao contrário do alegado. A construtora, denominada como CONTRATADA no instrumento contratual firmado com o condomínio, comprometeu-se a a fornecer um seguro caução no valor de R\$ 50.000,00 a partir do início efetivo da obra, devendo mantê-lo até que esse valor esteja caracterizado em obras realizadas (Cláusula 5ª, parágrafo segundo) (fl. 134). Observa-se que a embargada sequer assinou o instrumento contratual em apreço, não tendo se obrigado perante o condomínio. Na Cláusula 6ª, "b", há disposição expressa de que, em caso de inadimplência dos condôminos, a cobrança deve ser feita exclusivamente pela CONTRATADA "através da Garantidora parceira" (fl. 134), isto é, por meio da embargada e não em nome próprio. De se reconhecer, por conseguinte, a ilegitimidade da embargada para propor a execução ora impugnada. O direito de crédito que a exequente quer satisfazer não é por ela titularizado, uma vez que não integrou a relação jurídica que deu causa a ele. Em casos semelhantes, o Egr. Tribunal de Justiça assim já decidiu, in verbis: "APELAÇÃO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESA CONDOMINIAL EXTRAORDINÁRIA. Cobertura das vagas de garagem. Ação proposta por empresa mandatária, em nome próprio. Ilegitimidade ativa. Recorrente que não figura como detentora do crédito, mas apenas como responsável

pelas cobranças. Adiantamento do crédito não comprovado. Processo extinto, observada a possibilidade de repositura da ação instruída com documentos comprobatórios da titularidade do crédito. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO." (Apelação nº 1030745-17.2022.8.26.0602; Relator: Desembargadora Rosângela Telles; 31ª Câmara de Direito Privado; j. em 25.04.23; v. u.). "Condomínio edilício Execução de título extrajudicial Mandatária não tem legitimidade para executar, em nome próprio, dívida a que a Construtora que representa podia cobrar, porque a esta e a ninguém mais foi cedido, em Assembleia, o crédito do Condomínio Ilegitimidade bem reconhecida Recurso não provido." (Apelação nº 1031045-76.2022.8.26.0602; Relator: Desembargadora Sílvia Rocha; 29ª Câmara de Direito Privado; j. em 31.03.23; v. u.). "Apelação Ação de execução de título extrajudicial Despesas extraordinárias de condomínio Impossibilidade de a mandatária ajuizar execução, em nome próprio, para cobrança de crédito titularizado pela mandante Ata de assembleia que aprovou a realização das obras e a contratação da executora dos serviços, atribuindo à construtora o direito de cobrar o rateio diretamente dos condôminos Empresa contratada pela construtora para emitir boletos e realizar a cobrança não participa da relação jurídica entre credor e devedor, não tendo título que lhe atribua direito a cobrar a dívida em seu próprio nome Ilegitimidade ativa caracterizada Recurso desprovido. (Apelação nº 1031191-20.2022.8.26.0602, 30ª Câmara de Direito Privado, Relator MONTE SERRAT). Mas não é só. Os documentos carreados à inicial da execução não conferem a certeza, liquidez e exigibilidade do débito da forma como cobrada. A proposta aprovada em assembleia previu o pagamento de R\$3800,00 por unidade autônoma, cuja forma de pagamento poderia ser negociada com cada condômino, sendo possível um parcelamento em até 36 vezes (fl. 141). O contrato firmado pelo condomínio previu, por sua vez, o pagamento à vista de R\$ 3700,00 por cada unidade, sendo que a opção por um parcelamento em até 10 vezes não importaria acréscimo de juros, enquanto um parcelamento maior acarretaria juros de 1% ao mês sobre as parcelas (Cláusula 6ª, "d") (fl. 135). A embargada não instruiu a petição inicial da ação executiva o instrumento de acordo firmado com a embargante acerca desse pagamento, não tendo demonstrado que pactuaram o parcelamento do débito em 24 prestações de R\$ 192,00, totalizando o valor nominal da quantia de R\$ 4608,00, conforme planilha discriminada (fl. 110). Se não houve opção pelo parcelamento do débito de R\$3700,00 e a concordância da embargante acerca do compute de juros remuneratórios de 1% ao mês sobre o valor das parcelas, estes seriam inexigíveis. Deixo de apreciar as demais questões controvertidas mais a fundo, em vista do reconhecimento da ilegitimidade ativa da embargada para propor a demanda executiva. À vista do exposto, julgo procedente os embargos à execução, para determinar a extinção da execução embargada (Processo nº 1031047-46.2022.8.26.0602), dada a ilegitimidade da empresa ALISIM GESTÃO CONDOMINIAL EIRELI para figurar no polo ativo. Declaro extinto o feito, com análise de mérito, com fulcro no art. 487, inc. I, do CPC. Sucumbente, arcará a embargada com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como com honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor atualizado da causa. Em vista do desfecho imprimido à lide e com fulcro no poder geral de cautela (CPC, art. 300 e seguintes), concedo o efeito suspensivo requerido na inicial, impondo-se sobrestar o andamento da execução até o julgamento definitivo dos presentes embargos".

De fato, a sentença deu interpretação adequada aos fatos, alegações e prova dos autos, expondo fundamentação legal e conclusão irrecusáveis.

Relativamente ao quanto alegado em recurso, observo que segundo se extrai dos autos, Condomínio Residencial Parque Smart e a empresa Malbec Construtora Ltda firmaram, em 18.05.2017, contrato de prestação de serviços, de restauração de telhados de 16 blocos do Condomínio.

Restou ajustado entre os contratantes, que a contratada (Malbec Construtora Ltda) efetuará a cobrança dos valores aos condôminos proprietários, utilizando-se, para tanto, 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"* (Cláusula 6ª, "a"). (fl. 134).

Face à inadimplência da apelada, a ALISIM, ora apelante, ajuizou, em nome próprio, a execução, ora embargada.

Sucedo, porém, como bem decidido pelo Juízo a quo, que a recorrente não ostenta legitimidade ativa, para ajuizamento da execução.

De fato, titular do crédito reclamado, é a Construtora Malbec.

Realmente, a atuação da apelante, face ao que foi deliberado em contrato, seria de mandatária da empresa Malbec.

Não há nos autos, prova de que Malbec tenha cedido seu crédito à exequente/embargada, com a transmissão da obrigação.

E, mesmo que tal cessão tivesse ocorrido, não houve demonstração de que a executada tenha sido notificada a respeito, tal como determina o art. 290, do Código Civil.

Não é demais lembrar que a legitimação ordinária para a demanda consiste na *"coincidência da titularidade processual com a titularidade hipotética dos direitos e obrigações em disputa no plano do direito material"* (Humberto Theodoro Júnior, Curso de Direito Processual Civil, 53ª ed., vol. I, Rio de Janeiro: Forense, 2012, pág. 80).

Como demonstrado a sociedade, a embargada/apelante não é a titular do crédito que pretende satisfazer.

Logo, inadmissível o ajuizamento de execução, embasada em título que não lhe atribui qualquer direito.

Ante o exposto, mais não precisa ser dito, para que se conclua que o improvimento do recurso é medida que se impõe.

Em outras palavras, não havendo qualquer outro argumento apto a fundamentar a reforma da sentença, além daqueles acima rechaçados, a manutenção do *decisum*, por seus próprios fundamentos, é medida de rigor.

Nesse sentido, iterativa jurisprudência, desta Eg. Corte, inclusive desta C.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara.

Veja-se:

“APELAÇÃO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESA CONDOMINIAL EXTRAORDINÁRIA. Cobertura das vagas de garagem. Ação proposta por empresa mandatária, em nome próprio. Ilegitimidade ativa. Recorrente que não figura como detentora do crédito, mas apenas como responsável pelas cobranças. Adiantamento do crédito não comprovado. Processo extinto, observada a possibilidade de repropositura da ação instruída com documentos comprobatórios da titularidade do crédito. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.” (Apelação nº 1030745-17.2022.8.26.0602; Relator: Desembargadora Rosangela Telles; 31ª Câmara de Direito Privado; j. em 25.04.23; v. u.).

“Condomínio edilício Execução de título extrajudicial Mandatária não tem legitimidade para executar, em nome próprio, dívida a que a Construtora que representa podia cobrar, porque a esta e a ninguém mais foi cedido, em Assembleia, o crédito do Condomínio Ilegitimidade bem reconhecida Recurso não provido”. (Apelação nº 1031045-76.2022.8.26.0602; Relator: Desembargadora Sílvia Rocha; 29ª Câmara de Direito Privado; j. em 31.03.23; v. u.).

Com fulcro no art. 85, §§ 2º, e 11, do CPC, majoro os honorários devidos pela embargada/apelante ao patrono da embargante/apelada para 11% do valor atribuído à causa.

Com tais considerações, **pelo meu voto, nego provimento ao recurso.**

NETO BARBOSA FERREIRA

RELATOR DESIGNADO

Apelação Cível nº 1044077-51.2022.8.26.0602

Comarca: Sorocaba

Apelante: Alisim Gestão Condominial Eireli

Apelado: Margarida Jany Bezerra Martins

Voto nº 10855

Declaração de voto vencido

Respeitada a visão da juíza singular e da douta maioria formada, era caso de provimento do apelo, com rejeição da alegação preliminar de ilegitimidade ativa. E, analisando os demais fundamentos trazidos nos embargos, por força da teoria da causa madura (artigo 1.013, parágrafo 3º, inciso I, do Código de Processo Civil), reconhecer a **parcial procedência dos embargos à execução**.

Conforme se verifica no contrato juntado em p. 132/143, o Condomínio Residencial Parque Smart contratou a empresa Malbec Construtora para a realização do serviço de restauração do telhado dos dezesseis blocos do condomínio. Para tanto, deveria pagar o valor de **R\$957.600,00**, a ser pago, por opção de cada condômino, em doze, vinte e quatro, ou trinta e seis vezes.

Entretanto, convencionou-se, conforme cláusula sexta, alínea “a” (p. 134), que a construtora cobraria “*diretamente*” dos condôminos proprietários, dizendo-se, expressamente, que isso se daria pela utilização “*da empresa Alisim Gestão Condominial [acrescento eu: a embargada], 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*”.

A alínea “b” da mesma cláusula reitera, de forma até redundante que o condomínio *“não responderá em absoluto pela inadimplência”,* mas *“a cobrança jurídica, que deverá ser feita exclusivamente pela contratada [a construtora] através da Garantidora parceira [a embargada]”.*

Ainda, a cláusula quinta, parágrafo primeiro, do contrato determina que a **garantidora** (embargada) realizaria a emissão dos boletos de cobranças.

Diante desse quadro, não vejo como dizer que as cláusulas acima constituem mera outorga de *“poderes de cobrança”,* como se a embargada tivesse a única função de cobrar — em nome alheio — o crédito da construtora. O contrato não diz isso, como visto. Ele diz que a embargada **adiantaria o crédito, “independente do pagamento do débito de cada Condômino Proprietário”, e, em consequência, assumiria a legitimidade ativa da cobrança, podendo cobrar, em nome próprio, o crédito que, antes, caberia à construtora.**

A juíza singular e o voto do eminente desembargador relator designado apresentaram um bom argumento em sentido contrário a este exposto: não há prova que tenha havido a antecipação das contas, de modo que não haveria nada para demonstrar *“tenha a embargada transferido recursos financeiros próprios à construtora em razão da inadimplência da embargante, subrogando-se do respectivo crédito, nos termos do art. 347, inc. I, do Código Civil”* (p. 205). Segundo o douto relator designado, *“não há nos autos, prova de que Malbec tenha cedido seu crédito à exequente/embargada, com a*

transmissão da obrigação.”

Compreende-se o argumento, mas, *data venia*, o raciocínio não convence. Embora, de fato, não tenha nenhum documento comprovando a antecipação dos créditos da construtora, **a legitimidade ativa da embargada exsurge da própria cláusula que instituiu o assim denominado pelas partes “sistema de antecipação de contas dos condôminos inadimplentes”**. E, se, por acaso, a embargada não procedeu ao adiantamento, nos termos do contrato, cabe à construtora acioná-la judicialmente e cobrar o respectivo ajuste contratual.

As cláusulas são claras e o sistema criado pelas partes beneficia tanto o condomínio (que não precisa suportar os efeitos da inadimplência dos condôminos) quanto a própria construtora (que recebe — muito provavelmente — de forma adiantada, antes da conclusão da obra), de modo que, pelo menos na minha compreensão, não há qualquer razão para que o Poder Judiciário reduza o alcance do contrato a “mera outorga de procuração”, fazendo com que a embargada *dependa* da construtora para receber o crédito que, ao que tudo indica, já adiantou.

Por essas razões, o que se tem não é um mero mandato, mas, sim, uma **cessão de crédito mediante o sistema de antecipação das contas**. Numa palavra, a embargada é, assim como tem sustentado, garantidora da obra.

Nos termos do artigo 290, do Código Civil, “*a cessão do crédito não tem eficácia em relação ao devedor, senão quando a este notificada; mas por notificado se tem o devedor que, em escrito público ou*

particular, se declarou ciente da cessão feita.”

Quanto à notificação da devedora, como determina o artigo 290, do Código Civil, a citação para pagar o débito objeto da execução e o envio dos boletos pela embargada (o que não foi negado nos embargos) são suficientes para atribuir à embargante **ciência** da cessão de crédito.

Nesse sentido, confirmam-se casos semelhantes, julgados neste Tribunal, envolvendo a mesma construtora:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. LEGITIMIDADE ATIVA. PRESCRIÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. I. CASO EM EXAME 1. Trata-se de recurso de apelação interposto pelo réu contra a sentença que julgou procedente o pedido de cobrança de despesas condominiais estipuladas em assembleia, condenando-o ao pagamento de R\$ 1.600,00, com correção monetária e juros de mora. 2. O apelante alega prescrição do direito da autora, ilegitimidade ativa e inépcia da petição inicial. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 3. A questão em discussão consiste em (i) a legitimidade da autora para cobrar os valores devidos; e (ii) a ocorrência de prescrição em relação ao débito. III. RAZÕES DE DECIDIR 4. A autora possui legitimidade ativa, pois atuou como garantidora da execução da obra e está autorizada a cobrar os valores devidos. 5. A alegação de prescrição não se sustenta, uma vez que a ação foi ajuizada dentro do prazo legal, considerando que a primeira prestação venceu em 16/08/2017 e a ação foi proposta em 12/08/2022. 6. A petição inicial foi considerada adequada, apresentando os elementos

necessários para a compreensão da relação jurídica.
IV. DISPOSITIVO E TESE 7. Recurso desprovido. 8. Tese de julgamento: "1. Legitimidade ativa da autora confirmada. 2. Prescrição não configurada." Legislação e Jurisprudência Relevantes Citadas: Legislação: CPC, art. 487, § 1º; CC, art. 206. Jurisprudência: TJSP, Apelação Cível nº 1045200-81.2022.8.26.0506. (Apelação nº 1035593-44.2022.8.26.0506; Rel. João Baptista Galhardo Júnior; 28ª Câmara de Direito Privado; j. 19/11/2024).

APELAÇÃO. Ação de Execução de Título Extrajudicial. Despesas condominiais extraordinárias. Obras de restauração de telhado. Sentença que indeferiu a petição inicial. Não cabimento. Legitimidade ativa da exequente-apelante, que atuou como garantidora da execução da obra realizada no condomínio, mediante o sistema de antecipação de contas dos condôminos inadimplentes, incumbindo-se de cobrar diretamente dos proprietários os valores aprovados em assembleia geral ordinária. Extinção afastada. Recurso provido. (Apelação nº 1031104-64.2022.8.26.0602; Rel. Rômolo Russo; 34ª Câmara de Direito Privado; j. 17/07/2023).

APELAÇÃO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. EXECUÇÃO. AUTORA ALEGA QUE NÃO É MERA ADMINISTRADORA DO CONDOMÍNIO, MAS SIM GARANTIDORA DA OBRA REALIZADA, PUGNANDO PELO RECEBIMENTO DOS VALORES QUE DESPENDEU JUNTO À CONSTRUTORA. SENTENÇA ANULADA. RECURSO PROVIDO. A autora atuou como garantidora da execução da obra realizada no condomínio, mediante o sistema de antecipação de

contas, dos condôminos inadimplentes, pleiteando, assim o recebimento dos valores que despendeu junto à empresa contratada, razão pela qual tem legitimidade para ocupar o polo ativo da ação. (Apelação nº 1017232-81.2019.8.26.0506; Rel. Adilson de Araujo; 31ª Câmara de Direito Privado; j. 10/11/2019).

No mais, ante a reforma da sentença que acolheu um dos fundamentos dos embargos, o conhecimento dos demais argumentos é, também, devolvido ao Tribunal, conforme artigo 1.013, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil:

§ 2º Quando o pedido ou a defesa tiver mais de um fundamento e o juiz acolher apenas um deles, a apelação devolverá ao tribunal o conhecimento dos demais.

Os embargos à execução devem ser julgados parcialmente procedentes.

Diferentemente do que sustenta a embargante, o que se executa, na demanda, é o crédito condominial, pois, com a cessão, todos os privilégios e peculiaridades da execução cabíveis ao condomínio estendem-se à embargada, **e não o contrato celebrado entre a construtora e o condomínio, que não tem a assinatura de duas testemunhas.**

Assim dispõe o artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil:

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

(...)

X - o *crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas*;

No caso concreto, o objeto da execução é uma despesa condominial extraordinária, cuja instituição da respectiva taxa foi **aprovada** em assembleia geral, demonstrando-se, assim, a improcedência do argumento trazido nos embargos (no sentido de que a assembleia “*apenas aprova o orçamento apresentado e a viabilidade de contratação*”), conforme se verifica da ata juntada nos autos, nos seguintes termos:

*“É colocado em votação e são apurados 29 votos a favor da contratação da empresa Malbec para executar a obra de reforma dos telhados, ficando aprovada na assembleia a criação da taxa extra para custear a obra, devendo ser paga diretamente à construtora Malbec no valor de **R\$3.800,00 por unidade autônoma**, podendo ser negociada a forma de pagamento diretamente com a construtora Malbec, sendo possível parcelar em até 36 vezes, ficando o condomínio responsável apenas por autorizar a obra e fazer o acompanhando, estando isento de qualquer tipo de cobrança financeira pela construtora Malbec.”* (p. 141).

Por outro lado, não se vê na planilha que foi juntada

na execução (p. 110) qualquer incidência de “*juros remuneratórios*” decorrentes da opção de parcelamento, a despeito da previsão no contrato celebrado (p. 135).

A planilha de p. 110 contemplou apenas a multa de 2% e os juros moratórios legais, de 1% ao mês.

Os juros moratórios, porém, não decorrem da opção desta ou daquela forma de pagamento, **mas de força legal e do próprio inadimplemento**. Tratando-se de obrigação com prazo certo, o termo inicial dos juros moratórios é o vencimento de cada parcela, conforme artigo 397, *caput*, do Código Civil.

A exigibilidade da multa será analisada mais adiante.

No que concerne à forma de pagamento parcelada, a embargada informou que, uma vez que a embargante **não indicou nenhuma das opções apresentadas**, incide, automaticamente, o parcelamento em vinte e quatro vezes.

E, nos embargos, a embargante não apresentou nenhum documento no sentido de que indicou outra forma de pagamento. Apenas disse que não havia prova da adesão ao parcelamento em vinte e quatro vezes, o que não é suficiente para infirmar a exigibilidade do débito.

Quanto às críticas relacionadas à qualidade do trabalho desenvolvido pela construtora e à circunstância de que isso está sendo discutido judicialmente (autos nº 1008324-04.2020.8.26.0602), pondero que, em consulta à referida

demanda, observei que o Condomínio alega a necessidade de correção de determinados aspectos da obra e busca a condenação da construtora à realização desses consertos, ou, alternativamente, a conversão da obrigação em perdas e danos.

Ou seja, **não se busca a rescisão do contrato celebrado com a construtora**, de modo que não há qualquer razão para incidência da exceção de contrato não cumprido (artigo 476, do Código Civil). Em outras palavras, o condomínio busca judicialmente a reparação dos consertos e a garantidora pretende o recebimento de seu crédito.

Não há, no mais, qualquer indicação no contrato no sentido de que o débito só seria exigido dos condôminos após a conclusão da obra.

Em um ponto, porém, a embargante teria razão.

Não há, nem no contrato celebrado entre o condomínio e a construtora, e nem na ata de assembleia, qualquer previsão de multa pelo inadimplemento. Os juros decorrem de aplicação da lei. Mas eventual multa deve ter sido previamente combinada, o que não ocorreu no caso dos autos.

Verdade que, por força da nova Lei 14.905/24, o artigo 1.336, parágrafo 1º, do Código Civil, passou a prever que “o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito à correção monetária e aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, aos juros estabelecidos no art. 406 deste Código, **bem como à multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito.**”

Entretanto, ressalvada a discussão apresentada nos embargos, no sentido de se esse novo parágrafo 1º seria aplicável apenas às contribuições ordinárias ou também às extraordinárias, é preciso observar que esse novo dispositivo não pode retroagir, em razão do princípio "*tempus regit actum*".

Assim, em síntese, os embargos à execução comportam procedência parcial, apenas para a finalidade de excluir da planilha apresentada na execução qualquer quantia cobrada a título de **multa**, mantidos, porém, os juros moratórios.

Quanto à sucumbência, a embargante, que sucumbiu em maior extensão, porque o proveito econômico obtido com a parcial procedência dos embargos representa 2% do valor total da execução, responde, pelo meu voto, pela integralidade das custas e despesas do processo, assim como honorários advocatícios de 10% sobre o valor total da execução, observada, porém, a gratuidade judiciária a ela concedida, nos termos do artigo 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, meu voto é no sentido de dar **provimento da apelação**, para afastar a sentença de extinção sem exame do mérito e, procedendo ao exame dos demais argumentos trazidos nos embargos à execução (artigo 1.013, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil), **julgar parcialmente procedentes os embargos à execução**, nos termos da fundamentação acima.

MÁRIO DACCACHE



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relator sorteado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	8	Acórdãos Eletrônicos	THEMISTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO	29D9550B
9	19	Declarações de Votos	MARIO DACCACHE	2A08746A

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1044077-51.2022.8.26.0602 e o código de confirmação da tabela acima.