



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316003

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001894-32.2023.8.26.0634, da Comarca de Tremembé, em que é apelante SANDRO ALEX DA SILVA GAMA, é apelado CONDOMINIO RESIDENCIAL BOSQUE DOS PÁSSAROS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001894-32.2023.8.26.0634

Processo originário nº 1001894-32.2023.8.26.0634

Apelante: Sandro Alex da Silva Gama

Apelado: Condomínio Residencial Bosque dos Pássaros

Comarca: Tremembé

Juiz (a): JULIANA GUIMARÃES ORNELLAS

Voto nº 11574

Condomínio – Ação de cobrança – Sentença de procedência – Apelo do réu discutindo o pagamento da parcela de novembro de 2022 de acordo celebrado com o autor da demanda – Improvimento – Parcela que não está englobada na planilha apresentada pelo condomínio – Sentença mantida – Apelo improvido.

1. Versam os autos sobre **ação de cobrança de despesas condominiais** julgada procedente pela **sentença** de p. 158/163.

Apela o réu (p. 166/169) alegando que a planilha inicial, apresentada pelo condomínio, computa o valor de R\$950,12, que “já foi pago pelo Apelante em 17/11/2022”, conforme p. 67. Pede que tal valor seja “descontado do débito cobrado na presente ação”. Insiste que o documento de p. 67 “comprova esse pagamento”.

Contrarrazões em p. 175/179.

Recurso processado sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. O apelo não tem provimento.

Segundo a planilha apresentada pelo condomínio, em p. 69, o autor está devendo os rateios ordinários relativos aos meses de **novembro de 2022 a setembro de 2023 e duas parcelas de “acordo/negociação”**, nos valores de **R\$975,53**, de novembro de 2022 (vencimento em 11/12/2022), e **R\$966,43** (vencimento em 11/01/2023).

O acordo – que justifica a cobrança dessas duas parcelas – referiu-se a inadimplemento anterior. Como a própria contestação aponta, ele *“refere-se às mensalidades vencidas em 15/07/2022, 15/08/2022, 15/09/2022, 15/10/2022, no valor total de R\$ 2.850,37, com pagamento de 03 (três) parcelas mensais de R\$ 950,12 com vencimentos em 11/11/2022, 11/12/2022 e 11/01/2023.”* Na apelação isso também se confirma (p. 168).

Essas cotas vencidas de julho a outubro de 2022 não estão englobadas na planilha do credor.

Colocadas essas premissas, vê-se que não há qualquer cobrança irregular pelo simples fato de que **não existe nenhuma quantia cobrada da primeira parcela do acordo**. A planilha de p. 69 só menciona **duas parcelas inadimplidas da referida transação**, com vencimentos em 15 de dezembro de 2022 e 15 de janeiro de 2023. Nada, portanto, relativo a novembro de 2022.

Ou seja, embora a sentença tenha caminhado sua conclusão sob a perspectiva de ausência de prova do pagamento da parcela vencida em 11/11/2022 (e, por conta disso, a apelação

tenha impugnado tal aspecto), na realidade, essa discussão é até **inócua**, na medida em que não existe nenhuma cobrança referente à primeira parcela do acordo.

A sentença deu ao caso solução razoável, justa e jurídica e deve, por isso, ser mantida.

Majoro os honorários advocatícios de sucumbência em cinco pontos percentuais, nos termos do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

3. Diante do exposto, proponho o **improvemento da apelação**.

MÁRIO DACCACHE
Relator