



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000424116

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1029422-49.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante CONDOMÍNIO CHÁCARAS DO ALTO DA NOVA CAMPINAS, são apelados EDIMILSON SOUZA FILHO e ANA CAROLINA SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 27.972

APELAÇÃO Nº 1029422-49.2023.8.26.0114

COMARCA: CAMPINAS (1ª VARA CÍVEL)

APELANTE: CONDOMÍNIO CHÁCARAS DO ALTO DA NOVA CAMPINAS

APELADOS: EDIMILSON SOUZA FILHO e ANA CAROLINA SOUZA

JUIZA DE PRIMEIRO GRAU: MARINA FIGUEIREDO COELHO

CONDOMÍNIO - Ação de execução de título extrajudicial (despesas condominiais) - Embargos opostos pelos executados - Sentença de procedência - Apelo do embargado - Título executivo extrajudicial revestido de liquidez, certeza e exigibilidade - Eventual nulidade de decisão assemblear que enseja a propositura de ação própria - Embargos improcedentes - Apelação provida

A sentença de fls. 210/217, cujo relatório é adotado, julgou “*PROCEDENTES estes embargos à execução, extinguindo o processo de execução de título extrajudicial sob nº 1023274-22.2023.8.26.0114. Declaro EXTINTO o processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Em razão da sucumbência, condeno a parte embargada a pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios da parte contrária, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos moldes do art. 85, § 2º, do CPC*”.

Apela o embargado (fls. 220/227) alegando que “*a r. sentença, com o devido acatamento, olvidou que a aprovação das cotas de rateio de despesas condominiais lá cobradas seguiu todas as disposições convencionais e legais, restando hígida e podendo ser oposta a todos os condôminos, nos termos do art. 1.336, inciso I, do Código Civil, que dispõe como “deveres do condômino (...) contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais (...)”. Isso porque a matéria debatida, conforme ficou claro no edital de convocação e na própria ata da assembleia geral, versava sobre questões urgentes e extremamente necessárias, notadamente a segurança dos condôminos e de suas casas, visando atualizar os sistemas de segurança condominiais e fazer obras voltadas a evitar o ataque de criminosos nas dependências condominiais. Tanto é assim que, da leitura da ata da assembleia geral que aprovou as cotas de rateio de despesas condominiais inadimplidas, a todo momento ficou claro que as obras a serem realizadas eram urgentes e se referiam à segurança da coletividade condominial. (...) Foi então que, após uma série de debates, a unanimidade dos condôminos presentes, reunidos na assembleia geral realizada em 31/05/2023, aprovou o rateio de despesas para execução das obras de extrema necessidade para a segurança, valendo dizer que o dinheiro não seria investido apenas na segurança na portaria, que estava há muito defasada, mas em todo o condomínio, que possui um perímetro considerável*”.

O recurso foi regularmente processado e respondido (fls. 248/254).

É o relatório.

Trata-se de embargos à ação de execução de título extrajudicial fundada no inadimplemento das “*cotas de rateio de despesas condominiais extraordinárias, aprovadas em assembleia geral conforme ata anexa, referentes aos meses de junho/2022 a maio/2023 que, acrescidos de correção monetária, multa de 2% e juros de 1% a.m., conforme art. 1.336, § 1º, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, perfazem o valor de R\$*

6.219,72 (seis mil duzentos e dezenove reais e setenta e dois centavos)” (fls. 99/102).

A sentença acolheu os embargos à execução ao fundamento de que “a questão da reforma da portaria e da arrecadação de taxas de rateio extraordinária foi assunto de diversas assembleias anteriores. As notificações extrajudiciais encaminhadas pelos embargantes foram respondidas pelo embargado, entretanto, não houve resposta precisa acerca da inobservância do quórum específico exigido. Na sistemática delineada pelo processo civil pátrio para a produção de provas, impõe-se ao autor, na fase instrutória, o ônus de provar os fatos constitutivos de seu direito, bem como, ao réu, a prova quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do demandante, conforme preleciona o artigo 373, incisos I e II do Código de Processo Civil. Para comprovar suas alegações, a parte embargante trouxe as Atas das Assembleias, a Convenção do Condomínio, as notificações enviadas ao embargado e sua resposta. Comprovou-se que, embora a arrecadação da verba tenha sido aprovada de forma unânime pelos 53 condôminos (20 presentes e 33 representados por procuração), em 31/05/2022, não houve a observância do quórum específico, uma vez que seriam necessários no mínimo 102 condôminos para aprovação na forma em que se deu. (...) Assim, é nulo o item 8.3 da Assembleia Geral Ordinária realizada em 31/05/2022. Destarte, a procedência dos embargos à execução é medida que se impõe, com a consequente anulação do item 8.3 da Assembleia Geral Ordinária realizada em 31/05/2022, bem como com a extinção da execução de título extrajudicial nº 1023274-22.2023.8.26.0114, ante a inexigibilidade da obrigação”.

Respeitado o entendimento da MM. Juíza de primeiro grau, o inconformismo comporta acolhimento.

O condomínio goza de presunção relativa de licitude na apuração e cobrança das quotas condominiais, diante da necessidade de se favorecer a coletividade condominial, além do que os condôminos têm o dever legal de concorrer no rateio dessas despesas.

Importante assinalar que o artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil, define o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício previstas na convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.

O rateio das despesas atinentes à presente execução está previsto e aprovado na assembleia geral ordinária de 31 de maio de 2022 (fls. 71/87), documento suficiente para embasar a ação de execução.

Sobre o tema, os precedentes deste Tribunal de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CRÉDITO RELATIVO A DESPESAS CONDOMINIAIS. JUNTADA DA SEGUNDA VIA DOS BOLETOS DA DÍVIDA EM ABERTO. DESNECESSIDADE. SUFICIÊNCIA DE JUNTADA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL OU ATAS DAS ASSEMBLEIAS GERAIS PARA EFEITO DE COMPROVAÇÃO DA DÍVIDA. EXEGESE DO ART. 784, X, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC). DECISÃO CASSADA. RECURSO PROVIDO. O art. 784, X, do CPC elenca, como título executivo extrajudicial, o crédito relativo a despesas condominiais

previstas na convenção condominial ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas. Assim, torna-se desnecessária a juntada da segunda via dos boletos da dívida em aberto ou de outros documentos para o fim de comprovação da dívida condominial (Agravado de Instrumento nº 2070008-02.2022.8.26.0000, 31ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Adilson de Araújo, 20.4.2022)

Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Embargos do devedor. Alegação de ausência de documentos imprescindíveis para aparelhar a execução. Desnecessidade de juntada de boletos, ou mesmo da ata da assembleia que aprovou as contribuições. Rateio de despesas ordinárias que já é previsto na convenção, sendo que a obrigação de pagamento decorre da lei. Documentação apresentada que se mostra suficiente para embasar a execução. Exegese do artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil. Débitos condominiais referentes a período posterior ao recebimento do imóvel pelo embargante, considerando-se a data de expedição do "habite-se", que foi aprovada pela assembleia como data de entrega da obra. Responsabilidade do promissário-comprador perante o condomínio, não obstante eventual irregularidade no registro da incorporação ou a existência de defeitos construtivos. Obrigação de natureza propter rem. Embargos rejeitados. Sentença mantida.

Recurso improvido (Apelação nº 1012717-33.2021.8.26.0344, 32ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Ruy Coppola, 06.5.2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DÉBITO CONDOMINIAL - EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE - REJEIÇÃO - Exceção de pré-executividade. Argumentos dos réus-executados que não encontra amparo na legislação de regência. Inexistência de prova do vício do ato jurídico (convenção de condomínio). Título executivo extrajudicial, nos termos da lei processual - CPC, art. 784, inc. X. RECURSO DESPROVIDO (Agravado de Instrumento nº 2033985-57.2022.8.26.0000, Relator Desembargador Antônio Nascimento, 26ª Câmara de Direito Privado, 04.10.2022)

Conforme destacado em caso análogo pelo desembargador Ferraz Felisardo, cujo entendimento se aplica à ação de execução de título extrajudicial, “a discussão de suposta irregularidade de aprovação de orçamento e rateio sem observar as frações ideais dos imóveis em assembleia condominial e de inconsistência na cobrança dos encargos em relação às despesas ordinárias e extraordinárias *deve ser eventualmente feita por meio de ação adequada, não justificando o inadimplemento dos recorrentes, ou seja, não se admite que simplesmente deixem os condôminos de pagar suas despesas mensais sob o argumento de não concordar com os parâmetros adotados pelo condomínio. Assim, o reconhecimento de eventual abuso de direito exige amplo debate em via própria, até por envolver fatos diversos, sem conexão com a cobrança ora feita. (...) Em resumo, nos termos do art. 12 da Lei nº 4.591/64, cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio de acordo com a sua cota-parte, sendo desnecessária a demonstração e comprovação das despesas ao ajuizamento da ação de cobrança. Sejam as despesas necessárias ou úteis, cabe aos apelantes pagarem sua cota-parte, ainda que não tenham sido cumpridas todas as formalidades legais, sem*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prejuízo de seu direito em discutir questões relativas a eventuais irregularidades pela administração do condomínio e, se for o caso, recuperar o que por acaso lhe tiver sido cobrado indevidamente, tudo porém pela via processual adequada e não por meio de pedido contraposto” (TJSP, 29ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 9119815-91.2007.8.26.0000, 13.7.2011).

Nesse contexto, a matéria ventilada nos embargos à execução enseja a propositura de ação própria, a impor, diante da ausência de controvérsia sobre a relação jurídica entre as partes e a propriedade do imóvel, o reconhecimento da exigibilidade do crédito cuja satisfação é buscada pelo apelante.

Em resumo, acolhida a pretensão recursal, é caso de se julgar improcedentes os embargos à execução.

Arcarão os embargantes com o pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado do débito.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se dar provimento à apelação.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator