



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000426861

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016966-02.2024.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante FELIPE MARTINEZ GIL (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ALISIM GESTÃO CONDOMINIAL EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo nº 1016966-02.2024

Comarca: Foro de São José dos Campos (7ª Vara Cível)

Apelante: Felipe Martinez Gil (Justiça Gratuita)

Apelado: Alisim Gestão Condominial Eireli

Juiz: Emerson Norio Chinen

Voto nº 23.768

EMBARGOS A EXECUÇÃO – Autor que postula a extinção de execução de título executivo extrajudicial referente a cotas condominiais extraordinárias - Sentença de improcedência - Insurgência do requerido – Acolhimento - Inexistência de título executivo extrajudicial – Assembleia extraordinário que aprovou a realização de cobertura de garagens pela empresa Malbec, com a cobrança direta dos condôminos, sem no entanto qualificar as despesas como condominiais extraordinárias e sem reconhecer legitimidade à embargada - Título inexistente – Precedentes – Recurso provido.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 115/116, cujo relatório se adota, que julgou improcedentes os embargos à execução condenando o embargante ao pagamento das custas e despesas do processo, bem como honorários advocatícios fixados em 10% do valor da execução, observada a gratuidade da justiça.

O autor opôs embargos à execução afirmando que inexistente título executivo extrajudicial, que a exequente é parte ilegítima e que ele também não tem legitimidade para figurar no polo passivo. No mérito, afirma que o contrato não foi devidamente cumprido, tendo o serviço sido inadequadamente realizado com instalações de má qualidade e com defeitos.

Irresignado com a sentença de improcedência, o embargante apelou (fls. 119/140), aduzindo que a embargada não ostenta legitimidade ativa para propor a execução de título extrajudicial, porquanto o contrato foi firmado entre o condomínio e empresa que realizou a obra. O apelante não firmou o contrato ou com ele anuiu, de

sorte que não ostenta legitimidade passiva. O título executivo extrajudicial não foi apresentado. As instalações realizadas são de má qualidade e apresentam defeitos, não tendo o serviço sido adequadamente prestado aplicável a exceção de contrato não cumprido.

O recurso foi processado, tendo os apelados juntado contrarrazões (Fls. 144/156).

É o relatório.

O recurso, respeitada a convicção do MM Juiz que proferiu a sentença, merece provimento.

Verifica-se dos autos do processo de execução que, em Depreende-se dos autos de execução que, em 17/10/2018, realizou-se Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Spazio Campo Del Rey (fls. 31/33), por meio da qual a maioria dos condôminos presentes aprovou a contratação da empresa Malbec para instalar a cobertura nas vagas de garagem, com financiamento pela Malbec, que cobraria dos condôminos, em parcelas de até 36 vezes.

Posteriormente, em 07/12/2018, apenas o condomínio celebrou contrato de prestação de serviços com a empresa Malbec, para a montagem de 177 coberturas de vagas de garagem pelo valor de R\$ 403.560,00 (fls. 80/84).

Segundo a cláusula quarta, parágrafo único, a contratada (Malbec) elaboraria

“uma carta, cuja cópia fará parte integrante deste contrato, comunicando aos Condôminos Proprietários as formas de pagamento e distribuída pela CONTRATANTE, nela os mesmos poderão expressar a forma de pagamento que melhor lhe convir, de posse destes dados, a CONTRATANTE irá confeccionar a Planilha de Cobrança e enviará a GARANTIDORA, para que a mesma possa realizar a emissão da cobrança das devidas cotas-parte.”

Na sequência, a cláusula sexta assim dispôs:

“a) A cobrança será realizada pela CONTRATADA diretamente aos
Apelação Cível nº 1016966-02.2024.8.26.0577 -Voto nº 23768

Condôminos Proprietários que assim decidiram em Assembleia Geral Extraordinária, utilizando-se da empresa Alisim Gestão Condominial, que fará somente a cobrança das taxas extraordinárias da referida obra, mediante o sistema de antecipação de Contas de Condôminos inadimplentes, independentemente do pagamento do débito de cada Condômino Proprietário.

b) A CONTRATANTE, na figura do Síndico ou administradores, não responderá pela inadimplência ou arcará pelo custo para viabilizar a cobrança jurídica, que deverá ser feita CONTRATADA através da Garantidora.”

Ocorre que, na Assembleia Geral Extraordinária constou que a cobrança seria feita aos condôminos, mas não que o pagamento pelo serviço corresponderia a taxa condominial extraordinária, nem concordaram com a cobrança do preço tocaria à ora apelante, possibilidade nem sequer mencionada na referida ata.

Logo, apenas por isso, descabido o ajuizamento da presente execução, com fundamento no artigo 784, incisos VIII e X, do Código de Processo Civil.

Ademais, o embargante alega inadimplemento e má prestação de serviços, e, sendo sinalagmático o contrato, portanto, exigindo obrigações e deveres dos signatários, a via adequada para a recuperação do crédito não pode ser outra senão a do processo de conhecimento, onde o suposto credor deverá demonstrar o cumprimento de sua obrigação e o direito à contraprestação, formando-se, então, no processo condenatório, o título executivo (judicial, portanto), conforme ensina Carlos Alberto Carmona, na obra *O Novo Código de Processo Civil: questões controvertidas*, Ed. Atlas, São Paulo, 2015.”

Nesse sentido já decidiu esta E. Câmara:

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO ACOLHIDOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Apelação contra sentença acolhendo embargos à execução, reconhecendo a ausência de certeza, liquidez e exigibilidade do título extrajudicial, extinguindo o processo de execução nº 1035708-65.2022.8.26.0506. A apelante sustenta a execução das taxas condominiais inadimplidas, argumentando que a cobertura das vagas de estacionamento foi aprovada em assembleia condominial.

II. Razões de Decidir

A ata da Assembleia Geral Extraordinária demonstra que os contratos para a instalação da cobertura seriam celebrados individualmente com cada proprietário, sem que o pagamento fosse considerado taxa condominial extraordinária. Descabida a execução com fundamento no art. 784, VIII e X, do CPC.

Inexiste prova de que o condômino apelado recebeu a carta descrita no contrato celebrado entre o condomínio e a empresa prestadora de serviço, exercendo a opção de pagamento e da afirmada inadimplência. Não há definição expressa de que a apelante é a garantidora do contrato, ou de que adiantou à prestadora de serviços os valores cobrados do condômino. Pretensão da apelante em relação a outros condôminos já afastada por este Tribunal.

III. Dispositivo

Recurso desprovido” (Apelação no. 1045776.74.2022.8.26.0576, de 16 de abril de 2025, Rel. Des. J.P.Paula Lima).

Portanto, descabido o ajuizamento de execução por título extrajudicial.

Assim, o caso é de acolhimento dos embargos com extinção da execução e condenação da exequente ao pagamento das custas e despesas do processo e 10% do valor atualizado da execução.

Isto posto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator