



# PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
36ª Câmara de Direito Privado

**Registro: 2025.0000450086**

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006745-18.2024.8.26.0590, da Comarca de São Vicente, em que são apelantes EGEFERSON DOS SANTOS CRAVEIRO (JUSTIÇA GRATUITA) e DULCE HELENA ALVES CRAVEIRO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMINIO ED ANTONIA.

**ACORDAM**, em 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

**ARANTES THEODORO**

**RELATOR**

Assinatura Eletrônica



# PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

**APELAÇÃO** 1006745-18.2024.8.26.0590  
**APELANTES** Egeferson dos Santos Craveiro  
**APELADO** Condomínio ed Antonia  
**COMARCA** São Vicente – 5ª Vara Cível

## VOTO Nº 52.289

**EMENTA** - Embargos à execução por título extrajudicial. Crédito por despesas condominiais. Execução instruída com a convenção de condomínio, ata da assembleia que aprovou a arrecadação e demonstrativo de débito. Peças que atendiam ao disposto no artigo 784 inciso X do CPC. Pagamento do débito não comprovado. Evocação de falhas construtivas no edifício que não eximiam os devedores da obrigação de arcar com as contribuições pertinentes à coisa comum. Embargos improcedentes. Recurso não provido.

Sentença cujo relatório se adota julgou improcedentes embargos à execução fundada em crédito condominial.

Os embargantes apelam e pedem a inversão daquele resultado.

Para tanto eles alegam ter ocorrido violação aos



# PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
36ª Câmara de Direito Privado

princípios do contraditório e da ampla defesa em razão da supressão de oportunidade de produzir prova oral, o que impõe anular a sentença.

Ao lado disso os apelantes alegam que o título executivo extrajudicial que embasa a propositura não retrata obrigação certa, líquida e exigível, uma vez que incluiu débitos condominiais referentes a terceiro estranho à lide.

Recurso regularmente processado e respondido.

**É o relatório.**

I A lei processual admite o julgamento antecipado quando não houver necessidade de produção de outras provas (artigo 355) e, ao lado disso, ela autoriza o Magistrado a dispensar provas inúteis ou impertinentes (artigo 370).

Assim é porque vigora o princípio da livre convicção, segundo o qual o julgador é o destinatário da prova, podendo então dispensar a instrução se constatar que os elementos informativos já presentes se mostram suficientes à formação de seu convencimento.

Nesse sentido já enfatizou a Corte incumbida de ditar o entendimento da lei federal:



# PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

36ª Câmara de Direito Privado

*“Consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça, o juízo acerca da necessidade ou não da produção de prova é uma faculdade do magistrado, a quem caberá decidir se há nos autos elementos e provas suficientes para formar sua convicção. O juiz, com base em seu convencimento motivado, pode indeferir a produção de provas que julgar impertinentes, irrelevantes ou protelatórias para o regular andamento do processo, o que não configura, em regra, cerceamento de defesa.” (AgInt no AREsp 911.218/BA, rel. Min. Luís Felipe Salomão, 09/10/2018).*

Pois na espécie os pontos indicados pelos devedores por sua própria natureza eram insusceptíveis de prova oral.

De fato, pagamento só por escrito poderia ser demonstrado, assim como aferida a correção do débito, e questões atinentes a danos e imperfeições do imóvel já eram objeto de ação autônoma e nem tinham relevo quanto à obrigação de suportar despesas comuns.

Não se justifica, pois, a anulação da sentença.

II Nos embargos os apelantes alegaram que estavam sendo executados por débito condominial indevido, uma vez que incluía despesas lançadas em nome de terceiro, bem como porque já haviam efetuado o pagamento em outro processo.

Ao lado disso eles afirmaram que o edifício apresenta problemas estruturais não sanados e que causaram danos à sua unidade, o que impunha reconhecer que o condomínio não cumpria sua própria obrigação, tendo ainda enfatizado que o exequente deixou de juntar



# PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
36ª Câmara de Direito Privado

documentos que comprovassem o valor das despesas condominiais.

A Juíza colheu a impugnação e rejeitou os embargos, o que motivou o presente recurso.

Pois bem.

Como enfatizou a sentenciante, os embargantes não deram prova de haver quitado as contribuições versadas na execução, revelação essa que naturalmente havia de se dar por meio de documento como decorre do artigo 319 do Código Civil

E consoante aqui se consignou a notícia de que o edifício apresentava imperfeições e houve dano à unidade dos embargantes não tinha relevo para a causa, já que ocorrências daquela ordem não afetam a obrigação do condômino de suportar sua cota nas despesas comuns, constando, ademais, que o tema já era objeto de ação autônoma.

Com efeito, quanto à relação entre condômino e respectivo condomínio não se aplica o disposto no artigo 476 Código Civil, eis que o pagamento da contribuição decorre da mera necessidade de cada participante da comunhão concorrer para as despesas comuns segundo sua cota-parte, ficando relegado para via própria eventual ressarcimento de dano causado pelo condomínio.

Por outro lado, os débitos retratados em boletos



# PODER JUDICIÁRIO

## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

### 36ª Câmara de Direito Privado

emitidos em nome de terceiro, vistos a fls. 122 a 127, referiam-se a uma outra unidade e não haviam sido computados no demonstrativo que instruiu a execução (fls. 9 e 10 daqueles autos), não afetando, destarte, a regularidade da exigência feita aos embargantes.

Nem quanto ao ponto residual os embargos comportavam acolhimento.

O Código de Processo Civil textualmente confere força executiva a crédito por despesas de condomínio, “*desde que documentalmente comprovadas*” (artigo 784 inciso X).

Logo, imprescindível é que nesses casos o autor comprove com documento que se cuida de contribuição de antemão prevista na convenção ou aprovada pela assembleia e, não sendo esse o caso, que o síndico tenha sido autorizado a efetuar o rateio conforme as necessidades do momento, com posterior exame das contas pela assembleia.

Só assim, realmente, estarão reveladas a certeza, a liquidez e a exigibilidade do valor reclamado.

Aliás, nesse sentido tem sido a observação dos comentaristas.

Daniel Amorim Assumpção Neves, por exemplo, ao tratar do tema enfatiza que “*cabe ao condomínio edilício, ao ingressar*



# PODER JUDICIÁRIO

## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

### 36ª Câmara de Direito Privado

*com processo de execução contra o condômino devedor instruir a petição inicial com cópia da convenção condominial e da ata da assembleia que estabeleceu o valor das cotas condominiais ordinárias e extraordinárias” (Novo Código de Processo Civil Comentado, 2ª ed., pag. 1.265).*

Pois na espécie o condomínio apresentou tal prova.

De fato, ele acostou à petição inicial cópia da convenção na qual se anunciava estarem os condôminos obrigados a concorrer no rateio das despesas comuns (artigo 16), assim como da ata da última assembleia (fls. 11), na qual foram aprovadas as contas acerca da arrecadação do exercício anterior e o que fora autorizado ser cobrado no exercício seguinte, tendo ficado com isso validadas as exigências feitas nos meses anteriores.

Aos embargantes então cabia, nesse contexto, apontar eventual desconformidade entre o que fora aprovado na assembleia e o valor que lhes era cobrado, mas isso eles nem se animaram a indicar.

De todo modo, após ser intimado a comprovar a correção dos valores cobrados o exequente juntou documentos que traziam a especificação de receitas e despesas do condomínio (fls. 42/127), o que dava adequado atendimento ao art. 794 inciso X do Código de Processo Civil e conferia aos devedores a oportunidade de aferir se havia eventual desconformidade entre os valores, indicação que eles não apresentaram.

Em suma, caso era mesmo de serem rejeitados os embargos à execução.



# PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
36ª Câmara de Direito Privado

Nos termos do artigo 85 § 11 do CPC impõe-se agravar a condenação dos recorrentes em honorários advocatícios, que passa a 15% do valor indicado na sentença.

Nega-se provimento ao recurso.

**ARANTES THEODORO**  
**RELATOR**