



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000305146

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008857-69.2024.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado CARLOS ESTEVAO DE SOUSA, é apelado/apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRASILMANZ I.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso do exequente e negaram provimento ao apelo do executado. 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, 28 de março de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 39310

Apelação nº: 1008857-69.2024.8.26.0004

Comarca: São Paulo – 1ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa

Apelantes: Condomínio Edifício Brasilmanz I e Carlos Estevão de Sousa

Apelados: Condomínio Edifício Brasilmanz I e Carlos Estevão de Sousa

Juiz Prolator: José Carlos de França Carvalho Neto

APELAÇÃO. Despesas condominiais. Embargos à execução. Sentença que julgou parcialmente procedente os embargos, para declarar o excesso de execução, no valor de R\$ 182,42, referente às taxas condominiais que reputou terem sido adimplidas pelo executado-embargante. Insurgência do embargante-executado que não merece guarida. Ação de execução promovida pelo Condomínio (processo nº 1006182-36.2024.8.26.0004) que se encontra devidamente lastreada em título revestido de liquidez, certeza e exigibilidade, em consonância com o disposto nos artigos 783 e 784, inciso X, todos do Código de Processo Civil. Documentos juntados às fls. 10 e 12, que não são hábeis a comprovar o pagamento do débito exequendo, vez que estão em nome de terceiros e dizem respeito a outras unidades do condomínio. Irresignação do embargado-exequente, por sua vez, que prospera. Comproventes de pagamento carreados às fls. 09 e 11 pelo executado, no valor de R\$ 91,21 cada, que se referem às cotas condominiais da vaga de garagem e não são objeto do feito executório. Inexistência, portanto, de excesso de execução. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Sentença que comporta reforma, para decretar a improcedência dos embargos executórios. **Recurso do exequente provido e apelo do executado desprovido.**

Trata-se de recursos de apelação interpostos por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRASILMANZ I (embargado) e CARLOS ESTEVÃO DE SOUSA (embargante), contra a r. sentença de fls. 153/155, cujo relatório se adota, que, julgou parcialmente procedente os *embargos à execução*, para “*declarar o excesso de execução, nos termos da fundamentação, cabendo ao embargado providenciar, nos autos do processo executivo nº 1006182-36.2024.8.26.0004, a juntada de nova planilha de débitos, abatendo-se a quantia paga (R\$ 91,21 em maio de 2019 e R\$ 91,21*

em março de 2020), conforme comprovantes de fls. 09 e 11.”

Ainda, no que tange aos encargos sucumbenciais, decidiu:

“Em razão da sucumbência recíproca, custas e despesas processuais arcadas igualmente entre as partes, as quais se responsabilizam por honorários advocatícios da parte contrária, fixados R\$ 500,00, com base na equidade (art. 85, § 8º, do CPC).”.

Foram opostos embargos declaratórios pelas partes (fls. 158/160, 162/164 e 178/179), tendo sido rejeitados (fls. 175 e 180).

No apelo de fls. 183/192, o executado-embargante (Carlos Estevão de Sousa), em síntese, alega que a sentença *considerou os pagamentos como parciais, quando, na realidade, foram integralmente quitados, como comprovado pelos documentos bancários (fls. 9-12); que o executado não é locatário do imóvel e sim proprietário, conforme certidão (CRI) juntada aos autos, não aplicando-se, portanto, o dispositivo do artigo 784, VIII do CPC, haja vista a sua condição de proprietário do imóvel; que as taxas condominiais só podem ser objeto de ação de execução se estiverem previstas na convenção do condomínio ou aprovadas em assembleia geral; que, ao propor ação de execução, cabe ao exequente instruir a petição inicial com o respectivo título executivo extrajudicial, a teor do que dispõe o 798, inciso I, alínea “a”, do CPC; que o exequente apresentou a Ata de Assembleia de 06.10.2022 (fls. 35/39), que não aborda especificamente os valores das despesas condominiais executadas, mas apenas as devidas a partir de janeiro de 2022, referente ao período posterior aos débitos discutidos; que os boletos (fls.80/83) com vencimentos 10/05/2019 e 20/03/2020, são anteriores a data da Ata de Assembleia Geral Ordinária datada de 06/outubro/2022; que a exordial do feito executório foi apresentada sem a inclusão dos documentos indispensáveis, conforme exigido pelos artigos 784, inciso X, e 798, inciso I,*

letra “a”, do CPC; que o débito pleiteado pelo Condomínio não constitui, e nunca constituiu, título executivo extrajudicial, conforme disposto no artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil; e que diante da ausência de um título executivo extrajudicial válido e da inexistência de certeza, liquidez e exigibilidade no presente caso, é evidente que a execução deve ser extinta, nos termos dos artigos 924, inciso I, e 803, todos do CPC.

Desse modo, requer o provimento do recurso, para que os embargos à execução sejam julgados procedentes, extinguindo-se a ação executiva.

O exequente-embargante, por sua vez, em suas razões recursais de fls. 198/205, sustenta, em linhas gerais, que propôs ação executória (processo nº 1006182-36.2024.8.26.0004), para fins de cobrança de *título extrajudicial referente a (02) duas cotas condominiais da unidade 312 vencidas no período de 10/05/20219, no valor originário de R\$ 273,64 e 10/03/2020 no valor originário de R\$ 273,64, pertencente ao Embargante/Apelado; que o executado pagou erroneamente cotas condominiais de unidades distintas e que não pertencem ao mesmo; que o executado-embargante juntou aos autos comprovantes de pagamento das cotas condominiais da vaga de garagem (n. 11), contudo tais cotas não são objetos da execução; que a ação foi julgada parcialmente procedente, e equivocadamente foi reconhecido o “suposto” excesso de execução quanto as cotas condominiais de fls. 09/11, que não são objeto da execução; que as cotas condominiais dos apartamentos são cobradas separadamente das cotas condominiais das vagas de garagem; e que em momento algum no processo principal, há menção as cotas condominiais de fls. 09 e 11, referente as cotas condominiais da vaga de garagem, pertencente ao embargante apelado, logo não há como excluir da planilha valores que não estão sendo exigidos.*

Ao final, brada pelo provimento do recurso, reformando-se a

sentença, para decretar a improcedência dos embargos à execução.

Os recursos são tempestivos e foram devidamente preparados (fls. 193/194 e 206/207).

Contrarrazões às fls. 211/216 e 237/245.

Não houve oposição das partes ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conhece-se do recurso – o que se faz no nos estreitos limites do princípio dispositivo, consubstanciado no brocardo *tantum devolutum quantum appellatum*.

Consta do relatório da r. sentença de primeiro grau, aqui adotado:

“Carlos Estevão de Souza opôs embargos à execução que lhe move Condomínio Edifício Brasilmanz, alegando, em síntese, que as despesas condominiais cobradas pelo embargante já foram devidamente pagas. Juntou documentos (fls. 05/16).

Os embargos foram recebidos sem suspensão do processo executivo (fls. 17).

O embargante se manifestou (fls. 20/24). Inicialmente apontou que o embargante não procedeu à juntada das principais peças da execução, conforme determina o art. 914, §1º, do CPC. No mérito, sustentou que o embargante apenas comprovou o pagamento de cotas condominiais de unidades que não pertencem ao mesmo.

Réplica às fls. 28/84.

Instadas a especificar as provas que pretendem produzir, manifestaram-se as partes quanto à concordância do julgamento antecipado da lide (fls. 89/90).

O juízo determinou o cumprimento, pelo embargante, do disposto no art. 914, § 1º, do CPC, com a juntada de cópias das peças processuais relevantes do processo de execução (fls. 91), o que foi feito às fls. 94/152.”

Pois bem.

A insurgência do executado-embargante (Carlos Estevão de Sousa) não merece guarida.

Com efeito, no que se refere ao título exequendo, dispõe o art. 784, inciso X, do Código de Processo Civil:

“Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

(...)

X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;”

E, na hipótese dos autos, o feito executivo está amparado na convenção de condomínio (fls. 09/53), nas atas de assembleia (fls. 121/140) e, ainda, nos boletos (fls. 80/83), de modo que não há que se falar em falta de higidez do título executivo.

Como bem anotou o DD. Desembargador Walter Exner por ocasião do julgamento do recurso de Agravo de Instrumento nº 2022715-31.2025.8.26.0000 (36ª Câmara de Direito Privado; TJSP; Foro de

Taubaté; j.: 19/03/2025; registro: 19/03/2025), **em que analisada questão análoga à versada nos autos correntes:**

“Com efeito, o Código de Processo Civil prevê como título executivo extrajudicial o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas (art. 784, X, CPC).

