



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000383714

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1038214-97.2023.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante I9ADMBENS - INOVANDO CONDOMÍNIOS., são apelados DANIEL SCALDELA DE LA COLETA e EDIFÍCIO RESIDENCIAL DIAMOND.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39.520

Apelação nº 1038214-97.2023.8.26.0564
Comarca: SÃO BERNARDO DO CAMPO – 5ª Vara Cível
Apelante: I9ADMBENS – GESTÃO DE INTELIGÊNCIA
CONDOMINIAL LTDA. (Corré-Reconvinte)
Apelado: DANIEL SCALDELA DE LA COLETA
(Autor-Reconvindo)
Interessado: EDIFÍCIO RESIDENCIAL DIAMOND (Corréu)
Juiz Prolator: Carlo Mazza Britto Melfi

APELAÇÃO. Despesas condominiais. Ação de consignação em pagamento. Reconvencção. R. sentença de procedência do pedido inicial e improcedência do pedido reconvençional. Insurgência da Administradora corré/reconvinte arguindo, em preliminares, incompetência territorial e ilegitimidade passiva de parte, defendendo, no mérito, a improcedência da ação de consignação em pagamento e procedência do pedido reconvençional. Reclamo que não prospera. Escolha do foro fundamentada no art. 53, inc. III, letra "a" e inc. IV, "b", do Código de Processo Civil – CPC. Participação direta da Administradora do Condomínio no envio de boletos com a inclusão de valores alegadamente abusivos. Preliminares afastadas. Conjunto probatório favorável ao demandante. Consignação de saldo de despesas condominiais sem a inclusão de honorários advocatícios e da “taxa administrativa”. Concordância do Condomínio/corréu que concedeu ampla, geral e irrestrita quitação dos débitos condominiais. Cobrança de honorários advocatícios condicionada ao ajuizamento de cobrança judicial. Prestação de serviços de cobrança da apelante não comprovado. “Taxa administrativa” indevida. Pleito reconvençional voltado à condenação do autor/reconvindo ao ressarcimento pelo valor gasto pela empresa/reconvinte com a contratação de advogado para defesa de seus interesses. Inadmissibilidade. Contratação de serviços advocatícios firmado entre particulares (cliente e seu patrono), sem a participação do condômino/reconvindo na avença. Reparação indevida. Sentença mantida na íntegra. Sucumbência majorada. **Recurso improvido.**

Trata-se de apelação interposta somente pela Administradora/corré contra a r. sentença de fls. 185/188, cujo relatório se adota, que julgou procedente a pretensão deduzida na inicial, em relação ao requerido Edifício Residencial Diamond, ante a concordância do mencionado réu com o pedido do autor, declarando extinta a obrigação do demandante, sem condenação em verbas sucumbenciais. E ainda, julgou improcedente o pedido reconvenicional interposto pela corré i9Admbens – Gestão de Inteligência Condominial Ltda. em face de Daniel Scaldelai Dela Coleta. Diante da sucumbência na reconvenção condenou a ré/reconvinte ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em R\$800,00, preservando-se a dignidade da verba honorária (art. 85, §8º do CPC).

Em suas razões recursais (fls. 193/201), a Administradora/corré, i9Admbens – Gestão de Inteligencia Condominial Ltda. (i9AdmBens – Inovando Condomínios Ltda.), sustenta, em preliminares, incompetência territorial, vez que o Condomínio não está situado na Comarca de São Bernardo do Campo; e ilegitimidade passiva de parte, posto que alegadamente não possui responsabilidade alguma sobre atos discricionários do Condomínio requerido. No mérito, busca a reforma da decisão, insistindo que não há nenhuma obrigação a ser cumprida pela apelante, visto que o suposto ilícito é de responsabilidade de terceira pessoa, no caso o Condomínio. Argumenta que agiu no cumprimento de suas obrigações contratuais. Aduz que a cobrança de honorários advocatícios está prevista na Convenção Condominial (art. 23). Também alega que no contrato de prestação de serviços da apelante há previsão da “taxa de serviço de cobrança”. Persiste, ainda, na procedência do pedido reconvenicional de ressarcimento dos valores dispendidos com a contratação de advogado, além das custas processuais e sucumbência.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 206/207).

Contrarrazões ofertada somente pelo Condomínio (fls. 208/213).

Sem expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Conheço do recurso, uma vez que preenchidos os pressupostos de admissibilidade.

Infere-se dos autos que o autor, Daniel Scaldelai Dela Coleta, proprietário de uma unidade condominial (apartamento 91) localizado no Edifício Residencial Diamond, ajuizou a presente ação de consignação em pagamento tangente ao saldo de despesas condominiais, no importe de R\$6.576,22, em face do Condomínio e sua Administradora, i9ADMBENS – Gestão de Inteligência Condominial Ltda. (i9AdmBens – Inovando Condomínios Ltda.).

Narra o condômino que ao solicitar o boleto para pagamento das cotas em aberto, teriam sido incluídas, além de multa, juros e correção monetária, as despesas com honorários advocatícios e “taxa administrativa”.

Menciona que ao questionar a advogada da ré sobre os honorários advocatícios e “taxa de cobrança administrativa” indevidamente incluídos nos cálculos, não obteve resposta.

Nesse contexto ajuizou a presente ação de consignação em pagamento tangente as despesas condominiais em aberto, sem os honorários advocatícios e a “taxa administrativa”.

Citadas as partes rés contestaram a ação, com pedido de reconvenção pela Administradora do Condomínio (fls. 46/52 e 147/149).

Réplica apresentada e contestação à reconvenção ofertada (fls. 165/173 e 174/179).

Instadas as partes a especificarem provas (fl. 180), a corré Administradora pugnou pelo julgamento antecipado da lide (fl. 183), decorrendo o prazo para manifestação do demandante e do Condomínio/requerido (fl. 184).

Julgada procedente a ação principal e improcedente o pedido reconvenicional, apela apenas a empresa requerida i9ADMBENS batendo-se pela reforma total do julgado.

Pois bem.

De largada, afasto a preliminar de incompetência territorial.

Isso porque, conquanto o Condomínio esteja localizado em Mauá/SP, a escolha do foro está fundamentada no art. 53, inc. III, letra "a" e inc. IV, "b", do Código de Processo Civil – CPC, *in verbis*:

“Art. 53. É competente o foro:

(...)

III - do lugar:

a) onde está a sede, para a ação em que for ré pessoa jurídica;

(...)

IV - do lugar do ato ou fato para a ação:

(...)

b) em que for réu administrador ou gestor de negócios alheios;*”(g.n.)*

De outra parte, afasto a preliminar de ilegitimidade passiva de parte, vez que a Administradora do Condomínio participou diretamente no envio do boleto das despesas condominiais, incluindo valores alegadamente abusivos.

Logo, a Administradora é parte legítima para compor o polo passivo da presente demanda.

No mérito, não prospera o inconformismo recursal.

A r. sentença está bem fundamentada, dentro da razoabilidade e deu plausível solução à lide.

Incontroverso nos autos que a Administradora do Condomínio incluiu, nos cálculos das despesas em aberto, a cobrança de honorários advocatícios e “taxa de cobrança”.

Ora, conquanto a apelante tente eximir-se da responsabilidade pela consignação em pagamento, o fato é que procurada pelo condômino para esclarecimentos acerca dos acréscimos alegadamente indevidos, manteve-se inerte, acarretando o ajuizamento da presente ação.

Importante destacar que o Condomínio requerido, Edifício Residencial Diamond, não ajuizou ação judicial para cobrança das cotas condominiais da referida unidade condominial e as negociações se deram diretamente com sua administradora, a empresa i9ADMBENS, que elaborou os cálculos que geraram a controvérsia.

Ademais, segundo a Convenção Condominial (art. 23, letra “d”, fl. 105), a cobrança dos honorários advocatícios é devida somente em caso de ajuizamento de ação, o que, repita-se, não ocorreu.

