



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000293673

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004554-61.2024.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante RONALDO CÉSAR MEIRELES DE SOUZA, é apelado 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: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), GOMES VARJÃO E RÔMOLO RUSSO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ISSA AHMED
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº: 39.270

Apelação nº: 1004554-61.2024.8.26.0602

Comarca: Sorocaba – 8ª Vara Cível

Apelante: Ronaldo César Meireles de Souza

Apelada: Alisim Gestão Condominial EIRELI

Juíza Prolatora: Karina Jemengovac Perez

RECURSO DE APELAÇÃO. (i) Ação de execução de título extrajudicial. Embargos à execução. Despesas condominiais extraordinárias. Obras de instalação de cobertura de vagas de garagem. Insurgência do executado-embargante contra a r. sentença de parcial procedência dos embargos à execução por si opostos. (ii) Impugnação à gratuidade de justiça concedida à exequente-embargada. Desacolhimento, por falta de elementos concretos a desvelarem ter a adversária processual condições de fazer frente às custas e despesas processuais. (iii) No mérito, irresignação impróspera. Condômino que, por ausência de opção expressa realizado a tempo e a modo adequados, teve o valor do rateio extraordinário estabelecido para a consecução da obra de melhorias no condomínio edilício parcelado em 24 vezes, conforme expressa previsão contratual. Apelante que inclusive pagou as 07 primeiras parcelas, demonstrando, na prática, anuência tácita ao rateio e à forma parcelada de pagamento. Prestações vencidas em agosto de 2017 e novembro de 2018 fulminadas pela prescrição, haja vista a ação de execução somente ter sido ajuizada em dezembro de 2023. (iv) **Sentença ratificada. Recurso desprovido.**

Trata-se de recurso de apelação interposto por RONALDO CÉSAR MEIRELES DE SOUZA contra a r. sentença de fls. 110/113, que julgou parcialmente procedentes os *embargos* por si opostos à *ação de execução de título extrajudicial* (autos nº 1046888-47.2023.8.26.0602) promovida em seu desfavor por ALISIM GESTÃO CONDOMINIAL EIRELI, ora apelada, fazendo-o nos seguintes termos:

“Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os embargos à execução, para declarar a prescrição das parcelas vencidas entre 10 de agosto de 2017 e 10 de novembro de 2018, o que faço com esteio no art. 487, inc. II, do CPC.

A execução deverá prosseguir quanto ao montante remanescente (parcelas de dezembro de 2018 a agosto de 2019), em desfavor da parte embargante.

Em virtude da sucumbência recíproca, cada parte arcará com as custas e despesas a que deram causa, bem como honorários advocatícios da parte adversa, estes fixados em 10% do valor atualizado ora excluído da execução.

Certifique-se o desfecho dos embargos nos autos da execução e, oportunamente, prossiga-se naqueles, observadas as determinações aqui contidas.”

No arrazoadado de fls. 116/126, o executado-embargante, agora apelante, tece, em suma, as seguintes teses para ver reformada a r. sentença de primeiro grau: **(i)** inicialmente, impugna a gratuidade de justiça concedida à exequente-embargada; **(ii)** prescrição dos débitos exequendos, visto que lastreados em ata de assembleia condominial finda em 23/06/2017, na qual restou aprovada a obra de cobertura de garagem e se estabeleceu valor de rateio extraordinário de R\$1.900,00 por unidade, a ser pago, via de regra, em parcela única e à vista, ressalvada opção expressa do condômino por outra forma de pagamento, que jamais ocorreu em seu caso; **(iii)** ser equivocada a interpretação dada pela i. magistrada sentenciante, no sentido de que o crédito teria sido parcelado em 24 vezes, e de que teria vencido a primeira parcela em 10/08/2017; **(iv)** diz jamais ter recebido qualquer carta enviada pela apelada lhe dando as opções para pagamento do rateio extraordinário; **(v)** invertido o resultado da causa, requer seja a verba honorária de sucumbência fixada na forma do artigo 85, § 8º-A, do Código de Processo Civil.

Nesses termos, pede seja conhecido e provido o recurso, decretando-se a total procedência dos embargos à execução, com extinção do feito executivo e imposição dos ônus sucumbenciais com exclusividade à apelada, revogada, ainda, a gratuidade de justiça a ela concedida nos autos da execução.

Recurso tempestivo e preparado.

Contrarrazões de apelação às fls. 220/226, pelo desprovimento do reclamo.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Afasto, de saída, a impugnação à gratuidade de justiça concedida à apelada, na medida em que desprovida de elementos concretos capazes de evidenciar ter a parte adversa condições econômico-financeiras para suportar as custas e despesas processuais.

Desserve a esse propósito a mera juntada de cópias de feitos distintos nos quais a apelada teria recolhido custas judiciais, já que o fato de a contraparte ter podido arcar com custas de processos outros, em outras circunstâncias, não basta para que se infira ter, agora, condições para subsidiar as custas da demanda corrente.

Isso superado, passa-se ao mérito.

A irresignação recursal não prospera.

É dos autos que a empresa *Alisim Gestão Condominial EIRELI* ajuizou *ação de execução de título extrajudicial* em face de *Ronaldo Cesar Meireles de Souza*, na qual alega inadimplência de taxa extraordinária, relativa ao contrato firmado entre o *Condomínio Residencial Morar e Viver II* e a empreiteira *Malbec Construtora Ltda.* para a construção de cobertura para as 144 vagas de garagem do condomínio.

Extraordinária, cf. fls. 19/39 dos autos de execução. Vale lembrar que, embora Ronaldo não tenha se feito presente à Assembleia (vide fls. 28 e 36 daqueles autos), se sujeita, enquanto condômino, ao que nela restou decidido – notadamente à ausência de notícia de qualquer questionamento sobre a validade e a eficácia da antedita Assembleia Condominial.

Aprovada a contratação pela maioria dos condôminos votantes, celebrou-se o contrato de empreitada com a construtora *Malbec*.

Conforme cláusula quarta do instrumento contratual, estabeleceu-se o valor do contrato em R\$273.600,00, englobando todos os custos, material e mão-de-obra necessários à consecução do projeto (vide fl. 14 dos autos da execução).

À cláusula quinta, estabeleceu-se que o valor do contrato seria arrecadado pelo condomínio através de taxa extra, aprovada em Assembleia Geral Extraordinária. Consignou-se, ainda, que aos condôminos seria entregue uma carta com as possíveis formas de pagamento (vide fl. 14 dos autos da execução).

E, na cláusula sexta, ficou expressamente registrado que a cobrança dos valores devidos por cada unidade condominial autônoma seria realizada pela exequente-embargada, *Alisim Gestão Condominial EIRELI*, garantidora do negócio jurídico, a quem competiria antecipar as quotas devidas pelos condôminos inadimplentes, com sub-rogação no direito à cobrança judicial, em face dos condôminos impontuais, dos valores por si eventualmente adiantados (vide fl. 14 dos autos da execução).

De acordo com a carta encartada à fl. 18 dos autos da execução, foram dadas aos condôminos 05 opções de pagamento da taxa extraordinária: à vista, no valor de R\$1.900,00; em 06 vezes de R\$375,00, no

total de R\$2.250,00; em 12 vezes de R\$190,00, no total de R\$2.280,00; em 24 vezes de 100, no total de R\$2.400,00; e em 36 vezes de R\$80,00, no total de R\$2.880,00.

A missiva continha, expressas, duas importantes informações: **(i)** que o vencimento da parcela única ou da primeira parcela das opções de pagamento fracionado se daria em 10/08/2017; e **(ii)** que, à falta de opção expressa até 15/07/2017, considerar-se-ia escolhida a opção de pagamento em 24 vezes de R\$100,00.

E por não ter o apelante, enquanto condômino, realizado em tempo hábil a escolha pela forma de pagamento de sua preferência, sujeita-se à previsão contratual – e a carta era parte integrante do contrato, conforme cláusula quinta, alínea “b” (fl. 14 da execução) – de opção automática pelo pagamento em 24 parcelas sucessivas de R\$100,00, a primeira com vencimento em 10/08/2017.

Não convence, portanto, a assertiva de que se deveria considerar, para efeitos prescricionais, o valor do rateio extraordinário em parcela única, com vencimento no primeiro mês subsequente ao do encerramento da Assembleia Condominial, isto é, julho de 2017.

Além do mais, a postura do apelante em questionar a suposta falta de escolha pelo pagamento parcelado se revela contraditória, visto que, segundo refere a própria exequente, Ronaldo pagou as 07 primeiras parcelas (vencidas entre agosto/2017 e fevereiro/2018), lhe sendo cobradas as 17 parcelas subsequentes, vencidas entre março/2018 e julho/2019.

Como a execução somente fora proposta em 09/12/2023, acertadamente concluiu a i. magistrada de piso pela prescrição das parcelas vencidas entre 10/08/2017 e 10/11/2018, sendo passível de execução apenas as

parcelas vencidas entre dezembro/2018 e julho/2019 (ou seja, 08 parcelas).

A r. sentença de primeiro grau, portanto, há de ser integralmente ratificada. Prejudicado o pleito recursal de revisão da verba honorária de sucumbência, porque mantido o resultado de parcial procedência, com condenação de ambas as partes nos ônus decorrentes de suas derrotas parciais.

Na forma do artigo 85, § 11, majora-se a verba honorária sucumbencial devida pelo apelante de 10% para 12% sobre o valor excluído da execução, devidamente atualizado.

Tem-se por prequestionada, e reputa-se não violada, toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico dos Colendos Tribunais Superiores.

Nestes termos, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ISSA AHMED
RELATOR