



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Registro: 2025.0000402627**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1053824-34.2022.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que são apelantes ANTONIO DE CRISTOFARO (ESPÓLIO), LUIZA DE CRISTOFARO (HERDEIRO), RAFAELE DE CRISTOFARO (HERDEIRO) e ANA PAULA DE CRISTOFARO MARTINS (HERDEIRO), é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LIVORNO.

**ACORDAM**, em 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

**MARIA LÚCIA PIZZOTTI**  
**RELATOR**  
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1053824-34.2022.8.26.0114  
VOTO 46113

**VOTO 46113**

**APELANTE: ESPÓLIO DE ANTÔNIO DE CRISTOFARO  
(embargante)**

**APELADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LIVORNO (embargado)  
EMBARGOS À EXECUÇÃO**

**COMARCA: CAMPINAS (10ª VARA CÍVEL)**

**MAGISTRADO: MARCOS HIDEAKI SATO**

**APELAÇÃO – EMBARGOS À EXECUÇÃO  
– COBRANÇA DE COTAS  
CONDOMINIAIS – APROVAÇÃO, EM  
ASSEMBLEIA, DE COBRANÇA DE  
ENCARGOS CONDOMINIAIS DAS LOJAS  
SITUADAS NO TÉRREO DO EDIFÍCIO –  
ASSEMBLEIA E DELIBERAÇÕES  
ASSEMBLEARES REALIZADAS EM  
DISSONÂNCIA COM O REGRAMENTO  
ESTABELECIDO NA CONVENÇÃO  
CONDOMINIAL E COM OS ARTS. 1.336,  
§1º, 1.352 E 1.354, DO CÓDIGO CIVIL –  
AUSÊNCIA DE TÍTULO EXECUTIVO  
EXTRAJUDICIAL – CRÉDITOS  
CONDOMINIAIS CALCADOS EM  
ASSEMBLEIA INVÁLIDA – ARTS. 783 E  
784, X, DO CPC – EMBARGOS À  
EXECUÇÃO PROCEDENTES –  
EXECUÇÃO EXTINTA – R. SENTENÇA  
REFORMADA – RECURSO PROVIDO.**

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1053824-34.2022.8.26.0114  
VOTO 46113

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo embargante contra a r. sentença de fls. 201/203, cujo relatório se adota, que, em embargos à execução, julgou improcedentes suas pretensões.

Narra o embargante, em síntese, que: i) os presentes embargos têm por objetivo combater a execução de título extrajudicial movida em seu desfavor, por meio da qual o condomínio embargado busca cobrar-lhe encargos condominiais; ii) informa que é proprietário de uma loja (“loja 3”) localizada no térreo do edifício condominial; iii) a loja possui entrada própria e separada da entrada do edifício; não utiliza a área comum do condomínio; não utiliza serviços de limpeza das áreas comuns; possui medidores próprios e contas independentes de consumo de água, gás e energia; não se vale dos serviços de segurança de acesso do edifício; não utiliza serviços de entrega de correspondência interna do edifício; entre outros elementos independentes; iv) jamais havia recebido cobrança de cotas condominiais, bem como nunca recebeu comunicado para participar de assembleias do condomínio; v) em 20/01/2021, a assembleia ordinária do condomínio embargado aprovou a cobrança de R\$150,00 mensais às lojas do térreo do edifício; vi) referida assembleia ordinária é nula, uma vez que: a cobrança aprovada não foi pautada no ato de

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1053824-34.2022.8.26.0114  
VOTO 46113

convocação para a assembleia; a ata da assembleia demonstra que a cobrança foi aprovada por “acordo”, e não por votação; aprovou-se a cobrança de “atrasados” em desfavor das lojas; não há a relação dos condôminos que estariam presentes na assembleia; vii) caso não seja acolhida a pretensão de ausência de título extrajudicial, impugna os valores apresentados pelo condomínio embargado.

Regularmente intimada, a requerida apresentou contrarrazões.

### **É a síntese do necessário.**

Inicialmente, afigura-se de suma importância destacar que, em casos semelhantes muito semelhantes ao ora analisado (cobrança de cotas condominiais de unidade imobiliária localizada no térreo de condomínio edifício, mas portadora de diversos elementos independentes do edifício), esta C. Câmara vem se pautando pelo entendimento de que a unidade imobiliária, por estar integrada fisicamente ao condomínio, beneficia-se de parcela dos serviços comuns custeados pelos condôminos, sendo cabível, por conseguinte, a exigência de sua contribuição de forma proporcional à extensão daquilo que usufrui (art. 1.336, §1º, do Código Civil), sob pena de enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil).

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1053824-34.2022.8.26.0114  
VOTO 46113

*Apelação. Direito civil. Condomínio edilício. Loja situada no térreo do edifício, com entrada independente. Divergência quanto ao rateio das despesas condominiais. Obrigação propter rem. Participação apenas nas despesas que beneficiam a loja. Cabimento da cobrança. 1. Ação julgada improcedente em primeira instância. 2. Recurso dos autores (condôminos) pretendendo anulação de assembleia e inexigibilidade do débito desprovido. 3. Proprietários de loja localizada no térreo do edifício, com entrada independente. Assembleia condominial que estabeleceu que são condôminos e devem concorrer para as despesas do condomínio que beneficiam a loja. Dever do condômino previsto no art. 1336, § 1º, do Código Civil. Obrigação propter rem. Cobrança exigível. 4. Não há notícias de que as prestações pretéritas estejam sendo executadas, nem foram objeto de discussão na Assembleia Geral Extraordinária. Termo inicial da obrigação: data da assembleia. 5. Recurso dos autores (condôminos) desprovido. Sentença mantida. (TJSP; Apelação Cível 1128824-48.2023.8.26.0100; Relator (a): Paulo Alonso; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 41ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/02/2025; Data de Registro: 13/02/2025)*

Assim, o fato de a loja do embargante possuir diversos elementos independentes do condomínio embargado não elide o fato de que, em realidade, usufrui de parcela dos serviços custeados pelos condôminos, como limpeza, mecanismos de segurança externos e manutenções da fachada e da estrutura do edifício.

**Nada obstante**, é essencial destacar que o condomínio

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1053824-34.2022.8.26.0114  
VOTO 46113

embargado ajuizou **execução de título extrajudicial** em desfavor do embargante.

A essencialidade dessa circunstância decorre do fato de que tal modalidade processual exige o atendimento a um plexo de requisitos exigidos pela lei, sendo oportuna a transcrição dos seguintes dispositivos do CPC:

*Art. 783. A execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em **título de obrigação certa, líquida e exigível**.*

*Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:*

*X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, **previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas**.*

Não preenchido qualquer dos requisitos destacados, o exequente **não possui título executivo**.

E é justamente essa a situação do caso em apreço, conforme fundamentos expostos a seguir:

1) A convocação da assembleia ordinária realizada em 20/01/2021, em que foi aprovada a cobrança de cotas condominiais das lojas localizadas no térreo do edifício, não pautou referido tópico, circunstância que impossibilitou os interessados de terem ciência a

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1053824-34.2022.8.26.0114  
VOTO 46113

respeito de tal deliberação e de poderem influenciar em seus termos (fl. 11 dos autos da execução).

Para que não se argua eventual omissão ou obscuridade, entendo oportuno destacar que a indicação de “Outros Assuntos” no documento de convocação não se afigura suficiente para o cumprimento do dever de informação, sobretudo pelo fato de que o “Artigo 20º” da convenção condominial prevê a necessidade de especificação dos “Outros Assuntos” a serem tratados na assembleia (fls. 25/26).

2) O condomínio embargado não comprovou a convocação de todos os condôminos (art. 1.354 do Código Civil), nem mesmo a convocação do embargante.

Em acréscimo, não comprovou a publicação do edital de convocação exigido pelo “Artigo 13º” da convenção condominial (fl. 24);

3) O item referente à aprovação da cobrança ora impugnada foi redigido da seguinte forma na ata assemblear (fl. 13):

*“D-) Ficou acordado que será emitido boleto de cobrança de taxa condominial das lojas, além das cobranças dos atrasados, a priori, num valor simbólico de R\$150,00 (Cento e cinquenta reais), se houver alguma reforma, será rateado também entre as lojas”.*

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1053824-34.2022.8.26.0114  
VOTO 46113

Primeiramente, destaca-se a clara incongruência quanto à previsão de cobrança de “atrasados”, uma vez que, até o momento em que realizada a assembleia, inexistia cobrança de cotas condominiais em desfavor das lojas.

Independentemente de tal incongruência, a deliberação é integralmente nula, uma vez que não há dados sobre a votação que resultou na aprovação da referida cobrança. É justamente nesse ponto que chama atenção a locução “Ficou acordado”, por ser inviável a realização de “acordo” em desfavor dos proprietários das lojas localizados no térreo do edifício sem a convocação ou a presença de seus representantes.

E, para que não se argua eventual omissão ou obscuridade, pontuo que o condomínio embargado não colacionou qualquer instrumento de acordo com a anuência dos lojistas quanto à cobrança da cota condominial.

4) O condomínio embargado não apresentou qualquer documento apto a demonstrar quais condôminos compareceram à assembleia em análise. Além de haver previsão expressa da necessidade de livro de presença (ou documento equivalente) no “Artigo 16º” da convenção condominial, tal requisito é essencial para a apuração do quórum de aprovação das deliberações assembleares (art. 1.352 do Código Civil).

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1053824-34.2022.8.26.0114  
VOTO 46113

Conclui-se, com base no exposto, que a assembleia na qual restou “acordada” a exigência de cotas condominiais das lojas situadas no térreo do edifício não se deu em observância aos regramentos legais e às disposições previstas na convenção do próprio condomínio.

Por conseguinte, o condomínio embargado não possui título executivo extrajudicial, uma vez que não preenchidos os elementos previstos no art. 783 do CPC e, principalmente, o requisito previsto na parte final do inciso X do art. 784 do CPC.

Por todo o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso para, reformando a r. sentença recorrida, julgar **PROCEDENTES** os embargos à execução e, por conseguinte, **EXTINGUIR** a execução de título extrajudicial embargada.

Sucumbente de forma integral, arcará o condomínio embargado com a totalidade das custas e despesas processuais, bem como com honorários advocatícios em favor dos patronos do embargante, os quais estabeleço em 20% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º, do CPC.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**  
**Seção de Direito Privado**

10

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1053824-34.2022.8.26.0114  
VOTO 46113

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

**MARIA LÚCIA PIZZOTTI**

**RELATORA**