



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000449665

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010673-70.2023.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que é apelante ELIZANGELA MANSUETO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONJUNTO RESIDENCIAL SAN REMO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

Flávia Beatriz González da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica

Apelação n.º: 1010673-70.2023.8.26.0344

Comarca: Marília

Juíza da causa: Paula Jacqueline Bredariol de Oliveira

Apelante: Elizangela Mansueto (Justiça Gratuita)

Apelado: Conjunto Residencial San Remo

Voto n.º 2465.

Ementa: APELAÇÃO – EMBARGOS À EXECUÇÃO – TAXAS CONDOMINIAIS – INADIMPLÊNCIA – OBRIGAÇÃO PROPTER REM – LEGITIMIDADE DO TÍTULO EXECUTIVO – INEXISTÊNCIA DE EXCESSO DE EXECUÇÃO – PENHORA DE VEÍCULO – VALIDADE – SENTENÇA MANTIDA, IMPROCEDENTES OS EMBARGOS À EXECUÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS MAJORADOS PARA 15% SOBRE O VALOR DA EXECUÇÃO. A obrigação de pagamento de taxas condominiais decorre do direito de propriedade, sendo exigível independentemente de eventuais falhas na administração do condomínio. A penhora de bem suficiente para garantir a dívida é legítima, desde que não existam alternativas menos gravosas indicadas pelo executado, nos termos do artigo 805 do CPC. Inexistindo comprovação de excesso de execução ou nulidade no título executivo, impõe-se a rejeição do recurso e a manutenção da sentença que julgou improcedentes os embargos à execução. Apelação desprovida.

Trata-se de recurso de apelação contra a r. sentença proferida em Embargos à Execução interpostos por Elizangela Mansueto em face da Execução proposta pelo Conjunto Residencial San Remo para cobrança de taxas condominiais vencidas entre janeiro de 2019 e dezembro de 2021, no valor de R\$ 10.341,90. A embargante alegou a nulidade do título executivo devido à má gestão do condomínio, que não assegurou o abastecimento de água, além de apontar excesso de execução pelo valor superior do veículo penhorado em relação ao débito.

O d. juízo rejeitou os embargos, fundamentando que o dever de pagamento das taxas condominiais é inerente ao direito de propriedade, e que a penhora do veículo foi adequada diante da ausência de bens alternativos indicados pela devedora.

Contra essa r. sentença, a embargante interpôs apelação reiterando os argumentos de nulidade e excesso de execução, enquanto o condomínio, em contrarrazões, defendeu a validade do título executivo e a regularidade do procedimento adotado.

Anoto que foi atribuído à causa o valor de R\$ 10.341,90 e a embargante foi condenada ao pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, em favor do patrono do embargado, fixados em 10% sobre o valor da execução, ressalvada a gratuidade concedida.

Feito este relato, entendo inexistir o que se reformar da r. sentença em debate.

O dever de adimplir as contribuições condominiais encontra-se inarredavelmente vinculado ao direito de propriedade, sendo obrigação de natureza *propter rem* que acompanha o titular da unidade autônoma, nos termos do artigo 1.336, inciso I, do Código Civil¹.

Trata-se de imposição legal cuja finalidade é assegurar o rateio equitativo das despesas indispensáveis à conservação, manutenção e gestão dos interesses comuns no âmbito condominial.

Essa obrigação, de natureza objetiva e autônoma, não está condicionada ao pleno e irrestrito cumprimento das atribuições administrativas por parte do condomínio, mas sim à subsistência da comunhão de interesses que decorre da convivência em regime de propriedade horizontal.

A alegação da apelante de que a interrupção no abastecimento de água comprometeu a habitabilidade do condomínio, ainda que relevante para eventual apuração de responsabilidades em demandas específicas, não se presta a desconstituir a legitimidade da cobrança condominial.

Não cabe ao condômino, isoladamente, insurgir-se contra o pagamento de taxas regulares e aprovadas em assembleia com base em falhas pontuais ou episódicas na gestão condominial.

Dessa forma, eventuais falhas administrativas não eximem o condômino

¹ Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; ([Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004](#)) [Código Civil](#)

de suas obrigações legais, sendo possível a busca de reparação mediante medidas autônomas contra a administração ou mesmo o síndico, se o caso.

O inadimplemento deliberado, no entanto, não encontra amparo no ordenamento jurídico, sobretudo porque inviabiliza a manutenção das despesas comuns e prejudica o interesse coletivo.

No que concerne à alegação de excesso de execução, inexistente qualquer irregularidade na penhora do veículo indicado nos autos. A constrição recaiu sobre o único bem localizado no patrimônio da apelante, e esta, embora devidamente intimada, não logrou demonstrar a existência de meios alternativos ou menos gravosos para a garantia do débito, como lhe competia, nos moldes do artigo 805 do Código de Processo Civil².

Ademais, a penhora de bem cujo valor supera o montante do débito não constitui, por si só, vício que comprometa a execução, pois a alienação judicial permitirá o ajuste necessário, devolvendo-se à executada eventual quantia excedente, em fiel observância ao princípio da proporcionalidade.

A execução, enquanto instrumento que visa à satisfação do crédito regularmente constituído, deve harmonizar os interesses do credor e do devedor, sem que isso implique o comprometimento dos direitos do primeiro em razão da inércia ou omissão do segundo.

Nesse contexto, a ausência de qualquer vício na constituição do título executivo, somada à ausência de comprovação efetiva do alegado excesso de execução, reforça a absoluta regularidade da r. sentença de primeiro grau, que merece integral confirmação.

Vale deixar consignado que o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos apresentados pelas partes.

Sua função é fundamentar a decisão de maneira suficiente, abordando os pontos essenciais e relevantes para o deslinde da controvérsia.

Desde que a decisão esteja devidamente motivada e enfrente as questões

² Art. 805. Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado.

Parágrafo único. Ao executado que alegar ser a medida executiva mais gravosa incumbe indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos, sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados. [Código de Processo Civil](#)

centrais do caso, a ausência de manifestação sobre todas as alegações não configura nulidade, conforme entendimento consolidado pela jurisprudência.

Ante o exposto e do que mais dos autos consta, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, mantendo-se o julgamento improcedente dos Embargos à Execução.

Majoram-se os honorários advocatícios, em favor do patrono do embargado, para 15% sobre o valor da execução, o que se revela adequado para remunerar o zelo profissional, a complexidade da causa e o tempo despendido na sua condução, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, ressalvada a gratuidade concedida.

Por fim, uma advertência: atentem-se as partes para o detalhe de que a oposição de Embargos de Declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos meramente infringentes poderá dar ensejo à imposição da multa prevista no artigo 1.026, § 2º, do CPC.

Flávia Beatriz Gonzalez da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica