



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000387628

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1044503-46.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LUZIA DA SILVA NOBRE (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMINIO EDIFICIO BERNARDINO DE CAMPOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1044503-46.2024.8.26.0100.

Apelante: Luzia da Silva Nobre.

Apelado: Condomínio Edifício Bernardino de Campos.

Ação: Cobrança.

Origem: 21ª Vara Cível Central de São Paulo.

Juíza de 1ª instância: Dra. Camila Franco de Moraes Bariani.

Voto nº 14.790.

CONDOMÍNIO. TAXA/CONTRIBUIÇÕES.
Ausência dos boletos que não elide a legitimidade da cobrança. Coligidas a convenção condominial, a planilha de débitos e as atas assembleares a indicar o valor das cotas exigidas. Documentos substanciais x fundamentais. Distinção. Sucumbência majorada. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 134/137, cujo relatório se adota, que julgou procedente o pedido para condenar a ré ao pagamento de R\$ 7.790,02, bem como as despesas condominiais vencidas ao longo da ação.

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) não há legitimidade ou previsão dos valores cobrados nas atas de assembleia; b) o autor não juntou os boletos; c) o cálculo é unilateral, confuso e genérico (fls. 140/144).

Tempestiva e bem processada, com gratuidade (fls. 135), vieram aos autos contrarrazões (fls. 148/151), com impugnação à justiça gratuita.

É a síntese do necessário.

Prima facie, à míngua de prova pré-constituída¹ de realidade econômica diversa, há de prevalecer a gratuidade antes concedida (fls. 135), a afastar a revogação que se postula.

¹ CPC, art. 434.

No mérito, o apelo não há de ser provido, pois a r. sentença de primeiro grau deu à lide o correto desate, o que permite seja ela mantida com arrimo nos seus próprios fundamentos, *ex vi* do art. 252 do Regimento Interno desta Corte²; como admite o STF e o STJ.

*Reveste-se de plena legitimidade jurídico-constitucional a utilização, pelo Poder Judiciário, da técnica da motivação "per relationem", que se mostra compatível com o que dispõe o art. 93, IX, da Constituição da República. A remissão feita pelo magistrado – referindo-se, expressamente, aos fundamentos (de fato e/ou de direito) que deram suporte a anterior decisão (ou, então, a pareceres do Ministério Público ou, ainda, a informações prestadas por órgão apontado como coator) constitui meio apto a promover a formal incorporação, ao ato decisório, da motivação a que o juiz se reportou como razão de decidir. Precedentes.*³

*No julgamento da apelação, o Tribunal local pode adotar ou ratificar, como razões de decidir, os fundamentos da sentença, prática que não acarreta omissão, não implica ausência de fundamentação nem gera nulidade. Precedentes.*⁴

Com efeito, a ré não nega a dívida condominial, apenas insiste que o cálculo unilateral acostado pela Apelada é completamente confuso e genérico, bem como está desacompanhado dos boletos e/ou balancetes de despesas de gerais e mensais do condomínio, não podendo, portanto, servir de base condenatória (*sic*) (fls. 142), a não se desincumbir do seu

² “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

³ STF, AI no AgR-ED 825.520/SP, rel. Min. Celso de Mello, j. 31.05.2011.

⁴ STJ, AgInt no AREsp. 1.075.290/SC, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 15.03.2018. Em igual sentido e da mesma Corte: REsp. 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007.

ônus probatório.⁵

De fato, não se verifica necessidade de outros documentos que não os aqui juntados.

Afinal, há muito se conduz a jurisprudência bandeirante por outro caminho:

*Ao condômino inadimplente compete demonstrar a ilegalidade da cobrança, não podendo valer-se da falta de comprovação da origem dos débitos para exonerar-se da dívida.*⁶

De todo modo, não há confundir-se documento *substancial* com o meramente *fundamental*, duas modalidades ontologicamente distintas.

Os primeiros são definidos na lei processual como indispensáveis à propositura da ação, são aqueles que o ordenamento jurídico considera, por via de regras expressas, fonte única de prova, do fato-ato jurídico, no sentido de que não pode este ser provado senão pela via documental prevista. Ao revés, os segundos constituem fonte alternativa de prova, porque são apenas um dentre os vários meios admissíveis de demonstração jurídica do fato.⁷

Interessa é que não nega a apelante – na essência – o seu inadimplemento, a pretender a desconstituição do seu débito por meio de questões formais aqui irrelevantes.

Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Embargos do devedor. Alegação de ausência de documentos imprescindíveis para aparelhar a execução. Desnecessidade de juntada de boletos, ou mesmo da ata da assembleia que aprovou as contribuições. Rateio de despesas ordinárias que já

⁵ CPC, art. 373, II.

⁶ 2º TacCiv/SP, Apelação s/Rev. nº 799.514-0/7, rel. Mendes Gomes, j. 20.10.2003.

⁷ TJSP, AI 196.193-1/0, rel. Cezar Peluso, j. 04.05.1993.

é previsto na convenção, sendo que a obrigação de pagamento decorre da lei. Documentação apresentada que se mostra suficiente para embasar a execução. Exegese do artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil. Débitos condominiais referentes a período posterior ao recebimento do imóvel pelo embargante, considerando-se a data de expedição do "habite-se", que foi aprovada pela assembleia como data de entrega da obra. Responsabilidade do promissário-comprador perante o condomínio, não obstante eventual irregularidade no registro da incorporação ou a existência de defeitos construtivos. Obrigação de natureza propter rem. Embargos rejeitados. Sentença mantida. Recurso improvido (g.n.).⁸

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – GRATUIDADE PROCESSUAL – Decisão agravada indeferiu o pedido de gratuidade processual e determinou a prova da fixação do valor das cotas condominiais – Documentos aptos a embasar a execução – **Desnecessária a apresentação de ata com aprovação assemblear do débito reclamado e matrícula do imóvel ou contrato de compra e venda – Não comprovada a alegada carência de recursos financeiros – RECURSO DO EXEQUENTE PARCIALMENTE PROVIDO (g.n.).⁹***

*DESPESAS DE CONDOMÍNIO – EMBARGOS À EXECUÇÃO – Citação – CPC, art. 248, §4º – Validade – Inadimplemento incontroverso – Documentos juntados com a inicial aptos a embasar a execução, nos termos dos artigos 784, X, CPC e 1.336, I, CC – **Desnecessária a apresentação de ata com aprovação assemblear do débito reclamado – Excesso de execução demonstrado – Necessidade de exclusão do montante executado – Embargos***

⁸ TJSP, AC 1012717-33.2021.8.26.0344, rel. Ruy Coppola, 06.5.2022.

⁹ TJSP, AI 2287394-27.2023.8.26.0000, rel. Flavio Abramovici, j. 15.12.2023.

improcedentes – Recurso parcialmente provido (g.n.).¹⁰

Merece prestígio, portanto, a conclusão da MM. Juíza sentenciante:

Conforme se extrai de referida planilha de cálculo (fl 13), as despesas cobradas pelo condomínio autor se referem a (i) acordo das contas de água; (ii) taxa extra; (iii) elaboração de A.V.C.B. (auto de vistoria do corpo de bombeiros); (iii) fundo trabalhista; (iv) taxa de condomínio e (v) revestimento e pintura. Todas elas possuem previsão na Convenção de Condomínio (fls. 14/33) ou foram devidamente aprovadas em assembleia, conforme demonstrado pelas atas de fls. 87/118.

Em relação ao "acordo das contas de água com a Sabesp", o rateio entre os condôminos e a cobrança separada da taxa de condomínio foram aprovadas na assembleia realizada em 29.07.2022, nos termos do item 9 da ata de fls. 110/118.

A aprovação da cobrança de "taxa extra" para contratação de advogado para promover ação judicial contra ex-síndico também restou aprovada pelo condomínio na assembleia de 29.07.2022, nos termos do item 3 da ata de fls. 110/118.

Já a "execução de tudo que for necessário para obtenção do A.V.C.B" restou aprovada em assembleia realizada em 26.09.2022, conforma consignado no item 2 da ata de fls. 102/109.

A criação de fundo trabalhista para cobrir despesas de indenização de funcionários demitidos aprovada pelo condomínio na assembleia de 29.07.2022, nos termos do item 8 da ata de fls. 110/118.

A contratação de reforma da fachada (revestimento e pintura) também foi aprovada pelo condomínio na assembleia realizada em 06.02.2024, conforme item 1 da ata de fls. 87/100.

Por fim, a cobrança de taxa de condomínio

¹⁰ TJSP, AC 1018339-15.2022.8.26.0100, rel. Melo Bueno, j. 30.11.2023.

e a obrigação dos condôminos de concorrerem para o custeio das despesas no edifício possuem expressa previsão na "Parte F" (artigos 13 a 18) da Convenção de Condomínio (fls. 20/24).

Assim, estando devidamente comprovada a origem das despesas, é de rigor a procedência da ação (fls. 135/136).

Sucumbente na sua pretensão¹¹, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majora-se a verba honorária devida pelo apelante para 15% da condenação, respeitada a gratuidade que lhe aproveita.¹²

Ex positis, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual¹³, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

¹¹ STJ, AgInt nos ED em AREsp 762.075/MT, rel. Min. Felix Ficher, j. 19.12.2018; AgInt nos EREsp 1.539.725/DF, rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. 09.08.2017; ED no AgInt no REsp 1.573.573/RJ, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 04.04.2017.

¹² CPC, art. 98, § 3º.

¹³ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.