



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000442904

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004676-87.2024.8.26.0048, da Comarca de Atibaia, em que são apelantes PEDRO HENRIQUE DO MONTE ABLAS e SANDRA MATHIAS MONTE ABLAS, é apelado 4 C ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Atibaia

Apelação n. 1004676-87.2024.8.26.0048

Apelantes: SANDRA MATHIAS MONTE ABLAS e PEDRO HENRIQUE MONTE ABLAS

Apelada: 4 C ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

Voto n. 12601

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO NÃO PROVIDO. I. Caso em Exame 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que condenou os réus ao pagamento de R\$ 23.847,81 à autora, referente à restituição de despesas com manutenção de imóvel copropriedade das partes, incluindo IPTU, salário de caseiro, taxa de lixo e contas de luz. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em: (i) cerceamento de defesa devido ao indeferimento de produção de provas; (ii) ausência de interesse de agir, alegando que os valores foram pagos por sócio da empresa autora; (iii) despesas não autorizadas e encargos não obrigatórios; (iv) uso exclusivo do imóvel pela autora. III. Razões de Decidir 3. Rejeição da preliminar de cerceamento de defesa, pois a produção de provas solicitadas se mostrou inócua, não alterando o resultado da demanda. 4. Rejeição da preliminar de ausência de interesse de agir, pois a legitimidade ativa da empresa autora para pleitear ressarcimento de despesas é mantida, mesmo que os pagamentos tenham sido realizados por seu sócio. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. O condômino deve contribuir proporcionalmente para as despesas de conservação do bem comum, independentemente de uso exclusivo. 2. A produção de provas pode ser dispensada se o juiz já possuir elementos suficientes para sua convicção. Legislação Citada: Código Civil, art. 1.315. Código Civil, art. 50. Código de Processo Civil, art. 355, inciso I; art. 406. Jurisprudência Citada: TJ-SP, AC nº 1010296-31.2021.8.26.0066, Rel. Nelson Jorge Júnior, 13ª Câmara de Direito Privado, j. 24.04.2023. TJ-SP, Apelação Cível nº 1005457-56.2023.8.26.0562, Rel. Coelho Mendes, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 31.01.2024.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 691/698, cujo relatório adoto, que julgou procedente o pedido inicial para condenar os réus ao pagamento do valor de R\$ 23.847,81 em favor da autora a título de restituição de despesas então suportadas exclusivamente por esta com a manutenção de imóvel do qual as partes são coproprietárias, quais sejam: pagamento de IPTU; salário do caseiro; taxa de lixo e pagamento de contas de luz.

Segundo os réus-apelantes, a sentença merece ser reformada, arguindo, em preliminar, cerceamento de defesa em razão do indeferimento de produção de provas por eles requerida, consistente na exibição de documentos, bem como a ausência de interesse de agir ao argumento de que os valores *sub judice* teriam sido adimplidos por pessoa física que figura como sócia da empresa demandante, de forma que, em seu entender, a autora não teria legitimidade para pleitear em nome próprio direito alheio. No mérito, alegam que as referidas despesas não foram previamente autorizadas, tratando-se, em parte, de encargos não obrigatórios. Asseveram, ainda, que a manutenção do imóvel não teria sido conduzida de forma adequada e que a utilização exclusiva do bem pela parte autora afastaria qualquer obrigação de ressarcimento (fls. 701/727).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pela autora-apelada (fls. 733/746).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não comporta provimento.

Primeiramente, rejeito a preliminar de cerceamento de defesa por violação à ampla defesa e ao devido processo legal suscitada nas razões de apelação, uma vez que, no presente caso, a produção de provas se revelou absolutamente inócua.

Ora, os réus-apelantes sustentam ter solicitado a exibição de documentos relativos à contratação do caseiro *Sr. Nivaldo*. Contudo, o juízo sentenciante considerou, diante do conjunto fático-probatório já constante dos autos, que os documentos solicitados não teriam o condão de alterar o resultado da demanda, haja vista que não serviriam para demonstrar a inexistência das despesas e dos serviços cobrados, entendimento que também corroboro. Aliás, como é cediço, o magistrado, como destinatário da prova, apenas a determina quando considera necessária à sua convicção, podendo dispensá-la se já possuir elementos suficientes, como no caso em análise.

Além disso, cabe ao juiz a *ampla liberdade para analisar a conveniência e a necessidade da produção de provas, podendo perfeitamente indeferir provas periciais, documentais, testemunhais e/ou proceder ao julgamento antecipado da lide, se considerar que há elementos nos autos suficientes para a formação da sua convicção quanto às questões de fato ou de direito vertidas no processo, sem que isso implique cerceamento do direito de defesa*¹.

No caso em tela, o juízo singular pontuou, na sentença fustigada que as questões de fato e de direito já se encontravam satisfatoriamente demonstradas nos autos, corroborando o entendimento consolidado por este E. Tribunal de Justiça, senão vejamos:

¹ AgInt no AgInt no AREsp n. 843.680, Min. Herman Benjamin.

APELAÇÃO – JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - CERCEAMENTO DE DEFESA – DESNECESSIDADE DE OUTRAS PROVAS – NÃO OCORRÊNCIA. – Tese que depende de prova documental – Provas suficientes nos autos – Ocorrência – Desnecessidade de outras provas- Convencimento do Magistrado- Julgamento Antecipado – Aplicação do artigo 355, inciso I, do CPC- Possibilidade: – Não se admite o alegado cerceamento de defesa, ante a suposta necessidade de realização de outras provas, se aquelas constantes dos autos são suficientes para o livre convencimento do Magistrado, sendo permitido o julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil. APELAÇÃO – INSTITUIÇÃO BANCÁRIA – ACESSO A SÍTIO ELETRÔNICO FRAUDULENTO- REALIZAÇÃO DE PIX - RESPONSABILIDADE CIVIL – CULPA EXCLUSIVA DO CONSUMIDOR – NÃO OCORRÊNCIA. – Instituição bancária – acesso a sítio eletrônico fraudulento – Dano ao consumidor – Culpa exclusiva do consumidor que acessou sítio fraudulento que possibilitou a ação de golpistas em sua conta – Banco que se limitação a administrar a conta do recebedor da quantia – Responsabilidade da instituição financeira – Não reconhecimento: - Responsabilidade da instituição bancária em acesso a sítio eletrônico fraudulento, que possibilitou a ação de golpistas em sua conta, efetuando transferências por PIX, é afastada, pois cabe ao banco apenas a administração da conta bancária do fraudador. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJ-SP - AC: 10102963120218260066 Barretos, Relator: Nelson Jorge Júnior, Data de Julgamento: 24/04/2023, 13ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 24/04/2023) - grifei.

Nessa seara, o C. Superior Tribunal de Justiça já fixou a seguinte tese:

O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. O julgador possui o dever de enfrentar apenas as questões capazes de infirmar (enfraquecer) a conclusão adotada na decisão recorrida. Assim, mesmo após a vigência do [CPC/2015](#), não cabem embargos de declaração contra a decisão que não se pronunciou sobre determinado argumento que era incapaz de infirmar a conclusão adotada.²

Portanto, não há falar em cerceamento de defesa, tampouco em nulidade da sentença.

De igual modo, não merece prosperar a preliminar de ausência de interesse de agir. Isto porque o fato de o sócio, enquanto único representante e administrador da pessoa jurídica, realizar pagamentos em nome desta, não afasta a legitimidade ativa da empresa para pleitear o ressarcimento de despesas que digam respeito a obrigações comuns decorrentes da copropriedade.

Nesse cenário, em que pese algumas despesas referentes à manutenção do imóvel terem sido suportadas pelo único sócio da empresa autora, por si só, não tem o condão de afastar o interesse de agir nem a legitimidade ativa da pessoa jurídica para a propositura da presente ação. Ademais, é juridicamente irrelevante que os pagamentos tenham sido realizados

² STJ. 1ª Seção. EDcl no MS 21.315-DF, Rel. Min. Diva Malerbi - Desembargadora convocada do TRF da 3ª Região - julgado em 8/6/2016 (Info 585).

por pessoa física vinculada à sociedade empresária, uma vez que tal conduta pode ser compreendida como exercício regular da administração da empresa, nos termos do artigo 50 do Código Civil, sobretudo quando ausente qualquer indício de desvio de finalidade ou confusão patrimonial.

Entendo, portanto, que tais despesas estão diretamente relacionadas à conservação de bem do qual a empresa autora é coproprietária, integrando, portanto, seu patrimônio. O adiantamento dos valores pelo sócio, nesse contexto, configura mera atuação em nome da sociedade, no exercício da gestão, sem prejuízo da titularidade do direito material permanecer com a pessoa jurídica.

Assim, superadas as questões preliminares, passo à análise do mérito.

Cuida-se de ação de cobrança ajuizada pela empresa *4 C Administradora de Bens Ltda.* em face de *Sandra Mathias Monte Ablas e Pedro Henrique de Monte Ablas*. Os autos noticiam que as partes são coproprietárias de um imóvel localizado no município de Atibaia/SP, sendo 50% do bem pertencente à autora, enquanto aos réus competem, individualmente, 25% de titularidade, conforme documento de fls. 17/20. Não obstante, consta que, desde julho de 2021, a empresa autora vem suportando, de forma exclusiva, com a integralidade das despesas ordinárias e necessárias à conservação e manutenção do imóvel, entre elas, o pagamento de tributos (IPTU), salários de funcionário responsável pela zeladoria (caseiro), taxas municipais (como a de coleta de lixo) e contas de consumo (energia elétrica), sem qualquer participação financeira por parte dos réus. Diante disso, pleiteou o ressarcimento proporcional dos valores despendidos.

Os réus foram citados, apresentaram defesa (fls. 297/314) e, após o deslinde processual, sobreveio sentença de procedência nos seguintes termos:

“Pelo exposto, e por tudo mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, com fulcro na inteligência dos artigos 355, caput, I, e 487, caput, I, do CPC, para CONDENAR OS RÉUS ao pagamento da quantia de R\$ 23.847,81 (vinte e três mil, oitocentos e quarenta e sete reais e oitenta e um centavos) à parte autora, bem assim aquelas que tenham vencido no curso da lide e quitadas exclusivamente pela parte autora, observados os respectivos quinhões cabentes aos réus, corrigida monetariamente pelo IPCA, apurado e divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou do índice que vier a substituí-lo (art. 389, parágrafo único, do CPC), desde os desembolsos dos valores que compõem a totalização da quantia (Súmula 43, do STJ), acrescida de juros legais de acordo com a taxa legal, observando-se a metodologia e sua forma de aplicação definidas pelo Conselho Monetário Nacional e divulgadas pelo Banco Central do Brasil (art. 406, §2º, do CPC), a contar da citação (arts. 405 e 406, caput, ambos do CC), excluindo-se a correção monetária a partir de então e advertindo-se, desde já que, caso a taxa legal apresente resultado negativo, este será considerado igual a 0 (zero) para efeito de cálculo dos juros no período de referência (arts 406, §§1º a 3º, do CC). Em razão da sucumbência, condeno a parte vencida nas custas, despesas processuais e

honorários de sucumbência ora fixados em 10% do valor da condenação, devendo-se observar, se o caso, a gratuidade de justiça concedida.”

Pois bem.

Incontroverso nos autos que as partes figuram como coproprietárias do bem imóvel descrito na matrícula juntada às fls. 17/20, situado no município de Atibaia/SP. Conforme consta do referido registro imobiliário, a autora-apelada detém a titularidade de fração ideal correspondente a 50% do imóvel, enquanto os réus-apelantes são proprietários dos 50% remanescentes, cabendo a cada um a quota-parte de 25%.

Dispõe o *caput* do artigo 1.315 do Código Civil, de forma inequívoca, que: “O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.” Trata-se de norma cogente que impõe a todos os condôminos o dever de contribuir proporcionalmente às suas quotas-parte para a manutenção do bem comum, independentemente de utilização exclusiva ou da posse direta. Nesse contexto, a tese recursal sustentada pelos réus-apelantes, no sentido de que não estariam obrigados ao ressarcimento das despesas ora reclamadas, revela-se frontalmente contrária ao dispositivo legal supracitado.

Ademais, o eventual uso exclusivo do imóvel pela autora, ainda que demonstrado, não tem o condão de afastar a responsabilidade dos demais coproprietários quanto ao adimplemento das obrigações inerentes à conservação do bem, salvo prova inequívoca de que tal exclusividade se deu de forma abusiva ou injustificada, o que não se verifica nos autos.

Não é outro o entendimento adotado por este E. Tribunal de Justiça, vejamos:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS DE MANUTENÇÃO DE BEM COMUM. Copropriedade do imóvel resultante da sucessão hereditária. Sentença de procedência. Irresignação do réu. Condômino obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita (art. 1.315 caput do CC). Contratação exclusiva de serviços pela autora que não faz dela a única responsável pelas despesas. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (TJ-SP - Apelação Cível: 1005457-56 .2023.8.26.0562 Santos, Relator.: Coelho Mendes, Data de Julgamento: 31/01/2024, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 31/01/2024) – Grifei.

Por outro lado, a notificação extrajudicial acostada às fls. 282/286 demonstra, de forma suficiente, que a autora empreendeu esforços no sentido de solucionar extrajudicialmente a controvérsia relativa ao rateio das despesas de manutenção do imóvel, mediante tentativas de diálogo e comunicação com os demais coproprietários, o que afasta a alegação dos apelantes de que não teriam sido consultados ou que não participaram das tratativas referentes à contratação dos serviços e ao adimplemento dos encargos, evidenciando-se, portanto, a ciência e a omissão dos réus diante das demandas de conservação do bem comum.

Ademais, a alegação de que os serviços contratados

pela autora não teriam sido efetivamente prestados extrapola os limites objetivos da presente demanda, que se restringe ao ressarcimento proporcional das despesas de manutenção de imóvel em copropriedade. De todo modo, ainda que se admitisse a apreciação da referida alegação no presente feito, observa-se que os elementos probatórios carreados aos autos se revelam frágeis e insuficientes para infirmar a veracidade dos pagamentos realizados, tampouco demonstram a ausência de contraprestação dos serviços contratados, restando, portanto, rechaçada a tese ventilada.

Dados esses fundamentos, de rigor a manutenção da sentença como prolatada.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora