



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000438649

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002675-83.2018.8.26.0584, da Comarca de São Pedro, em que é apelante CONDOMINIO SHOPPING SÃO PEDRO, é apelada MARYLENE S PELUCCI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ROSANGELA TELLES

Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 33007

APELAÇÃO Nº: 1002675-83.2018.8.26.0584

APELANTE: CONDOMÍNIO SHOPPING SÃO PEDRO

APELADO: MARYLENE S. PELUCCI

COMARCA: SÃO PEDRO

JUIZ: LUCIANO FRANCISCO BOMBARDIERI

APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. *Sentença de improcedência, que reconheceu a falta de comprovação da responsabilidade da ré pelo débito. Inconformismo da autora, com juntada de documentos. JUNTADA EXTEMPORÂNEA DE DOCUMENTOS EXISTENTES À ÉPOCA DA PROPOSITURA DA AÇÃO.* Como regra, deve-se produzir a prova documental no momento da postulação. Descabida a justificativa para a juntada extemporânea de documentos, que deveriam acompanhar a exordial, nos termos do artigo 434 do Código de Processo Civil. Desídia do autor, que não cuidou de disponibilizar todas as provas que detinha, quando da petição inicial. *Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.*

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 259/260, que julgou improcedente o pedido de cobrança de contribuições condominiais. Imputou ao autor o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 20% do valor atualizado da causa.

Apela o autor, alegando que o D. Juízo “a quo”, embora tenha determinado a emenda da petição inicial, nunca apontou a necessidade da comprovação da titularidade do salão comercial que gerou o débito condominial. Invoca os princípios da cooperação e da não surpresa. Ressalta que a ré é revel. Junta documento que entende comprovar ser a ré proprietária da unidade condominial. Subsidiariamente, pede que o feito seja extinto sem resolução do mérito.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 271/272), com apresentação de contrarrazões a fls. 281/283.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Em 19.10.2018, CONDOMÍNIO SHOPPING SÃO PEDRO ajuizou em face de MARYLENE S. PELUCCI, que seria responsável pelo salão de uso comercial nº 44, execução de título extrajudicial no valor de R\$ 26.066,54, referente às contribuições condominiais vencidas entre 22.08.2013 e 20.07.2018.

A petição inicial veio instruída apenas com a Convenção do Condomínio (fls. 07/35), ata de Assembleia Geral Ordinária realizada em 24.02.2018, em que foram aprovadas as contas dos anos de 2014 a 2017 (fls. 36/37), e memória de cálculo (fls. 38/39).

O D. Juízo “*a quo*” determinou a emenda da petição inicial para a juntada dos respectivos boletos (fls. 43).

O autor emendou a inicial, pleiteando a conversão da execução em ação de cobrança, pois nunca foram emitidos boletos, os pagamentos deveriam ser realizados mediante depósito em conta ou diretamente à administração (fls. 45/49).

Deferida a conversão (fls. 50/51), as tentativas de citação pessoal foram infrutíferas, apesar das pesquisas de endereços e diversas tentativas de localização da ré, sendo realizada a citação por edital (fls. 234/235).

Foi nomeada curadora especial, advogada integrante do convênio entre a Defensoria Pública do Estado de São Paulo e a Seccional

paulista da Ordem dos Advogados do Brasil, que apresentou contestação por negativa geral (fls. 244/246).

As partes não manifestaram interesse na abertura da fase de instrução (fls. 255 e 257/258).

Sobreveio a r. sentença de improcedência. O I. Magistrado de primeiro grau asseverou que os documentos trazidos aos autos não comprovam ser a ré condômina ou responsável pelo pagamento das contribuições que são objeto da demanda.

Somente ao interpor o recurso de apelação, o autor juntou um “Recibo de Sinal e Princípio de Pagamento”, datado de **13.05.1995**, em que MARYLENE DA SILVA PELLUCCI e MARIA EMÍLIA DA SILVA PELLUCCI se obrigam a comprar a unidade condominial de PAULO AFONSO CABRINI por R\$ 25.250,00, dando entrada de R\$ 2.000,00 e dividindo o restante em duas parcelas de R\$ 1.500,00, uma de R\$ 1.250,00 e mais 36 de R\$ 527,78, vencidas no dia 22 de cada mês (fls. 273).

Colacionou, também, uma declaração, não datada, de que “a *aprovação do projeto por parte da Prefeitura não implica no reconhecimento do direito de propriedade do terreno*”, em que foi aposta uma assinatura similar à presente no documento anterior, atribuída a MARYLENE, identificada como proprietária da loja 44 (fls. 274).

Trouxe, ainda, um comprovante de depósito de R\$ 1.112,00, realizado em janeiro de 2001, sendo o formulário emitido pela Caixa Econômica Federal preenchido à mão, constando no campo “depositado por” os seguintes dizeres: “Condomínio Shopping / Loja 44” e, logo abaixo, com grafia diversa, a anotação “Marylene S. Pellucci” (fls. 275).

Relatados os atos processuais praticados, passo ao exame do

recurso de apelação interposto pelo autor (fls. 263/270).

Como regra, deve-se produzir a prova documental no momento da postulação.

Cumpre lembrar que a petição inicial deve vir acompanhada com os documentos necessários para demonstrar o alegado, não sendo permitida a sua juntada em momento posterior, salvo quando compreenderem documentos novos, destinados a fazer prova de fatos ocorridos depois dos articulados, ou para contrapô-los aos que foram produzidos nos autos.

Na lição de Luiz Guilherme Marinoni e Daniel Mitidiero “os documentos novos devem ser apresentados no momento em que a parte afirma fato novo, fato velho de ciência nova, quando surge a necessidade de contrapô-los aos que forem produzidos nos autos, quando o documento antes inacessível se torna acessível ou, ainda, no momento em que a parte puder falar sobre fato alegado pela parte contrária ou sobre o fato instrumental invocado de ofício pelo juiz, sob pena de preclusão¹”.

Ocorre que nenhum desses requisitos se encontra presente.

A despeito do entendimento mais ampliativo quanto à possibilidade de juntada posterior de documentos, inclusive no que concerne à concepção do que seria considerado como um “documento novo”, entendo que, no presente caso, houve desídia e inércia do recorrente, que não reuniu todas as provas que detinha quando do ajuizamento da ação.

Tendo em vista que o direito não socorre aos que dormem, descabe a justificativa para a juntada extemporânea de documentos, que deveriam acompanhar a exordial, nos termos do artigo 434 do Código de

¹ CPC comentado, 2ª edição, 2010, Ed. RT, comentário ao art.397, p. 384.

Processo Civil, razão pela qual não devem ser considerados.

Ademais, os documentos juntados não são contemporâneos, não demonstram, de forma inequívoca, que a ré fosse responsável pelas contribuições condominiais entre agosto de 2013 e julho de 2018, inexistindo notícia de registro da propriedade na matrícula do imóvel.

Não há que se falar em aplicação dos princípios da cooperação e da não surpresa, pois é ônus das partes apresentar ao juiz os elementos que o levarão a formar uma convicção sobre os fatos, enquanto ao magistrado compete ser imparcial e neutral, sem favorecer nenhuma das partes, sob pena de mácula à equidade e à confiança no sistema jurídico.

A descabida pretensão do autor, de que o julgador aponte a forma como o direito alegado deve ser provado, é obstada pela incidência dos princípios dispositivo e da imparcialidade. Não é necessária a intervenção do juiz para alertar a parte sobre o que está claro na lei: *“o ônus da prova incumbe (...) ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito”* (art. 373, inc. I, do CPC).

A ré foi citada por edital e apresentou contestação, por negativa geral. Neste quadro, ao contrário do alegado pelo apelante, não há revelia, de modo que não se aplica à hipótese o efeito da presunção de veracidade das alegações de fato formuladas pelo autor, previsto no art. 344 do CPC.

Por fim, segundo a teoria da asserção, as condições da ação, aí incluída a legitimidade para a causa, devem ser aferidas à luz das afirmações deduzidas na petição inicial, de sorte que a falta de comprovação da responsabilidade da ré pelo débito constitui causa de improcedência, não de extinção do feito sem resolução do mérito.

Assim, fica mantida a r. sentença, porque irretorquível.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Deixo de aplicar o §11 do art. 85 do CPC, porque os honorários advocatícios sucumbenciais já foram arbitrados pelo D. Juízo “*a quo*” em seu patamar máximo de 20% do valor da causa.

Alerto ser desnecessária a interposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES

Relatora