



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315327

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1058509-73.2022.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, é apelado CONDOMÍNIO CAIAPOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1058509-73.2022.8.26.0053

Apelante: Município de São Paulo

Apelado: Condomínio Caiapos

Comarca: São Paulo

Voto nº 521

Apelação. Embargos à execução. Débitos condominiais. Documentos necessários apresentados. Desnecessidade de formalidade excessiva. Título executivo extrajudicial (art. 784, X, CPC). Correção monetária e juros de mora de débitos envolvendo a Fazenda Pública. Temas 810 (STF), 905 (STJ) e vigência da EC 113/2021 que se restringem ao momento posterior ao ajuizamento da demanda, quando se torna judicial. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face de sentença, cujo relatório se adota, prolatada pelo Juízo da 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo, que julgou improcedentes os pedidos formulados nos autos de embargos à execução opostos por Município de São Paulo contra Condomínio Edifício Caiapos. Em razão da sucumbência, condenou a embargante ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor corrigido da causa (fls. 100/106).

Apela a embargante, requerendo a reforma do julgado. De início, aponta, preliminarmente, a inexistência de título executivo extrajudicial. No mérito propriamente dito, alega a ocorrência de excesso de execução, fazendo referência à Emenda Constitucional 113/2021 (fls. 117/125).

Contrarrazões às fls. 129/137.

Recurso tempestivo e dispensado de preparo (art. 1.007, § 1º, CPC).

Sem oposição ao julgamento virtual.

Termo de transferência de relatoria (fl. 142).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Ao que consta, trata-se de embargos à execução opostos por Município de São Paulo em razão de execução movida, em seu desfavor, por Condomínio Edifício Caiapos.

Aduz a embargante, em síntese, como tese central, reforçada em sede de apelação, a ausência de título executivo extrajudicial, a teor do previsto no artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil, pela alegada falta de apresentação de documentos tidos como essenciais (fls. 01/06).

Nesse contexto, verifica-se que houve, pelo embargado exequente, a apresentação de cópia da Convenção Condominial (fls. 49/70 dos autos executivos), comprovação de que o embargante é proprietário da unidade condominial (fls. 72/75 dos autos executivos), bem como da Ata da Assembleia Geral Ordinária do referido Condomínio, realizada em 18 de novembro de 2021, com aprovação das contas referentes ao período de setembro de 2019 a dezembro de 2020 (fls. 08/14 dos autos executivos), além dos débitos discriminados relativos aos meses tido como inadimplidos quando do ajuizamento da execução (agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2021 e janeiro e fevereiro de 2022).

Frise-se que, nada obstante a ausência de apresentação do boleto referente ao mês de março de 2022, cujo inadimplemento também é alegado pela exequente, isso, por si só, não descaracteriza a liquidez do título, considerando que a cota condominial tem valor de R\$ 257,34, como constante na planilha de elaboração do cálculo (fls. 76/77).

Assim, denota-se a apresentação dos documentos necessários para se comprovar a documentação de débito ainda não pago. Esclareça-se, sobre a matéria, que o STJ entende pela desnecessidade de formalidades excessivas para execução das contribuições condominiais (Recurso Especial n. 2.048.856 - SC (2022/0340028-3)), à luz do previsto no artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil.

Preenchidas as formalidades legais, correta a solução adotada em sentença, com o reconhecimento da presença de título executivo extrajudicial apto a embasar o ajuizamento e o prosseguimento da execução.

No tocante ao alegado excesso de execução, também não comporta provimento o recurso interposto pelo embargante.

Isso porque, como bem fundamentado na sentença, a Emenda Constitucional 113/2021, ao dispor, em seu artigo 3º (*“Nas discussões e nas condenações que envolvam a Fazenda Pública, independentemente de sua natureza e para fins de atualização monetária, de remuneração do capital e de compensação da mora, inclusive do precatório, haverá a incidência, uma única vez, até o efetivo pagamento, do índice da taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), acumulado mensalmente”*), sobre a incidência, uma única vez, do índice SELIC, em casos envolvendo a Fazenda Pública, deve-se restringir ao momento posterior ao ajuizamento da demanda, quando o débito se torna judicial.

O momento anterior ao ajuizamento da demanda deve se pautar nos critérios previstos na legislação civil, sendo certo, a esse respeito, que os Temas 810 (STF) e 905 (STJ) são expressos em afirmar os critérios diferenciados para correção e incidência de juros de mora em casos em que há condenação judicial da Fazenda Pública, o que se deve estender para a interpretação da regra prevista na EC 113/2021. Agrega-se, como fundamento, o fato de que o débito tem por origem encargos condominiais vinculados a condomínio edilício, razão pela qual, em fase extrajudicial, deve-se guardar isonomia entre os condôminos, que rateiam as

despesas para manter a subsistência desta modalidade condominial.

Em caso análogo, julgado desta C. Câmara:

Civil e processual. Despesas condominiais. Embargos à execução. Sentença de improcedência. Pretensão à reforma manifestada pelo embargante. Crédito condominial que se acha documentalmente comprovado, nos termos do artigo 784, X, do CPC, sendo dotado de certeza, liquidez e exigibilidade. Constatação de que contribuições condominiais vencidas em 10 de março de 2015 foram alcançadas pela prescrição. Correção monetária e juros de mora que devem observar as teses firmadas nos temas 810 do C. STF e 905 do C. STJ. RECURSO PROVIDO EM PARTE. (TJSP; Apelação Cível 1038711-97.2020.8.26.0053; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 1ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 31/10/2023; Data de Registro: 31/10/2023)

Diante do completo desprovimento do recurso, majoram-se os honorários, a título recursal, consoante previsto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, para 15% do valor da causa.

Por fim, **traslade-se cópia do presente acórdão aos autos da execução.**

Ficam prequestionados os dispositivos suscitados pelas partes, ainda que não expressamente indicados, como forma de se viabilizar o acesso aos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, por meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação.

MARRONE SAMPAIO
Relator