



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315342

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1041830-33.2023.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OSÓRIO A., é apelado GRUPO DEMELO PORTARIA LIMPEZA E CONSERVAÇÃO LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAMPOS MELLO (Presidente sem voto), HÉLIO NOGUEIRA E JÚLIO CÉSAR FRANCO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

NUNCIO THEOPHILO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 26966

Apelação Cível nº 1041830-33.2023.8.26.0224

Apelante: Condomínio Residencial Osório A

Apelado: Grupo Demelo Portaria, Limpeza e Conservação Ltda.

Origem: 3ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

Juíza de 1ª Instância: Adriana Porto Mendes

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedentes os embargos à execução e condenou o embargante ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios. O apelante pleiteia gratuidade da justiça e suspensão dos atos executórios, alegando nulidade do título executivo por falta de informações essenciais e requerendo a extinção da execução ou redução da multa contratual.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) a validade do título executivo diante da alegada ausência de informações essenciais; (ii) a possibilidade de concessão de gratuidade da justiça ao apelante; e (iii) a adequação da multa contratual aplicada.

III. Razões de Decidir

3. O título executivo, apesar de incompleto quanto ao nome do banco, não impediu o cumprimento parcial da obrigação, não configurando nulidade.

4. A gratuidade da justiça foi concedida ao embargante, considerando a comprovação de insuficiência de recursos.

5. A multa contratual não foi considerada excessiva, dado o contexto do contrato e o inadimplemento parcial.

IV. Dispositivo e Tese

5. Dá-se parcial provimento ao recurso para conceder a justiça gratuita ao embargante, mantendo-se a sentença no mais.

Tese de julgamento: 1. A ausência de informações completas no título não impede sua execução se a obrigação foi parcialmente cumprida. 2. A gratuidade da justiça pode ser concedida a condomínio que comprove insuficiência de recursos.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 783.

Código Civil, art. 413.

Jurisprudência Citada:
Súmula 481 do STJ.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face da sentença de fls. 136/140, que julgou improcedentes os embargos à execução e condenou o embargante no pagamento das custas, despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor atribuído à causa.

Inicialmente, o apelante pleiteia a gratuidade da justiça por não ter condições de arcar com as custas processuais. Também, em preliminar, requer a suspensão dos atos executórios, até final de decisão dos presentes autos, uma vez que fora deferido bloqueio de ativos financeiros nos autos nº 1031246-04.2023.8.26.0224. Alega que o condomínio apelante é composto por moradores de baixa ou nenhuma renda e, caso isso ocorra, o dano será irreparável, pois não poderá honrar com suas obrigações.

No mérito, sustenta, em síntese, que: **I)** o título que embasa a ação executiva é nulo, visto que carece de certeza, considerando que não consta a informação do banco a ser depositado o valor do acordo, informação essencial para cumprimento da obrigação; **II)** o título executivo deve apresentar os requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade, conforme preconiza o art. 783, do CPC; **III)** o síndico, representante legal do apelante agiu de boa-fé ao procurar o Sr. Leandro para que informasse o banco para depósito do valor e, também, não se recusou ao recebimento ou informou que executaria o acordo; e **IV)** nos negócios jurídicos as partes devem agir com lealdade, o que não se verifica com a apelada, que sequer questiona o atraso ou a recusa no pagamento, mas apenas informa o banco; em execução, afirma ter deduzido o valor recebido, quando deveria ter recusado o pagamento e informado que executaria o débito; requer a extinção da execução.

Alternativamente, requer a redução da multa, que é excessiva, considerando o atraso de apenas um dia e, ainda, porque houve parcial adimplemento, assim como ausência de má-fé do apelante. A redução da multa tem amparo no art. 413, do Código Civil e, caso se entenda pela validade da cláusula penal, que o valor seja reduzido para incidir sobre a diferença do valor adimplido e da parcela integral (R\$ 36.000,00 – R\$ 30.482,22 = R\$

5.517,78). Pugna pelo provimento do recurso (fls. 143/157).

O recurso é tempestivo e o preparo não foi recolhido, devido ao pedido de gratuidade de justiça formulado na apelação.

O embargado apresentou contrarrazões (fls. 169/184).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o necessário a relatar.

O Condomínio Residencial Osório opôs embargos à execução de título extrajudicial ajuizada por Grupo Demelo Portaria, Limpeza e Conservação Ltda., porque, segundo alegou, firmou distrato de forma amigável para encerrar o contrato de prestação de serviços “facilities”, sem aplicação da multa de duas mensalidades prevista no contrato.

Refere que pela rescisão contratual, o executado deveria pagar ao exequente os valores de R\$ 36.000,00, de multa, em 26/06/2023 e, também, o valor de R\$ 51.988,77, na mesma data; porém, alega o exequente que houve apenas pagamento da quantia de R\$ 30.482,22, e o restante foi adimplido no dia seguinte e, por isso, ingressou com ação executiva pleiteando a multa.

Afirma que o título que deu origem à execução não apresenta os requisitos necessários, em razão da ausência de informações precisas a respeito da conta em que os valores deveriam ser depositados.

Requer o reconhecimento da inexigibilidade do título e a extinção do processo de execução e, caso não seja esse o entendimento, requer a redução da multa estabelecida no contrato por ser excessiva e contrária ao disposto nos artigos 412 e seguintes do Código Civil.

Ao final, conforme relatado, os embargos foram julgados improcedentes.

Inicialmente, analisa-se o pedido de gratuidade da justiça formulado na apelação e, apesar do condomínio edilício não ser considerado pessoa física e nem pessoa jurídica, é equiparado à pessoa jurídica.

A respeito da concessão da gratuidade judiciária à pessoa jurídica a jurisprudência está consolidada na Súmula 481 do STJ, que dispõe:

"Faz jus ao benefício da justiça gratuita a pessoa jurídica com ou sem fins lucrativos que demonstrar sua"

impossibilidade de arcar com os encargos processuais".

O deferimento da gratuidade à pessoa jurídica fica condicionado à comprovação da insuficiência de recursos ou, de alteração da situação financeira, caso o benefício tenha sido anteriormente indeferido.

In casu, verifica-se às fls. 56 que a gratuidade fora indeferida, não foi interposto recurso e, posteriormente, as custas processuais iniciais foram recolhidas pelo embargante (fls. 59/60).

Para comprovar a hipossuficiência, o embargante juntou os balancetes mensais relativos aos períodos de 2023, 2024 e 2025 (meses de janeiro e fevereiro), que demonstram déficit de R\$ 13.445,12 e com a entrada referente a acordo, o saldo negativo ficou em R\$ 1.125,78 (fls. 222/231).

A justificar o deferimento do benefício, sustenta que o condomínio é composto por moradores de baixa ou nenhuma renda, integrantes do programa habitacional "COHAB", o que gera grande inadimplência e, como prova, junta contrato de prestação de serviços para cobrança de contribuições condominiais (fls. 232/236).

Ademais, observa-se pelo extrato de movimentação bancária de fls. 158/160 que não há elevada movimentação financeira pelo embargante, restando o saldo do dia em R\$ 16,24, situação compatível com a gratuidade processual.

Portanto, é o caso da concessão da gratuidade da justiça ao embargante, sem efeitos retroativos, uma vez que sua concessão somente gera efeitos a partir da data em que é concedida a assistência judiciária gratuita.

No mais, as partes firmaram distrato para pôr fim ao contrato de prestação de serviços em que ficou estabelecido o encerramento da prestação de serviços, em 16/06/2023, de forma antecipada (a extinção do contrato era em 01/07/2025), o que acarretaria no pagamento de multa de R\$ 36.000,00, nos seguintes termos:

"DA MULTA

b) O CONTRATANTE pagará a CONTRATADA, a título de multa pelo encerramento antes do prazo determinado o valor de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais), em uma única parcela, datado para o dia 26.06.2023, devendo ocorrer a agência 1491 conta corrente: 47874-7 LEANDRO G. DEMELO GESTAO CONDOMINIAL. Ou a agência 1491 conta



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

corrente 53539-7 DEMELO PORTARIA E LIMPEZA E CONSERVAÇÃO”.

Rescindido o contrato competia ao embargante, ora apelante, o pagamento da multa contratual de R\$ 36.000,00, em uma única parcela, além de débito referente à mensalidade em aberto do período de 01/05/2023 a 31/05/2023, no valor de R\$ 51.988,77, mais o valor de R\$ 27.727,34 (pro rata), com o primeiro vencimento em 26/07/2023 e o segundo pagamento em 26/08/2023.

O condomínio embargante atrasou o pagamento, sob o pretexto de que as informações do distrato relativas aos dados bancários da conta para depósito estavam incompletas.

Apesar de ter constado no distrato o número da conta e a agência para pagamento do avençado, mas não o nome do banco, tal fato não impediu o cumprimento da obrigação, ainda que de forma parcial.

Tanto assim é que ao entrar em contato com o Sr. Leandro, representante da apelada, foram realizados dois depósitos que totalizam a quantia de R\$ 30.482,22, relativamente à multa pela rescisão do contrato.

Ou seja, mesmo tendo em mãos os dados completos para cumprimento da obrigação, o embargante não realizou o depósito integral das quantias estabelecidas no distrato, uma vez que da parcela de R\$ 36.000,00, ainda remanesce a quantia de R\$ 5.517,78, mais a quantia de R\$ 57.506,55, relativa às mensalidades vencidas no período de 01/05/2023 a 31/05/2023, que somados alcançam o montante de R\$ 51.988,77.

Diante disso, pouco importa se o atraso no pagamento foi de apenas um dia, porque até a presente data não houve o pagamento total da parcela avençada.

Também não há como acolher a pretensão do apelante de nulidade do título executivo por ter o apelado recebido a quantia e não informar que executaria o débito.

Isso porque a ação executiva foi ajuizada para recebimento dos demais valores não adimplidos pelo condomínio e, não somente por conta do inadimplemento parcial da multa.

Quanto à multa por descumprimento da obrigação, estabelece o art. 413 do Código Civil que é possível a redução “*eqüitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a*

finalidade do negócio”.

Na hipótese, o contrato de prestação de serviços firmado entre partes, tinha vigência de 36 meses, pelo preço mensal de R\$ 48.470,38 (fls. 90/100) e foi rescindido antes do término do primeiro ano e o condomínio apelante ainda estava em débito. Na rescisão ficou convencionada a multa de R\$ 36.000,00, que não é excessiva.

Por outro lado, descabido o pedido para que a multa seja calculada sobre o parcial adimplemento, visto que não convencionado na rescisão do contrato de prestação de serviços, além de que a multa não é desproporcional.

Por todo o exposto, não há como acolher a preliminar para suspender o cumprimento dos atos executórios nos autos nº 1031246-04.2023.8.26.0224, tampouco comporta acolhimento os pedidos de nulidade de título, ou redução da multa pelo descumprimento do acordo.

Posto isto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso para conceder a justiça gratuita ao embargante. Mantida, no mais, a r. sentença.

Nuncio Theophilo Neto
Relator