



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000325723

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003582-10.2021.8.26.0663, da Comarca de Votorantim, em que é apelante JESLEI VIEIRA DA ROCHA, é apelado RESIDENCIAL BELA VISTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003582-10.2021.8.26.0663

Comarca: Votorantim

Apelante: Jeslei Vieira da Rocha

Apelado: Residencial Bela Vista

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 50003)

CONDOMÍNIO – Cobrança – Acordo celebrado entre as partes – Reconhecida falta de interesse – Reconvenção – Impugnação do acordo celebrado entre as partes sob o argumento de abusividade – Pretensão de aplicação do Código de Defesa do Consumidor – Ausência de relação de consumo - Partes capazes, objeto lícito e livre e expressa manifestação de vontade, manifestada pela assinatura aposta no instrumento, o que dá certeza da efetivação do negócio, nos termos em que ajustados – Ausência de vício – Dano moral não caracterizado - Sentença mantida.

Apelação não provida.

Trata-se de recurso de apelação interposto por JESLEI VIEIRA DA ROCHA (fls. 175/178) contra r. sentença de fls. 165/172, proferida pela MMª. Juíza da 2ª Vara Cível da Comarca de Votorantim, Dra. Graziela Gomes dos Santos Biazzim, que julgou extinta, sem julgamento do mérito a ação de cobrança proposta pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BELA VISTA, e julgou improcedente a reconvenção apresentada pelo apelante.

Sustenta o apelante a abusividade dos termos do acordo pactuado com o Condomínio. Entende ter sido cobrado valor superior ao devido. Pretende a desconsideração dos termos do pactuado. Visa a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Refere a inscrição do

seu nome no SERASA. Alega o dano moral. Postula o provimento do recurso.

Contrarrazões às fls. 181/186.

É o relatório.

Recebo o recurso em seus regulares efeitos.

Presentes os pressupostos recursais, conheço do recurso.

Trata-se de ação de cobrança de débitos condominiais, proposta pelo Condomínio apelado ante o inadimplemento do apelante quanto ao pagamento das cotas vencidas entre julho de 2020 e junho de 2021.

Em sua defesa, o apelante informou a existência de acordo pactuado entre as partes e apresentou pedido reconvenicional para descon sideração dos termos do acordo, por considerar abusivo, e indenização por dano moral, em razão da inscrição de seu nome no SERASA.

A ação principal foi extinta sem julgamento do mérito, tendo sido reconhecida a falta de interesse de agir do Condomínio e, a reconvenção foi julgada improcedente.

Pois bem.

Incontroverso o acordo firmado extrajudicialmente entre as partes para pagamento da dívida condominial.

Inicialmente, registro não existir relação de consumo entre o Condomínio e o condômino não sendo possível a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso.

O condomínio não se enquadra como fornecedor de produtos ou serviços nos termos do art. 3º do CDC, e o condômino não é consumidor neste contexto.

A obrigação de pagar a taxa condominial decorre da propriedade e não de uma relação de consumo, sendo o Condomínio entidade sem personalidade jurídica, constituído para administrar as áreas

comuns e representar os interesses coletivos dos condôminos.

A relação é civil e regida pelas normas especiais atinentes à matéria.

Isto posto, o acordo realizado entre as partes, segundo a legislação civil, possui todas as condições para a sua validade.

O apelante é pessoa capaz, e, livremente manifestou a sua vontade em transigir com o Condomínio.

Pelo que foi contratado, e, pelas condições apresentadas nos autos, as cláusulas contratuais são válidas sem qualquer pressuposto de abusividade ou onerosidade excessiva na relação.

Não há qualquer indício de coação ou erro.

Logo, válido os termos do pactuado.

Por fim, não estão presentes nos autos os requisitos para a configuração do dano moral.

Não houve inscrição indevida do nome do apelante no SERASA. O documento reunido demonstra que através de consulta do sistema do SERASA, a existência de ação judicial movida contra o apelante.

E o acesso à plataforma não é disponibilizado a terceiros, exige início de sessão pelo titular, por meio de *login* e senha próprios.

Assim, não há espaço para identificar que a consulta ao *Score* do consumidor equipara-se à prescrição do art. 2º, inciso I, da Lei nº 12.414/2011, que disciplina a formação e consulta a bancos de dados com informações de inadimplemento, de pessoas naturais ou de pessoas jurídicas, para formação de histórico de crédito.

Nesse contexto, sem prova da anotação negativa em órgão de proteção ao crédito, com efetivo impacto sobre o crédito revelado a terceiros, ainda que sem demonstração da relação contratual mantida entre as partes, não há que se falar em dano moral, faltando pressuposto e razão para a responsabilização civil.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do exposto, nego provimento ao recurso, e nos termos do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil, majoro a verba honorária de sucumbência de 10% para 12% conforme os valores fixados em sentença.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA
Relator