



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

2ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11)

4506-1251, Cotia-SP - E-mail: cotia2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1003717-76.2016.8.26.0152**

Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**

Exequente: **Condominio** _____ Executado: _____

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATA MEIRELLES PEDRENO**

Trata-se de execução de título extrajudicial proposta por **CONDOMÍNIO**
_____ em face de _____ objetivando o recebimento de R\$

15.322,36 referentes ao inadimplemento de confissão de dívidas relativo a despesas condominiais, acrescido de juros e correção monetária, além de multa de 10%.

Indeferidos os benefícios da justiça gratuita à executada (fls. 73).

Decorrido o prazo para oposição de embargos à execução (fls. 79).

Realizada penhora do imóvel (fls. 95), que foi avaliado (fls. 161).

Novamente indeferidos os benefícios da justiça gratuita à executada (fls. 189), que agravou de instrumento e teve seu recurso desprovido (fls. 484/493).

Exceção de pré-executividade apresentada às fls. 553/563 afirmando a requerida que não há título executivo ante a ausência de juntada das atas das Assembleias Gerais Ordinárias ou dos boletos, bem como divergência da confissão de dívidas com a presente execução, pugnando, assim, pela sua extinção.

Impugnação (fls. 573/583).

Informações da contadoria do juízo (fls. 600/601).

DECIDO.

Improcede o inconformismo da executada.

O primeiro dever do condômino é o de contribuir para as despesas do condomínio.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
2ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11)
 4506-1251, Cotia-SP - E-mail: cotia2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A cobrança de valores condominiais, correspondentes às despesas ordinárias, encontra amparo no art. 12 e seus §§, da Lei do Condomínio e Incorporações (Lei nº 4.591/64).

Referida contribuição é norma cogente, prevista no atual Código Civil em seu art. 1.336, I. Sendo imperativo existencial e legal o rateio das despesas condominiais entre os coproprietários, há a presunção da pertinência dos valores cobrados (despesas condominiais) pelo condomínio.

Presume-se, portanto, legítima a cobrança.

Insta salientar que o art. 24 da Lei 4.591/64 não prescreve ser condição de procedibilidade para a presente ação a juntada da ata da assembléia fixando os valores relativos à quota-parte ou às despesas extraordinárias a serem suportadas pelos condôminos.

Referido dispositivo limita-se a contemplar a soberania da assembléia geral, no que diz respeito à sua competência privativa para a aprovação das verbas para as despesas do condomínio.

Neste sentido, confira-se o julgado:

TJSP - Apelação nº 882.108- 0/1 - 25a Câmara - Rei. Des. Amorim Cantuária - j. 22.03.05. É, pois, desnecessária a demonstração da aprovação das despesas de interesse comum e ordinárias, sendo prescindível à propositura da ação a prévia aprovação orçamentária, nem necessária a juntada de atas das assembléias de aprovação de contas (CPC, artigos 282 e 283) ("CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - assembléia geral para aprovação das despesas e do orçamento - Comprovação - Desnecessidade - Presunção de licitude das cotas". Apel. nº 1.040.100-0/4 - 32a Câmara - Rei. Des. Walter Zeji L-J. 24.08.06).

Se, de fato, havia dúvidas a respeito da cobrança e dos valores apontados, deveria ter o condômino-apelante se insurgido perante o órgão de fiscalização, ou, judicialmente, mediante ação de prestação de contas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
2ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4506-1251, Cotia-SP - E-mail: cotia2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Neste sentido, o julgado:

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - ILEGALIDADE - DEMONSTRAÇÃO - NECESSIDADE. Ao condômino inadimplente compete demonstrar a ilegalidade da cobrança, não podendo valer-se da falta de comprovação da origem dos débitos para exonerar-se da dívida. (Ap. s/ Rev. 607.777-00/0 – 11ª Câmara. - Rei Juiz MENDES GOMES - J. 29.01.2001)

Contudo, a executada limitou-se a impugnar genericamente a validade da cobrança, bem como os cálculos apresentados, apesar de ter realizado confissão de dívidas, sem apontar qualquer indício da veracidade de suas assertivas.

Por outro lado, não alegou o pagamento das parcelas cobradas, tornando incontroversa a inadimplência.

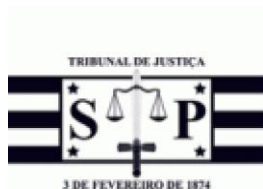
Assim, não tendo a executada comprovado o pagamento das taxas condominiais descritas na inicial, conforme lhe incumbia, nos termos do que dispõe o art. 333, II, do C.P.C., nem mesmo demonstrado qualquer incorreção nos valores cobrados pelo condomínio, inclusive, corroborados pelo contador do juízo, de rigor o prosseguimento da execução.

Observo que o imóvel foi penhorado e avaliado, porém, ante a insurgência da executada com a avaliação, nomeado perito por este juízo para nova avaliação, cujos honorários estimo em R\$ 3.000,00, que deverão ser suportados unicamente pela executada.

Promova a executada, no prazo de 5 dias, o pagamento dos honorários periciais, sob pena de preclusão da perícia postulada.

Após, tornem os autos conclusos.

Por fim, há peticionamento simultâneo de patronos distintos pela executada, razão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
2ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11)
4506-1251, Cotia-SP - E-mail: cotia2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pela qual, determino à serventia que certifique qual patrono tem procuração da executada nos autos, desentranhando manifestação de outros, a não ser que haja regularização do mandato judicial pela interessada, também no prazo de 5 dias.

Intime-se.

Cotia, 25 de janeiro de 2022.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**