



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000394971

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017803-57.2023.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que é apelante RESIDENCIAL RECANTO DOS PÁSSAROS, é apelada ALINE CAMARGO MAIA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N° : 10.798
APELAÇÃO N° : 1017803-57.2023.8.26.0071
COMARCA : BAURU
APELANTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DOS
PÁSSAROS
APELADO(A) : ALINE CAMARGO MAIA
JUIZ : DR. (A) ROSSANA TERESA CURIONI MERGULHÃO

APELAÇÃO. Ação monitória. Cobrança. Prestação de serviços de síndica em condomínio. Sentença de procedência em parte. Recurso apresentado pelo condomínio réu. EXAME: Alegações de ilegitimidade passiva e intempestividade da manifestação da parte autora após a apresentação de embargos monitórios afastadas. Ata de Assembleia Geral Ordinária que demonstra que a autora foi eleita como síndica, com previsão de remuneração mensal, mesmo antes da constituição formal do condomínio, em dezembro de 2020. Documentos acostados aos autos por ambas as partes que demonstram que a autora atuou como síndica do condomínio, desde a eleição. Condomínio réu que, todavia, realizou pagamentos à autora a partir do mês de dezembro de 2021, o que é contraditório em relação à alegação de irregularidade quanto à eleição da síndica. Condenação do condomínio ao pagamento por serviços prestados quanto ao período de janeiro a novembro de 2021 que era mesmo de rigor. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 1.285/1.290, que julgou parcialmente procedente a presente ação.

O dispositivo da r. sentença estabeleceu “in verbis”:

“(…) Diante do exposto, rejeito os embargos opostos e JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação monitória movida por Aline Camargo Maia em face de Residencial

Recando dos Pássaros, extinguindo o feito com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, e o faço para declarar constituído de pleno direito o título executivo judicial em favor da requerente, com fundamento no art. 702, § 8º, do Código de Processo Civil, pelo valor de R\$23.888,31 (vinte e três mil oitocentos e oitenta e oito reais e trinta e um centavos), corrigidos monetariamente pela tabela prática do TJSP a partir da data do cálculo que acompanha o pedido inicial (fls.50) e acrescidos de juros moratórios mensais de 1% desde a citação.

Por força da sucumbência, condeno a parte ré ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, os quais fixo em 10% sobre o valor da condenação, corrigido monetariamente até a data do efetivo pagamento, com juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado. (...) (fls. 1.290)”.

Recorre a parte requerida a fls. 1.293/1.305, alegando, em síntese, que a manifestação da parte contrária sobre os embargos monitórios é intempestiva e que não foi intimada para manifestação sobre os documentos novos juntados aos autos; que a ata de assembleia foi realizada pela construtora e não por iniciativa dos moradores; que é indevida a cobrança de valores por prestação de serviços da síndica como representante do condomínio antes da entrega do empreendimento, desde sua eleição em dezembro de 2020; que o condomínio foi constituído em dezembro de 2021; que a autora, juntamente com a construtora, insistiu para que os moradores aceitassem a entrega do empreendimento mesmo antes da expedição do “habite-se”, o qual foi emitido apenas em 17/12/2021; que a primeira solicitação de pagamento da síndica foi realizada em 06/12/2021; que o pagamento da

remuneração ocorreu por meio da utilização de conta bancária da administradora; que o início das cobranças de taxas condominiais ocorreu em 10/01/2022, quando o condomínio começou a apresentar receitas; que é necessária escritura pública para que haja instituição de condomínio, nos termos do artigo 108 do Código Civil; que os condôminos não são responsáveis por supostos serviços prestados enquanto o empreendimento estava em posse da construtora; que a Ata de Assembleia Geral Ordinária (AGO) não é hábil a instruir ação monitória; que, antes da entrega das chaves, a responsabilidade pelo pagamento de despesas condominiais é da construtora; que é parte ilegítima, por não ter personalidade jurídica e que não era possível o gerenciamento de condomínio ainda inexistente por síndico.

Contrarrazões a fls. 1.312/1.329.

É o relatório.

A apelação comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade recursal “ex vi” dos artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil.

De início, anota-se que a alegação de ilegitimidade passiva não foi formulada em embargos monitórios, constituindo inovação recursal. Mesmo se assim não fosse, o condomínio tem capacidade processual “ex vi” dos artigos 75, inciso XI, do Código de Processo Civil e 1.348, inciso II, do Código Civil.

Ademais, não prospera a alegação de intempestividade da manifestação da parte autora após a apresentação de embargos monitórios, visto que o artigo 435 do Código de Processo Civil expressamente autoriza a juntada de documentos novos, em

qualquer tempo, para contrapô-los aos que foram produzidos nos autos. No mais, a parte embargante não demonstrou prejuízo por ausência de intimação para manifestação sobre os documentos, em primeiro grau de jurisdição.

No mérito, a r. sentença não comporta reforma.

A controvérsia recursal atém-se à responsabilidade da parte embargante pelo pagamento de contraprestação por serviços prestados por síndica antes da instituição formal do condomínio.

No caso concreto, conforme constou em Ata de Assembleia Geral Ordinária realizada em 10/12/2020, com a presença de 116 moradores, além de representante da construtora, a autora foi eleita síndica do condomínio pelo período de 2 anos, com remuneração de R\$ 1.500,00, cuja proposta envolveu o auxílio à implantação do condomínio e o acompanhamento da entrega de chaves do empreendimento (fls. 11/14).

No mais, os documentos de fls. 157/273 e 1.274/1.276 demonstram que atuou como síndica desde sua eleição, em dezembro de 2020.

Além disso, a apelante admite que realizou pagamentos à síndica desde dezembro de 2021, o que é contraditório em relação à alegação de irregularidade quanto à eleição da síndica, que também participou de Assembleia Geral Extraordinária realizada em novembro de 2021 (fls. 134/135).

Assim, era mesmo o caso de reconhecimento da procedência em parte da ação monitória, com a condenação do réu ao pagamento do valor de R\$ 23.888, 31.

Veja-se a jurisprudência, “*mutatis mutandis*”:

“APELAÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. SÍNDICO PROFISSIONAL ELEITO EM ASSEMBLEIA DE INSTALAÇÃO DE CONDOMÍNIO. ATO PLENAMENTE LEGAL E VÁLIDO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS COMPROVADA. RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO COM VIGÊNCIA DE DOIS ANOS. SITUAÇÃO CONTRATUAL QUE IMPÕE O PAGAMENTO DE MULTA EQUIVALENTE A TRÊS PARCELAS CORRESPONDENTES AOS HONORÁRIOS MENSAIS. DEVER DE PAGAR. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MODIFICADA. RECURSO PROVIDO EM PARTE. No caso em julgamento, o autor foi eleito síndico profissional para exercer os poderes que lhe foram confiados de administração perante o Condomínio-réu em assembleia de sua instalação. Em manifestação contratual escrita, as partes litigantes estabeleceram que, havendo rescisão antecipada por qualquer hipótese será devido, em favor do contratado (ora apelante), multa contratual equivalente a três parcelas do valor mensal do honorário, que será pago em parcela única em até 5 (cinco) dias a contar da rescisão. Com força vinculante direta, é verdade que esta manifestação de vontade não constou na ata de instalação do Condomínio; todavia, o contrato, mais o aditivo devidamente assinado pelos demais membros do corpo diretivo, tem inflexível comando objetivo de estabelecer a sanção contratual pela rescisão antecipada, não havendo como afastar o dever de quitação. Outro valor correspondente a horas trabalhadas foi pleiteado pelo autor, mas esta remuneração a que alega fazer jus receber não foi efetivamente comprovada nos termos pretendidos”. (TJSP; Apelação Cível 1004263-60.2019.8.26.0271; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapevi - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/10/2020; Data de Registro: 07/10/2020)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, impõe-se a manutenção da r. sentença por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, majorando-se os honorários advocatícios arbitrados em desfavor da parte ré para 12% do valor da condenação, nos termos do artigo 85, §11, do CPC.

CELINA DIETRICH E TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO

Relatora