



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: 2025.0000295091

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002862-12.2024.8.26.0510, da Comarca de Rio Claro, em que é apelante 6P BANK PAGAMENTO S/A, é apelado REGINALDO APARECIDO ANDRE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 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.1002862-12.2024.8.26.0510

Apelante: 6P Bank Pagamentos S/A

Apelado: Reginaldo Aparecido Andre

Comarca: Rio Claro – 1ª Vara Cível

Juiz prolator: Alexandre Dalberto Barbosa

EXECUÇÃO – COTAS CONDOMINIAIS –
LEGITIMIDADE PASSIVA – AUSÊNCIA DE
COMPROVAÇÃO DO EXECUTADO SER
PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR DO IMÓVEL GERADOR
DAS DESPESAS CONDOMINIAIS – MENÇÃO DO SEU
NOME NOS BOLETOS BANCÁRIOS QUE NÃO SE
MOSTRA SUFICIENTE PARA JUSTIFICAR O MANEJO
DA AÇÃO DE EXECUÇÃO EM SEU DESFAVOR –
SENTENÇA MANTIDA.

RECURSO DESPROVIDO.

VOTO Nº 49650

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença que extinguiu o processo sem resolução do mérito, com fundamento no art. 485, VI, do CPC.

Apela a exequente que é possuidora de título executivo extrajudicial. Afirma que a pretensão repousa na inadimplência com relação às cotas condominiais, sendo aplicável o disposto nos artigos 783 e 784, X, do CPC. Entende que os documentos juntados comprovam a legalidade do presente processo e que estão presentes os requisitos para a propositura da execução. Alega ainda que basta apenas o boleto da taxa condominial para configurar um título executivo extrajudicial, conforme recente julgamento do STJ. Reitera que os documentos juntados são suficientes para a propositura da demanda. E os boletos bancários comprovam a posse do imóvel pelo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1002862-12.2024.8.26.0510

apelado. Ademais, poderá o condômino alegar ilegitimidade, se for o caso.

Recurso recebido e regularmente processado, sem contrarrazões.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Pretende a apelante o recebimento das despesas condominiais em razão da aquisição dos direitos creditórios, conforme contrato firmado com o Condomínio Residencial África.

Embora seja possível a execução das cotas condominiais, por se tratar de título executivo extrajudicial, conforme disposto no art. 784, X, do CPC, no caso em comento não se pode reconhecer a legitimidade do executado para figurar no polo passivo.

O polo passivo deve ser ocupado por quem efetivamente é o responsável pelo pagamento dos débitos condominiais.

A apelante juntou com a inicial apenas os boletos bancários para pagamento em nome do executado (fls. 83/118).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1002862-12.2024.8.26.0510

Na decisão de fl. 125 foi determinada a juntada da matrícula atualizada do imóvel (fls. 129/130). E diante da divergência com relação ao real proprietário, foi requerido esclarecimentos pela apelante (fl. 131).

A exequente apenas aduziu que o apelado se apresentou como proprietário, tendo efetuado cadastro junto à administradora do condomínio (fl. 134), não trazendo qualquer documento comprobatório de sua alegação.

De fato, não existe nenhum outro documento, além dos referidos boletos bancários, que vinculem o apelado ao débito aqui executado. Não consta o seu nome na matrícula do imóvel e nem existe documento que demonstre ser ele proprietário ou possuidor do bem.

Nesse contexto, temerário o ajuizamento da presente execução em desfavor do apelado, não sendo possível o reconhecimento de que seja parte legítima para figurar no polo passivo da execução.

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

ANDRADE NETO
Relator