



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

**25ª Câmara de Direito Privado**

**Registro: 2025.0000450872**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011487-61.2024.8.26.0566, da Comarca de São Carlos, em que é apelante ANA LUIZA GOMES DA SILVA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado PARQUE MONTE D'ORO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

**HUGO CREPALDI**  
**Relator**  
Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

**25ª Câmara de Direito Privado**

Apelação Cível nº 1011487-61.2024.8.26.0566  
Comarca: São Carlos  
Apelante: Ana Luiza Gomes da Silva  
Apelado: Parque Monte D'oro  
Voto nº 39.124

***APELAÇÃO – EMBARGOS à EXECUÇÃO – DÉBITOS CONDOMINIAIS – Inadimplência comprovada – Ausência de prova de pagamento – Notificação prévia – Desnecessidade – Ausência de violação a princípios constitucionais – Execução regular – Negado provimento.***

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta por **ANA LUIZA GOMES DA SILVA**, nos embargos à execução movida por **PARQUE MONTE D'ORO**, objetivando a reforma da sentença (fls. 50/52) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral, que julgou improcedentes os embargos. Em razão da sucumbência, foi a embargante condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% sobre o valor da causa, observados os benefícios da justiça gratuita.

Apela a embargante (fls. 55/62) e argui nulidade da execução por falta de prévia notificação extrajudicial, tendo por consequência a violação dos direitos ao contraditório e à ampla defesa. Sustenta ainda que a cobrança é indevida e lhe trouxe diversos danos à saúde.

Apresentadas contrarrazões (fls. 66/70), o apelo  
Apelação Cível nº 1011487-61.2024.8.26.0566

foi recebido apenas em seu efeito devolutivo.

**É o relatório.**

O recurso não comporta provimento.

Não há que se falar em necessidade de prévia notificação antes da execução da dívida condominial, tratando-se de débito líquido, certo e exigível e a mora decorre do mero inadimplemento da obrigação. Neste sentido:

*Embargos à execução. Débitos condominiais. Sentença de improcedência. Inexistência de carência da ação. Documentação suficiente para a execução da dívida indicada. Prescindibilidade de notificação prévia. Art. 397, CC. Legitimidade que se confunde com o mérito. Responsabilidade da construtora ou incorporadora que exercia posse direta. Débitos anteriores à imissão na posse do compromissário comprador (entrega das chaves). A responsabilidade pelo pagamento da obrigação é definida pela relação jurídica material que a parte tem com o imóvel. Débito anterior à imissão na posse é atribuível à construtora vendedora do bem, que tinha a posse da unidade geradora do débito até então. Sentença mantida. Preliminares rejeitadas, apelo improvido.*

*(TJSP; Apelação Cível 1062819-86.2019.8.26.0002; Relator (a): Soares Levada; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 13ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/07/2020; Data de Registro: 22/07/2020)*

Logo, não há nenhuma irregularidade quanto à propositura da execução. Ademais, a embargante, ao comparecer aos autos e apresentar defesa, exerceu efetivamente seu direito ao contraditório e ampla defesa, não havendo cerceamento ou ofensa ao contraditório.

Está demonstrada a inadimplência, uma vez que a executada não demonstrou o pagamento dos débitos condominiais indicados



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

**25ª Câmara de Direito Privado**

na inicial, razão pela qual não há que se falar em cobrança vexatória, uma vez que a execução está sendo processada de maneira regular.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

**HUGO CREPALDI**

Relator