



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000391063

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1031182-58.2022.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante ALISIM GESTÃO CONDOMINIAL EIRELI, é apelado RODRIGO RIBEIRO ERENO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 36734

APELAÇÃO Nº: 1031182-58.2022.8.26.0602

COMARCA: SOROCABA

APTE.: ALISIM GESTÃO CONDOMINIAL EIRELI

APDO.: RODRIGO RIBEIRO ERENO

EXECUÇÃO. TAXA CONDOMINIAL EXTRAORDINÁRIA. Autora que pretende a execução do débito referente às despesas condominiais extraordinárias, em razão da reforma das garagens do condomínio. Sentença de extinção sem julgamento de mérito ante a ausência de legitimidade ativa. Apelo da autora. Valor do preparo recursal. Recolhimento a menor. Valor irrisório. Preponderância da função pública desempenhada pela jurisdição. Precedentes. Recurso conhecido. Intimação da apelante para efetuar o pagamento complementar das custas de preparo em 15 (quinze) dias, sob pena de inscrição na dívida ativa. Ausência de prevenção à 34ª Câmara. Demandas que, destarte fundadas no mesmo contrato de prestação de serviços, se referem a condôminos distintos, pretendendo a execução de valores diversos. Obrigação individual de cada condômino que não gera identidade entre pedidos ou causa de pedir. Distribuição por sorteio que deve prevalecer. Pedido de distribuição do feito por prevenção afastado. Mérito recursal. Exequente que não comprova ser detentora do crédito executado, mas somente responsável pela intermediação da cobrança extrajudicial, nos termos do contrato de prestação de serviços. Ilegitimidade ativa corretamente reconhecida. Sentença mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de “AÇÃO DE EXECUÇÃO” (sic) ajuizada por ALISIM GESTÃO CONDOMINIAL EIRELI em face de RODRIGO RIBEIRO ERENO.

A r. sentença de fls. 191/193 (disponibilizada no DJe de 12/08/2024 – fls. 195) extinguiu o feito, sem resolução de mérito, nos seguintes termos:

“Diante de todo o exposto, serve a presente para JULGAR EXTINTO O PROCESSO, SEM RESOLUÇÃO

DE MÉRITO, nos termos do artigo 485, inciso VI (ilegitimidade de parte ativa), do CPC, condenando a autora sucumbente ao pagamento das custas, despesas e honorários em detrimento da parte ré, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa."

Inconformada, apela a autora (fls. 196/206).

Alega que "Em recursos de apelação semelhantes movidos por esta apelante em face de condôminos do Parque Smart, de forma livre, já decidiu-se que eventual recurso de apelação deve ser distribuído à Egrégia 34ª Câmara de Direito Privado".

Sustenta que "A legitimidade ativa não poderia ser do condomínio contratante, pois restou EXPRESSO em contrato que o mesmo não seria responsável pelas cobranças dos inadimplentes".

Ressalta que "se o condomínio NÃO é parte legítima para executar as referidas taxas condominiais, por óbvio somente a empresa Malbec Construtora Ltda. ou esta Garantidora apelante poderiam figurar no polo ativo. Do contrário, as referidas taxas seriam inexecutáveis, por completa ausência de parte ativa legítima, pois não existe outra pessoa, física ou jurídica, que possa ocupar o polo ativo da presente demanda".

Recurso tempestivo, regularmente processado e com as custas de preparo recolhidas às fls. 207/208.

Contrarrazões pelo réu às fls. 212/238.

É o relatório.

Inicialmente, observa-se que a autora-apelante

efetuiu o recolhimento de preparo a menor em relação ao apurado às fls. 244.

Contudo, a diferença entre o valor apurado e o efetivamente recolhido não se mostra relevante ao ponto de obstar o conhecimento da apelação (R\$22,05), devendo preponderar a função pública desempenhada pela jurisdição.

Nesse sentido:

1. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ERRO MANIFESTO. EFEITO MODIFICATIVO. CABIMENTO. 2. PROCESSUAL CIVIL. PREPARO. INSIGNIFICÂNCIA. DESERÇÃO. RELEVAÇÃO. PRECEDENTES.

1. Excepcionalmente pode se conferir efeito modificativo aos embargos de declaração, desde que o erro seja manifestamente equivocado.

2. A quantia irrisória de R\$ 1,00 (um real) do valor do preparo não é obstáculo que impede o prosseguimento do recurso de apelação.

3. Embargos providos para, alterar o resultado do julgado, e dar provimento ao Recurso Especial.

(EDcl no REsp 141.063/SP, relator ministro Edson Vidigal, 5ª Turma, julgado em 4.de agosto de 1998, DJ 08/09/1998)

AGRAVO DE INSTRUMENTO
Recurso de apelação julgado deserto Insuficiência do preparo - Certificado o recolhimento a menor Certidão publicada para recolhimento da diferença Recolhimento

*tardio Diferença pequena no recolhimento das custas
Não houve intenção de causar prejuízo Decisão
reformada - Recurso provido.*

*(TJSP; Agravo de Instrumento
0208419-11.2012.8.26.0000; Relator (a): Claudio
Hamilton; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito
Privado; Foro de Guarulhos - 6ª. Vara Cível; Data do
Julgamento: 04/12/2012; Data de Registro: 06/12/2012)*

Desta forma, de rigor o processamento da apelação, ficando a autora-apelante intimada a efetuar o recolhimento complementar das custas de preparo no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de inscrição do débito na dívida ativa (art. 99, §7º, do Código de Processo Civil).

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial referente a despesas condominiais extraordinárias, decorrentes das obras para cobertura das garagens, em que restou contratada a construtora MALBEC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, conforme Ata da Assembleias Geral Ordinária do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SMART (fls. 37/43) e contrato de prestação de serviços firmado entre a construtora e o condomínio (fls. 32/36).

Narra a exequente que o executado é proprietário de um imóvel residencial localizado no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SMART, e que, a despeito da aprovação das despesas extraordinárias para as obras de cobertura das garagens, deixou de adimplir com o valor do rateio que seria devido por sua unidade.

Anota que houve diversas tentativas de

satisfação do débito por meio da esfera administrativa, contudo, restaram todas infrutíferas, razão pela qual ajuizou a presente execução.

Com efeito, o MM. Juízo *a quo* entendeu pela ilegitimidade ativa da exequente, conforme a r. sentença de fls. 191/193, nos termos do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil.

Se insurge a exequente, sob o argumento de que sua legitimidade restou documentalmente comprovada nos autos, não havendo que se falar em extinção do feito sem resolução de mérito.

Primeiramente, de rigor o afastamento do pedido de distribuição do feito por prevenção à C. 34ª Câmara de Direito Privado deste E. Tribunal, na medida em que os presentes autos não guardam relação de conexão com o feito indicado, destarte ajuizado pela mesma autora em face de outro condômino.

Não obstante a autora fundamentar a presente ação no mesmo contrato de prestação de serviços, verifica-se que as demandas se referem a condôminos diferentes e a valores distintos alegadamente devidos por cada um.

Ou seja, ainda que supostamente tenham origem no mesmo contrato, as obrigações seriam individuais de cada condômino, de forma que não há identidade entre os pedidos ou a causa de pedir, a afastar a incidência do art. 55 do

Código de Processo Civil¹.

Desta forma, deve ser afastada a preliminar de prevenção à C. 34ª Câmara de Direito Privado.

Pois bem.

Do que se extrai dos autos, nos termos do contrato de fls. 32/36, a responsável pela prestação do serviço de reforma das garagens era a empresa MALBEC, sendo, portanto, quem deveria fazer jus ao recebimento dos valores nele previstos.

Ressalta-se que referido contrato foi ajustado somente entre a MALBEC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SMART. Ou seja, sequer consta como parte a exequente no instrumento de prestação de serviços firmado entre a construtora e o condomínio.

Ademais, dos documentos acostados aos autos depreende-se que a empresa contratada para a prestação dos serviços, no caso a MALBEC, ficou responsável pela **cobrança direta** dos condôminos pelas obras realizadas, conforme 5º item da ata de assembleia geral extraordinária de fls. 37/43.

E, diversamente do que alega a apelante, não há nos autos nenhum documento que comprove que esta foi habilitada a cobrar o crédito em nome da empresa MALBEC, o que impõe o reconhecimento da sua ilegitimidade ativa.

¹ Art. 55. Reputam-se conexas 2 (duas) ou mais ações quando lhes for comum o pedido ou a causa de pedir.

Não bastasse, de acordo com a cláusula sexta, *“a cobrança será realizada pela CONTRATADA [Malbec] 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”* (cláusula sexta, alínea 'a' – fls. 34). Ou seja, a apelante foi autorizada apenas a cobrar referidos valores dos condôminos, não sendo, portanto, a titular do crédito exequendo, a fulminar a utilização da via executória.

Além disso, do item “b” da cláusula sexta tem-se que:

*“b) A CONTRATANTE, na figura do Síndico ou de seus administradores, não responderá em absoluto pela inadimplência ou mesmo arcará com o custo para viabilizar a cobrança jurídica, que **deverá ser feita exclusivamente pela CONTRATADA** através da Garantidora parceira.”* (fl. 34).

Isto posto, não existe nada nos autos que permita concluir que a apelante tenha o direito de pleitear os valores das despesas extraordinárias em nome próprio, como fez no presente feito.

Nesse mesmo sentido, reiterados julgados desta Corte de Justiça em casos análogos:

“EXECUÇÃO – DESPESAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS – IMPUGNAÇÃO AO BENEFÍCIO DA GRATUIDADE PROCESSUAL – CASSAÇÃO – IMPOSSIBILIDADE – NÃO DEMONSTRAÇÃO DA CAPACIDADE FINANCEIRA PELO IMPUGNANTE – AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA TITULARIDADE DO CRÉDITO – ILEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA – SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.”

(TJSP; *Apelação Cível* 1031016-26.2022.8.26.0602;
Relator (a): Andrade Neto; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/10/2023; Data de Registro: 25/10/2023)

“EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Encargos condominiais – Exequente que não comprova ser detentora de crédito, mas somente responsável por cobrança – Indeferimento da petição inicial mantido – Recurso improvido”

(TJSP; *Apelação Cível* 1004370-08.2024.8.26.0602;
Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/04/2024; Data de Registro: 02/04/2024)

“APELAÇÃO. AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXEQUENTE "ALISIM GESTÃO CONDOMINIAL" CONTRATADA PELA CONSTRUTORA "MALBEC" PARA REALIZAR COBRANÇAS RELACIONADAS COM A EDIFICAÇÃO DAS COBERTURAS DAS GARAGENS NO CONDOMÍNIO ONDE RESIDE O EXECUTADO. EMPRESA QUE EFETUARIA A ANTECIPAÇÃO DE COTAS DOS CONDÔMINOS INADIMPLENTES E REPASSARIA OS VALORES À CONSTRUTORA. EXECUÇÃO BASEADA NA INADIMPLÊNCIA DO RÉU. RESPEITÁVEL SENTENÇA DE EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO POR RECONHECER A ILEGITIMIDADE ATIVA. IRRESIGNAÇÃO DA EXEQUENTE APELANTE. DIZ QUE O TÍTULO EXECUTIVO ESTÁ FUNDAMENTADO NA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO “PARQUE REQUINTE” QUE APROVOU A OBRA. RESSALTA QUE O CONTRATO PREVÊ AUTORIZAÇÃO EXPRESSA DE COBRANÇA DAS TAXAS CONDOMINIAIS RELACIONADAS COM A CONSTRUÇÃO DAS GARAGENS. AUSÊNCIA DE CONTRARRAZÕES. ASSEMBLEIA QUE APROVOU A OBRA A SER REALIZADA PELA CONSTRUTORA "MALBEC", CUJO REPRESENTANTE APRESENTOU A EXEQUENTE "ALISIM" COMO PARCEIRA. RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE "MALBEC" E "ALISIM" QUE NÃO VINCULA OS CONDÔMINOS. APELANTE QUE CONFIRMA SER MERA

MANDATÁRIA. ILEGITIMIDADE ATIVA BEM RECONHECIDA. PRECEDENTES. RECURSO DESPROVIDO.”

(Apelação Cível nº 1024370- 94.2022.8.26.0506; Rel. Des. DARIO GAYOSO; 27ª Câmara de Direito Privado, julgado em 30 de agosto de 2023).

“Condomínio edilício. Execução de título extrajudicial. Mandatária não tem legitimidade para executar, em nome próprio, dívida a que a Construtora que representa podia cobrar, porque a esta e a ninguém mais foi cedido, em Assembleia, o crédito do Condomínio. Ilegitimidade bem reconhecida. Recurso não provido.”

(Apelação Cível nº 1031045-76.2022.8.26.0602; Rela. Desa. SILVIA ROCHA; 29ª Câmara de Direito Privado; julgado em 31 de março de 2023).

Desta forma, não é possível, nem mesmo no plano abstrato, extrair a legitimidade ativa da exequente, uma vez que não é detentora do crédito, razão pela qual é devida a extinção da demanda sem julgamento de mérito, sendo o caso de manutenção integral da sentença recorrida, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

A matéria versada na presente ação fica, desta forma, inteiramente prequestionada.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nega-se** provimento ao recurso.

O presente apelo foi interposto sob a égide do

atual CPC, que determina o arbitramento de honorários advocatícios em recurso (art. 85, § 1º, CPC). Assim, majoro os honorários advocatícios devidos pela autora para os patronos do réu de 10% para 15% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Intime-se a autora-apelante para efetuar o complemento do preparo recursal no valor de R\$22,05 em 15 (quinze) dias, sob pena de inscrição do débito na dívida ativa.

MARY GRÜN

Relatora