



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380843

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2075796-89.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JOAO YOSHIJI ISHIBASHI, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CRUZEIRO DO SUL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2075796-89.2025.8.26.0000

Agravante: Joao Yoshiji Ishibashi

Agravado: Condomínio Edifício Cruzeiro do Sul

Comarca de São Paulo - SP

Voto nº 39049

Agravo de Instrumento. Ação de execução. Decisão que manteve decisão anterior que fixou o valor do débito e determinou seu pagamento. Insurgência.

Não comprovação pelo executado de pagamento das parcelas do acordo que alega terem sido pagas. Não pagamento de uma das parcelas que ensejava o vencimento antecipado da dívida.

Agravo não provido.

Versam estes autos sobre agravo de instrumento interposto contra a r. decisão proferida nos autos da ação de execução movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CRUZEIRO DO SUL**, em relação a **JOAO YOSHIJI ISHIBASHI**, que manteve decisão anterior que fixou o valor do débito e determinou seu pagamento.

Inconformado, requereu a reforma da decisão agravada.

O agravo foi preparado.

É o relatório.

Em 2019, as partes celebraram acordo para pagamento do débito.

O condomínio retomou a execução em março de 2021 alegando descumprimento do acordo.

Em maio, alegou que o executado fez depósito em sua conta e requereu a suspensão da execução.

Em outubro de 2022, apresentou o valor do débito.

Em novembro de 2022, foi determinado ao executado pagar a dívida.

Ele não cumpriu a determinação.

Em março de 2023, ele alegou que quando solicitou o boleto da 23ª parcela ao escritório do condomínio, foi informado de que este não mais atuava a favor do exequente, tendo o novo advogado, com o qual entrou em contato, demorado a enviar os boletos vencidos, o que foi feito somente em agosto de 2022.

Assim, requereu fosse retomado acordo.

Em maio de 2023, o condomínio alegou que tentou retomar o acordo, porém, o executado não pagou os boletos de abril e maio de tal ano alegando dificuldades, razão por que requereu a retomada da execução.

O executado reiterou suas alegações e alegou que recebeu os boletos do acordo com data de pagamento no dia 10, em vez do que constou na avença, o dia 26.

Em junho de 2023, o condomínio alegou que o acordo fora retomado, tendo os boletos vencimento para todo dia 26.

O executado em julho de 2023, alegou que recebeu boletos com vencimento no dia 19 e a partir da parcela 15, o que estaria incorreto, pois havia pago 22 parcelas.

A respectiva petição não foi acompanhada de provas.

O condomínio alegou que: (a) não haviam sido pagas as parcelas 15/42, 16/42, 17/42, 18/42 e 19/42; (b) após a parcela 19/42, seriam cobradas as parcelas a partir da 23/42, pois as parcelas 20 a 22 estavam pagas.

Em julho de 2023, o executado apresentou comprovantes de pagamentos desacompanhados dos boletos a que se

refeririam.

O condomínio alegou o que segue: “(...) Nota-se que o executado não teve o menor controle dos pagamentos, até pelo descritivo das liquidações apresentados anteriormente por ele e agora, consta como destinatário/favorecido das parcelas 15 e 16 – fls.296/297 Claudineia Maria Pena – antiga patrona do condomínio e o qual se tratava de seus honorários, estipulado no acordo. O relatório financeiro de fls. 188/208, demonstra efetivamente cada pagamento localizado e que inclusive pode-se notar nas páginas 5/6 do aludido relatório (fls. 192/193) que o requerido nem sempre respeitou a ordem e os valores das parcelas. constam como quitadas. Outrossim, nas páginas 11 e 12 do relatório financeiro, está claro que as parcelas 15,16,17,18 e 19 não foram quitadas e sim os subsequentes 20, 21 e 23. Diante do exposto, em atendimento ao r. despacho, o exequente informa que as parcelas inadimplidas pelas Unidade 21 e 22, e que ainda restam a pagar, de acordo com o Relatório Financeiro são: parcelas 15 a 19 e 23 a 42, cujas datas de vencimento deve ser a partir de 26 de agosto (vide boletos fls. 288/291) sendo que os boletos serão emitidos mês a mês e entregues ao condômino juntamente com a cota atual. (...)”.

O executado alegou que: (a) os honorários advocatícios foram pagos à vista em 2016; (b) as parcelas 15 e 16/42 foram depositadas em conta de Claudineia Maria Pena Sociedade de Advogados, após sua funcionária permitir tal ato ante o não recebimento dos boletos; (c) a funcionária informou que os próximos pagamentos deveriam ser feitos para a Adaplan; (d) isso demonstrava que realizou os depósitos conforme indicações da administradora.

O condomínio requereu que o executado comprovasse todos os depósitos feitos.

O executado juntou extratos e comprovantes de pagamentos desacompanhados dos boletos.

O condomínio alegou que fez levantamento dos pagamentos e ainda era devida a quantia de R\$ 68.478,59, não tendo sido feitos pagamentos das dívidas referentes as seguintes datas:

26/07/2012 a 18/12/2021; 18/01/2022 a 18/10/2022; 26/08/2023 e 26/09/2023.

Em 10 de julho de 2024, o executado foi intimado para pagar o débito.

Essa decisão, ainda que tacitamente, desacolheu as alegações do executado.

Ele alegou que: (a) nunca alegou que não poderia pagar a dívida; (b) até março de 2023, estava pagando as parcelas do acordo; (c) insistentemente, contatava o advogado do condomínio que lhe pedia para aguardar; (d) a partir de abril de 2023, passou a receber boletos com vencimentos no dia 10, em vez do dia 26.

Verifica-se que, em vez de agravar, ele preferiu insistir em suas alegações no juízo.

Após manifestação do exequente sobre as alegações do executado, sobreveio a decisão agravada assim redigida: “(...) A despeito dos esforços argumentativos da parte executada, não restou comprovado documentalmente seus argumentos. Ademais, verifica-se que intimada para pagar o valor do débito (fl. 354), não cumpriu o determinado. Manifeste-se a parte exequente em termos de prosseguimento, dando efetivo andamento ao feito e requerendo o que de direito, no prazo de 10(dez) dias úteis. (...)”.

Conforme narrado acima, o executado teve diversas oportunidades de comprovar o pagamento do débito, o que não fez.

Ele insistiu na tese de que não recebeu ou recebeu boletos com datas de vencimento incorretas sem comprovar os pagamentos dos débitos indicados como vencidos.

Observa-se, nesse aspecto, que o acordo previu que seriam enviados boletos ao executado e, se isso não ocorresse, ele deveria realizar os pagamentos diretamente à administradora.

Mesmo após o condomínio optar pela continuidade do acordo, a comprovação dos pagamentos de todos os débitos vencidos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

indicados pelo condomínio não foi feita.

O acordo previu que haveria vencimento antecipado da dívida em caso de não pagamento de alguma de suas parcelas.

Assim, havendo débitos, a execução pode prosseguir pelo valor total da dívida.

Nego provimento ao recurso.

Moraes Pucci
Relator