



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000403252

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0004412-68.2022.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante OTAVIO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado EDIFÍCIO SPAZIO NOBILE RESIDENCE.

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, 27 de abril de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA: **SANTOS**
APELANTE: **OTAVIO DA SILVA**
APELADO: **EDIFÍCIO SPAZIO NOBILE RESIDENCE**

VOTO N.º 27.271

CONDOMÍNIO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Sentença que acolheu a impugnação para declarar a compensação do crédito do exequente/impugnado, julgando extinto o incidente, nos termos do art. 924, inciso II, do CPC. Recurso do executado. Comprovação de reciprocidade, liquidez, vencimento, fungibilidade e a certeza do débito que autorizam a compensação pretendida (Inteligência dos artigos 368 e 369, ambos, do Código Civil). Sentença mantida. Majoração dos honorários advocatícios (art. 85, § 11, do CPC), observada a justiça gratuita.

RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de incidente de cumprimento de sentença promovida por OTAVIO DA SILVA em face de EDIFÍCIO SPAZIO NOBILE RESIDENCE. Na sentença de fls. 727/729 foi acolhida a impugnação para declarar a compensação do crédito do exequente/impugnado, julgando extinto o incidente, nos termos do art. 924, inciso II, do CPC.

Apela o exequente (fls. 732/747), alegando a impossibilidade de compensação, por se tratarem de créditos diversos, pois o crédito perseguido pelo apelante diz respeito a Direito de Vizinhança, ou seja, dívida de ordem pessoal, enquanto a dívida perquirida pelo condomínio apelado se refere a cotas condominiais, ou seja, é dívida “propter rem”, devendo o imóvel responder pelas dívidas. Sustenta que durante a tramitação do processo, houve a retomada do imóvel pela Construtora (Estrutura Construtora e Incorporadora Ltda – proc. 0011840-72.2020.8.26.0562), assumindo, inclusive, as dívidas condominiais, sendo certo que foi celebrado acordo entre o Condomínio e a Construtora,

abrangendo o valor da dívida perseguida no presente incidente. Ressalta que o Condomínio apelado transferiu por mera liberalidade crédito de que não dispunha no valor de R\$ 40.830,20 e ainda condicionou a uma pretensa Compensação, sendo inequívoca a transferência de dívida. Aduz que, por não ter sido acolhido o pedido de compensação até a celebração do acordo, o apelado era devedor, e não credor, razão pela qual também é indevida a compensação, pois se trata de evento futuro e incerto, condicionado à decisão homologatória da compensação entre as partes.

O recurso é tempestivo e isento de preparo.

Recebe-se o recurso nos efeitos legais.

Contrarrazões às fls. 751/755.

É O RELATÓRIO.

Trata-se de incidente de cumprimento de sentença no qual o exequente apelante pretende receber do Condomínio apelado, o valor de R\$ 38.917,71, decorrentes de condenação a dano moral.

Na impugnação, o Condomínio apelado alega a compensação da dívida, pois é credor do exequente da importância de R\$ 100.755,32, para abril/22, em razão de taxas condominiais incidentes sobre o imóvel que não foram pagas, objeto de execução de título extrajudicial que tramita perante a 12ª Vara Cível de Santos, sob nº 1008668-13.2017.8.26.0562.

No AI 2114511-11.2022.8.26.0000, que tramitou nesta 27ª Câmara de Direito Privado, foi concedido efeito suspensivo à impugnação, ante a probabilidade do direito.

A d. juíza a quo acolheu a impugnação para declarar a compensação do crédito do exequente/impugnado, no importe de R\$ 38.917,71, para março/22 (fls. 33/36), com o crédito do condomínio executado/impugnante, cuja satisfação persegue nos autos da execução nº 1008668-13.2017.8.26.0562, que tramita perante a 12ª Vara Cível de Santos, apurado até a referida competência, com os seguintes fundamentos:

(...) Nos termos do art. 369 do Código Civil, a compensação pressupõe que as dívidas sejam líquidas, vencidas e de coisas fungíveis.

Justamente por isso é que somente nesta fase satisfativa é que o condomínio poderia arguir a compensação de seu débito com o crédito proveniente das despesas condominiais, não se cogitando, pois, em preclusão.

Para mais, não se vislumbra óbice na compensação do crédito do exequente/impugnado, proveniente de condenação do condomínio ao pagamento de indenização por danos causados em virtude de infiltrações no imóvel, com o crédito do condomínio, decorrente de despesas condominiais do mesmo imóvel.

Vale ressaltar que as despesas condominiais exequendas abrangem não só o período pretérito à aquisição do imóvel pelo exequente (04/04/2017), mas também as vencidas durante o período em que permaneceu no referido imóvel, conforme a relação acostada pelo condomínio às fls. 298/299 dos autos da execução nº 1008668-13.2017.8.26.0562.

Observe-se, ainda, que o imóvel não foi “retomado pelo condomínio”, mas reintegrado à posse da construtora, por força da rescisão do contrato firmado por ela com os adquirentes originários (de quem o exequente adquiriu o imóvel), nos autos do processo nº 0011840-72.2020.8.26.0562, que tramita perante este juízo.

Por fim, tendo em vista que o pedido de compensação foi formulado em impugnação apresentada dentro do prazo para pagamento voluntário, não há justificativa para a incidência das penalidades previstas no art. 523, §1º, do CPC sobre o débito exequendo nestes autos.

O recurso não comporta provimento.

A compensação conceitua-se como um instituto destinado a ser um meio de extinção das obrigações que se efetua através do encontro de créditos e débitos recíprocos entre as partes.

Procede-se como se houvesse ocorrido pagamento recíproco, restando a dívida somente na parte em que não se compensarem os créditos exequendos, consoante disposto nos artigos 368 e seguintes do Código Civil:

Art. 368. Se duas pessoas forem ao mesmo tempo credor e devedor uma da outra, as duas obrigações extinguem-se, até onde se compensarem.

Art. 369. A compensação efetua-se entre dívidas líquidas, vencidas e de coisas fungíveis”.

A compensação legal opera independentemente da vontade das partes, desde que as dívidas sejam líquidas, exigíveis e de coisas fungíveis.

Acerca do instituto da compensação, ensina SILVIO VENOSA:

Compensar é contrabalançar, contrapesar, equilibrar, estabelecer ou restabelecer um equilíbrio. No direito obrigacional, significa um acerto de débito e crédito entre duas pessoas que têm, ao mesmo tempo, a condição recíproca de credor e devedor, uma conta de chegada, em sentido mais vulgar. Os débitos extinguem-se até onde se compensam, isto é, se contrabalançam, se contrapõem e se reequilibram. É um encontro de contas. Contrapesam-se dois créditos, colocando-se cada um em um dos pratos da balança. Com esse procedimento, podem ambos os créditos deixar de existir, ou pode subsistir parcialmente um deles, caso não exista contrapeso do mesmo valor a ser sopesado. É a noção primeira dada pela lei: 'se duas pessoas forem ao mesmo tempo credor e devedor uma da outra, as duas obrigações extinguem-se, até onde se compensarem' (art. 368). (...) Nosso Código filia-se a esse sistema, o da compensação legal, como está no art. 368. A compensação entre nós, opera independentemente da iniciativa dos interessados e até mesmo contra a vontade de um deles. (...) Questão de realce é o fato de a compensação poder ser oposta como meio de defesa, como uma exceção substancial. Pode ser invocada pelo demandado em sua defesa ou em embargos à execução. O credor pede R\$ 1.000,00, o réu diz que deve mas que só paga R\$ 500, porque também é credor do demandante em R\$ 500.” (in: “Direito Civil”, vol. II, Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos, 12ª edição, Ed. Atlas, págs. 269 e 271).

Na hipótese dos autos, tratam-se de créditos e débitos líquidos, certos e exigíveis, além de haver identidade entre credores e devedores, não havendo, pois, óbice à compensação de créditos, operando-se esta "ipso iure", nos termos do art. 368 do Código Civil.

A alegação do recorrente no sentido de a transação com terceiro se deu quando ainda não havia deferimento da compensação não prevalece, por não atingir a esfera de direitos do apelante.

Ademais, o acordo formalizado entre o Condomínio e a Construtora nos autos da ação de execução relativo às dívidas condominiais em atraso, previu expressamente o desconto da dívida objeto do presente incidente de cumprimento de sentença, objeto da compensação posteriormente deferida (fls. 568).

Sobre a eficácia retroativa e operação ipso iure da compensação, continua o mencionado autor aduzindo que:

Operando 'ipso iure', a compensação legal não necessita de sentença. Caso esta advenha por lide entre os interessados, a sentença é de natureza declaratória, tendo, portanto, eficácia retroativa à época em que os créditos (com todos os requisitos estudados) se extinguiram." (in: obra citada, pág. 278). No mesmo diapasão é o magistério de SILVIO RODRIGUES: "O Código Civil brasileiro preferiu o primeiro sistema, o da compensação legal, pois o art. 368 determina que as obrigações em causa 'extinguem-se' até onde se compensarem, não condicionando tal extinção a qualquer manifestação de vontade das partes. De modo que, entre nós, a compensação processa-se automaticamente, 'sine facto hominis', e ocorrerá no instante preciso em que se constituírem créditos recíprocos entre duas pessoas. (...) a compensação retroage à data em que a situação de fato se configurou; embora a compensação só tenha sido alegada depois, ela opera desde o momento em que o réu, cobrado de uma prestação, tornou-se, por sua vez, credor do autor;" (in: "Direito Civil, Parte Geral das Obrigações", Vol. 2, Ed. Saraiva, 30ª edição, pág. 212).

Nessa seara, SILVIO RODRIGUES elucida que a compensação "representa um elemento de garantia, pois cada um dos credores recíprocos tem, a assegurar o seu crédito, o próprio débito pelo qual é responsável. Sem ela seria possível que uma das partes pagasse o seu débito sem nada receber de volta, por haver a outra parte, de quem era credor, se tornado insolvente." (in: obra citada, pág. 213).

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Compensação de créditos. Anterior sentença julgou extinta a ação de busca e apreensão sem resolução de mérito, e determinou a restituição do veículo. Veículo alienado pelo Autor. Impossibilidade de cumprimento da obrigação de fazer. Conversão em perdas e

danos. Incontroversa a existência de crédito, cabe o pedido de compensação com dívidas líquidas, certas, exigíveis, de coisas fungíveis. As obrigações se extinguem, até onde se compensarem. Operando-se esta "ipso iure", nos termos do art. 368 do Código Civil, não necessita de sentença, tendo, portanto, eficácia retroativa à época em que os créditos se extinguíram. Precedentes desta Câmara. RECURSO PROVIDO. (AI 2108999-18.2020.8.26.0000; Relator(a): Alfredo Attié; Comarca: Mogi das Cruzes; Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 28/06/2020).

MÚTUO. AÇÃO MONITÓRIA. Sentença de procedência dos embargos monitórios, julgando-se extinta a monitória. Parcial reforma. Réu que contratou plano de previdência privada e empréstimo junto à autora. Inadimplemento do empréstimo. Ambas as partes que são credoras e devedoras uma da outra. Compensação. Possibilidade. Inteligência do art. 368 e seguintes do CC/2002. Cálculos da contadoria que indicam diferença, em favor da autora, de R\$ 163,04 para 30/06/2013 e não de R\$ 20.718,83 como pretende na inicial. Pedidos julgados parcialmente procedentes, mantida a condenação da autora ao pagamento das verbas sucumbenciais, reconhecida a sucumbência mínima do réu. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Ap. 1001539-76.2020.8.26.0553; Relator(a): Alfredo Attié; Comarca: Santo Anastácio; Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 26/03/2024).

Ambas as partes são, assim, credoras e devedoras uma da outra, não exigindo a lei que se trate de créditos de mesma natureza, autorizando-se, portanto, a compensação, nos termos do art. 368 e seguintes do Código Civil.

Pelos motivos alinhavados, deve ser mantida a r. sentença que acolheu a aplicação do instituto da compensação e julgou extinto o processo de execução.

Os honorários advocatícios são majorados para 12% sobre o valor do crédito utilizado na compensação, observada a justiça gratuita.

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

ALFREDO ATTÍE

Relator