



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417256

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011971-83.2022.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante CONDOMINIO CONJUNTO TORINO, é apelado WALTER LUIZ DE PINHO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1011971-83.2022.8.26.0554

FORO DE SANTO ANDRÉ - 3ª VARA CÍVEL

APELANTE: CONDOMÍNIO CONJUNTO TORINO

APELADO: WALTER LUIZ DE PINHO

JUIZ PROLATOR: FLÁVIO PINELLA HELAEHIL

VOTO Nº 10.639

EMBARGOS À EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. Sentença de parcial procedência dos embargos. Apelo do condomínio embargado, sustentando regular aplicação das multas pelo síndico ao condômino considerado infrator às regras condominiais, em valor muito inferior ao previsto legalmente, tendo surtido efeito, considerada desnecessária a convocação de assembleia específica para essa finalidade, sendo que as penas já estão previstas no regulamento interno e na convenção do condomínio, regramentos próprios, inaplicável ao caso o art. 1337 do CCivil. Alega que existente previsão na convenção em relação ao direito de defesa no prazo de 10 dias, tendo optado o condômino pela inércia. Improvimento recursal. Desrespeito à previsão constitucional de direito à ampla defesa e contraditório, tanto no âmbito judicial, quanto na esfera administrativa (CF/88, art. 5º, LV). Exequente que não instruiu os autos do processo com documentos hábeis a constituir título executivo referente às multas condominiais aplicadas, na forma legalmente exigida. Falta de oportunidade de defesa e contraditório pelo condômino considerado infrator e aplicação das multas por infração às regras do condomínio sem respaldo assemblear. Ausente liquidez, exigibilidade e certeza no que se refere às multas condominiais aplicadas, capazes de autorizar a utilização da via executiva. Ofensa aos artigos 1.337, parágrafo único do CCivil e 783 do CPC. Sentença mantida. Apelo improvido, majorados os honorários advocatícios, na forma do art. 85, § 11 do CPC.

Vistos.

Embargos opostos à execução de despesas condominiais, julgados parcialmente procedentes pela r. sentença de folhas 135/141, nos termos seguintes:

“...Ante o exposto, resolvo o mérito (art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil) e julgo procedentes em parte os embargos para determinar ao cancelamento das supostas infrações condominiais relativamente ao embargante e, conseqüentemente, sua exclusão dos valores indicados na demanda executiva (procedimento nº 1007997-38.2022.8.26.0554), prosseguindo-se referidos autos em relação à exigibilidade dos valores remanescentes.

Em razão da sucumbência recíproca, condeno as partes ao pagamento de custas e despesas processuais na proporção de 50% (cinquenta por cento), bem como honorários advocatícios no percentual de 10% (dez) por cento), sendo: (i) o embargado diferença sobre o valor original da execução e o valor das multas afastadas, com fundamento no art. 85, § 2º do Código de Processo Civil; (ii) o embargante em valor sobre o direito afastado, na forma do art. 85, § 6º do referido Diploma Legal, ficando suspensa a exigibilidade em razão da gratuidade concedida (art. 98, § 3º, do CPC), sendo que os efeitos da benesse atinge a demanda principal, impondo-se, pois, a exclusão de tais valores do cálculo exequendo.

Defiro o prosseguimento da execução somente em relação ao saldo devedor não atingido pela sentença e observando-se a gratuidade acima mencionada, cabendo ao exequente apresentar novos cálculos nos autos principais, e atentando-se ao valor depositado nestes autos, inclusive (pg. 134), devendo permanecer até a satisfação da obrigação na demanda executiva. Traslade-se cópia desta sentença para a demanda executiva (procedimento nº 1007997-38.2022.8.26.0554)...”

Recorre o condomínio embargado às folhas 144/149, sustentando regular aplicação das multas pelo síndico ao condômino considerado infrator às regras condominiais, o que teria surtido efeito para a compreensão do condômino de que estava perturbando o ambiente condominial, considerada desnecessária a convocação de assembleia específica para essa finalidade. Argumenta que as multas foram aplicadas em valor muito inferior ao previsto legalmente, aplicadas no caso com cunho não só punitivo, mas “orientativo” e que as penas já estão previstas no regulamento interno e na convenção do condomínio, regramentos próprios,

inaplicável ao caso o art. 1337 do CCivil. Salienta aplicação de 02 multas e que, somente após mais de 01 ano as penalidades foram executadas. Alega a existência de previsão na convenção condominial em relação ao direito de defesa no prazo de 10 dias, tendo optado o próprio infrator pela inércia e que as multas aplicadas estão respaldadas legalmente. Recurso tempestivo e preparado às folhas 150/151 com contrarrazões às folhas 155/159.

Ausente manifestação de oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitadas as razões recursais, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Versa a hipótese sobre embargos à execução fundada em despesas condominiais, alegando o embargante inexigibilidade do título ou inexecutabilidade da obrigação, tendo em vista que os valores exigidos pelo embargado são indevidos, eis que parte da cobrança efetuada na planilha de cálculos não constitui título líquido, certo e exigível, devendo ser excluídas as multas aplicadas nos valores “de R\$ 397,55 com vencimento para o dia 09/11/2020 e R\$ 420,00 com vencimento para o dia 09/11/2021”, alegadamente impostas ao condômino embargante sem direito de defesa. Aduziu excesso de execução, abusividade de encargos e inadequação da via executiva escolhida. Buscou procedência dos embargos, repetição em dobro do excesso e condenação do condomínio embargado por litigância de má-fé.

Citado, o condomínio embargado apresentou impugnação, sustentando, em resumo, regularidade da cobrança em razão da existência da previsão de cobrança na convenção condominial, além de se tratar de obrigação legal, tendo alegadamente optado o condômino pela inércia. Bateu-se contra a gratuidade judiciária concedida ao embargante. Pugnou pela improcedência dos embargos.

Sobreveio a sentença de folhas 135/141, com resultado de

parcial provimento dos embargos, o que é objeto de inconformismo do condomínio embargado, sob exame.

Pois bem.

Tem-se como admissível o manejo da ação executiva para cobrar crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas, nos termos do art. 784, X do CPC.

Todavia, a execução extrajudicial de despesas condominiais, ainda que aprovada a cobrança pela convenção do condomínio, mas sem a aprovação do valor nominal das despesas, direito de defesa e respaldo assemblear (o que não se pode simplesmente presumir), não se reveste dos requisitos de certeza e exigibilidade, inexistente, pois, título executivo extrajudicial capaz de ensejar a execução de débito condominial nessa circunstância.

Ou seja, apesar de plenamente possível a execução extrajudicial em razão do inadimplemento de despesas condominiais, na hipótese, inviável a utilização da via executiva para o pleito, inexistente certeza e exigibilidade do quanto pleiteado e imprópria a via processual executiva escolhida para a pretensão do alegado direito fundado nas multas aplicadas ao condômino por infrações às regras condominiais.

Conforme disposição expressa, o crédito exequendo, para se aferir a origem em obrigação certa, líquida e exigível (artigo 783 do Código de Processo Civil), deve ser documentalmente comprovado e instruir a petição inicial (artigo 798, I, “a”, do mesmo diploma legal).

Para a compreensão dos documentos que devem instruir a petição inicial da ação de execução, são válidos os ensinamentos de Araken de Assis em sua célebre obra:

“Como quer que seja, entendia-se indispensáveis os seguintes documentos para instruir a petição inicial: (a) prova da investidura do

síndico, evidenciado a regularidade da capacidade processual do condomínio; (b) orçamento geral aprovado; (c) prova registral da quantidade de unidades autônomas; (d) indicação do valor de cada quota, consoante a deliberação da assembleia do condomínio; (e) balancete mensal; e (f) apresentação do texto aprovado da convenção. A esses documentos alude a cláusula final do art. 784, X.” (Processo Civil Brasileiro, vol. IV: Manual da execução, 2. ed. baseada na 18ª ed. impressa, Revista dos Tribunais, 2016).

Daniel Amorim Assumpção Neves assim leciona: “**Em novidade evidentemente voltada à proteção dos condôminos adimplentes, que têm que se cotizar para cobrir o inadimplemento do condomínio devedor, garantindo assim o pagamento dos funcionários do condomínio e de despesas como de água e luz, dentre outras, o inciso X do art. 784 cria título executivo que não dependerá da participação do devedor em sua elaboração e muito menos de sua assinatura. No caso ora analisado bastará ao condomínio edilício ingressar com processo de execução contra o condomínio devedor instruindo sua petição inicial com cópia da convenção condominial e da ata da assembleia que estabeleceu o valor das cotas condominiais, ordinárias ou extraordinárias.**” (Novo Código de Processo Civil comentado. Salvador: JusPodivm, 2016, p. 1236).

Logo, para se considerar título executivo extrajudicial, deve-se comprovar, por meio de documentos, o crédito cujo valor tenha sido efetivamente aprovado em assembleia, com respectiva previsão na convenção.

Não se pode perder de vista a previsão constitucional (CF/88, art. 5º, LV) de direito à ampla defesa e contraditório, tanto no âmbito judicial, quanto na esfera administrativa, *in verbis*:

“Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

...

LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com

os meios e recursos a ela inerentes;”

Pertinente ainda considerar o que estabelece o art. 1.337, parágrafo único do CCivil, *in verbis*:

“Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.”

Dessa forma, considerando que as regras de conduta estabelecidas na convenção condominial e no regulamento interno do condomínio são complementares aos princípios e direitos constitucional e legalmente previsto, não podendo a eles se sobrepor, é imprescindível assegurar o direito à ampla defesa e contraditório pleno, também no âmbito administrativo, possível a aplicação da multa por eventual infração às regras do condomínio, desde que assegurada a ampla defesa do condômino considerado infrator, mediante a comprovação documental e na forma prevista no art. 1.337, parágrafo único do CCivil, com respaldo assemblear para o apenamento, sendo necessária a comprovação documental capaz de demonstrar certeza, liquidez e exigibilidade da obrigação, requisitos obrigatórios para viabilizar a cobrança pela via executiva.

Assim, não basta a apresentação de qualquer documento, notificação, planilha, convenção ou assembleia, pois é preciso que por meio delas seja possível aferir o cabimento do valor da cobrança deduzida em juízo e o direito ao exercício do contraditório e ampla defesa.

Pontuo, por oportuno, que as notificações e cálculos acostados

às folhas 51/53 da execução nº 1011971-83.2022.8.26.00554 intitulada cada uma das notificações como “título exequendo”, são meras notificações de multas nos valores de R\$ 397,55 e R\$ 420,00, por supostas ocorrência de infrações às regras do condomínio pelo condômino, sem prova de oportunização de direito de defesa, ou contraditório ao suposto infrator, o que não se pode admitir como bastante para respaldar a ação executiva a esse título, vez que destituído de liquidez, certeza e exigibilidade.

Assim, no que se refere às multas condominiais, a execução não é dotada de certeza, liquidez e exigibilidade, já que não está instruída na forma do inciso X do artigo 783 do Código de Processo Civil, posicionamento adotado por esta Câmara.

À propósito da matéria:

“O embargante questiona o fato de que não foi apresentada a ata da assembleia que teria aprovado o valor da despesa condominial referente ao período inadimplido, objeto da ação de execução.

De fato, foi apresentada com a inicial da ação de execução somente a ata da assembleia (fls. 21/22 dos autos da execução) realizada em 10 de julho de 2017, a qual não menciona qual foi o valor aprovado da despesa condominial para o período em questão, objeto da ação de execução.

Aliás, a aludida ata da assembleia sequer tratou de assunto voltado ao valor das despesas condominiais, colocando em pauta apenas a eleição de síndico, subsíndico e conselho gestor. Verifica-se, portanto, que o embargado não dispõe de título para execução.” (TJSP; Apelação Cível 1022359-29.2021.8.26.0506; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/09/2022; Data de Registro: 08/09/2022).

“(…)

De fato, a ata de assembleia exibida a fls. 11/16, autos de origem não comprova a origem do débito cobrado nos autos da execução de título extrajudicial.

Com efeito, a petição inicial da execução afirma que o débito

cobrado refere-se às prestações condominiais vencidas nos meses de agosto/2015 a dezembro/2015; abril e maio/2016; julho/2016 a setembro/2019, além das vincendas, totalizando a quantia de R\$ 28.920,60 petição inicial e planilha de cálculo a fls. 01/09, autos de origem.

Sucede, porém, que a ata de assembleia anexada aos autos não permite aferir a exatidão dessas cifras. Os valores lá indicados não correspondem ao débito cobrado pelo condomínio.

Realmente, na ata juntada com a petição inicial, somente consta aprovação da prestação de contas dos anos de 2016 a 2017, além da aprovação da previsão orçamentária do ano de 2018, dentre outros assuntos.

Em suma, não constam os valores cobrados nesta demanda, o que não pode ser suprido com os boletos juntados aos autos (fls. 125/seguintes), ou mesmo pela convenção de condomínio juntada a fls. 217/250, autos de origem.

Em outras palavras, a ata carreada aos autos não dá conta da aprovação das despesas ordinárias que estão sendo cobradas em sede de execução.

Sucede, porém, que como demonstrado a execução de verbas condominiais exige, como dá conta o texto legal, a apresentação da ata, não qual as contribuições executadas tenham sido fixadas.

Outrossim, é ônus do Condomínio a devida apresentação do título executivo extrajudicial, sem o qual não se legitima a ação de execução.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2041540-28.2022.8.26.0000; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/07/2022; Data de Registro: 28/07/2022).

“CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO - Ação de cobrança julgada improcedente - Multa a condômino por inadimplemento contumaz – Aplicação da penalidade que se submete à deliberação em assembleia específica – Exegese do art. 1337, caput, do Código Civil - Precedentes deste E. TJ/SP – Não bastasse isso, vislumbra-se, na hipótese, ausência de prévia notificação – Afronta ao contraditório e à ampla defesa - Direito de defesa não preservado – Recurso improvido.” (TJSP; Apelação Cível 1022495-51.2019.8.26.0100; Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira;

Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 14ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/05/2021; Data de Registro: 13/05/2021)

“Embargos à execução - Execução de título extrajudicial - Crédito de despesas condominiais — Julgamento sem fundamentação — Sentença anulada. - Configurada hipótese do art. 1.013, § 3º, do Código de Processo Civil — Falta de comprovação documental de que os valores das taxas condominiais foram aprovados em assembleia geral — Inobservância da regra do art. 486, §1º, do CPC no ajuizamento da nova execução — A execução depende da existência de título e limita-se ao que dele resulta. Vinculada sempre à estrita legalidade, execução não há sem título certo, líquido e exigível, o que determina a rejeição da pretensão de executar sem título e a extinção da execução — Recurso provido, com anulação, de ofício, da execução e extinção do processo.” (TJSP; Apelação Cível 1003688-81.2021.8.26.0562; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/07/2022; Data de Registro: 15/07/2022).

“Despesas Condominiais — Execução de Título Extrajudicial — Embargos à Execução — Sentença de improcedência — Apelo de ambos os litigantes — Apelo do embargado — Irresignação acerca da benesse gratuidade concedida à embargante ratificada em sentença - Justiça Gratuita. Concessão dos benefícios da justiça gratuita a pessoa jurídica, sem fins lucrativos. Possibilidade. Súmula 481 do C. STJ. Todavia, para tanto, necessária se faz a comprovação da real situação financeira da entidade. Embargante que não se desincumbiu do seu ônus. Iterativa jurisprudência, inclusive do C. STJ, já firmou entendimento no sentido de que entidades filantrópicas e beneficentes, também devem comprovar a insuficiência econômica para gozar desse benefício, o que não aconteceu na espécie. Recurso do condomínio exequente acolhido para revogar os benefícios da justiça gratuita concedidos à parte adversa - Apelo da embargante — Mérito — Os dados constantes dos autos dão conta de que o Condomínio embargado não dispõe de título líquido e certo. Com efeito, conquanto o crédito referente a contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio

edilício seja título extrajudicial, por força do que dispõe o art. 784, inc. X, do CPC/2015, necessária se faz a apresentação, quando do ajuizamento da ação de execução, de documentação que comprove séria e concludentemente, a aprovação dos valores exigidos no feito, em assembleia geral, o que não aconteceu. De fato, a documentação apresentada não permite, por si só, a aferição das cifras exigidas. Em outras palavras, as atas de assembleia apresentadas afiguram-se insuficientes para constituir título executivo extrajudicial. De rigor observar que não foram carreados aos autos qualquer orçamento de previsões/despesas do condomínio. Em suma, não constam das atas apresentadas, os valores cobrados nesta demanda, o que não pode ser suprido com o demonstrativo carreado aos autos. É ônus do condomínio a devida apresentação do título executivo extrajudicial, sem o qual não se legitima a ação de execução. De rigor, portanto, o acolhimento do recurso da embargante, para julgar procedentes os embargos e extinguir a execução. **Recursos providos.**” (TJSP; Apelação Cível 1036184-86.2020.8.26.0114; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2024; Data de Registro: 27/03/2024)

“EMBARGOS À EXECUÇÃO. Despesas condominiais. Pretensão exequenda desacompanhada da documentação pertinente (CPC, art. 784, X). Nulidade da execução reconhecida (CPC, art. 803, I). Fundamentos da r. sentença não infirmados. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1097487-12.2021.8.26.0100; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 21ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/05/2022; Data de Registro: 10/05/2022).

“EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – Agravo de instrumento - Despesas condominiais – Execução de título extrajudicial - Insurgência contra decisão que rejeitou, liminarmente, exceção de pré-executividade – Admissibilidade da via eleita para a alegação de matéria de ordem pública, que pode ser conhecida de ofício e dispensa dilação probatória – Crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, que constituem título executivo extrajudicial, desde que documentalmente comprovadas – Inteligência do art. 784, X, do CPC -

Petição inicial que não se fez acompanhar dos documentos indispensáveis à propositura da ação – Falta de condição da ação - Acolhimento da exceção de pré-executividade – Extinção da ação, na forma do art. 485, IV, do CPC – Decisão reformada – Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2183597-40.2020.8.26.0000; Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/12/2020; Data de Registro: 15/12/2020).

Pelas razões expostas, como o condomínio embargado, ora apelante, não cuidou de instruir os autos com documentos hábeis a constituir título executivo referente às multas condominiais, na forma legalmente exigida, sem comprovação de respaldo assemblear e direito à ampla defesa e contraditório, de rigor seja improvida a irresignação recursal.

A hipótese é, portanto, de improvimento recursal, mantida a r. sentença por seus termos e os ora acrescidos.

Ante o improvimento do recurso do condomínio embargado, majoro os honorários devidos pelo apelante ao patrono do apelado de 10% para 12% da diferença sobre o valor original da execução e o valor das multas afastadas, na forma prevista no art. 85, § 11 do CPC.

Pelo exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO ao recurso**, nos termos explicitados.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator