



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000425443

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1038503-30.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARCIA REGINA BIONDI MATTAR (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LAON.

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 MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° 28.005

APELAÇÃO N° 1038503-30.2024.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO (39ª VARA CÍVEL CENTRAL)

APELANTE: MARCIA REGINA BIONDI MATTAR

APELADO: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LAON

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: CELSO LOURENÇO MORGADO

CONDOMÍNIO - Ação de execução de título extrajudicial (despesas condominiais) - Embargos - Sentença de improcedência - Apelo da embargante - Excesso de execução não caracterizado - Cobrança fundada em conformidade com deliberações de assembleia geral ordinária a qual aprovou previsão orçamentária, reajuste da cota condominial e rateios extras - Sentença mantida - Apelação desprovida

A sentença de fls. 191/193, cujo relatório é adotado, complementada pela decisão de fl. 199 proferida em sede de embargos de declaração, julgou improcedentes os embargos à execução.

Apela a embargante (fls. 203/213) alegando, em apertada síntese, que há excesso de execução e que deve haver determinação para que o cálculo das despesas vencidas e vincendas fique restrito à fração ideal do imóvel, conforme consta da matrícula e especificação do condomínio.

O recurso foi regularmente processado e respondido (fls. 217/229), com preliminar de não conhecimento por ausência de impugnação específica dos fundamentos da sentença e, no mérito, de seu desprovimento e aplicação da multa prevista no artigo 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.

É o relatório.

Fica rejeitada a preliminar de ausência de impugnação específica aos fundamentos da sentença.

As razões de recurso estão a questionar o conteúdo da decisão de primeiro grau, nada estando a justificar o reconhecimento de sua imprestabilidade ou de ter a apelante deixado de impugnar a sentença, o que torna inaplicável a imposição da multa prevista no artigo 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil, como postulado em contrarrazões (fl. 229), visto não estar configurada a hipótese de caráter protelatório.

O inconformismo não comporta acolhimento.

O MM. Juiz de primeiro grau dirimiu com acerto as

controvérsias entre as partes, motivo pelo qual, na forma do que dispõe o artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça (“*Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento*”), os fundamentos da sentença a seguir transcritos passam a integrar a presente decisão colegiada:

“Não há que se falar em inépcia da inicial ou falta de liquidez ou de certeza do título extrajudicial, tendo em vista que a execução se funda em contribuições condominiais.

A decisão que recebeu a inicial nos autos principais incluiu as parcelas vincendas (p. 79 dos autos nº 1009033-51.2024.8.26.0100), em consonância com o disposto no CPC, art. 771, parágrafo único.

Sobre o tema:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. Pretensão à inclusão das prestações vincendas no débito exequendo. Viabilidade. Inteligência do art. 323, art. 318, parágrafo único, e 771, parágrafo único, todos do CPC/15. Enunciado 86 da I Jornada de Direito Processual Civil. Precedentes do E. STJ e desta C. Câmara. INTIMAÇÃO DA CREDORA FIDUCIÁRIA. Medida que se justificará apenas na hipótese de eventual penhora dos direitos aquisitivos sobre o imóvel, de titularidade dos condôminos. Decisão reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (TJSP, AI 2196948-46.2021.8.26.0000, Sorocaba, 31ª Câmara Direito Privado, Desª. Rosângela Telles, j. 22.11.21)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução de despesas condominiais. Pleito de inclusão das cotas condominiais vincendas no débito exequendo. Possibilidade. Inteligência dos artigos 318, parágrafo único, 323, e 771, parágrafo único, todos do Código de Processo Civil. Precedentes do C. STJ e deste E. TJSP. Recurso provido. Decisão reformada. (Agravado de Instrumento nº 2232825-47.2021.8.26.0000, Capital, 33ª Câmara Direito Privado, Desª. Ana Lucia Romanhole Martucci, j. 20.10.21).

No mais, consigno que os condôminos devem participar da vida do condomínio e se inteirar das despesas necessárias à sua manutenção, sejam as ordinárias ou as extraordinárias.

Têm acesso aos documentos que as exprimem: atas das assembleias que fixaram a contribuição mensal para fazer frente às necessidades, bem como que autorizaram gastos extraordinários e documentos que correspondem aos pagamentos efetuados. Devem os condôminos saber de sua obrigação mensal, decorrente, no caso, do que dispõe a Convenção de Condomínio.

O condômino não pode, em sede de embargos do devedor em razão de execução contra ele proposta exigir prestação de contas pelo condomínio, nem pretender abrir instância probatória sem fatos concretos a serem provados por não ter havido impugnação específica e fundamentada de valores.

Aliás, é bom que se diga, a parte executada indica excesso de execução no valor de R\$ 1.241,95, mas não quita desde logo o valor que entende como devido (R\$ 19.209,20), ou seja, de natureza incontroversa.

Por fim, a planilha de cálculo apresentada pela parte embargada, em relação a juros, índice de atualização monetária e demais encargos deve persistir, pois nenhum vício

a macula. A propagada alegação de participação das despesas condominiais conforme a fração ideal que ocupa no prédio não tem razão de ser, tratando-se de unidades condominiais idênticas, excetuando-se hipóteses de plantas menores/maiores, o que não é o caso. Por fim, o próprio condomínio esclareceu que a unidade condominial pertencente à parte embargante não possui garagem e, por isso, o rateio das despesas indicadas”

Relevante acrescentar que o descabimento da pretensão deduzida pela apelante pode ser constatado pelo conteúdo da afirmação que ela própria traz no sentido de que “*O excesso de execução está relacionado ao uso de fração ideal incorreta, corroborado pela ausência de documentos para justificar a proporção do rateio atribuído pelo Condomínio*” (item 16 das razões de recurso).

As despesas condominiais objeto da ação de execução (fl. 34) estão em harmonia com as deliberações que constam da assembleia geral ordinária de 27 de fevereiro de 2023 (fls. 53/57) e em conformidade com o que dispõe o artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil (“*São títulos executivos extrajudiciais: X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas*”).

Apesar de alegar que “*não está nestes autos questionando os valores aprovados em assembleia ou impugnando a ata, mas defendendo-se de execução que é promovida em desacordo com a legislação*” (item 21 das razões de apelação), é justamente isso o que está sendo feito, mas por via manifestamente inadequada.

As controvérsias atinentes a alegados “*erros das cobranças condominiais perpetradas nos últimos anos*” (item 22 das razões de apelação), bem como a cobranças decorrentes de deliberações assembleares “*em desacordo com a legislação*” por conta de equivocado critério de rateio ou de divisão das despesas em desconformidade com as frações ideais, transcendem o limitado objeto da presente ação, de modo que cabe à embargante se valer das vias próprias e adequadas.

Nada está a comprometer a exigibilidade do crédito do apelado decorrente das despesas condominiais vencidas e vincendas referentes à unidade de titularidade da apelante.

As circunstâncias acima autorizam, pois, a ratificação da sentença.

Na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil (“*O tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, observando, conforme o caso, o disposto nos §§ 2º a 6º, sendo vedado ao tribunal, no cômputo geral da fixação de honorários devidos ao advogado do vencedor, ultrapassar os respectivos limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º para a fase de conhecimento*”), fica majorada a verba honorária devida pela apelante, de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

15% para 20% sobre o valor atualizado do débito, observada a gratuidade deferida.

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

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator