



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000295963

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1035344-93.2022.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante ALISIM GESTÃO CONDOMINIAL EIRELI, é apelado DOUGLAS MARQUES DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1035344-93.2022.8.26.0506

26ª Câmara de Direito Privado

Apelante: Alisim Gestão Condominial Eireli

Apelado: Douglas Marques dos Santos

Comarca: Ribeirão Preto

Juiz: Alex Ricardo dos Santos Tavares

Voto nº 32776

Condomínio. Ação de execução. Sentença de extinção, sem resolução do mérito, ante a ilegitimidade ativa. Apelo da autora. O contrato de prestação de serviços estabelece que a responsabilidade pela inadimplência dos condôminos recai sobre a construtora, sendo esta a legítima titular do crédito. Inexistindo prova de pagamento do débito pela apelante à empresa prestadora do serviço, não há que se falar em sub-rogação, nos termos do art. 346 do Código Civil, tampouco em cessão de crédito, nos moldes dos arts. 286 e seguintes do mesmo diploma legal. A ausência de cessão de crédito e de notificação dos devedores, conforme exigência do art. 290 do Código Civil, inviabiliza a exigibilidade do débito pela apelante. Sentença mantida. Apelo desprovido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Alisim Gestão Condominial Eireli, em razão da r. sentença (fls. 116/118), que julgou extinta a ação, sem resolução do mérito, ante a ilegitimidade ativa.

Inconformada, apela a autora (fls. 123/133), alegando, em síntese, que: por força contratual, conforme Cláusula Sexta, alínea “a” do Contrato juntado aos autos, foi aprovada em Assembleia Geral de Condôminos o serviço de produção e montagem de 576 coberturas nas vagas de pela empresa Malbec Construtora Ltda.; nesta mesma cláusula, ficou estipulado que a empresa Alisim Gestão Condominial procederá com a cobrança das taxas extraordinárias, mediante o sistema de “antecipação de contas.”; a cobrança das referidas taxas condominiais não poderia ter sido feita pelo condomínio contratante, pois tal vedação restou expressa em Contrato; se o condomínio não é parte legítima para executar as referidas taxas condominiais, por óbvio

somente a empresa Malbec Construtora Ltda. ou esta Garantidora apelante poderia figurar no polo ativo. Assim, pugna pela reforma da r. sentença.

Recurso tempestivo, com recolhimento da respectiva taxa de preparo (fls. 134/135) e não objeto de contrarrazões (fls. 139).

Não houve oposição à realização do julgamento virtual (Resolução n.º 549/2011 do Órgão Especial deste Tribunal, alterada pela Resolução n.º 772/2017).

É o relatório.

Pretende a autora o recebimento das despesas condominiais extraordinárias oriundas do contrato firmado entre o condomínio no qual o executada é proprietário de uma unidade e empresa terceirizada (Malbec Construtora Ltda.), para serviços de produção e montagem de 576 coberturas de garagens de veículos da cobertura de garagens.

O MM. Juízo da origem julgou extinta a ação, ante a ilegitimidade ativa.

A sentença recorrida reconheceu a ilegitimidade da apelante para figurar no polo ativo da execução, assentando que: *“a exequente apenas representaria a construtora (Malbec Construtora Ltda.), fazendo a intermediação do serviço de cobrança dessas taxas. Desta forma, a autorização expressa para a cobrança da dívida extrajudicialmente não legitima a empresa Alisim, em nome próprio, executá-la judicialmente.”*.

Pois bem. Analisando os autos, observa-se que o instrumento particular de prestação de serviços firmado entre o Condomínio Residencial Vitta Vila Virgínia 2 e a Malbec Construtora Ltda., acostado às fls. 32/35, estabelece, em sua cláusula sexta:

- a) A cobrança será realizada pela CONTRATADA diretamente aos Condôminos Proprietários que assim decidiram em Assembleia Geral Extraordinária, utilizando-se da empresa Alisim Gestão Condominial, que fara somente a cobrança das taxas extraordinárias da referida obra, mediante o sistema de

antecipação de Contas dos Condôminos inadimplentes, independente do pagamento do débito de cada Condômino Proprietário.

b) A CONTRATANTE, na figura do Sindico ou administradores, não responderá pela inadimplência, ou arcará pelo custo para viabilizar a cobrança jurídica, que deverá ser feita CONTRATADA através da Garantidora.

c) Cada Condômino Proprietário responderá apenas pelo pagamento de sua cota-parte, não podendo ser rateado com os que pagarem em dia suas cotas-parte, a inadimplência caso ela ocorra.

Ocorre que a leitura da referida cláusula não permite inferir que a exequente tenha se tornado titular do crédito, uma vez que o dispositivo contratual apenas prevê que a cobrança seria feita pela Malbec, utilizando-se dos serviços da apelante, configurando mera relação de representação ou prestação de serviço, sem transferência da titularidade do crédito.

Com efeito, a própria estrutura contratual não esclarece quem figura como “garantidora” e, tampouco, há qualquer demonstração de que eventual garantidora tenha anuído com as condições contratuais.

O contrato, como se vê, foi firmado exclusivamente entre o Condomínio e a Malbec Construtora Ltda., sendo esta a credora natural dos valores estipulados.

Além disso, não há nos autos nenhum contrato firmado entre o condomínio e a apelante, tampouco entre a construtora e a apelante, que pudesse fundamentar sua pretensão de cobrança.

Consoante o art. 18 do CPC, “*Ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico*”.

In casu, não se verifica qualquer base legal que legitime a apelante a ingressar com a execução, uma vez que a relação jurídica originária do crédito permanece entre a construtora e o condomínio, sem a devida transmissão de titularidade à apelante.

Ademais, a cláusula sexta, alínea "b", dispõe expressamente que:

b) A CONTRATANTE, na figura do Sindico ou administradores, não responderá pela inadimplência, ou arcará pelo custo para viabilizar a cobrança jurídica, que deverá ser feita CONTRATADA através da Garantidora. (fls. 34)

Como se vê, o próprio contrato estabelece que a construtora, e não a apelante, seria responsável pela cobrança judicial, afastando qualquer pretensão da exequente em ajuizar execução em nome próprio.

Ademais, a exequente não se desincumbiu de comprovar que houve adiantamento de algum crédito à Malbec e que teria, por isso, a ela sido cedido ou sub-rogado o crédito e o direito de cobrança.

Outrossim, para a exequente poder exercer a cobrança em nome próprio, seria necessária a formalização de cessão de crédito por parte da construtora, nos termos dos arts. 286 e 287 do Código Civil, os quais dispõem:

Art. 286. O credor pode ceder o seu crédito, se a isso não se opuser a natureza da obrigação, a lei, ou a convenção com o devedor; a cláusula proibitiva da cessão não poderá ser oposta ao cessionário de boa-fé, se não constar do instrumento da obrigação.

Art. 287. Salvo disposição em contrário, na cessão de um crédito abrangem-se todos os seus acessórios.

Além disso, nos termos do art. 290 do Código Civil, a cessão de crédito somente produz efeitos perante o devedor quando este for notificado, o que não ocorreu no presente caso:

Art. 290. A cessão do crédito não tem eficácia em relação ao devedor, senão quando a este notificada; mas por notificado se tem o devedor que, em escrito público ou particular, se declarou ciente da cessão feita.

Dessa forma, ainda que se cogitasse a existência de cessão de crédito — o que não ficou demonstrado —, a ausência de notificação à devedora

impediria sua exigibilidade pela apelante.

Não se pode ignorar, ainda, que a própria exequente, na petição inicial da execução, afirma, expressamente, ter sido contratada pela Malbec para efetuar cobranças (fls. 03), e não que tenha adquirido o crédito.

Tal circunstância reforça que a apelante atuava como mera representante da construtora e não como titular do crédito, afastando sua legitimidade ativa para a propositura da execução.

Nesse sentido, mencionam-se precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

Apelação. Embargos à execução. Execução de título extrajudicial fundada em despesas condominiais extraordinárias. Aprovação em assembleia para que a construtora contratada pelo condomínio cobrasse as despesas diretamente dos condôminos. Execução ajuizada por terceiro. **Exequente que não figura como detentora do crédito, mas apenas como responsável pelas cobranças. Adiantamento do crédito não comprovado. Ausência de comprovação de cessão de crédito ou sub-rogação. Ilegitimidade ativa reconhecida.** Acolhimento dos embargos à execução para extinguir a execução de título extrajudicial. Recurso provido.

(TJSP; Apelação Cível 1012268-28.2022.8.26.0510; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/06/2024; Data de Registro: 18/06/2024)

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Rateios de despesas condominiais - Processo extinto diante do reconhecimento da **ilegitimidade ativa - Exequente que não logrou comprovar seu direito de exigir o pagamento dos rateios referentes às despesas extraordinárias decorrentes dos serviços prestados pela Malbec Construtora em prol do condomínio, alusivo à construção de coberturas de garagens** - Apelação não provida.

(TJSP; Apelação Cível 1000156-71.2024.8.26.0602; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/04/2024; Data de Registro: 16/04/2024)

DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS DE CONDOMÍNIO – EMBARGOS À EXECUÇÃO – CONTRATO PARA A CONSTRUÇÃO DE COBERTURAS DE VAGAS DE GARAGEM – **Exequente eleita**

pela prestadora de serviços como responsável pela cobrança diretamente em face dos condôminos — Ausência de comprovação de cessão de crédito ou sub-rogação - Ilegitimidade ativa para propor a execução — Embargos procedentes — Execução extinta — Recurso desprovido, com observação.

(TJSP; Apelação Cível 1048891-06.2022.8.26.0506; Relator (a): Melo Bueno; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/03/2024; Data de Registro: 26/03/2024)

Assim, não há entre apelante e apelado vínculo que atribua àquela o direito de recebimento do crédito exequendo, o qual é somente conferido à Malbec, sendo de rigor o reconhecimento de sua ilegitimidade ativa.

Destarte, deve ser mantida a r. sentença.

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **nego provimento** à apelação.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator