



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000440490

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008293-61.2023.8.26.0704, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LUIZ MIGLIANO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (EVEN CONSTRUTORA), é apelado CONDOMÍNIO MONUMENTO SÃO PAULO.

ACORDAM, em 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 Exmos. Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

FABIO TABOSA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

Apelante: Luiz Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Even Construtora)

Apelado: Condomínio Monumento São Paulo

Apelação nº 1008293-61.2023.8.26.0704 – 1ª Vara Cível do F. R. Butantã (Capital)

Voto nº 31.638

Condomínio edifício. Despesas comuns. Execução por título extrajudicial. Embargos. Sentença de improcedência. Inconformismo da executada-embargante. Requisito do art. 784, X, do CPC, satisfeito mediante exibição, com a inicial da execução, da ata de assembleia com o orçamento aprovado para o exercício. Existência, outrossim, da discriminação do valor a ser cobrado por cada unidade-tipo, embora sequer fosse essencial para preencher o requisito legal. Desnecessidade, outrossim, de apresentação dos boletos, tratando-se de meros instrumentos de cobrança via bancária, sem qualquer força probatória vinculativa do condômino para os fins da exigência legal. Sentença integralmente confirmada. Apelação da embargante-executada desprovida.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 351/352 julgou improcedentes embargos a execução fundada em título extrajudicial (crédito decorrente de rateio de despesas comuns em condomínio edifício), movida por condomínio edifício; considerou a MMª Juíza, para tanto, o cumprimento dos requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade no tocante à obrigação objeto da cobrança, ressaltando ter o exequente-embargado apresentado a ata da assembleia geral indicando o montante cobrado por fração ideal. Reconheceu, outrossim, a legitimidade passiva da embargante, ante a falta de demonstração da imissão na posse dos compromissários compradores e da ciência inequívoca do condomínio, ônus que incumbiria à embargante, entendendo insuficiente a mera assinatura do compromisso de compra e venda.

Apela a executada-embargante (fls. 355/365), insistindo na

inexigibilidade das verbas cobradas, argumentando com a insuficiência da ata da assembleia apresentada, por não indicar os valores devidos para as unidades. Acena, outrossim, para a falta de apresentação de outros documentos como boletos e extratos com a indicação do valor real das quotas. Bate-se, assim, pela reforma da r. sentença, com a procedência dos embargos à execução.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, manifestando-se o apelado em contrarrazões no prazo legal (fls. 462/471).

É o relatório.

Não prospera o inconformismo, que beira a temeridade.

Não é imprescindível que a ata da assembleia indique o valor específico a ser pago por cada unidade, segundo as respectivas frações (embora esse seja, diga-se, o cenário ideal). No extremo, admite-se haja referência, na ata, a um orçamento geral (mas com alusão a valor certo a esse título), cuja repartição possa, outrossim, ser extraída do critério de atribuição proporcional previsto em convenção e igualmente demonstrado em termos documentais.

A respeito, já decidiu este E. Tribunal de Justiça:

“(...) Depreende-se do comando legal supra transcrito que não se exige a demonstração de valor fixo a título de cota de despesa condominial. O que se exige é a sua liquidez, que na hipótese em tela é presumida, tendo em vista a obrigação do condômino de contribuir com as despesas e diante da previsão orçamentária aprovada em assembleia para tanto.

Com efeito, a prova da constituição do condomínio e a existência de Ata de Assembleia Geral, que aprova a previsão orçamentária para as despesas ordinárias e do fundo de reserva, são suficientes para a comprovação do crédito condominial. Isso porque, uma vez aprovada a previsão orçamentária, haverá o rateio entre os condôminos, na proporção de suas frações ideais, nos termos do artigo 1.336, inciso I, do Código Civil.” (Agravado de Instrumento nº 2013951-37.2017.8.26.000, 25ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Marcondes D'Ângelo, j. 20/4/2017).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

No caso dos autos, a cobrança abrange as cotas condominiais dos meses de setembro de 2022, fevereiro e abril de 2023, tendo o condomínio-exequente instruído a petição inicial da execução com a ata de assembleia geral extraordinária realizada em 5/4/2023 (fls. 81/93), constando expressamente a deliberação sobre a previsão orçamentária para o período 2023/2024, a qual foi aprovada por 90,6% dos presentes (fls. 85/88).

Era o que bastava para desincumbir o condomínio-exequente do ônus a si atribuído.

Quando não fosse por isso, ressalta-se que, ao contrário do alegado pela apelante, a ata da assembleia ainda foi além, tendo efetivamente apresentado a tabela do rateio para cada unidade, conforma fração ideal (fl. 87).

Não socorre à embargante, outrossim, a sugestão sobre a necessidade de apresentação dos boletos bancários, tratando-se com efeito de meros instrumentos de cobrança financeira confeccionados pelo banco em obediência aos valores a ele informados pelo condomínio, documentos sem força probatória para os fins da exigência do art. 784, X, do CPC e, por isso, desnecessários.

A resistência da executada, enfim, quanto a questões de tratamento pacífico na jurisprudência e em desconformidade com a prova dos autos, é insólita e beira a má-fé pura e simples.

Fica, portanto, integralmente prestigiada a r. sentença; deixa-se, todavia, de majorar os honorários advocatícios sucumbenciais, nos termos do art. 85, § 11, CPC, tendo em vista o limite do art. 827 do mesmo Código.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao apelo.

FABIO TABOSA

Relator