



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1008967-14.2024.8.26.0604
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000384597

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008967-14.2024.8.26.0604, da Comarca de Sumaré, em que é apelante BV GARANTIA S/A., são apelados MARLENE ESTEVES DA ROCHA (NÃO CITADO) e RONALDO ADRIANO LOPES (NÃO CITADO).

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 sem voto), MORAIS PUCCI E MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

VIANNA COTRIM
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1008967-14.2024.8.26.0604
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELANTE: BV GARANTIA S/A.

APELADOS: MARLENE ESTEVES DA ROCHA E RONALDO ADRIANO LOPES

COMARCA: SUMARÉ

EMENTA: Despesas condominiais - Execução de título extrajudicial - Sub rogação da autora nos direitos do condomínio não evidenciada - Ilegitimidade ativa configurada - Decreto extintivo mantido - Apelo improvido.

VOTO Nº 52.736
(processo digital)

A r. sentença de fls. 100/103, cujo relatório é ora adotado, julgou extinta sem julgamento do mérito a ação de cobrança de despesas condominiais.

Apelou a autora, a fls. 109/113, defendendo sua legitimidade com base na sub-rogação convencional, comprovada pelo documento de cessão de direitos devidamente registrado e as cláusulas específicas que preveem a transferência dos direitos creditórios. Destaca



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1008967-14.2024.8.26.0604
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

que a sub-rogação contratual não exige, além do contrato, qualquer outra formalidade específica para sua validade, exceto o consentimento das partes envolvidas, o que já está amplamente demonstrado.

Processado o recurso, subiram os autos sem contrarrazões, sobrevindo o recebimento do reclamo.

É o relatório.

O recurso não prospera.

Trata-se de execução por meio da qual a autora objetiva o recebimento de cotas condominiais inadimplidas pelos executados; sob a alegação de que firmou contrato com o Condomínio Residencial São Pedro para realizar cobranças, mediante antecipação de valores referentes às taxas condominiais não pagas pelos condôminos, com cláusula de sub-rogação.

Inicialmente, o contrato entabulado pela autora com o mencionado Condomínio não possui a extensão por ela pretendida no que tange à sub-rogação, (fls. 21/25), em suma estabelecendo, em sua cláusula 16ª, que a sub-rogação não se operará de imediato, mas sim automaticamente com a rescisão por parte do contratante (condomínio).

A própria autora apelante relata ter sido ela, contratada, a enviar a notificação ao condomínio, não havendo documentos que demonstrem se tratar de equívoco de em seu relato, os quais deveriam acompanhar a inicial, cumprindo a condição contratual.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1008967-14.2024.8.26.0604
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Na hipótese *sub judice*, a r. sentença ressaltou também que a parte autora não comprovou o adiantamento da taxa condominial executada e, embora tenham sido trazidos os documentos de fls. 128/143, já na fase de interposição do apelo, é certo que também não são aptos a comprovar a mencionada sub-rogação, porquanto insuficientes para esclarecer a dívida cobrada de forma individual.

Saliente-se, por oportuno, que a sub-rogação convencional ocorre apenas quando o credor recebe o pagamento de terceiro e expressamente lhe transfere todos os seus direitos, nos termos do artigo 347, inciso I, do Código Civil; o que incorreu *in casu*.

Em suma, não existe demonstração efetiva da sub-rogação da recorrente nos créditos antecipados ao Condomínio Residencial São Pedro e à individualização da dívida em face dos condôminos executados; de sorte que se impunha o reconhecimento de sua ilegitimidade para cobrar as taxas condominiais diretamente dos requeridos.

A esse respeito, bem sintetizou o magistrado *a quo*:

O mesmo vale para a alegada sub-rogação, ausente comprovação documental plena, consistente e inequívoca de que houve pagamento, pelo ora exequente, e em favor do ente condominial, especificamente do crédito ora cobrado, o que não se presume e ao que é insuficiente o que foi apresentado nos autos, nem também de que tenha havido a celebração de contrato a tal título, com a necessária, formal e expressa e específica transferência dos direitos de crédito ao ora exequente, conforme exigido pelo artigo 347, I, do Código Civil, também não presumível, mormente porque o caso em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1008967-14.2024.8.26.0604
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

absolutamente nada se enquadra à hipótese do artigo 346 do mesmo diploma legal.

E a apresentação de tais provas documentais deveria ter sido feita com a inicial, quando da propositura da ação, artigo 434, CPC, acrescentando-se aqui que a própria inicial em momento algum veicula tais fatos, em especial ter promovido o pagamento do débito em favor do ente condominial ou ter recebido a titularidade de crédito através de instrumento escrito e válido de cessão ou sub-rogação. (fls. 101)

Em situações análogas envolvendo a mesma situação discutida nos autos, esta Corte tem orientado:

“Apelação. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Sentença de extinção do feito sem resolução do mérito, por ausência de legitimidade processual, sob o fundamento de que não ficou suficientemente comprovado que a exequente se sub-rogou nos direitos do credor. Recurso da Autora. Alegação de que, ante a antecipação dos créditos em favor do condomínio, adquiriu legitimidade de cobrança, afirmando que há previsão contratual quanto à sua legitimidade. Aduz que caso o condomínio seja o único legitimado a cobrar, receberá a cota condominial duas vezes, fazendo, ainda, referência à demanda de nº 0007920-72.2021.8.16.0194, que correu na 24ª Vara Cível da Comarca de Curitiba/PR e tratou sobre acordo firmado, invocando o art. 347, I, do Código Civil. Recurso da Autora que não merece prosperar. Sub-rogação não comprovada. Autora que intimada nos termos do art. 373, I, do CPC a comprovar o adiantamento de valores, limita-se a carrear e-mail onde consta a rescisão contratual. Comprovação de adiantamento das cotas condominiais não adimplidas juntadas com o recurso de Apelação, não podendo ser considerado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1008967-14.2024.8.26.0604
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

como prova nova, ante a excepcionalidade disposta no parágrafo único do art. 435 do CPC. Ausência de comprovação no momento processual oportuno do disposto no art. 347, I, do Código Civil. Precedentes dessa Colenda Câmara em caso análogo. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (Apelação Cível 1008077-80.2021.8.26.0604; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2023; Data de Registro: 31/01/2023)

“EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Taxas condominiais. Ilegitimidade ativa configurada na espécie. Autora que não comprovou a sub-rogação nos direitos do condomínio em relação ao crédito aqui executado. Precedentes desta Corte para casos análogos, também por ela promovidos. Sentença de extinção mantida. Recurso desprovido.” (Apelação Cível 1008004-11.2021.8.26.0604; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/09/2022; Data de Registro: 02/09/2022)

“DESPESAS DE CONDOMÍNIO. EXECUÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS. DECISÃO DE EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO POR ILEGITIMIDADE ATIVA. INSURGÊNCIA. DESCABIMENTO. APELANTE QUE ALEGA TER SE SUB-ROGADO NOS DIREITOS DO CONDOMÍNIO QUANTO AO CRÉDITO EXECUTADO. SUB ROGAÇÃO DO CRÉDITO NÃO COMPROVADA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO MANTIDA. Recurso improvido.” (Apelação Cível 1007975-58.2021.8.26.0604; Relator (a): Cristina Zucchi; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/08/2022; Data de Registro: 23/08/2022)

A própria jurisprudência invocada no apelo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1008967-14.2024.8.26.0604
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

menção a necessidade da prova do adiantamento dos valores.

Logo, era de rigor o decreto extintivo do feito, ficando mantida a sentença, tal como lançada.

Ante o exposto e por esses fundamentos, nego provimento ao apelo.

VIANNA COTRIM
RELATOR