



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000351317

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001341-88.2024.8.26.0362, da Comarca de Mogi-Guaçu, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE LOTES RESIDENCIAS DO LOTEAMENTO PALM PARK, é apelado LEANDRO ELIAS SILVA BIAZZO.

ACORDAM, em 10ª 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 Exmos. Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 8 de abril de 2025

MÁRCIO BOSCARO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº: 7.124

APELAÇÃO Nº 1001341-88.2024.8.26.0362

COMARCA: MOGI GUAÇU

**APTE.: ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE LOTES RESIDENCIAIS DO
LOTEAMENTO PALM PARK**

APDO.: LEANDRO ELIAS SILVA BIAZZO

MM. JUÍZA: BRUNA MARCHESE E SILVA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. TAXAS DE MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO. Sentença que indeferiu a inicial e extinguiu o processo, sem resolução do mérito, nos termos dos artigos 784 e 803, inciso I, ambos do CPC. Insurgência. Preliminar de nulidade da decisão que julgou os embargos de declaração, por ausência de fundamentação, afastada. Execução fundada no inadimplemento de taxas de manutenção de loteamento. Exequente que não ostenta a condição de condomínio de lotes ou condomínio edilício, mas, sim, associação de moradores em loteamento, de maneira que as taxas de conservação e/ou manutenção por ela cobradas não se enquadram nas definições do artigo 784, incisos VIII e X, do CPC. Ausência de título executivo extrajudicial. Precedentes. Extinção do processo, sem resolução do mérito, por inadequação da via eleita, que era de rigor. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face de sentença que, nos autos de ação de execução de título extrajudicial movida por Associação dos Adquirentes de Lotes Residenciais do Loteamento Palm Park em face de Leandro Elias Silva Biazzo, indeferiu a inicial e extinguiu o processo, sem resolução do mérito, nos

termos dos artigos 784 e o 803, inciso I, do CPC, condenada a autora ao pagamento das custas e despesas processuais.

Irresignada, arguiu a autora, preliminarmente, nas razões de seu inconformismo, a nulidade da r. decisão de fls. 83/84, que rejeitou os embargos de declaração que interpôs, por ausência de fundamentação. No mais, sustenta que nos termos da atual redação do artigo 1.358-A, §2º, inciso I, do Código Civil, houve equiparação dos condomínios de lotes ao condomínio edilício, permitindo a paridade entre as contribuições das associações criadas por moradores em loteamentos fechados e as taxas de condomínio edilício, enquadrando-se, a hipótese, ao disposto no artigo 784, inciso X, do CPC. Afirma, portanto, ser correta a via de execução de título extrajudicial adotada. Aduz, também, que o próprio apelado reconhece a obrigatoriedade da contribuição, tendo em vista que contribuiu e pagou os boletos da taxa de manutenção das despesas associativas de alguns meses, quais sejam: fevereiro, abril, junho, julho, agosto, outubro, novembro e dezembro de 2023, restando configurados, na hipótese, os requisitos da liquidez, certeza e exigibilidade do título. Postula, assim, a anulação da r. sentença, para o regular prosseguimento do feito (fls. 87/99).

Não foram apresentadas contrarrazões.

Houve oposição ao julgamento virtual, pela apelante (fl. 111).

É O RELATÓRIO.

Afasta-se, de início, a preliminar de nulidade da decisão que julgou os embargos de declaração, por ausência de fundamentação.

Com efeito, a r. sentença, assim como a r. decisão de fls. 83/84, expuseram os argumentos fáticos e jurídicos que levaram ao indeferimento da inicial e à extinção do processo, sem resolução do mérito, bem como à rejeição dos embargos de declaração opostos pela autora, não havendo vício capaz de ensejar sua nulidade por ausência de fundamentação adequada.

Anote-se que, conforme adverte Mário Guimarães “*não*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

precisa o juiz reportar-se a todos os argumentos trazidos pelas partes. Claro que, se o juiz acolhe um argumento bastante para sua conclusão, não precisará dizer se os outros, que objetivam o mesmo fim, são procedentes ou não” (in O Juiz e a Função Jurisdicional, p. 350).

Esta Corte de Justiça, aliás, já decidiu que não está o Tribunal obrigado a “*ater-se aos fundamentos indicados pela parte e tampouco a responder um a um todos os seus argumentos. Os requisitos da decisão judicial não estão subordinados a quesitos. A motivação da decisão, observada a res in iudicium deducta, pode ter fundamento jurídico e legal diverso do suscitado*” (RJTJSP 111/114).

No mais, a irresignação não prospera.

Cuida-se de ação de execução fundada no inadimplemento de taxas de manutenção do loteamento denominado “Palm Park”, alcançando o débito do executado o montante de R\$ 3.717,00 (três mil, setecentos e dezessete reais e trinta e nove centavos).

O douto Juízo *a quo*, no entanto, indeferiu a inicial e julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, nos termos dos artigos 784 e o 803, inciso I, do CPC, dada a ausência de título executivo extrajudicial.

E com razão, a meu ver.

Na inicial, a exequente sustenta que as cotas condominiais ordinárias e extraordinárias constituem título executivo extrajudicial, podendo, assim, o credor de tais verbas optar pela execução.

Ocorre, contudo, que a exequente não ostenta a condição de condomínio de lotes ou condomínio edilício, mas, sim, associação de moradores em loteamento, de maneira que as taxas de conservação e/ou manutenção por ela cobradas não se enquadram nas definições do artigo 784, incisos VIII e X, do CPC, *verbis*:

“Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais: ...

...

VIII - o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de

aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio;

...

X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;”

Com efeito, se a taxa de manutenção estiver prevista em contrato assinado pelo proprietário do lote ou em documento que configure título executivo extrajudicial (uma confissão de dívida, por exemplo, não sendo essa a hipótese dos autos), poderá ser cobrada via execução. Caso contrário, será necessário ingressar com uma ação de cobrança antes de executar a dívida.

Manifesta, portanto, a inadequação da via processual eleita.

Nesse sentido, já se manifestou esta Corte de Justiça, em várias oportunidades:

"ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DE LOTEAMENTO FECHADO - Execução de contribuições não pagas – Embargos à execução – Acolhimento - Ausência de título executivo extrajudicial – Instrumento de cessão de direitos sem a assinatura de duas testemunhas – Exigibilidade expressa pelo inciso III do artigo 784 do CPC - Impossibilidade de equiparação dos valores cobrados pela exequente às taxas e despesas de condomínio edilício, não se enquadrando nas hipóteses previstas pelo artigo 784, incisos VIII e X do CPC - Precedentes do STJ - Obrigação, ademais, que não é certa - Inadequação da via eleita - Correta a extinção da execução - Sentença mantida - Verba honorária majorada, em atendimento ao artigo 85, parágrafo 11º do CPC - RECURSO NÃO PROVIDO, com observação”
(Apelação Cível nº 1006080-24.2019.8.26.0704, Rel. Des. Elcio Trujillo, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 21/7/20) (g.n.).

“APELAÇÃO – Embargos à Execução – Associação de Moradores – Taxa de manutenção associativa - Alegação de inexistência de título executivo extrajudicial – Sentença de procedência decretando a extinção da execução – Inconformismo da embargada, alegando que a associação tem organização similar ao de um condomínio edilício e os valores cobrados dos proprietários a título de despesas de manutenção do loteamento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil – Descabimento – Impossibilidade de cobrança de taxa de manutenção de não associado ou que a ela não anuiu – Caso em que o crédito exequendo, consubstanciado em valores decorrentes de taxa de manutenção associativa, não se enquadra em qualquer dos títulos executivos extrajudiciais previstos no artigo 784 do Código de Processo Civil, na medida em que as contribuições das associações criadas por moradores em loteamentos fechados não permite sua equiparação às taxas de condomínio edilício para efeito de deflagrar execução fundada em título executivo extrajudicial – Loteamentos fechados, também denominados como condomínios “de fato”, não são equiparáveis a condomínios edilícios, o que inviabiliza o reconhecimento de título executivo extrajudicial no caso dos autos – Recurso desprovido” (Apelação Cível nº 1009814-10.2018.8.26.0286, Rel. Des. José Aparício Coelho Prado Neto, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 5/8/20) (g.n.).

“Apelação. Execução de título extrajudicial. Taxa de manutenção/conservação de loteamento fechado. Apelante que não consiste em condomínio. Por isso, a eventual cobrança de suas taxas junto aos proprietários não se equipara às contribuições ordinárias ou extraordinárias do condomínio edilício, de sorte a permitir o manejo de execução por título extrajudicial (art. 784, VIII e/ou X, CPC). Inadequação da via

eleita reconhecida. Honorários recursais fixados em R\$ 1.000,00 (um mil reais). Decisão mantida. RECURSO IMPROVIDO" (Apelação Cível nº 1000382-48.2017.8.26.0238, Rel. Des. Beretta da Silveira, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 14/9/21) (g.n.).

"APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. DESPESAS MENSAIS PARA MANUTENÇÃO DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DE LOTEAMENTO. EXTINÇÃO POR AUSÊNCIA DE TÍTULO EXECUTIVO. "CONTRIBUIÇÕES MENSAIS" QUE NÃO SE CONFUNDEM COM DESPESAS DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AUSÊNCIA DE CERTEZA E LIQUIDEZ. OBRIGAÇÃO DE NATUREZA PESSOAL. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. Verificada a inexistência de título executivo extrajudicial, é o caso de extinção da ação de execução, em razão da inadequação da via eleita pela parte" (Apelação Cível nº 1022590-76.2017.8.26.0577, Relª. Desª. Maria do Carmo Honório, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 20/1/22) (g.n.).

"Apelação. Associação. Embargos à execução. Ação de execução de título extrajudicial, com o objetivo de recebimento de taxa de manutenção de loteamento. Sentença de rejeição dos embargos à execução. Inconformismo da parte executada-embargante. Reforma que se impõe. Autoenquadramento como "condomínio de fato" não estende à parte autoraexequente e embargada as mesmas restrições e benefícios reconhecidos às despesas oriundas de condomínio edilício, previstas como título executivo extrajudicial pelo artigo 784, VIII e X, CPC/15. Não há espaço para se admitir o processamento da presente demanda sob a forma de execução de título extrajudicial. Reconhecimento das

balizas da possibilidade de cobrança, na tese 492, STF [Pleno, RE 695.911/SP, com julgamento proclamado em 18.12.2020] não imprime a qualificação de título executivo extrajudicial aos instrumentos trazidos como suporte à existência da despesa cobrada. Lei de regência (CC/02, CPC/15 e Leis Federais 4.591/1964 e 6.766/1979) não qualifica como título executivo extrajudicial eventual adesão associativa celebrada entre proprietário de lote de terreno e a entidade que administra o loteamento de acesso controlado. Sentença reformada. Recurso provido para acolher os embargos à execução" (Apelação Cível nº 1001877-03.2021.8.26.0428, Rel. Des. Piva Rodrigues, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 4/10/22) (g.n.).

"CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TAXA ASSOCIATIVA. Ação interposta contra arrematantes de imóvel. Extinção. Inconformismo da exequente que não merece acolhimento. Ausente título executivo judicial constituído contra a parte executada. Ausente título executivo extrajudicial. Débito que tem natureza pessoal . Precedentes do TJSP. Sentença de extinção mantida. Honorários majorados. Recurso não provido, com observação" (Apelação Cível nº 0002261-36.2021.8.26.0281, Relª. Desª. Fernanda Gomes Camacho, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 14/2/22) (g.n.).

"Apelação cível. Embargos à execução. Ação de cobrança. Associação de moradores. Loteamento fechado. Sentença de improcedência. Inconformismo. Acolhimento. Inexistência de título executivo extrajudicial. Inteligência do art. 784, inciso X, do CPC. Trata-se de loteamento fechado, nos termos dos arts. 15 e 24 da Lei Municipal 5.138/1992 e não de condomínio de lotes (art. 1.358-A, CC), o que afasta a aplicação do art. 784, inciso X, do Código de Processo Civil. Advento da Lei nº 13.465/17 não teve o condão de converter os loteamentos fechados em condomínio de lotes. Sentença reformada. Recurso provido"

(Apelação Cível nº 1034959-95.2023.8.26.0576, Rel. Des. Silvério da Silva, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 30/10/24) (g.n.).

"Execução de título extrajudicial. Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade. Execução de despesas e contribuições condominiais. Agravado que não pode ser considerado condomínio, nem de fato, uma vez que o registro da respectiva convenção foi recusado. Inaplicável a súmula 260 do STJ. Ausência de título executivo judicial. Hipótese que não se insere no art. 784, X do CPC. Cobrança que, inclusive, no caso de associação, encontraria óbice no entendimento firmado, pelo STF, no recurso extraordinário nº 695.911/SP. Execução extinta. Ajuizamento desta execução que não implicou nenhuma ilicitude. Descabidas as demais medidas pretendidas. Recurso parcialmente provido" (Agravado de Instrumento nº 2294676-82.2024.8.26.0000, Rel. Des. Coelho Mendes, 10ª Câmara de Direito Privado, j.31/10/24) (g.n.).

Aludido entendimento também já foi adotado pelo C. STJ.

Vide:

"RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. RATEIO DE DESPESAS DE MANUTENÇÃO DA ASSOCIAÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA DO ART. 784 DO CPC. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CORRETAMENTE ARBITRADOS. EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO. (...) 2. O propósito recursal consiste em dizer se: a) o termo de adesão associativa celebrado entre proprietário de lote de terreno e a associação que administra o loteamento possui natureza jurídica de título executivo extrajudicial; b) os associados estão, na espécie, obrigados a contribuir com o rateio das despesas de manutenção da associação de moradores; e c) os honorários advocatícios sucumbenciais foram adequadamente fixados. 3. De acordo com o inciso VIII do art. 784 do CPC, são títulos executivos extrajudiciais os créditos, documentalmente comprovados, decorrentes de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio. 4. O inciso X do art. 784 do CPC atribui a qualidade de título executivo extrajudicial ao crédito referente às contribuições



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas. 5. A criação da disciplina dos títulos executivos extrajudiciais teve por escopo garantir a efetividade do processo, afastando a necessidade da cognição exauriente típica da fase de conhecimento e permitindo o ajuizamento diretamente da ação de execução. 6. A técnica dos títulos executivos extrajudiciais representa verdadeira exceção ao processo de cognição exauriente, motivo pelo qual o art. 784 do CPC merece interpretação restritiva. 7. Tendo em vista que os incisos VIII e X do art. 784 do CPC referem-se, expressamente, a contratos de locação e a despesas de condomínio, não é dado ao intérprete ampliar o seu âmbito de incidência para a hipótese de créditos decorrentes do rateio de despesas de associação de moradores. 8. A partir da interpretação restritiva do rol do art. 784 do CPC e tendo em mira a tipicidade dos títulos executivos, conclui-se que o termo de adesão associativa celebrado entre proprietário de lote de terreno e a associação que administra o loteamento não possui natureza jurídica de título executivo extrajudicial (...) 10. Na hipótese dos autos, não merece reforma o acórdão recorrido, pois, nos moldes da presente fundamentação, concluiu que a lei não qualifica como título executivo extrajudicial eventual adesão associativa celebrada entre proprietário de lote de terreno e a entidade que administra o loteamento de acesso controlado. 11. Recurso especial não provido" (REsp. nº 2.110.029/SP, Relª. Minª. Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. 12/11/24).

Dessa forma, era mesmo o caso de indeferimento da inicial e extinção do processo, sem resolução do mérito, devendo a r. sentença apelada ser mantida tal como lançada.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação, sem majoração dos honorários advocatícios devidos pela apelante (CPC, artigo 85, §11), dada a ausência de condenação nesse sentido, na origem.

MÁRCIO BOSCARO
Relator