



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429886

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007730-08.2021.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que é apelante DEZAINY CAMPINAS COBRANÇA GARANTIDA S/C LTDA., é apelado EMILIA DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO PROVIDO. V.U.***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

★

VOTO N° : 33.993
APELAÇÃO N° : 1007730-08.2021.8.26.0229
COMARCA : HORTOLÂNDIA - 1ª VARA CÍVEL
APELANTE : DEZAINY CAMPINAS COBRANÇA GARANTIDA S.C
 LTDA.
APELADA : EMÍLIA DE SOUZA
JUIZ : LUÍS MARIO MORI DOMINGUES

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Rateio condominial referente ao período de novembro de 2016 a outubro de 2017. Demandante exequente que, na condição de sub-rogada, pretende haver da condômina devedora o valor desembolsado. SENTENÇA de extinção do processo, sem exame do mérito, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, por ilegitimidade ativa. APELAÇÃO da exequente, que insiste no prosseguimento da Execução, dada sua condição de sub-rogada. EXAME: Sub-rogação convencional em relação ao rateio condominial não adimplido a partir de novembro de 2016 a outubro de 2017. Documentação acostada aos autos que comprova o desembolso da antecipação do rateio condominial pela Empresa exequente. Sub-rogação bem configurada. Aplicação do artigo 347 do Código Civil e do artigo 778 do Código de Processo Civil. Legitimidade ativa bem configurada. Sentença anulada. RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de Execução de Título Extrajudicial, movida por Dezainy Campinas Cobrança Garantida S.C Ltda. contra Emília de Souza, alegando “... *ser credora dos valores correspondentes as despesas condominiais, as quais não foram adimplidas pela parte executada, em razão do contrato firmado com o Condomínio, no qual previa a possibilidade de antecipações das referidas despesas pela exequente, cujo contrato garantiu o direito de sub-rogação ao crédito*” conforme relatado na fl. 137.

O MM. Juiz “*a quo*” proferiu a r. sentença apelada, decidindo “*in verbis*”: “... *Ante o exposto, JULGO EXTINTA A EXECUÇÃO, com fundamento nos artigos 803, inciso I, do Código de Processo Civil e 485, inciso IV, do Código de Processo Civil. Proceda-se ao levantamento de todas as eventuais constringências existentes nos autos. Custas e despesas pela parte exequente. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.*” (“*sic*”, fl. 139).

Inconformada, apela a autora visando à reforma para o prosseguimento da Execução, argumentando que a sub-rogação decorre do contrato firmado entre partes e que os documentos juntados comprovam sua legitimidade ativa (fls. 230/236).

Anotado o Recurso (fl. 240), os autos vieram conclusos para reexame (fl. 243).

É o **relatório**, adotado o de fl. 137.

A Apelação comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade no tocante (v. artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil).

Embora o entendimento da MM. Juíza “*a quo*”, a r. sentença de extinção do processo sem exame do mérito deve ser anulada.

Com efeito, a legitimidade refere-se às partes, à

matriz da pertinência subjetiva da Ação, que é o poder de demandar de determinada pessoa sobre determinado objeto.

A apelante argumenta que sua legitimidade ativa tem respaldo na cláusula 4ª, alínea “b”, do Contrato firmado com o Condomínio Residencial Peruíbe, que estabelece “*in verbis*”: “...*A antecipação das taxas condominiais não provocará a cessão do crédito, com Sub-rogação de todos os direitos, ações, privilégios e garantias do CONDOMÍNIO em favor da DEZAINY, conforme artigo 349 do Código Civil, sendo que neste caso, não se operará de imediato, **mas ocorrerá automaticamente nas seguintes hipóteses: a) – pagamento de taxas condominiais pelos condôminos; b) – rescisão do presente contrato, por qualquer causa ou motivo***” (“sic”, fl. 22).

Conforme previsto no artigo 349 do Código Civil, “*A sub-rogação transfere ao novo credor todos os direitos, ações, privilégios e garantias do primitivo, em relação à dívida, contra o devedor principal e os fiadores*”.

E, conforme previsto no artigo 778 do Código de Processo Civil, “... *Pode promover a execução forçada o credor a quem a lei confere título executivo. § 1º Podem promover a execução forçada ou nela prosseguir, em sucessão ao exequente originário: IV - o sub-rogado, nos casos de sub-rogação legal ou convencional*”.

No caso, embora o entendimento do douto sentenciante no sentido de que não houve demonstração do desembolso

da antecipação do rateio condominial em questão pela Empresa exequente, consta da Matrícula nº 133.263 do Registro de Imóveis de Sumaré, neste Estado, que a executada, ora apelada, é proprietária da unidade condominial devedora (fls. 80/83). Aliás, a documentação acostada nas fls. 124/136 e 153 comprova o pagamento antecipado do rateio condominial ao Condomínio Peruíbe.

Considerando, no mais, que o contrato firmado tratou da sub-rogação do rateio vencido entre novembro de 2016 a outubro de 2017, a Execução deve prosseguir em relação a esse crédito sub-rogado (fls. 62/64).

Resta o acolhimento do Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

1009874-91.2021.8.26.0604

Classe/Assunto: Apelação Cível / Despesas Condominiais

Relator(a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira

Comarca: Sumaré

Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 26/10/2023

Data de publicação: 26/10/2023

Ementa: TAXAS CONDOMINIAIS - Ação de execução – Extinção processual, pelo fundamento de que não teria legitimidade a credora para a finalidade pretendida - Demonstração documental de que se sub-rogou a recorrente nos direitos do condomínio, na forma do art. 347, do Código Civil - Caso em que a credora antecipou ao Condomínio o valor devido pelos condôminos inadimplentes - Irrelevância da posterior rescisão contratual, em atenção a atos validamente praticados – Precedente da Câmara - Extinção processual afastada - Recurso provido.

1007981-65.2021.8.26.0604

Classe/Assunto: Apelação Cível / Despesas Condominiais

Relator(a): João Baptista Galhardo Júnior

Comarca: Sumaré

Órgão julgador: 30ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 25/10/2023

Data de publicação: 25/10/2023

Ementa: *APELAÇÃO. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Sentença de extinção do feito, por reconhecida a ilegitimidade ativa. Insurgência da exequente. Acolhimento. Empresa-exequente e condomínio que celebraram contrato de prestação de serviços de antecipação/pagamento de taxas condominiais. Sub-rogação convencional em relação às prestações condominiais vencidas entre abril de 2020 e maio de 2021. Legitimidade ativa da empresa exequente para mover a ação executiva. Inteligência do art. 778, § 1º, IV do CPC. Sentença declarada sem efeito, com ordem de retorno à origem para regular seguimento. Recurso provido.*

1008041-38.2021.8.26.0604

Classe/Assunto: Apelação Cível / Despesas Condominiais

Relator(a): Hugo Crepaldi

Comarca: Sumaré

Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 20/10/2023

Data de publicação: 20/10/2023

Ementa: *APELAÇÃO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS – Ação julgada extinta sem julgamento de mérito – Reconhecimento da ilegitimidade ativa da empresa exequente – Sub-rogação que não teria sido comprovada – Rescisão do contrato firmado entre a exequente e o Condomínio – Insurgência da autora – Acordo extrajudicial entabulado entre a exequente e o Condomínio Residencial Serra Negra – Homologação judicial – Sub-rogação convencional em relação às prestações condominiais vencidas entre abril de 2020 e maio de 2021 – Legitimidade ativa da empresa exequente para mover a ação executiva – Inteligência do art. 778, §1º, IV do CPC – Execução que deve se limitar ao crédito sub-rogado – Sentença reformada – Retorno dos autos ao Primeiro Grau para prosseguimento do feito executivo – Recurso provido, com observação.*

1009898-22.2021.8.26.0604

Classe/Assunto: Apelação Cível / Despesas Condominiais

Relator(a): Walter Exner

Comarca: Sumaré

Órgão julgador: 36ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 09/10/2023

Data de publicação: 09/10/2023

Ementa: *Apelação. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Sentença terminativa, marcada pelo reconhecimento da ilegitimidade ativa. Inconformismo. Cabimento. Exequente que pagou ao condomínio as taxas inadimplidas pelos condôminos-executados, sub-rogando-se no crédito. Ilegitimidade, no entanto, para a cobrança das despesas vencidas em junho e outubro de 2021. Recurso parcialmente provido.*

1009886-08.2021.8.26.0604

Classe/Assunto: Apelação Cível / Despesas Condominiais

Relator(a): Paulo Ayrosa

Comarca: Sumaré

Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 06/10/2023

Data de publicação: 06/10/2023

Ementa: DESPESAS DE CONDOMÍNIO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ILEGITIMIDADE ATIVA – RECONHECIMENTO – SUB-ROGAÇÃO NOS DIREITOS DO CONDOMÍNIO EM RELAÇÃO AO DÉBITO CONDOMINIAL INADIMPLIDO A PARTIR DE JULHO DE 2020. EXGESE DOS ARTIGOS 347 DO CC E 778 DO CPC – EXTINÇÃO AFASTADA - SENTENÇA ANULADA. RECURSO PROVIDO EM PARTE. Comprovando a exequente, apelante, a sub-rogação em relação aos créditos condominiais perseguidos entre o período de julho de 2020 a junho de 2021, conforme previsão contratual, devidamente embasada nos artigos 347 do CC e 778 do CPC, de rigor o afastamento da extinção, com determinação de prosseguimento do feito.

Impõe-se, pois, a anulação da r. sentença apelada para determinar o retorno dos autos à Vara de origem para o regular prosseguimento, com as cautelas de rigor.

Diante do exposto, dá-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora