



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000001851

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2348957-85.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes FERNANDO CARLOS AGUIAR PESSOA e CLAUDINEIA PESSOA CARVALHO, é agravado CONDOMINIO RIVIERA MORUMBI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2348957-85.2024.8.26.0000

Agravante: Fernando Carlos Aguiar Pessoa e Claudineia Pessoa
Carvalho

Agravado: Condomínio Riviera Morumbi

Comarca: São Paulo – 1ª Vara Judicial - Foro Regional XV - Butantã

Voto nº 30818

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA. Decisão interlocutória que rejeitou a exceção de pré-executividade. Insurgência. Não acolhimento. Contribuições e despesas condominiais representadas por correspondente previsão em convenção condominial, bem como por aprovação em assembleia. Inteligência do art. 784, inciso X do CPC. Decisão mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Cuida-se de Recurso de Agravo de Instrumento interposto contra a decisão de fls. 169, que manteve a lançada as fls. 146, proferida pela MMª. Juíza de Direito, Dra. Mônica de Cassia Thomaz Perez Reis Lobo, que nos autos da ação de Execução de Quantia Certa, que rejeitou a exceção de pré-executividade.

Recorrem os executados.

Alegam, em síntese, que a execução carece de título executivo, porquanto para comprovação do crédito necessário cópia da convenção e das atas de assembleia fixando o valor das quotas

condominiais ordinárias e extraordinárias. Pede a reforma da decisão agravada, para acolhimento da exceção de pré-executividade e condenação do Autor ao pagamento dos honorários sucumbenciais.

Recurso recebido com a concessão do efeito suspensivo.

Contraminuta apresentada (fls. 18/29).

Custas (13).

É o relatório.

A ação objetiva a cobrança de despesas de condomínio relativas aos períodos de dezembro/2022 a abril/2023, setembro/2023 a dezembro/2023, fevereiro/2024 a junho/2024.

Os executados ingressaram nos autos oferecendo Exceção de Pré-executividade (fls. 97/103).

Sobreveio a decisão agravada, do seguinte teor:

"FERNANDO CARLOS AGUIAR PESSOA E CLAUDINEIA PESSOA CARVALHO, ofereceram Exceção de Pré Executividade, sustentando, em síntese, nulidade do título executivo, porque o título executivo extrajudicial em questão padece de vícios formais que comprometem sua validade, notadamente pela ausência

de formalidades essenciais na constituição do título, ou seja, ou seja, um dos requisitos essenciais para a execução extrajudicial de taxas condominiais, é a comprovação do crédito pelo condomínio através de cópias da convenção e de atas das assembleias que fixaram o valor das cotas ordinárias ou extraordinárias, além dos documentos que comprovem a inadimplência. Por fim, requereu a procedência da Exceção de Pré Executividade. Intimado, o exequente manifestou-se as fls. 110/140.

DECIDO.

A alegação de inexistência de título executivo não prospera. A inicial veio devidamente instruída com documentos dotados da necessária eficácia executiva, hábeis a comprovar a existência do débito e suficientes para constituição de título executivo, à luz do que o prevê o artigo 784, inciso X do Código de Processo Civil, inclusive juntou os documentos 116/141 registrados perante o 18º Cartório de Registro de Imóveis, suprimindo qualquer irregularidade, desnecessário os documentos requerido a fl. 145. Isto posto, Rejeito a Exceção de Pré Executividade..” (fls. 146)

Rejeitados os Embargos de Declaração opostos pelos executados (fls. 169).

O recurso não merece provimento.

Conforme preceitua o art. 784 do CPC, *in verbis*:

“São títulos executivos extrajudiciais:

(...)

X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;”

O inciso X do dispositivo legal acima mencionado, dispõe que constitui título executivo extrajudicial o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.

No caso dos autos, como bem destacado pela decisão agravada, a Convenção do Condomínio estabelece a obrigatoriedade do rateio das despesas condominiais (art. 161/146) e a ata de assembleia juntada à fls. 15/19 dos autos de origem prevê expressamente o valor do rateio extra.

Portanto, vê-se que o crédito está documentalmente comprovado, não havendo a iliquidez alegada nem mesmo em relação às despesas condominiais.

A propósito, sobre o tema:

“Agravo de instrumento. Recurso interposto contra a r. decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade. Execução condominial. Não se cogita da ausência de título executivo extrajudicial (art. 784, inciso X, do CPC/15), pois basta a apresentação da convenção para embasar a execução, sendo desnecessária a apresentação das atas de todos os períodos das cobranças. Precedente. É plenamente válida a citação postal em e ação executiva, ausente violação ao art. 829, § 1º, do CPC/15. Precedentes. Não há falar em litigância de má-fé da agravante, cuja atuação não excedeu o exercício regular do direito de defesa, afastada a incidência da penalidade postulada em contraminuta. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2311694-19.2024.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Birigui - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2024; Data de Registro: 31/10/2024)

Ademais, verifica-se que os executados quitaram algumas parcelas, sem qualquer oposição.

Ante o exposto, pelo meu voto, NEGO provimento ao recurso.

MARIA DE LOURDES LOPEZ
GIL

Relatora