



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 16º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Pátio do Colégio 73 - 9º andar - sala 907 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3814

Registro: 2025.0000295088

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002995-70.2022.8.26.0010, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SOLVE - CONSULTORIA E INTERMEDIACAO DE NEGOCIOS LTDA., é apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FRANÇA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ANDRADE NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1002995-70.2022.8.26.0010

Apelante: Solve - Consultoria e Intermediação de Negócios Ltda.

Apelados: Condomínio Residencial França, Valéria Mendes Sandrini da Silva e Éder Oliveira da Silva

Comarca: São Paulo - 2ª Vara Cível do Foro Regional de Ipiranga

Juíza prolatora: Lígia Maria Tegão Nave

DESPESAS CONDOMINIAIS – AÇÃO DE COBRANÇA – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – SUB-ROGAÇÃO – PAGAMENTO DO CRÉDITO CONDOMINIAL POR TERCEIRA QUE EMPRESTOU AOS DEVEDORES A QUANTIA NECESSÁRIA PARA SOLVER A DÍVIDA, NOS TERMOS DO ART. 347, II, DO CC – RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DA DÍVIDA ASSUMIDA PELOS ATUAIS PROPRIETÁRIOS DA UNIDADE GERADORA – SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL – CABIMENTO – CELEBRAÇÃO DE ACORDO EM QUE É CONCEDIDO O PRAZO DE DOZE MESES PARA QUITAÇÃO DA DÍVIDA SUB-ROGADA E CONVENCIONADA A SUSPENSÃO DO PROCESSO – HIPÓTESE EM QUE O PEDIDO DE SUSPENSÃO DEVE SER DEFERIDO – INTELIGÊNCIA DO ART. 922 DO CPC – SENTENÇA DE EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO CASSADA.

RECURSO PROVIDO

VOTO Nº 49648

Trata-se de recurso de apelação interposto contra sentença que, reputando satisfeita a obrigação de pagamento do débito condominial cobrado nos autos, julgou extinta a execução de título judicial, com fundamento no artigo 924, II, do CPC.

A apelante sustenta, em resumo, que é credora sub-rogada nos termos do artigo 347, II, do Código Civil e, nessa qualidade, firmou acordo com os executados do qual consta condição expressa de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1002995-70.2022.8.26.0010

suspensão do feito até pagamento integral, de modo que a extinção não deve subsistir. Assevera que o acordo foi celebrado com os atuais proprietários da unidade geradora do débito e homologado, sendo necessária a retificação dos polos ativo e passivo da execução. Pede, ainda, a formalização da penhora.

Recurso regularmente processado, com contrarrazões.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Cuidam os autos de ação de cobrança de despesas condominiais movida por Condomínio Residencial França em face de Laudi da Silva e Maria de Lourdes Oliveira da Silva, julgada procedente em 21/07/2023 (fls. 158/159), sobrevindo petição subscrita pelos procuradores da apelante (Solve - Consultoria e Intermediação de Negócios Ltda.), do condomínio exequente e dos atuais proprietários da unidade geradora do débito (Valéria Mendes Sandrini da Silva e Éder Oliveira da Silva), na qual é noticiada a sub-rogação convencional do crédito para a primeira e a celebração de acordo entre esta e os últimos, com expressa anuência do condomínio (fls. 162/172).

Constou do acordo celebrado que a apelante pagaria



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1002995-70.2022.8.26.0010

ao condomínio a dívida dos condôminos em até cinco dias contados da homologação, sub-rogando-se nos direitos creditórios deste, o que lhe confere o direito de prosseguir na execução, em substituição ao sub-rogado, conforme prescreve o artigo 778, § 1º, IV, do CPC.

Outrossim, ao subscreverem o acordo na condição de devedores, os atuais proprietários assumiram a obrigação de pagamento do débito condominial objeto do presente feito e, homologada a transação, devem eles integrar o polo passivo da execução.

Em assim sendo, comporta guarida o pleito de substituição das partes nos polos ativo e passivo da execução para que passem a constar a apelante como exequente e os atuais proprietários (Valéria e Éder) como executados.

Igualmente, deve ser acolhido o pleito de suspensão da execução, visto se tratar de situação expressamente prevista no artigo 922 do CPC, *in verbis*: “Convindo as partes, o juiz declarará suspensão a execução durante o prazo concedido pelo exequente para que o executado cumpra voluntariamente a obrigação”.

Nesse contexto, havendo prova da sub-rogação da apelante quanto ao crédito aqui buscado, nos termos do art. 347, II, do CC, e tendo sido homologado o acordo (fls. 205/206) e comprovado o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1002995-70.2022.8.26.0010

pagamento do débito condominial pela apelante (fls. 209/213), de rigor o deferimento dos pedidos de substituição processual e de suspensão da execução, ficando, por conseguinte, cassada a sentença que extinguiu o processo.

Por fim, considerando que a transação estabeleceu o prazo de doze meses para os executados pagarem o crédito no qual a apelante se sub-rogou, contado da data do pagamento efetuado pela sub-rogada ao condomínio, bem como que esse prazo se encerrou em outubro de 2024, por ora, reputo não ser o caso de deferimento da penhora por não haver certeza quanto à subsistência da dívida. Assim, devolvidos os autos à origem, caberá à credora sub-rogada informar ao juízo acerca da satisfação de seu crédito e, em caso negativo, requerer a realização da constrição.

Isto posto, pelo meu voto, **dou provimento ao recurso** para cassar a sentença e deferir os pedidos de substituição processual, nos moldes acima, e de suspensão do processo, com determinação de retorno dos autos à origem para o regular prosseguimento do feito.

ANDRADE NETO
Relator