



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000393347

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004961-52.2024.8.26.0704, da Comarca de São Paulo, em que é apelante NELCI MARIA STEIN (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMINIO ILE ECOLIFE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Voto nº 28.150

Apelação nº 1004961-52.2024.8.26.0704

Comarca de São Paulo – 2ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã

Apelante: Nelci Maria Stein

Apelada: Condomínio Ile Ecolife

DESPESAS CONDOMINIAIS – Rejeição de embargos à execução destas verbas – Crédito bem demonstrado, sobre o qual incidem juros, correção monetária e multa – Omissão da devedora para a obrigação prevista no artigo 702, § 3º, do CPC – Sentença mantida pelos seus próprios fundamentos – Recurso improvido.

Trata-se de apelação dirigida à r. sentença proferida a fls. 329 e seguintes, que rejeitou embargos opostos à execução de cobrança de encargos condominiais.

Superados embargos declaratórios, a embargante recorre visando inverter este resultado, com os seguintes argumentos: (a) o credor está a cobrar encargos pertinentes a acordo realizado com terceiros, com os quais não anuiu; (b) demonstrou nos autos do processo que há verbas acrescidas a título de honorários advocatícios e custas processuais; (c) os cálculos apresentados pela credora não satisfazem os requisitos legais, de acordo com o artigo 798 do CPC, sendo divergentes; (d) não deve responder por juros de mora e multa.

Recurso tempestivo, isento de recolhimento de preparo e contrariado.

Este o relatório, adotado, no mais, o da sentença.

Nada autoriza reforma da decisão proferida que está assim fundamentada:

“2. Mantenho a justiça gratuita, uma vez que os extratos juntados às fls. 314/326 não demonstram movimentação financeira expressiva. A embargante comprovou, ainda, que aufera valor pouco aquém de dois salários-mínimos de aposentadoria (fl. 328).

3. Não são necessárias outras provas para o julgamento do feito.

A inicial da execução não é inepta.

Os documentos que a acompanham informam o início

do inadimplemento (agosto de 2022), tendo sido formulado pedido certo e determinado.

Também foi juntada ata de assembleia realizada em 29.06.2022, na qual se deliberou sobre a previsão orçamentária para o período seguinte (fls. 6/18 da execução). São apresentados o saldo do condomínio, as obras realizadas e os projetos futuros, que incluem a conclusão de obras em andamento.

4. O condomínio-embargado efetuou acordo com os promitentes compradores do imóvel e, diante do inadimplemento, apresentou cálculos incluindo multas e honorários advocatícios previstos na avença descumprida.

Contudo, ao requerer a inclusão da embargante Nelci no polo passivo, trouxe novo demonstrativo de débitos, sem as penalidades convencionadas no acordo (fls. 197/198 da execução). Não há qualquer confusão, assim, acerca do valor pleiteado pelo exequente.

5. Deixo de examinar a alegação de excesso de execução, nos termos do art. 702, § 3º do CPC.

A embargante não apresentou o valor que entende devido nem trouxe planilha de cálculos.

6. Com relação à mora, a embargante não trouxe qualquer documentação ou argumento apto a afastá-la. Como destacado acima, as verbas cobradas foram previstas em ata de assembleia que acompanhou a inicial, e os cálculos mostram-se claros ao destacar a data de vencimento, os juros, a multa e a correção de cada quantia devida, o que permitiria à executada o pleno exercício da ampla defesa.

7. Por fim, nos termos do art. 323 do CPC, tratando

a execução de obrigação de trato sucessivo, todas as prestações vencidas e vincendas deverão ser abrangidas no montante do débito, até o efetivo pagamento.

Ainda sob a ótica da economia processual, mostra-se inviável a pretensão de fixação de termo final para a cobrança”.

As razões recursais, como visto, são amplamente consideradas e rejeitadas na sentença proferida.

Já se verificou que houve alteração do pedido do credor, após intervenção na lide da recorrente.

Não há excesso algum na cobrança e é evidente que sobre as verbas condominiais em atraso incidem juros, atualização monetária e multa.

Reclama a recorrente de falta de especificação dos valores devidos, mas o fato é que não trouxe o demonstrativo de débito daquilo que entendia ser devido, como observado na sentença proferida.

Na verdade, o recurso é evidentemente protelatório.

Ante o exposto, meu voto nega provimento ao apelo e eleva a verba honorária profissional para 15% do total devido, observada a gratuidade processual.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Caio Marcelo Mendes de Oliveira

Relator