Por outro lado, o Condomínio/apelado concordou com o pleito do autor, tanto que requereu o levantamento da quantia depositada em juízo, concedendo ampla, geral e irrestrita quitação dos débitos condominiais.

No que toca ao pedido reconvenicional, melhor sorte não socorre a recorrente.

De fato a apelante teve que contratar advogado para defesa nos autos, contudo, o pedido de ressarcimento pela contratação é totalmente descabido.

Com efeito, os honorários advocatícios contratuais foram firmados entre particulares (cliente e seu patrono), sem a participação do autor/apelado na avença, não havendo que se falar em reparação pelos valores desembolsados.

Aliás, esse é o entendimento firmado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, veja-se:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. RESSARCIMENTO. ARTS. 389, 395 E 404 DO CC. DESCABIMENTO. PRECEDENTES. IMPUGNAÇÃO. COLAÇÃO DE JULGADOS CONTEMPORÂNEOS OU SUPERVENIENTES. AUSÊNCIA. ART. 1.021, § 1º, DO CPC. SÚMULA N. 182/STJ. NÃO CONHECIMENTO.

1. A Segunda Seção do STJ já se pronunciou no sentido de ser incabível a condenação da parte sucumbente aos honorários contratuais despendidos pela vencedora.

2. Se “fundamentada a decisão agravada no sentido de que o acórdão recorrido está em sintonia com o atual entendimento do STJ, deveria a recorrente demonstrar que outra é a positivação do direito na jurisprudência do STJ” (STJ, AgRg no REsp 1.374.369/RS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, DJe de 26/6/2013).

3. Incidência do enunciado n. 182 da Súmula desta Corte face à ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão agravada.

3. Agravo interno não conhecido”. (AgInt no REsp n. 1.653.575/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/11/2017, DJe de 23/11/2017.) (g.n.)

Assim, totalmente desproporcional a pretensão da apelante em se ver ressarcida pela contratação de advogado para sua defesa.

Como bem destacado pelo Magistrado sentenciante, cuja fundamentação, repisa-se, adota-se integralmente:

*“Quanto ao mais, observo que, **diversamente do alegado, não é cabível a cobrança de honorários advocatícios em razão da inadimplência do condômino, sendo tal valor devido somente em caso de necessidade de propositura de ação**, conforme previsto no art. 23, item “d”, da Assembleia Geral, que condicional a cobrança de custas processuais e honorários advocatícios ao caso de cobrança judicial (p. 105).*

*A cobrança inserida no boleto encaminhado pela ré a título de “taxa de cobrança” e que estaria prevista no contrato firmado entre o Edifício Residencial Diamond e a requerida i9ADMBENS, cláusula 4.3.1.1 (p. 138) também não é devida, tendo em vista não ter a ré comprovado a prestação do “serviço de cobrança” e, ademais, **mencionada taxa seria cobrada através dos boletos de “acordo ao inadimplente” e não houve qualquer acordo entre as partes**, mas sim a imposição de valores indevidos ao autor, a título de honorários advocatícios e taxa de serviço de cobrança.*

*A reconvenção também não comporta acolhimento, uma vez que o autor não participou da contratação havida entre a ré administradora e seu patrono e não pode ser compelido a arcar com valores acertados no “contrato de prestação de honorários advocatícios”, em negociação da qual não participou. **Compete à parte que contratou, arcar com os valores do contrato.**” (g.n.)*

Inexistem, portanto, outros argumentos capazes de, em tese, infirmar as conclusões adotadas.

Saliente-se que o Julgador não está obrigado a rebater item por item das alegações das partes, podendo se ater ao que é essencial para a entrega da prestação jurisdicional.

Assim, nada mais falta a não ser confirmar a r. sentença, por seus próprios fundamentos.

Com vistas ao art. 85, § 11, do CPC, fica majorada a honorária advocatícia a que foi condenada a corré/reconvinte i9ADMBENS – Gestão de Inteligência Condominial Ltda. para **R\$1.000,00**.

Finalmente, tem-se por prequestionada, e reputa-se não violada, toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico dos Colendos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso**, nos termos explicitados.

ISSA AHMED
Relator