Nesse sentido, cabe observar que a lei não exige demonstração de valor fixo, mas sim da sua liquidez, a qual, na hipótese vertente é presumida, em face da obrigação do condômino de contribuir com as despesas assumidas pela massa, havendo nos autos demonstração da existência da previsão e não definição orçamentária, aplicável mediante simples cálculo aritmético, levando-se em conta a respectiva fração ideal da unidade condominial, conforme consta na matrícula do imóvel e outros documentos juntados na inicial, tudo nos termos do artigo 1336, inciso I, do Código Civil.

Se assim não fosse, inviabilizar-se-ia a execução direta das aludidas cotas condominiais, pois, além da maior parte das despesas ter natureza variável, incumbe ainda ao condomínio realizar a previsão daquelas de natureza extraordinárias (fundo de reserva, etc) e ocorrências tais como o inadimplemento de seus condôminos, de forma que se mostram suficientes os documentos apresentados a viabilizar o exercício da ação proposta.

Nesse sentido, já se posicionou este Tribunal:

“EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS

CONDOMINIAIS. PETIÇÃO INICIAL. ABERTURA DE OPORTUNIDADE PARA EVENTUAL EMENDA, SOB O FUNDAMENTO DE QUE NÃO SE ENCONTRAM PRESENTES OS REQUISITOS LEGAIS PARA A AÇÃO EXECUTIVA. NÃO PREVALECIMENTO. DOCUMENTAÇÃO SUFICIENTE PARA EVIDENCIAR A PRESENÇA, EM PRINCÍPIO, DOS REQUISITOS DE CERTEZA, LIQUIDEZ E EXIGIBILIDADE. AGRAVO PROVIDO. Nos termos do artigo 784, inciso X, do CPC-2015, constitui título executivo extrajudicial o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas. No caso em exame, há identificação da existência da obrigação de contribuir, da autorização para a cobrança dos valores respectivos componentes das parcelas, o que faz presumir, que se encontram presentes requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade. (Relator: Antonio Rigolin; Comarca: Santos; Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 09/08/2016; Data de registro: 09/08/2016)

“Agravos de Instrumento. Condomínio. Execução de Título Extrajudicial. Determinação de emenda para juntada de documento comprobatório do valor do rateio das despesas condominiais. Desnecessidade. Existência, nos autos, de documentos, com previsão de rateio do período objeto da execução. Emenda da inicial não necessária. Citação postal. Possibilidade. Exegese do art. 247, CPC. Recurso provido” (Relator: Bonilha Filho; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 10/11/2016; Data de registro: 11/11/2016)

Assim, certo é que restou documentalmente comprovado o crédito condominial aprovado em assembleia e ora executado, seja pela assembleia na qual fixado (fls. 72/80), seja nas posteriores que mantiveram ou aumentaram o valor da cota condominial, assim como pelos boletos de cobrança (fls. 163/199), observados os termos do art. 784, inciso X, do CPC, não havendo que se falar em falta de higidez do título executivo.

(...) Sendo assim, fica mantida a r. decisão recorrida, não havendo falar em iliquidez do título executivo, tampouco em nulidade da citação.”

O mesmo tratamento deve ser dispensado à hipótese. Afinal, *ubi eadem legis ratio ibi eadem dispositio* (onde há a mesma razão de ser, deve prevalecer a mesma razão de decidir).

Nesse mesmo sentido, confira-se julgado desta E. Corte Bandeirante:

“EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. PETIÇÃO INICIAL. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. NÃO PREVALECIMENTO. DOCUMENTAÇÃO SUFICIENTE PARA ADMITIR A EXISTÊNCIA DE TÍTULO EXECUTIVO E A PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS. ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA QUE SE RECONHECE. EXTINÇÃO AFASTADA. RECURSO PROVIDO. 1. A documentação apresentada pela parte exequente se mostra suficiente para reconhecer o vínculo da executada com a unidade condominial respectiva, autorizando o processamento da execução. Qualquer

questionamento a respeito da legitimidade passiva poderá ser suscitado pela via própria, de modo que não há razão para prevalecer a declaração de extinção do processo, que fica afastada. 2. A propósito, tem-se que a execução, na forma do artigo 783, X, do CPC, encontra-se adequadamente aparelhada em título executivo, pois a convenção condominial contém expressa referência à obrigação mensal de contribuição e contém a data de vencimento da prestação condominial. Ademais, os boletos apresentados indicam os respectivos valores, complementando a formação do título.

(...) Por outro lado, segundo a regra do artigo 784, X, do CPC, constitui título executivo “o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas”

A respeito desse ponto, vale mencionar a lição de Cândido Rangel Dinamarco:

“A instituição desse novo título executivo pelo Código de Processo Civil de 2015 (art. 784, X) constituiu uma opção de política legislativa certamente fundada em um juízo discricionário do legislador, consistente em ter como idôneas essas cobranças e portanto provável a concreta existência do crédito; visou claramente a favorecer a comunidade dos condôminos em relação às inadimplências que nessas comunidades ocorrem com alguma frequência. A exigência de previsão na convenção de condomínio (despesas ordinárias) ou aprovação em assembleia (despesas extraordinárias, associada à de comprovação documental, concorre para a idoneidade dessas cobranças, as quais, de todo modo, sempre poderão ser impugnadas pelo condômino

executado, oposto seus embargos à execução (art. 917, esp. inc. VI)”¹

A obrigação de participar do rateio mensal das despesas comuns, de forma proporcional à respectiva fração ideal, é prevista na convenção de condomínio, cujo valor é fixado pela assembleia geral.

(...) A cobrança executiva diz respeito a despesas ordinárias e há previsão expressa na convenção condominial, inclusive com a fixação de vencimento. Portanto, já se encontram identificadas a certeza da obrigação de pagar quantia e a exigibilidade.

Resta, assim, apurar a liquidez, ou seja, a determinação de valor, e para tanto a lei exige a apresentação de documento, sem qualquer especificação. Para essa finalidade foram apresentados os boletos bancários com a indicação do valor da contribuição (fls. 178/219), o que se mostra suficiente, como complementação da formação do título.” - (TJSP; Apelação Cível nº 1002707-09.2024.8.26.0510; Relator: ANTONIO RIGOLIN; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro; Data do Julgamento: 12/03/2025; Data de Registro: 12/03/2025) – (grifou-se)

Nessa linha intelectual, não restam dúvidas de que, no caso *sub examine*, a ação de execução promovida pelo Condomínio Edifício Brasilmanz I (processo nº 1006182-36.2024.8.26.0004) encontra-se devidamente lastreada em título revestido de liquidez, certeza e exigibilidade, em consonância com o disposto nos artigos 783 e 784, inciso X, todos do Código de Processo Civil.

No mais, os documentos juntados às fls. 10 e 12, não são

¹ “Instituições de direito processual civil”, v. IV, n. 1.721, p. 306,4ª edição, Malheiros.

hábeis a comprovar o pagamento do débito exequendo, vez que estão em nome de terceiros e dizem respeito a outras unidades do condomínio (ap. 311 - Antonio Rodrigues Cunha e ap. 111 Emiko Kohatsu).

Noutro giro, a irresignação do exequente-embargado (Condomínio Edifício Brasilmanz I) prospera.

Isso porque, emerge dos autos que o Condomínio propôs *ação de execução de título executivo extrajudicial* (processo nº 1006182-36.2024.8.26.0004) para cobrança de **02 (duas)** taxas condominiais inadimplidas, referentes à unidade 312 (cujo proprietário é o executado), vencidas em **10/05/2019** e **10/03/2020**, ambas no valor originário de **R\$ 273,64**.

A r. sentença, por sua vez, por reputar comprovados os pagamentos dos valores de R\$ 91,21 (em maio de 2019) e R\$ 91,21 (em março de 2020), cf. comprovantes carreados às fls. 09 e 11, declarou o excesso de execução, determinando a juntada, pelo exequente, de nova planilha de cálculos, com o abatimento de tais quantias (fl. 155).

Ocorre que, os valores retromencionados se referem às cotas condominiais da vaga de garagem (VG11) e não são objeto do feito executório, de modo que não há que se falar em excesso de execução.

Dessarte, de rigor a reforma da r. sentença, para decretar a improcedência dos embargos executórios.

Cumprе destacar que o julgador não está obrigado a rebater item por item as alegações das partes, podendo ater-se ao que é essencial para a entrega da prestação jurisdicional.

Por fim, como consectário do provimento do recurso interposto pelo exequente-embargado, inverte-se o ônus da sucumbência.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, condena-se o executado-embargante a arcar com as custas e despesas processuais, bem ainda ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais estipulados em R\$500,00, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC.

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.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso do exequente e **NEGO PROVIMENTO** ao apelo do executado, nos termos da fundamentação.

ISSA AHMED
RELATOR