



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313103

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017891-74.2024.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante DANIELA FRANCO MENEGHETTI PALMA, é apelado EDIFICIO TAHITI.

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), ISSA AHMED E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

L. G. COSTA WAGNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 25.546

Apelação nº 1017891-74.2024.8.26.0196

Apelante: DANIELA FRANCO MENEGHETTI PALMA

Apelado: EDIFÍCIO TAHITI

Comarca: Foro de Franca - 3ª Vara Cível

APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. INADIMPLÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. O caso em exame é referente à responsabilidade por parte da Embargante sobre os débitos condominiais vencidos e vincendos referente à unidade de titularidade da Autora, conforme apontado na exordial

II. A questão em discussão consiste em verificar a responsabilidade da Embargante pelo pagamento das despesas condominiais, conforme previsto na legislação e na convenção condominial.

III. Razões de Decidir: A documentação apresentada, incluindo convenção condominial, atas de assembleia e memória de cálculo, legitimam a cobrança das cotas condominiais, constituindo-se em título executivo extrajudicial, nos termos dos arts. 783 e 784, inciso X, ambos do CPC.

4. A Embargante não comprovou a quitação das despesas, conforme ônus que lhe incumbia nos termos do art. 373, II, do CPC.

IV. Tese de julgamento: 1. A responsabilidade do condômino pelas despesas condominiais é solidificada pela convenção e legislação vigente. 2. A ausência de comprovação de quitação pelo devedor mantém a exigibilidade do débito.

RECURSO DESPROVIDO.

I – Relatório

Trata-se de recurso de apelação interposto por Daniela Meneghetti Palma, contra a sentença de fls. 171/175, da lavra do MM. Juízo da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Franca, proferida nos autos dos embargos à execução, opostos em face do Edifício Tahiti.

Os embargos à execução foram julgados improcedentes nos seguintes termos:

“Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTES os presentes EMBARGOS oferecidos por DANIELA MENEGHETTI PALMA à execução de título extrajudicial que lhe move EDIFÍCIO TAHITI, determino o prosseguimento da execução e, em consequência, JULGO EXTINTO O PROCESSO, com resolução de mérito, o que fundamento no art. 487, I, do Código de Processo Civil.

No tocante à sucumbência, dispõe o artigo 82, par. 2º, do Código de Processo Civil que “A sentença condenará o vencido a pagar ao vencedor as despesas que antecipou”. E o artigo 85 assim dispõe: “A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor”.

No caso vertente, em se tratando de sentença declaratória negativa, porque de improcedência do pedido, condeno a parte sucumbente (embargante) ao pagamento das custas e honorários advocatícios que devem ser fixados consoante dispõe o art. 85, par. 8º, do NCPC, considerando as regras previstas no par. 2º do mesmo dispositivo legal. Com base nas normas epigrafadas fixo a verba honorária em 10% do valor da causa em favor do vencedor (embargado)”.

A sentença foi disponibilizada no Dje de 30/10/2024 (fls. 179/181).

Recurso tempestivo. Preparo recolhido às fls. 194. Autos digitais, porte de remessa e de retorno dispensado nos termos do art.1.007, §3º, do CPC.

A Embargante requer a reforma da sentença. Alega, em breve síntese, que não restou comprovado o título executivo judicial, por conta vícios na ata da assembleia, falta de memória de cálculo, bem como cobrança de “valores extraordinários”, violando os princípios básicos do rito executório, por ausência de certeza e liquidez do título executivo.

Sustenta que *“as despesas extraordinárias que não estão vinculadas diretamente à conservação do condomínio não podem ser cobradas automaticamente, demandando deliberação específica e autorização judicial em caso de controvérsia”*, por conta da aquisição de mobiliário, invocando o art. 784, X do CPC.

A Embargada, por sua vez, apresenta contrarrazões, pugnando pelo desprovidimento do recurso, conforme fls. 201/217.

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

O recurso não comporta provimento.

Adoto o breve relatório da sentença:

“A - DO RELATÓRIO. DANIELA MENEGHETTI PALMA opôs os presentes embargos à execução de título extrajudicial que lhe move EDIFÍCIO TAHITI, aduzindo, em síntese, ausência de certeza e liquidez do título. Moldado nessa tese busca a procedência do pedido contido nestes embargos. Deu à causa o valor de R\$ 5.744,04. Instruiu a inicial com os documentos pertinentes. A embargada ofereceu contestação (fls. 125/135), quando profligou as teses da embargante. Houve réplica (fls. 158/170). É o relatório”.

Com efeito, não obstante a insurgência recursal, não há fundamento para alterar as razões de decidir do MM. Juízo sentenciante, que examinou detidamente todo o conjunto probatório dos autos, dando a adequada e correta solução para o caso em tela.

No caso em comento, não há que se falar em ausência de responsabilidade por parte da Embargante, ora Executada, em relação aos débitos condominiais vencidos e vincendos, apontados na exordial às fls. 66 e fls. 146/154, referente à unidade 104 de titularidade da Apelante.

Cumpre observar que a cobrança das despesas condominiais está expressamente prevista no Código Civil, conforme consta dos artigos 1.315 e 1.336, I, ambos do Código Civil:

“Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção”.

Se não bastasse, referida obrigação está disciplinada no art. 12 da Lei. 4.591/64, que trata do condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, *in verbis*:

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

Portanto, não há que se falar em ausência de responsabilidade por parte da Embargante, haja vista que o condomínio, à luz do art. 373, I, do CPC, comprovou a origem do débito.

Ressalte-se que o rateio das despesas geradas pelos serviços indivisíveis, que beneficiam indistintamente todos os proprietários condôminos de unidades autônomas, não pode recair exclusivamente sobre alguns deles, sob pena de enriquecimento ilícito daquele que não contribui.

Em verdade, os documentos anexados aos autos, confrontados com a convenção condominial registrada em cartório (fls. 42/80), atas de assembleia (fls. 36/40) e memória de cálculo pormenorizada (fls. 66), revelam-se suficientes para embasar e legitimar a cobrança intentada pelo condomínio referente as cotas condominiais apontadas na exordial e as que se vencerem no curso do processo, nos termos do art. 1.350 do Código Civil, sob pena de enriquecimento sem causa do condômino inadimplente.

É firme a jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça sobre a questão:

Apelação. Embargos à execução. Cotas Condominiais. Sentença que julgou improcedente os embargos à execução. Recurso do Embargante, ora executado, que não comporta acolhimento. Execução lastreada em título executivo extrajudicial, com amparo no art. 784, X, do CPC. **Condomínio exequente que ingressou com execução, amparada em documentação contundente, consistente de ATA de assembleia, memória de cálculo e boletos deixados em aberto, demonstrando a responsabilidade da unidade autônoma em contribuir com as despesas, cumprindo os requisitos constantes do art. 798 do CPC. Dever do condômino de contribuir com as despesas do condomínio, conforme inteligência do art. 1.336, I, do Código Civil. Condomínio que não pode subsidiar as demais despesas da cota condominial, através dos esforços dos demais condôminos adimplentes.** Dever do Embargante, ora executado, de apresentar comprovante de quitação do débito, nos termos do art. 373, II, do CPC, o que não ocorreu. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1003484-93.2022.8.26.0047; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Assis - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/07/2023; Data de Registro: 21/07/2023)

Apelação. Ação de cobrança de cotas condominiais. Sala comercial. Sentença de improcedência. Recurso do condomínio Autor. **Alegação de que comprovou através de convenção condominial a obrigatoriedade da unidade denominada "Loja 1" contribuir com as despesas condominiais, fazendo referência à planilha de débitos condominiais em aberto, bem como atas de assembleias gerais que aprovaram o rateio das despesas. Recurso do Autor que merece prosperar. Documentação acostada aos autos consistente de ata de assembleia geral e convenção condominial que demonstram a responsabilidade da unidade autônoma em contribuir com as despesas. Ausência de disposição expressa em convenção condominial que afaste a responsabilidade da unidade em contribuir com as despesas do condomínio, conforme inteligência do art. 1.336, I do Código Civil. Condomínio que não pode subsidiar as demais despesas da cota condominial, através dos esforços dos demais condôminos adimplentes.** Sentença reformada. Sucumbência invertida. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1002312-58.2020.8.26.0477; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2022; Data de Registro: 19/12/2022)

“DESPESAS DE CONDOMÍNIO – EMBARGOS À EXECUÇÃO - Ação de execução referente a despesas condominiais – Embargos interpostos e julgados improcedentes - Alegação de que o Juízo seria incompetente, vez que o local coreto para o processamento da demanda seria o da Comarca de Porto Seguro/BA, em razão do local da satisfação do débito - Alegação, ainda, de ausência de documentos indispensáveis, como atas de assembleia, com instituição de valores, ausência de título, excesso de execução, pois a multa aplicada é excessiva, cobrança de despesas extraordinárias, com incorreta aplicação de correção e de juros de mora – Pleiteiam, ainda, a retirada de seus nomes dos órgãos restritivos de crédito – Alegações que não convencem – Execução que poderia ser aparelhada e proposta na comarca onde residem os apelantes, pois além e haver previsão convencional, a lei processual assim autoriza – **Execução aparelhada com os documentos pertinentes, observando-se tratar-se de débito "propter rem" – Documentação anexada que identifica o débito, com suporte em convenção condominial, e boletos expedidos – Título líquido, certo e exigível, nos termos da legislação em vigor – Cobrança que está em termos, pois calculada a correção, bem como os juros de 2% ao mês, a cada vencimento – Cobranças que são ordinárias, e estão em termos** – Negativação que decorre da propositura da ação de execução, cujos embargos estão sendo rejeitados – Execução, no entanto, que está limitada ao pleito inicial, não se podendo falar em cobrança das prestações que se venceram ao longo do curso da ação – Precedentes - Recurso improvido, com majoração da verba honorária”. (TJSP; Apelação Cível 1024527-77.2016.8.26.0506; Relator (a): Carlos Nunes; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/04/2018; Data de Registro: 27/04/2018) (grifamos e destacamos)

Observo, ainda, que a documentação acostada aos autos atende os requisitos do título executivo extrajudicial, nos termos do art. 783 do CPC¹, não havendo que se falar em ausência de assinatura na ata da assembleia que legitimou a cobrança do mobiliário decorativo da área comum que beneficiou a Apelante, conforme fls. 39/40, configurando “*despesa extraordinária*”, à teor do art. 784, X, do CPC:

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”

(grifamos e destacamos).

Ressalto que referida assembleia se presume válida, haja vista que está devidamente registrada em cartório de registro de imóveis, títulos e documentos.

Ressalte-se, outrossim, que caso a Embargante entenda que os valores não estão corretos ou que eventualmente houve excesso de execução, caberia a ela declarar na petição inicial dos embargos à execução o valor que julga correto, apresentando demonstrativo discriminado e atualizado de seu cálculo, nos exatos termos do que preconiza o artigo 917, § 3º, do Código de Processo Civil, sendo certo que a ausência de adoção de tais medidas, por si só, já poderia levar ao não conhecimento da alegação de excesso de execução, nos termos do § 4º, inciso II, do referido artigo de lei, *in verbis*:

§ 3º: Quando alegar que o exequente, em excesso de execução, pleiteia quantia superior à do título, **o embargante declarará na petição inicial o valor que entende correto, apresentando demonstrativo discriminado e atualizado de seu cálculo.**

§ 4º: Não apontado o valor correto ou não apresentado o demonstrativo, os embargos à execução:

I - serão liminarmente rejeitados, sem resolução de mérito, se o excesso de execução for o seu único fundamento;

II - serão processados, se houver outro fundamento, mas o juiz não examinará a alegação de excesso de execução.

(grifamos e destacamos).

¹ Art. 783. A execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível.

Em verdade, resta evidente que cabia à Embargante comprovar documentalmente a quitação das despesas condominiais deixadas em aberto, o que não o ocorreu, conforme ônus que lhe incumbia, nos termos do art. 373, II, do Código de Processo Civil.

