



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000329533

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000485-94.2024.8.26.0663, da Comarca de Votorantim, em que é apelante ALINE SOUZA DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ALISIM GESTÃO CONDOMINIAL EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 37117

APEL. Nº: 1000485-94.2024.8.26.0663

COMARCA: VOTORANTIM

APTE. : ALINE SOUZA DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA)

APDO. : ALISIM GESTÃO CONDOMINIAL EIRELI

DESPESAS CONDOMINIAIS. EMBARGOS À EXECUÇÃO. Embargante que alega não serem devidas as contribuições condominiais, em razão da não execução do serviço contratado. Sentença de improcedência. Apelo da embargante. Tentativa de se esquivar do pagamento de dívida sabidamente devida que é inadmissível. Atas da assembleia que instituiu as despesas a serem rateadas que foram juntadas com a inicial da execução. Ausência de qualquer alegação de irregularidade no rateio das despesas aprovadas. Documentos juntados aos autos que evidenciam a certeza, liquidez e exigibilidade dos valores cobrados. Prova do pagamento do débito que é ônus do devedor. Cobrança devida. Sentença mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de “*embargos à execução*” (sic), opostos por ALINE SOUZA DE OLIVEIRA em face de ALISIM GESTÃO CONDOMINIAL EIRELI.

A r. sentença (fls. 66/68), disponibilizada no DJe de 18/10/2024 (fl. 70), julgou improcedente a ação, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTES os embargos à execução.

Custas e despesas processuais a cargo do embargante, além de honorários advocatícios, que arbitro, por equidade, no valor de R\$ 1.500,00, nos termos do art. 85, §2º e §8º, do CPC, ressalvada a gratuidade processual (fls. 12).”

Inconformada, apela a embargante (fls. 71/76).

Alega que “a apelada foi contratada para realizar o serviço no condomínio da autora, entretanto decorrente ao péssimo e a falta de sua finalização, o trabalho teve ser prestado por outra empresa. Cumpre informar que tal fato esta sendo demandado na 3º Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto, sob o nº 1027076-84.2021.8.26.0506.” (fl. 72).

Diz que “no decorrer da presente execução ocorreu bloqueios nas contas da autora, bloqueio esses que são oriundos a salários e benefício previdenciário de pensão por morte de sua filha, conforme documento acostados aos autos.” (fl. 73).

Afirma que “o valor que foi bloqueado corresponde a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), valor inferior a 40 (quarenta salários) mínimos, que são impenhoráveis.” (fl. 73).

Recurso tempestivo, regularmente processado e isento de preparo em razão do deferimento dos benefícios da gratuidade da justiça (fls. 11/12).

Contrarrazões pelo embargado (fls. 80/84).

É o relatório.

A embargante insiste na tentativa de se esquivar do pagamento de débitos sabidamente devidos, sustentando a tese ausência de prestação dos serviços pelo embargado.

O embargado pretende a execução de contribuições relativas ao rateio das vencidas despesas

condominiais vencidas e não pagas no valor total de R\$ 5.047,91.

Demonstra que o rateio se refere aos serviços de empresa contratada para a produção e montagem de coberturas da garagem do condomínio.

A embargante, por sua vez, alega que a dívida é inexigível sob o argumento de que a embargada não cumpriu a execução do contrato.

Conforme se extrai dos autos, a execução está suficientemente instruída com a Ata de Assembleia Extraordinária do Residencial Savoya, na qual restou aprovada a obra para a cobertura das garagens, estabelecendo o valor devido por cada condômino (fls. 33/35).

Tal título é líquido, certo e exigível, portanto, atende aos requisitos para sua execução (art. 784, X, do Código de Processo Civil).

Conforme informado pela própria embargante, eventuais problemas em relação à execução, ou não, do serviço, e eventuais defeitos, estão sendo tratados em demanda própria. No entanto, em análise superficial, constata-se que a obra foi realizada, conforme fotografias de fls. 57/58.

Assim, ao que importa ao julgamento desta demanda, não tendo a executada comprovado o pagamento do débito, conclui-se pela sua efetiva inadimplência.

No mais, a questão inerente ao bloqueio indevido de valores foi deduzida apenas em sede de razões de apelação, tratando-se de verdadeira inovação recursal, não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

devendo ser conhecida sob pena de violação ao contraditório e ao duplo grau de jurisdição.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nega-se provimento** ao recurso.

O presente apelo foi interposto sob a égide do atual CPC, que determina o arbitramento de honorários advocatícios em recurso (art. 85, § 1º, CPC). Assim, majoro os honorários advocatícios fixados para os patronos do embargado em R\$ 1.500,00 para R\$ 1.800,00, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observada a gratuidade concedida à embargante.

MARY GRÜN

Relatora