



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 16º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Pátio do Colégio 73 - 9º andar - sala 907 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3814

Registro: 2025.0000332182

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1125614-86.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SANDRA LUCIA PINTO DE SOUZA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BEM MORAR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

ANDRADE NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1125614-86.2023.8.26.0100

Apelante: Sandra Lucia Pinto de Souza (Assistência Judiciária)

Apelado: Condomínio Edifício Bem Morar

Comarca: São Paulo – 5ª Vara Cível

Juiz prolator: Guilherme Silveira Teixeira

DESPESAS DE CONDOMÍNIO - EMBARGOS À
EXECUÇÃO - TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL
- INADIMPLEMENTO INCONTROVERSO -
SENTENÇA MANTIDA.

RECURSO DESPROVIDO.

VOTO Nº 49678

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença que rejeitou os embargos à execução, condenando a embargante ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 500,00, observada a gratuidade processual.

Apela a embargante alegando que não foi comprovado o valor cobrado na presente execução. Entende que deveria ser juntada a convenção ou ata da assembleia geral. E os juros e correção também são indevidos, por não existir prova do inadimplemento. Observa que nunca foi notificada do débito. Por fim, aduz que a multa de 2% é abusiva.

Recurso recebido e regularmente processado, com contrarrazões.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1125614-86.2023.8.26.0100

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

O artigo 784, X, do Código de Processo Civil, estipula que: *“São títulos executivos extrajudiciais (...) o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas”*.

No caso em apreço, o condomínio exequente juntou a planilha discriminada do débito (fls. 08/09 da execução) e as atas de assembleias que deliberaram a respeito dos valores das taxas condominiais do período cobrado, conforme documentos de fls. 112/126, possibilitando à apelante a ampla defesa.

Nestas circunstâncias, os elementos de convicção carreados aos autos são suficientes para presumir a existência da obrigação líquida, certa e exigível e, por conseguinte, viabilizar o prosseguimento do processo de execução extrajudicial.

Ademais, é certa a obrigação do condômino em arcar com o pagamento das despesas condominiais. E incontroverso o inadimplemento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1125614-86.2023.8.26.0100

Doutra parte, sem nenhum fomento de juridicidade a tese de que sobre o débito não poderia incidir juros, correção monetária e multa.

O art. 1.336, §1º, do CC é expresso ao dispor que:

“Art. 1.336. §1º. O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito à correção monetária e aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, aos juros estabelecidos no art. 406 deste Código, bem como à multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito.”

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso** e, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, majoro a verba honorária para R\$ 750,00, observada a gratuidade processual concedida.

ANDRADE NETO
Relator