Como é cediço, o pagamento de obrigação líquida e certa somente se comprova mediante recibo, ou documento que o valha, com referência expressa ao débito quitado, na forma do art. 320 do CC², sendo que a prova da regular quitação cabe ao devedor.

Na de lição de Washington de Barros Monteiro: *“quem paga deve munir-se da necessária quitação passada pelo credor. Se o fizer em confiança, não poderá mais tarde invocar essa circunstância, ao ser cobrado de novo. Não se acolhe tal alegação em juízo, porque pagamentos se comprovam apenas através de quitações regulares e não se demonstram por testemunhas”*. (in Curso de Direito Civil. Direito das Obrigações. 1ª parte - São Paulo, Ed. Saraiva.1983, p. 2556).

Nesse sentido:

“Apelação. Ação monitória. Prestação de serviços educacionais. Sentença que rejeitou os embargos monitórios, julgando parcialmente procedente o feito, condenando a Ré no importe de R\$ 11.551,05 (onze mil, quinhentos e cinquenta e um reais e cinco centavos), devidamente atualizado. Recurso da Ré. Alegação de carência da ação, ante a ausência de juntada de documentos essenciais, sustentando que a Apelante efetuou a juntada tardia de editais de mensalidades escolares, não estando comprovada a origem do débito. Argumentos recursais que não merecem prosperar. **Documentação acostada aos autos, consistente de contrato escrito, devidamente assinado, estando ainda acompanhada a documentação de histórico escolar, que demonstram a prestação de serviços educacionais ao discente. Requisitos da ação monitória configurados. Inteligência do art. 700, I, do CPC. Dever do Réu em apresentar prova negativa consistente no comprovante de quitação do débito, nos termos do art. 373, II, do CPC.** Contrato com obrigações recíprocas. Serviço de educação colocado à disposição da Ré. Ré que é devedora confessa. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1005582-20.2021.8.26.0004; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2023; Data de Registro: 31/01/2023)

² Art. 320. A quitação, que sempre poderá ser dada por instrumento particular, designará o valor e a espécie da dívida quitada, o nome do devedor, ou quem por este pagou, o tempo e o lugar do pagamento, com a assinatura do credor, ou do seu representante.

Apelação. Ação monitória. Prestação de serviços educacionais. Embargos monitórios. Sentença que rejeitou os embargos, expedindo mandado executivo. Recurso do Réu. Alegação no sentido de que não foi comprovada a prestação de serviços educacionais, bem como a comprovação do negócio jurídico, pugnando subsidiariamente pelos descontos dos juros já lançados, devendo a incidência dos encargos ocorrer somente a partir da publicação do acórdão ou da sentença, pleiteando, ainda, o reconhecimento da prescrição quinquenal da mensalidade escolar de 30/07/2016. Recurso do Réu que merece prosperar em parte. **Documentação acostada aos autos, consistente de contrato escrito, devidamente assinado, estando ainda acompanhada a documentação de histórico escolar que demonstra a prestação de serviços educacionais ao discente. Requisitos da ação monitória configurados. Inteligência do art. 700, I, do CPC. Dever do Réu em apresentar prova negativa consistente de comprovante de quitação do débito, nos termos do art. 373, II, do CPC.** Contrato com obrigações recíprocas. Serviço de educação colocado à disposição do Réu. Obrigação positiva e líquida, caso em que a mora se constitui "Ex re", a partir do vencimento da mensalidade. Inteligência do artigo 397 do Código Civil. Incidência da Prescrição quinquenal sobre a mensalidade de 30/07/2016 caracterizada, nos termos do art. 206, §5º, I do Código Civil. Ação proposta em 23/08/2021. Parcela que deve ser excluída o montante total do débito. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1022285-53.2021.8.26.0577; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/07/2022; Data de Registro: 29/07/2022)

Em resumo, a sentença merece ser mantida em sua integralidade.

III – Conclusão

Ante o exposto, conheço e **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO** nos termos do voto.

Em razão do desprovimento do recurso, majoro os honorários advocatícios sucumbenciais devidos pela Apelante em favor do patrono do Apelado para 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

L. G. Costa Wagner

Relator