



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000376705

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1045776-74.2022.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante ALISIM GESTÃO CONDOMINIAL EIRELI, é apelado DANILO ALVES DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA).

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 sem voto), ANDRADE NETO E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1045776-74.2022.8.26.0506

Comarca: Ribeirão Preto (9ª Vara Cível)

Apelante: Alisim Gestão Condominial Eireli

Apelado: Danilo Alves de Souza

Voto nº 31.828

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO ACOLHIDOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Apelação contra sentença acolhendo embargos à execução, reconhecendo a ausência de certeza, liquidez e exigibilidade do título extrajudicial, extinguindo o processo de execução nº 1035708-65.2022.8.26.0506. A apelante sustenta a execução das taxas condominiais inadimplidas, argumentando que a cobertura das vagas de estacionamento foi aprovada em assembleia condominial.

II. Razões de Decidir

A ata da Assembleia Geral Extraordinária demonstra que os contratos para a instalação da cobertura seriam celebrados individualmente com cada proprietário, sem que o pagamento fosse considerado taxa condominial extraordinária. Descabida a execução com fundamento no art. 784, VIII e X, do CPC.

Inexiste prova de que o condômino apelado recebeu a carta descrita no contrato celebrado entre o condomínio e a empresa prestadora de serviço, exercendo a opção de pagamento e da afirmada inadimplência. Não há definição expressa de que a apelante é a garantidora do contrato, ou de que adiantou à prestadora de serviços os valores cobrados do condômino. Pretensão da apelante em relação a outros condôminos já afastada por este Tribunal.

III. Dispositivo

Recurso desprovido.

Trata-se de apelação contra sentença de fls. 76/79, de relatório adotado, acolhendo *“os pedidos formulados nos embargos à execução, para o fim de reconhecer a ausência de certeza, liquidez e exigibilidade do título extrajudicial que fundamenta a ação de execução, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil e, por conseguinte, extinguir o processo de execução 1035708-65.2022.8.26.0506, em consonância ao disposto nos artigos 924, I, 771 e 485m IV, e VI, todos do Código de Processo Civil.”*

Sucumbente, a embargada suportou o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em R\$ 1.500,00.

Inconformada, a apelante sustenta cabível a execução das taxas condominiais inadimplidas, com fundamento no artigo 784, inciso VIII e X, do Código de Processo Civil. Argumenta que a cobertura das vagas de estacionamento é aprovada em assembleia condominial, gerando o crédito em seu favor.

Pugna pela rejeição dos embargos à execução.

Contrarrazões a fls. 96/99.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Depreende-se dos autos de execução que, em

23/01/2017, realizou-se Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Vitta Vila Virgínia II, por meio da qual a maioria dos condôminos presentes aprovou a contratação da empresa Malbec para instalar a cobertura nas vagas de garagem, no valor de R\$ 1.600,00 à vista, com possibilidade de parcelamento em até 36 vezes. Segundo constou expressamente, *“o contrato será feito direto com os proprietários de cada apartamento, podendo os mesmos escolher a melhor forma de pagamento apresentada pela empresa.”* (fl. 39 dos autos de nº 1035708-65.2022.8.26.0506)

Posteriormente, em 07/03/2017, apenas o condomínio celebrou contrato de prestação de serviços com a empresa Malbec, para a montagem de 576 coberturas de vagas de garagem pelo valor de R\$ 921.600,00 (fls. 34/37).

Segundo a cláusula quinta, a contratada (Malbec) elaboraria

“uma carta, cuja cópia fará parte integrante deste contrato, comunicando aos Condôminos Proprietários as formas de pagamento e distribuída pela CONTRATANTE, nela os mesmos poderão expressar a forma de pagamento que melhor lhe convir, de posse destes dados, a CONTRATANTE irá confeccionar a Planilha de Cobrança e enviará a GARANTIDORA, para que a mesma possa realizar a emissão da cobrança das devidas cotas-parte.”

Na sequência, a cláusula sexta assim dispôs:

“a) A cobrança será realizada pela CONTRATADA diretamente aos Condôminos Proprietários que assim decidiram em Assembleia Geral Extraordinária, utilizando-se da empresa Alisim Gestão Condominial, que fará somente a cobrança das taxas extraordinárias da referida obra, mediante o

distema de antecipação de Contas de Condôminos inadimplentes, independentemente do pagamento do débito de cada Condômino Proprietário.

b) A CONTRATANTE, na figura do Síndico ou administradores, não responderá pela inadimplência ou arcará pelo custo para viabilizar a cobrança jurídica, que deverá ser feita CONTRATADA através da Garantidora.”

Pois bem.

De saída, a ata da Assembleia Geral Extraordinária demonstra que os condôminos decidiram que o contrato para a instalação da cobertura seria celebrado individualmente com cada proprietário e, como se vê, tais contratos nunca se concretizaram; não bastasse, em nenhum momento os condôminos decidiram que o pagamento pelo serviço corresponderia a taxa condominial extraordinária, nem concordaram com a cobrança do preço tocaria à ora apelante, possibilidade nem sequer mencionada na referida ata.

Logo, apenas por isso, descabido o ajuizamento da presente execução, com fundamento no artigo 784, incisos VIII e X, do Código de Processo Civil.

Ademais, inexistente prova (a) de que o condômino apelado, que não é signatário do contrato de fls. 34/37, recebeu a carta descrita na cláusula quinta; (b) exerceu opção de pagamento; (c) tampouco de sua prévia constituição em mora.

Tampouco houve expressa definição de que a apelante é a garantidora do contrato, sendo apontada apenas como responsável pela cobrança pelo serviço. Por fim, não provou que, como garantidora, adiantou os valores à empresa Malbec e, em razão disso, deve se valer da via processual adequada para a perseguição do seu

alegado crédito.

Como bem constou da sentença recorrida (fl. 78):

“Desta forma, pela leitura do contrato e da ata de assembleia, não se pode concluir que a embargada seja credora da taxa condominial extraordinária, cedida pelo condomínio, mas sim das parcelas do preço do contrato, cedidas pela prestadora.

Sendo assim, conclui-se que o crédito perseguido não está fundado na ata de assembleia, mas no contrato firmado, que é sinalagmático, o qual não foi firmado pelo executado.

O embargante, inclusive, alega inadimplência contratual e avarias (defeitos na prestação de serviços) e, sendo sinalagmático o contrato, portanto, exigindo obrigações e deveres dos signatários, a via adequada para a recuperação do crédito não pode ser outra senão a do processo de conhecimento, onde o suposto credor deverá demonstrar o cumprimento de sua obrigação e o direito à contraprestação, formando-se, então, no processo condenatório, o título executivo (judicial, portanto), conforme ensina Carlos Alberto Carmona, na obra O Novo Código de Processo Civil: questões controvertidas, Ed. Atlas, São Paulo, 2015.”

Anoto, inclusive, que outros recursos apreciados por este Egrégio Tribunal afastaram a pretensão da apelante em relação a outros condôminos, seja por falta de legitimidade ou pelo vício na instalação das coberturas.¹

Destarte, impõe-se a manutenção da sentença

¹ Apelação Cível 1035344-93.2022.8.26.0506; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2025; Data de Registro: 27/03/2025; Apelação Cível 1035531-04.2022.8.26.0506; Relator (a): Claudia Menge; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/10/2024; Data de Registro: 19/10/2024; Apelação Cível 1048891-06.2022.8.26.0506; Relator (a): Melo Bueno; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/03/2024; Data de Registro: 26/03/2024; Apelação Cível 1045200-81.2022.8.26.0506; Relator (a): Sergio Alfieri; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2023; Data de Registro: 30/11/2023



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

apelada, que deve prevalecer pelos seus próprios e jurídicos fundamentos, além daqueles aqui declinados.

Por todo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Majoro os honorários da sucumbência para R\$ 2.500,00.

J. B. PAULA LIMA

— RELATOR —