



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291696

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1023721-64.2024.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante SUSANA DA SILVA UOYA CARDOSO (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JEQUITIBÁ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1023721-64.2024.8.26.0602

Comarca: Sorocaba

Apelante: Susana da Silva Uoya Cardoso

Apelado: Condomínio Residencial Jequitibá

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 48939)

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – Embargos à execução – Embargante que é parte legítima para figurar no polo passivo da execução – Acordo extrajudicial em que assume o pagamento de débitos condominiais – Execução que abrange exatamente aquilo que constou no acordo extrajudicial – Alegação de excesso – Confissão de dívida para pagamento em parcelas – Previsão expressa de que o inadimplemento de qualquer parcela importaria no vencimento antecipado da dívida e autorizaria a cobrança judicial, com acréscimo de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido – Ciência da extensão da obrigação contraída e do conteúdo do documento que estava assinando, não existindo, por outro lado, qualquer elemento de prova de que teria sido coagida ou forçada a firmar o termo de confissão – Documento válido – Sentença mantida.

Apelação não provida.

Trata-se de recurso de apelação interposto por SUSANA DA SILVA UOYA CARDOSO (fls. 100/105) contra r. sentença de fls. 95/97 proferida pelo MM. Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, Dr. Pedro Luiz Alves de Carvalho, que julgou improcedentes os embargos opostos por ela à execução ajuizada pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JEQUITIBÁ.

A apelante alega que a dívida possui natureza 'propter rem' e que a credora está buscando seu crédito da pessoa equivocada (ilegitimidade passiva). Subsidiariamente, afirma que há excesso de execução, em razão da cobrança de multa de 10% sobre o valor

do débito. Postula o provimento do recurso, com a reforma da sentença, a fim de reconhecer a sua ilegitimidade passiva, ou, de forma subsidiária, declarar o excesso de cobrança, em razão da errônea multa de 10%.

Contrarrazões às fls. 109/113,

É o relatório.

Recebo o recurso nos efeitos legais.

Não há alegação de intempestividade.

A apelante é beneficiária da gratuidade da justiça, dispensada do recolhimento do preparo.

Preenchidos os pressupostos legais, conheço do recurso, mas lhe nego provimento.

É incontroverso que as partes firmaram um acordo extrajudicial, em que a apelante se comprometeu a quitar determinados débitos condominiais gerados pelo imóvel de propriedade de sua irmã, já falecida, Lilian da Silva Uoya Cardoso (fls. 30/33).

E que o acordo não foi cumprido.

O apelado ajuizou ação de execução, lastreada no documento em questão, que está firmado pela apelante.

Se vê que, por meio dele, a apelante assumiu o pagamento das taxas condominiais vencidas entre junho de 2019 e junho de 2021, além das parcelas de acordo compreendidas entre novembro de 2019 e janeiro de 2021, em 36 (trinta e seis) parcelas de R\$ 213,48, com início em 30/08/21, bem como, das parcelas mensais regulares das taxas condominiais, sob pena de descumprimento do acordo e sua execução (fls. 30).

O parágrafo quarto da cláusula segunda do ajuste previa que *“O não pagamento de qualquer das parcelas descrita no parágrafo primeiro e terceiro desta cláusula, nas datas avençadas, importará no vencimento antecipado das demais e autorizará a cobrança judicial das mesmas, com acréscimo de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor*

devido (soma do vencimento antecipado das parcelas), mais incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados desde a data de vencimento de cada parcela, pro rata die, e correção monetária pela tabela do TJSP, devidamente acrescidas dos encargos moratórios e Honorários Advocatícios, independente de notificação, interpelação e/ou protesto.” (fls. 30/31).

A execução abrange despesas condominiais do período de junho de 2019 a junho de 2021, bem como as parcelas do acordo do período de agosto de 2021 a 02/08/24 (fls. 32/33), ou seja, abrange exatamente aquilo que constou no acordo extrajudicial.

Portanto, a apelante é parte legítima para figurar no polo passivo da execução.

A apelante é pessoa capaz, o direito é disponível, portanto, o objeto é lícito, o documento traz o reconhecimento e valor da dívida e a forma de pagamento, bem como, as consequências de seu inadimplemento.

A apelante tinha ciência da extensão da obrigação contraída e do conteúdo do documento que estava assinando, não existindo, por outro lado, qualquer elemento de prova de que teria sido coagida ou forçada a firmar o termo de confissão.

Assim, tendo as partes livremente acordado que, em caso de inadimplência, o débito seria acrescido de multa de 10%, a cláusula deve prevalecer, não havendo que se falar em abusividade ou ilegalidade da cobrança.

Logo, foi corretamente refutada pela sentença a alegação de excesso de execução.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Majoro a verba honorária do patrono do apelado em 2%, observada a gratuidade da justiça concedida à apelante.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator