



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347098

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011889-12.2021.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que é apelante/apelado ASSOCIAÇÃO MELHORAMENTOS PARK LANE, é apelada/apelante VERA LUCIA PEREZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso do autor e negaram provimento ao recurso adesivo da ré. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação nº 1011889-12.2021.8.26.0223

Juízo de origem: Guarujá - 2ª Vara Cível

Recorrente(s)/ Recorrido(a)(s): Associação Melhoramentos Park Lane e Vera Lucia Perez

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Gladis Naira Cuvero

Voto nº 2.156

APELAÇÃO E RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE COBRANÇA. INADIMPLÊNCIA DAS TAXAS ASSOCIATIVAS. Alegação de quitação parcial da dívida. Transferências realizadas pela ré reconvinte para adimplemento, mas efetuadas de forma extemporânea e irregular. Não configuração de má-fé da autora na omissão de valores nos cálculos apresentados. Rejeição da alegação de cobrança indevida com base no artigo 940 do Código Civil. Reconhecimento da validade das cobranças realizadas, considerando a natureza sucessiva das obrigações. Apelo do autor provido para que se observem as quantias já pagas pela ré para a devida amortização do débito. Recurso adesivo da ré improvido.

Tratam-se de apelação e recurso adesivo interpostos contra sentença de fls. 205/209 que julgou improcedentes a ação e os pedidos reconventionais.

Pleiteia a recorrente Associação Melhoramentos Park Lane a reforma da r. sentença proferida pois o juízo de origem desconsiderou a inadimplência da parte recorrida, mesmo diante da comprovação de valores devidos e da ausência de pagamento tempestivo das taxas associativas.

Para tanto, sustenta, em síntese, que a recorrida efetuou depósitos referentes às taxas associativas somente após meses do vencimento, o que não configura quitação da dívida, conforme já reconhecido pelo próprio setor jurídico da associação. Alega que o Juízo de origem se equivocou ao interpretar os documentos juntados, em especial os e-mails constantes dos autos, que não demonstram pagamento regular, mas apenas tratativas sobre a inadimplência. Defende que, diante da inexistência de prova pericial, a análise deveria ter se pautado exclusivamente na documentação apresentada, a qual evidencia que a recorrida não quitou integralmente as taxas associativas

devidas. Requer, assim, a procedência da ação de cobrança, com a condenação da recorrida ao pagamento dos valores inadimplidos, além da reforma da sucumbência, para que seja afastada a condenação imposta à recorrente.

Por sua vez, pleiteia a recorrente Vera Lucia, em recurso adesivo, a reforma da r. sentença sob o argumento de que a decisão desconsiderou os comprovantes de pagamento apresentados e a conduta da recorrida, que teria insistido na cobrança de valores já quitados, deixando de efetuar a devida baixa dos pagamentos realizados.

Para tanto, sustenta, em síntese, que as taxas associativas cobradas na ação principal foram pagas antes do ajuizamento da demanda, mas a recorrida, por desorganização administrativa ou má-fé, manteve a cobrança indevida, ignorando os comprovantes enviados. Afirma que os valores foram recebidos pela recorrida e utilizados como crédito, sem que houvesse a devida compensação nos débitos existentes. Aduz que, mesmo após diversas solicitações, a recorrida se recusou a emitir certidão negativa de débitos, gerando prejuízos à recorrente. Defende a aplicação do artigo 940 do Código Civil, com a restituição em dobro dos valores cobrados indevidamente, além da condenação da recorrida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

Os recursos foram preparados [fls. 230/231 (fls. 277/278) e fls. 249/250] e respondidos (fls. 251/261 e fls. 265/269).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Sopesados os argumentos, a apelação da autora merece acolhimento, enquanto a apelação da ré reconvinte não merece acolhimento.

Inegável o fato de que a transferência dos valores que a ré reconvinte reputou como necessários para o adimplemento de seu débito foi realizada antes do ajuizamento da presente ação de cobrança, ao contrário do que alega a parte autora apelante em suas razões recursais (primeiro parágrafo de fls. 227).

A presente ação foi ajuizada em 13/10/2021, enquanto as transferências realizadas pela ré reconvinte em favor da autora ocorreram em 12/12/2019 (fls. 100); 12/06/2020 (fls. 111) e 15/12/2020 (fls. 112/113). Tais transferências foram, inclusive, reconhecidas pela autora apelante e contabilizadas em cálculos de sua

autoria, conforme fls. 163.

Porém, o fato de a ré reconvinte ter efetuado transferências à autora com a intenção de adimplir o que lhe era devido antes do ajuizamento da presente cobrança não é causa impeditiva para seu ajuizamento.

Observa-se às fls. 7/8 que ao ser notificada extrajudicialmente em 26/11/2019 a efetuar o pagamento de sua dívida, a ré foi advertida que *“Se por ventura não tenha efetuado o pagamento e tenha o interesse em quitá-lo, favor entrar em contato no prazo máximo de 05 (cinco) dias com nosso escritório... ou e-mail: escritorio@guntheradvogados.com.br”*.

No entanto, a ré, de forma contrária ao que foi notificado, efetuou os depósitos por simples transferência bancária, ao que tudo indica, em conta corrente pertencente à autora (fls. 100; 110/113), sendo devidamente informada *a posteriori* de que os valores depositados seriam lançados como crédito à unidade ré.

Não se nega a boa-fé da ré ao efetuar de forma espontânea, ainda que evidentemente extemporânea, pagamentos que julgou serem suficientes e adequados à satisfação do débito da associação referente às taxas atrasadas do ano de 2019; no entanto, é inegável que ocorreram de forma irregular.

O objetivo de se impor ao inadimplente o contato com o setor jurídico de determinado condomínio ou associação é justamente o fato de que a mora no pagamento da taxa condominial ou associativa, além da costumeira imposição de obrigação de quitação da totalidade do débito à vista (ainda que com margem para negociações de acordo), acarreta a incidência de juros moratórios e multa a serem devidamente apurados mediante cálculos contábeis, com provável emissão de novo boleto para pagamento com valores atualizados na forma contratualmente estipulada. De modo que a simples transferência bancária de valores corrigidos de forma arbitrária (como aparece ser o presente caso, pelo que se vê dos comprovantes de pagamentos juntados aos autos pela ré) não pode ser considerada como quitação do débito.

Reza o artigo 940 do Código Civil:

“Art. 940. Aquele que demandar por dívida já paga, no todo ou em parte, sem ressaltar as quantias recebidas ou pedir mais do que for devido, ficará obrigado a pagar ao devedor, no primeiro

caso, o dobro do que houver cobrado e, no segundo, o equivalente do que dele exigir, salvo se houver prescrição.”.

A letra da referida lei é clara ao condicionar a condenação à repetição do indébito apenas nos casos em que a cobrança desconsidera os valores já pagos. Como se vê nos cálculos de fls. 14, anexados à exordial, o autor apelante considerou os valores transferidos pela ré para abater o valor executado.

Ainda que se argumente que, a bem da verdade, não constou dos referidos cálculos a totalidade das transferências realizadas pela ré, não restou configurada no presente caso má-fé por parte da autora na omissão do restante das transferências. Não é razoável exigir da administração condominial o absoluto controle de todas as entradas esporádicas e desordenadas em sua conta bancária para o exercício de seu direito de cobrança de valores que não foram adimplidos da maneira contratualmente prevista.

Cabia à ré demonstrar a efetivação dos depósitos, que, repita-se à exaustão, não foram realizados da maneira contratualmente prevista, com o fim de dar plena ciência ao credor da realização do pagamento parcial do débito, o que foi feito em sede de contestação, sem que isso, no entanto, automaticamente gerasse presunção de má-fé pela conduta do autor, que na exordial deixou de considerar todos os depósitos realizados.

A propósito, na lição de Anderson Schreiber em comentários ao Código Civil, especificamente sobre o artigo 940:

“O credor que demanda (judicialmente, portanto) por dívida já total ou parcialmente paga, sem ressaltar a prestação já recebida, fica obrigado a pagar ao devedor o dobro do que houver cobrado. Já o credor que pede (em processo judicial) mais do que lhe é devido fica obrigado a pagar ao devedor o equivalente do que dele exigir (salvo se houver prescrição). Tem-se, em ambos os casos, penas privadas estabelecidas pelo legislador a fim de desestimular cobranças indevidas. A exigência de má-fé do credor para a deflagração destas consequências restou sumulada pelo Supremo Tribunal Federal ainda sob égide do Código Civil de 1916: 'Cobrança excessiva, mas de boa-fé, não

dá lugar às sanções do art. 1531 do Código Civil' (Súmula n.159).". Destaque nosso. (SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; BEZERRA DE MELO, Marco Aurélio; DELGADO, Mário Luiz. *Código Civil Comentado: Doutrina e Jurisprudência*. 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025).

Por fim, são válidas as cobranças realizadas nesta ação, seja porque não foram quitadas em sua integralidade, e sim apenas amortizadas, seja pelo vencimento, no decorrer da presente ação judicial, de outras parcelas do contrato, tendo em vista a natureza sucessiva de suas obrigações (fls. 163); aliás, é a letra da lei:

“Art. 323. Na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las.”.

ISTO POSTO, voto pelo PROVIMENTO do recurso do autor e pelo IMPROVIMENTO do recurso adesivo da ré, devendo a execução do crédito ora reconhecido em favor do autor observar as quantias já pagas pela ré para o fim de amortização. Invertem-se os ônus sucumbenciais que foram fixados em favor do patrono da ré e majoram-se, para 15% do valor dado à reconvenção, os fixados em favor do patrono do autor.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR