



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000001068

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2313135-35.2024.8.26.0000, da Comarca de Birigüi, em que é agravante JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e Interessado MUNICÍPIO DE BIRIGÜÍ, é agravado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK.

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 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: Jom Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Agravado: Condomínio Residencial Guatambu Park

**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” – Válida a citação postal – Documentos
apresentados são suficientes para o ajuizamento da
execução de título extrajudicial (artigo 784, inciso X,
do Código de Processo Civil) – **RECURSO DA
EXECUTADA IMPROVIDO**

Voto nº 40238

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela Executada 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 (o Exequente interpôs o agravo de instrumento número

2338907-97.2024.8.26.0000 e a Executada interpôs este recurso).

Alega que preenchidos os requisitos para o ajuizamento da exceção de pré-executividade (ausência de certeza, liquidez e exigibilidade do título em decorrência da não apresentação da ata de assembleia em que aprovado o valor do débito condominial em R\$ 785,00), que consta na ata apresentada mera sugestão do síndico quanto à fixação daquele valor, que eventual cobrança deve ser deduzida em ação de conhecimento, que o parcial acolhimento da impugnação impõe a condenação do Exequente ao pagamento de honorários advocatícios (nos termos da Súmula 519 do Superior Tribunal de Justiça), que obrigatória a citação por Oficial de Justiça nos processos de execução (artigo 829, parágrafo primeiro, do Código de Processo Civil), que a regra especial prevalece sobre a regra geral (prevista no artigo 248, parágrafo quarto, daquele Código), e que nula a citação. Pede o provimento do recurso, para acolher integralmente a exceção de pré-executividade, com a extinção da execução, ou para que “seja declarada a ausência de votação e a necessária aprovação” do valor do débito, ou que “seja aclarada a questão fática controvertida” (eventual existência da ata que aprovou o valor de R\$ 785,00), ou, ainda, para declarar a nulidade da citação postal, e para condenar a Executada ao pagamento das verbas da sucumbência. Preparo a fls.27/28.

A decisão de fls.31 não concedeu efeito ativo-suspensivo ao recurso.

Contrarrazões a fls.36/63.

É a síntese.

Válida a citação por carta (aviso de recebimento de fls.102 dos autos originários), em observância ao procedimento estabelecido nos artigos 247 a 249 do Código de Processo Civil, destacando-se que o artigo 829, *caput*, daquele Código não exige que a citação nas ações executivas seja realizada por Oficial de Justiça e que a previsão constante no parágrafo primeiro¹ do referido artigo é adstrita à avaliação e à ordem de penhora de bens, na hipótese de inadimplemento do débito

¹ Art. 829. O executado será citado para pagar a dívida no prazo de 3 (três) dias, contado da citação.
§ 1º Do mandado de citação constarão, também, a ordem de penhora e a avaliação a serem cumpridas pelo oficial de justiça tão logo verificado o não pagamento no prazo assinalado, de tudo lavrando-se auto, com intimação do executado.

no prazo legal após a citação.

Outrossim, o procedimento previsto no artigo 830 (“Se o oficial de justiça não encontrar o executado, arrastar-lhe-á tantos bens quanto bastem para garantir a execução.”) tem por finalidade garantir a satisfação do débito quando não localizado o devedor, mas não torna obrigatória a realização da citação por Oficial de Justiça – salientando-se que a execução deve ser útil ao credor e que a citação postal representa menor ônus ao Exequente.

No mais, 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, e a Executada pleiteia, nas razões recursais, o acolhimento integral das alegações.

Todavia, a ata da assembleia realizada em 17 de julho de

2020 consigna que, naquela data, foi rejeitada a proposta de aumento do valor da taxa condominial para R\$ 890,00, sendo mantido o valor anterior (item 03 – fls.47 dos autos originários), enquanto a ata da assembleia realizada em 30 de abril de 2021 dispõe que a taxa condominial naquela data “possui o valor de R\$ 785,00” (fls.54 daqueles autos) – o que permite concluir que houve, de fato, a aprovação do valor na assembleia realizada em 17 de julho de 2020.

Com efeito, a Executada pretende a extinção da execução fundada na ausência de menção expressa ao termo “aprovação” na ata de assembleia (fls.10), mas sequer alega que o valor não foi de fato aprovado ou apresenta eventuais boletos bancários referentes às taxas vencidas consignando a cobrança de valores inferiores.

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 processos análogos envolvendo as mesmas partes, que versam sobre débitos condominiais oriundos de outras unidades autônomas da Executada:

Exceção de pré-executividade levantada em execução de título extrajudicial (contribuição condominial) – Alegação de falta de requisitos necessários a caracterizar o título rechaçada – Inconformismo do excipiente – Insistência na alegação de que a ata da assembleia apresentada para comprovar o valor da contribuição não caracteriza título com liquidez, certeza e exigibilidade – Inadmissibilidade da tese – Ação executiva bem instruída com os documentos necessários – Inteligência do art. 794, X, do Código de Processo Civil – Precedentes desta Corte confirmando a procedibilidade da execução na hipótese – Decisão agravada mantida – Agravo de instrumento improvido. (TJSP, Agravo de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

instrumento nº 2311477-73.2024.8.26.0000, 29ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Mário Daccache, julgado em 31/10/2024, DJe 31/10/2024)

Execução de dívida condominial. Exceção de pré-executividade. Validade da citação reconhecida. Petição inicial instruída com convenção e ata de assembleia que deliberou a respeito do rateio do período cobrado. Liquidez reconhecida. Litigância de má-fé não configurada. Recurso parcialmente provido. (TJSP, Agravo de instrumento nº 2265060-62.2024.8.26.0000, 36ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Pedro Baccarat, julgado em 31/10/2024, DJe 31/10/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. CONTRIBUIÇÕES. Execução de Título Extrajudicial. Rejeição de exceção de pré-executividade. Insurgência da executada. - Nulidade de citação. Comparecimento espontâneo da executada supre eventuais irregularidades no ato citatório. Rejeição. - Execução. Título suficiente. Convenção condominial, ata de assembleia e demonstrativo de despesas. Art. 784, inciso X, do Código de Processo Civil. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP, Agravo de instrumento nº 2311393-72.2024.8.26.0000, 32ª Câmara de Direito Privado, Relatora Desembargadora Claudia Menge, julgado em 19/10/2024, DJe 19/10/2024)

Por fim, em razão do provimento do agravo de instrumento interposto pelo Exequente (Processo número 2338907-97.2024.8.26.0000 - julgamento simultâneo), com a rejeição integral da exceção de pré-executividade, descabida a condenação do Exequente ao pagamento das verbas da sucumbência.

Destarte, de rigor o improvimento do recurso.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator