



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000290998

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009482-49.2024.8.26.0604, da Comarca de Sumaré, em que é apelante BELLA VITA INVESTIMENTOS LTDA, é apelado MOACIR PEREIRA JUNIOR (NÃO CITADO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E ROSANGELA TELLES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Apelação Cível nº 1009482-49.2024.8.26.0604

Comarca : Sumaré – 2ª Vara Cível

Juiz (a) : Andre Pereira de Souza

Apelante : B.V. GARANTIA S.A.
(exequente)

Apelado : MOACIR PEREIRA JUNIOR (executado)

Voto nº 45.162

Ementa. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. ILEGITIMIDADE ATIVA. AUSÊNCIA DE PROVA DA SUB-ROGAÇÃO. EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Execução de título extrajudicial proposta com fundamento em contrato celebrado entre a exequente e o Condomínio credor originário, prevendo a sub-rogação nas taxas condominiais mediante antecipação e cobrança dos valores devidos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há questão em discussão: Verificar se a exequente comprovou sua sub-rogação nos créditos cobrados, condição essencial para legitimar sua atuação no polo ativo da ação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O contrato prevê a sub-rogação condicionada ao cumprimento de cláusulas específicas, incluindo a entrega de documentação contratualmente exigida e a comprovação do adiantamento dos valores.

4. Não foram apresentados elementos que comprovassem a efetiva transferência dos valores devidos ou a anuência do Condomínio à sub-rogação no caso.

5. A ausência de prova inviabiliza o reconhecimento da sub-rogação para o ajuizamento da execução por título extrajudicial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso de apelação cível desprovido.

Tese de julgamento: "1. Para o reconhecimento da sub-rogação em créditos condominiais, é indispensável a comprovação do adiantamento dos valores devidos e do cumprimento das cláusulas contratuais que condicionam a transferência. 2. A falta de prova da sub-rogação implica ilegitimidade ativa da exequente."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 924, I, c.c. art. 925.

Trata-se de execução de título extrajudicial movida pela exequente **B.V. GARANTIA S.A.** em face do executado **MOACIR PEREIRA JUNIOR**

O Juiz de Direito, por respeitável sentença de fls. 105/106, aclarada à fl. 143, indeferiu a petição inicial e julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, com fundamento no art. 924, I, c.c. art. 925, ambos do Código de Processo Civil (CPC), sem a condenação nos ônus da sucumbência pela ausência da citação.

Inconformado, o exequente interpôs recurso de apelação. Em resumo, alegou sub-rogação por força de contrato entre o recorrente e o credor originário. Assumiu a posição do credor no título objeto da presente execução. *“O documento de cessão de direitos, devidamente registrado, e as cláusulas específicas que preveem a transferência dos direitos creditórios comprovam a sub-rogação, configurando a legitimidade ativa do apelante para figurar no polo ativo da execução, em razão da rescisão contratual, já devidamente comprovada nos autos.”* É parte legítima. Foi contratado pelo condomínio para prestar serviços de cobrança mediante antecipação de valores de taxas. Alterou a denominação social para BV Garantia S.A., o que não altera a personalidade jurídica. Após a prestação de serviços por um período, houve a rescisão contratual, gerando a incidência da cláusula 16ª do contrato, qual prevê a sub-rogação automática dos direitos em prol da exequente. Colacionou jurisprudência para embasar a pretensão. Requer seja dado provimento ao recurso de apelação para reformar a sentença e reconhecer a legitimidade ativa do exequente, com a consequente continuidade da execução (fls. 146/150).

É o relatório.

A exequente não conseguiu comprovar que se sub-rogou nos créditos cobrados na presente execução referentes às taxas condominiais vencidas nos períodos de julho a dezembro de 2020, janeiro a junho a agosto de 2024 (fl. 104).

De acordo com o contrato celebrado entre a exequente e o Condomínio, credor originário, ficou ajustado que a exequente-contratada anteciparia as taxas condominiais e realizaria a respectiva cobrança, seja de forma judicial ou extrajudicial.

Contudo, essa antecipação estava condicionada à apresentação de documentação específica, conforme previsto na cláusula 5ª (fls. 79/80), além de depender do cadastro e balancete mensal elaborados pelo condomínio, conforme estipulado na cláusula 9ª, parágrafo único (fl. 81).

O contrato celebrado em junho de 2020, com prazo de vigência de três anos e prorrogação automática em caso de ausência de denúncia (cláusula 3ª), não garante, por si só, a sub-rogação nos créditos (fl. 79).

Para tanto, seria necessário que a exequente apresentasse prova consistente de que as cláusulas contratuais foram observadas no caso da unidade objeto da presente ação, mediante a entrega da documentação pertinente e a efetiva comprovação da transferência dos valores adiantados.

Embora o contrato contemple na cláusula 13ª que, em caso de resolução pelo decurso do prazo, a contratada seria sub-rogada nos valores adiantados, tal previsão contratual não substitui a obrigação de demonstrar que o adiantamento foi efetivamente realizado.

Não há elementos nos autos que comprovem o cumprimento dessas disposições contratuais no caso específico, nem manifestação por parte do condomínio que ateste a sub-rogação.

A falta de comprovação do adiantamento impede o reconhecimento da sub-rogação, uma vez que as taxas condominiais não adiantadas continuam sendo de titularidade do condomínio, o verdadeiro legitimado para a cobrança.

Não havendo prova da anuência do Condomínio com relação à sub-rogação no caso em exame, mostra-se correta a extinção do processo por ilegitimidade ativa.

Posto isso, por meu voto, **nego provimento ao recurso de apelação** interposto pela exequente.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator