



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000403298

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002026-75.2022.8.26.0650, da Comarca de Valinhos, em que é apelante CONJUNTO HABITACIONAL BOSQUES DE INDAIÁ, é apelado CREDCAMP SOCIEDADE DE FOMENTO COMERCIAL LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente sem voto), JORGE TOSTA E EMÍLIO MIGLIANO NETO.

São Paulo, 27 de abril de 2025.

MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 9.472

Apelação Cível nº 1002026-75.2022.8.26.0650

Comarca: Valinhos

Apelante: Conjunto Habitacional Bosques de Indaiá

Apelada: Credcamp Sociedade de Fomento Comercial Ltda.

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONDOMÍNIO. EMPRÉSTIMO CELEBRADO POR SÍNDICO. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO ASSEMBLEAR. VALIDADE DO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação cível interposta por Conjunto Habitacional Bosques de Indaiá contra sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados nos embargos à execução opostos em face de Credcamp Sociedade de Fomento Comercial Ltda. O embargante alegou nulidade do título executivo com base na ausência de poderes do ex-síndico para contratar empréstimo em nome do condomínio, além da falta de autorização assemblear e de cautela do credor ao celebrar o contrato. Pleiteou o reconhecimento da inexigibilidade do título em relação ao condomínio.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) definir se o instrumento particular de confissão de dívida firmado pelo síndico constitui título executivo exigível em face do condomínio; (ii) verificar se a ausência de autorização assemblear expressa e de diligência do credor quanto à análise de documentos comprometem a validade do título.

III. RAZÕES DE DECIDIR

O contrato de confissão de dívida assinado pelo síndico regularmente eleito do condomínio e por duas testemunhas constitui título executivo extrajudicial, nos termos dos arts. 783 e 784, III, do CPC.

O síndico, como representante legal do condomínio, tem poderes para praticar atos ordinários da administração, nos moldes dos arts. 1.347 e 1.348 do CC, não sendo indispensável autorização assemblear específica para a contratação de empréstimo destinado a cobrir despesas ordinárias ou emergenciais do condomínio.

A existência de ata de assembleia que aprovou obras e despesas no mesmo valor do empréstimo firmado

reforça a presunção de legitimidade do negócio celebrado.

Não há prova de simulação, fraude, desvio de finalidade ou má-fé por parte do credor, sendo ônus do embargante demonstrar tais vícios, nos termos do art. 373, I, do CPC.

A eventual situação de inadimplência ou ações judiciais em face da devedora solidária não compromete a exigibilidade do título em face do devedor principal, conforme o art. 281 do CC.

A pretensão do embargante, se acolhida, implicaria enriquecimento sem causa, pois os valores do empréstimo foram utilizados em benefício do próprio condomínio.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

O instrumento particular de confissão de dívida firmado por síndico regularmente eleito constitui título executivo exigível contra o condomínio.

A ausência de autorização assemblear expressa não invalida o contrato celebrado pelo síndico no exercício de suas funções administrativas.

A boa-fé do credor e a destinação dos valores à manutenção do condomínio afastam a alegação de inexigibilidade do título.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 373, I, 783, 784, III, e 85, §11; CC, arts. 1.347, 1.348 e 281.

Jurisprudência relevante citada: TJSP, Apelação Cível nº 1030345-62.2019.8.26.0196, Rel. Heraldo de Oliveira, j. 01.12.2021; TJSP, Apelação Cível nº 1036597-81.2019.8.26.0002, Rel. Jayme de Oliveira, j. 30.09.2020.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta pelo CONJUNTO HABITACIONAL BOSQUES DE INDAIÁ contra a r. sentença de fls. 185 e 186, que julgou improcedentes os pedidos formulados nos embargos à execução opostos em face de CREDCAMP SOCIEDADE DE FOMENTO COMERCIAL LTDA., nos termos do art. 487, I, do CPC.

Alega o recorrente que o ex-síndico realizou empréstimo em nome do condomínio, mesmo sem os poderes necessários para tanto.

Aduz que foram pagas apenas duas parcelas do empréstimo. Segundo o embargante, o negócio jurídico é inválido, pois não houve autorização assemblear para a contratação de empréstimo. Alega que o credor deixou de exigir os documentos necessários para a formalização do ato, como a convenção do condomínio e atas condominiais. Alega que além do credor e do ex-síndico, também assinou o documento terceira pessoa estranha às relações do condomínio, como devedora solidária. Aduz que o credor tampouco conferiu a idoneidade desta última pessoa, pois, à época em que o empréstimo foi celebrado, já existiam execuções ajuizadas em face dela. Defende a inexigibilidade do título em face do condomínio.

Apelo tempestivo, acompanhado do comprovante de recolhimento do preparo (fls. 240 e 241) e respondido (fls. 208 a 228).

É o relatório.

Busca o embargante a reforma da sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados nos embargos à execução, nos termos do art. 487, I, do CPC.

O embargante celebrou empréstimo por meio de instrumento particular de confissão de dívida (contrato nº 10511), no valor de R\$ 33.723,81, quantia a ser paga em 17 parcelas mensais de R\$1.983,81. Verificado o inadimplemento, o credor ajuizou execução de título extrajudicial.

Alega o apelante que o ex-síndico do condomínio, que assinou a confissão de dívida, não tinha poderes para a celebração do empréstimo, devido à ausência de autorização assemblear. Questiona também a falta de cautela do credor ao deixar de exigir documentos necessários para a realização do empréstimo ou de conferir a situação financeira da devedora solidária.

Em que pese o inconformismo do apelante, a r. sentença merece ser mantida.

A execução está embasada em instrumento particular de confissão de dívida, assinado pelas partes qualificadas e por duas testemunhas (fls. 95 a 109). O título executivo atende os requisitos da certeza, liquidez e exigibilidade (art. 783 e art. 784, III, CPC).

Além do instrumento particular, o credor ainda juntou notas promissórias, comprovação do protesto dos títulos e a planilha atualizada do débito (fls. 109), tudo a demonstrar a regularidade da execução.

O signatário do contrato (Alexis Christopher Correia Mota) era, à época da celebração do negócio, o representante legal do condomínio, síndico regularmente eleito (fls. 47 a 52).

Com efeito, não há necessidade de outorga de poderes específicos ao síndico para celebração de atos ordinários da administração (art. 1.347 e art. 1.348 CC), não sendo indispensável, portanto, autorização assemblear específica para a contratação de empréstimo destinado a cobrir despesas ordinárias ou emergenciais do condomínio.

Ainda que se possa cogitar da necessidade de autorização da assembleia de moradores na realização de negócios extraordinários, certo é que a dívida foi realizada para fazer frente às necessidades do condomínio.

Nesse passo, nota-se que o empréstimo, tomado ao final de 2019, no valor de R\$ 33.723,81, corresponde aos gastos das obras que seriam realizadas no mesmo ano, e que foram descritos na ata da assembleia geral extraordinária do condomínio (fls. 47). Os moradores aprovaram as obras, reformas e os respectivos custos (fls. 51 a 57).

O apelante não demonstrou que houve malversação do dinheiro, simulação na realização do negócio, fraude ou desvio de finalidade, ônus que lhe incumbia, nos termos do art. 373, I, do CPC.

Como bem ressaltado pelo d. Juízo *a quo*, acolher a pretensão formulada nos embargos equivaleria a admitir o enriquecimento sem causa do devedor, em prejuízo ao embargado que agiu de boa-fé na celebração do negócio.

No mais, eventual situação de inadimplência ou ações judiciais em face da devedora solidária não compromete a exigibilidade do título em face do devedor principal, conforme disposto no art. 281 do CC.

Logo, as teses do apelante não podem ser acolhidas.

Nesse sentido:

EMBARGOS À EXECUÇÃO – Instrumento Particular de Confissão de Dívida – Alegação de vícios no título executivo – Ausência de poderes de quem assinou a confissão de dívida em nome da apelante e inexistência de reconhecimento de firma no documento – Desconhecimento do débito – Improcedente – Inconformismo das partes – Cerceamento de defesa afastado – Documentos anexados que se mostram suficientes para formar a convicção do magistrado – **Título que se mostra líquido, certo e exigível, nos termos do art.784 do CPC – Extratos bancários que comprovam os empréstimos firmados antes da formalização do Instrumento Particular e que dão lastro ao negócio** – Legitimidade da sócia reconhecida pela simples análise da ficha Jucesp – **Inadimplência comprovada** – Fixação de honorários sucumbenciais em favor do embargante - Sentença parcialmente reformada - Recurso do embargante não provido e do embargado provido para os fins acima. *

(TJSP; Apelação Cível 1030345-62.2019.8.26.0196; Relator (a): Heraldo de Oliveira; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/12/2021; Data de Registro: 01/12/2021); e

APELAÇÃO – Condomínio – Embargos à execução – Instrumento de confissão de dívida firmado pelo devedor e duas testemunhas – Débito correspondente a contraprestação por serviços de portaria, limpeza e manutenção – Sentença de procedência, para reconhecer a irregularidade do título e extinguir a execução – Inconformismo do embargado – Cabimento – Reconhecimento de firma após o encerramento do mandato da síndica, quando o devedor solicitou cópia do instrumento – Irrelevância – **Validade do título não depende do reconhecimento de firma – Impossibilidade de, com base nessa circunstância, inferir-se que a subscrição pela ex-síndica deu-se quando não dispunha de poderes para tanto** – Ausência de qualificação das testemunhas – Circunstância igualmente destituída do condão de cassar a eficácia executiva do título – Precedentes do STJ e desta Corte – Inexistência de valores em aberto à época da celebração do termo de confissão – Não verificação – Comprovantes juntados não contemplam a integralidade da dívida original – Impossibilidade de exigir-se correspondência exata, ante a pactuação de novos valores no instrumento de confissão – **Ausência de vício no título executivo** – Assinatura da representante do condomínio ademais reconhecida como autêntica em perícia grafotécnica – Sentença reformada para determinar o prosseguimento da execução. Gratuidade processual – Ausência de demonstração dos requisitos necessários ao benefício – Impossibilidade momentânea de recolhimento e elevado valor do preparo que autorizam o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

diferimento do recolhimento para o final, nos termos do art. 5º, IV, da Lei Estadual 11.608/2003 – Recurso provido.

(TJSP; Apelação Cível 1036597-81.2019.8.26.0002; Relator (a): Jayme de Oliveira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2020; Data de Registro: 30/09/2020).

Assim, é o caso de manutenção da r. sentença recorrida.

Ante o exposto, nega-se provimento ao apelo e majoram-se os honorários em 3%, totalizando 18% do valor da causa, nos termos do art. 85, §11 do CPC.

Recursos interpostos contra esta decisão, salvo expressa e oportuna oposição, estão sujeitos ao julgamento virtual.

MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO
RELATORA