



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000001065

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2338907-97.2024.8.26.0000, da Comarca de Birigüi, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK, Interessados NATALIA GIR DE ANDRADE e MUNICÍPIO DE BIRIGÜÍ, é agravado JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com determinação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FLAVIO ABRAMOVICI (Presidente), MOURÃO NETO E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Comarca: Birigui – 3ª Vara Cível

Processo número: 1005766-48.2021.8.26.0077

MMª. Juíza da causa: Cassia de Abreu

Agravante: Condomínio Residencial Guatambu Park

Agravada: Jom Empreendimentos Imobiliários Ltda.

AGRAVO DE INSTRUMENTO – DÉBITOS CONDOMINIAIS – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – Decisão agravada acolheu parcialmente a exceção de pré-executividade, com a retificação do cálculo do débito exequendo, para constar “o retorno ao valor de R\$ 785,00 a partir de 07/06/2022” – Ata da assembleia realizada em 28 de janeiro de 2022 (após o ajuizamento da execução) consigna que aprovada a manutenção da cobrança da taxa condominial no valor de R\$ 970,00 – Não caracterizado o excesso de execução – **RECURSO DO EXEQUENTE PROVIDO**, para afastar a decisão agravada, quanto ao parcial acolhimento da exceção de pré-executividade e à retificação do cálculo do débito exequendo

Voto nº 40239

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo Exequente contra a decisão prolatada pela I. Magistrada Cassia de Abreu (fls.322/325 e fls.378/379 dos autos originários) que, nos autos da “execução de título extrajudicial”, acolheu parcialmente a exceção de pré-executividade, com a retificação do cálculo do débito exequendo, para constar “o retorno ao valor de R\$ 785,00 a partir de 07/06/2022”.

O Exequente opôs embargos de declaração (fls.382/387 dos autos originários), que foram rejeitados (decisão de fls.447/448 daqueles autos). Em seguida, as partes agravaram (a Executada interpôs o agravo de instrumento número 2313135-35.2024.8.26.0000 e o Exequente interpôs este recurso).

Alega que a assembleia realizada em 28 de janeiro de 2022 aprovou a manutenção do valor do débito condominial em R\$ 970,00 (nos termos da deliberação realizada na assembleia anterior), que há divergência entre a decisão agravada e a “robusta jurisprudência firmada por este Tribunal no julgamento de casos absolutamente idênticos envolvendo as mesmas partes”, e que correto o valor indicado. Pede o provimento do recurso, para afastar a decisão agravada, quanto ao acolhimento parcial da exceção de pré-executividade. Preparo a fls.165/166.

A decisão de fls.168 não concedeu efeito ativo-suspensivo ao recurso.

Intimada para a resposta, a Executada permaneceu inerte (certidão de fls.172)

É a síntese.

A exceção de pré-executividade é cabível para a análise de matérias que integram o controle de legalidade da execução, não demandam dilação probatória e podem ser conhecidas de ofício pelo Magistrado.

O Exequente ajuizou a execução originária pleiteando a cobrança do débito condominial no valor de R\$ 7.973,25, referente ao período de outubro de 2020 a junho de 2021, e apresentou cópias das atas de assembleia realizadas em 09 de novembro de 2017, em 17 de julho de 2020 e em 30 de abril de 2021 (fls.33/36, fls.44/50, fls.51/56 dos autos originários), além de planilha de cálculo que consigna os valores e as datas de vencimento das contribuições referentes à unidade autônoma da Executada (fls.79 daqueles autos).

A Executada apresentou exceção de pré-executividade alegando que ausente a comprovação de que a proposta de reajuste do valor da taxa condominial para R\$ 785,00 a partir de 01 de janeiro de 2018, inserida na pauta da assembleia realizada em 09 de novembro de 2017 (item 03 – fls.35 dos autos

originários), foi efetivamente votada e aprovada pelos condôminos, tampouco de que o valor de R\$ 970,00 foi mantido após 30 de abril de 2022, considerando que a assembleia realizada em 30 de abril de 2021 aprovou a cobrança daquela taxa somente pelo prazo de um ano.

A decisão agravada acolheu parcialmente a exceção, para determinar a retificação do valor do débito condominial a partir de 07 de junho de 2022, sob o fundamento de que “o aumento para R\$ 970,00 foi previsto para durar por somente 1 ano, conforme discutido e aprovado na assembleia de 30/04/2021, transcorrido o prazo deve a taxa retornar para o valor anteriormente estabelecido, qual seja, R\$ 785,00”.

Todavia, embora conste na ata da assembleia realizada em 30 de abril de 2021 que o aumento do valor do débito condominial (de R\$ 785,00 para R\$ 970,00) seria limitado ao período de um ano (fls.54 dos autos originários), a ata da assembleia realizada após o ajuizamento da execução (em 28 de janeiro de 2022 – fls.388/393 dos autos originários) consigna que aprovada a manutenção do valor da taxa condominial vigente naquela data (fls.391 daqueles autos) – considerando, inclusive, a situação financeira do Condomínio em decorrência do alto índice de inadimplência da Executada (que é proprietária de quarenta e seis unidades autônomas – fls.54 daqueles autos).

Logo, os documentos apresentados são suficientes para comprovar a existência e a exigibilidade do débito, com o preenchimento dos requisitos necessários ao ajuizamento da execução de título extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil (“São títulos executivos extrajudiciais ... o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, **previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral**, desde que documentalmente comprovadas” – sem grifo no original).

Cabe destacar, a propósito, o entendimento deste Tribunal de Justiça em processo análogo envolvendo as mesmas partes, que versa sobre débitos condominiais oriundos de outra unidade autônoma da Executada:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Contribuições condominiais. Possibilidade de se alegar excesso de execução em exceção de pré-executividade quando desnecessária a dilação probatória, como ocorre no caso em apreço. Precedentes. Exceção de pré-executividade parcialmente acolhida, com determinação de que o exequente apresentasse novos cálculos. Descabimento. Manutenção da cota condominial no valor de R\$970,00 aprovada em assembleia realizada em janeiro de 2022, exatamente porque anteriormente havia sido limitada a incidência desse valor ao período de um ano. Execução ajuizada em julho de 2021. Juntada da ata de referida assembleia apenas no curso do processo que foi justificada, inclusive porque até a oposição da exceção de pré-executividade não havia qualquer questionamento acerca da legitimidade dos valores cobrados pelo condomínio. Recurso provido. (TJSP, Agravo de instrumento nº 2320168-76.2024.8.26.0000, 36ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Milton Carvalho, julgado em 19/11/2024, DJe 19/11/2024)

Dessa forma, de rigor o provimento do recurso.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso, para afastar a decisão agravada, quanto ao parcial acolhimento da exceção de pré-executividade e à retificação do cálculo do débito exequendo.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator