



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000276778

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2265107-36.2024.8.26.0000, da Comarca de Birigüi, em que é agravante JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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) E MARY GRÜN.

São Paulo, 24 de março de 2025.

RODOLFO CESAR MILANO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 09357

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2265107-36.2024.8.26.0000

COMARCA: FORO DE BIRIGUI - 1ª VARA CÍVEL

AGRAVANTE(S): JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

AGRAVADO(A)(S): CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GAUTAMBU PARK

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução de título executivo extrajudicial. Exceção de pré-executividade. Taxa condominial. Ausência de título executivo nos termos do art. 784, X, do CPC. Ausência de comprovação da aprovação das contribuições condominiais em assembleia geral. Certeza e liquidez não verificadas de plano. Inadequação da via eleita. Ação extinta nos termos do art. 485, IV, c.c. art. 803, I, e art. 786, todos do Código de Processo Civil. **Recurso provido.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face de decisão proferida às fls. 387/391 dos autos da execução de título extrajudicial, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GAUTAMBU PARK** em face de **JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, que rejeitou a exceção de pré-executividade apresentada pela parte executada.

Recorre a executada, alegando, em síntese, que (a) a execução não se baseia em título executivo extrajudicial, porque a ata de assembleia referida pelo MM. Juízo a quo (fls. 20/22 dos autos de origem) não indica a aprovação da taxa condominial para R\$ 785,000; (b) foi juntada ata de assembleia que deliberou pelo aumento da cota condominial para R\$ 970,00 após 30/04/2021, mas o valor foi fixado apenas por um ano, de modo que cobranças posteriores a 30/04/2022 são indevidas; (c) sua citação na origem é nula, pois realizada por meio de carta entregue a funcionário da portaria, violando o art. 829, §1º, do CPC; e (d) tendo em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

vista que são verdadeiras suas alegações de ausência de título executivo acostado aos autos, não incorreu na prática de litigância de má-fé.

Contrarrazões apresentadas às fls. 45/64.

Sem oposição ao julgamento virtual (cf. art. 146, § 4º, do Regimento Interno deste Tribunal).

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado, e, desde logo, pode ser apreciado.

É o relatório.

No presente caso, de fato, a ata assemblear coligida às fls. 19/22 dos autos não demonstram que houve a devida votação e aprovação da nova taxa condominial para o valor de R\$ 785,00, informação que não está clara no referido documento, ao contrário do que constou da reunião assemblear realizada em 17/07/2020 (fls. 33).

A despeito da alegação da parte recorrida, exequente, de que houve menção ao valor de R\$ 785,00 em reunião assemblear realizada posteriormente (fls. 37/47), a via executiva é reservada às hipóteses em que a certeza, a liquidez e a exigibilidade da obrigação que se pretende executar possam ser verificadas de plano. Faltando um destes elementos, não será possível o credor se valer da ação de execução.

Não havendo como aferir certeza e liquidez do título, uma vez que não atendeu o exequente o disposto no art. 784, X, do CPC, especificamente quanto comprovação da aprovação das contribuições condominiais em assembleia geral, de rigor a extinção da ação, por inadequação da via eleita.

Sobre o tema:

“PROCESSO CIVIL – Execução de título executivo extrajudicial

– Sentença de extinção do processo, sem julgamento de mérito – Execução de taxas associativas, pela associação de moradores exequente, relativamente a imóvel pertencente à incorporadora executada, inserido em loteamento administrado pela exequente – Ausência de certeza, liquidez e exigibilidade dos valores cobrados, que incluem até mesmo contribuições vincendas – Ausência, ainda, de título executivo elencado no art. 784 do Código de Processo Civil – Inadequação da via eleita – Precedentes - Decisum mantido – Apelo não provido, com observação” (TJSP. Apelação n. 1000362-43.2017.8.26.0372, Relator: Rui Cascaldi, Data de Julgamento: 20/05/2019, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/05/2019)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS – Decisão que rejeita alegação de nulidade do processo em razão da ausência de título executivo e determina que o alegado excesso de execução seja objeto de liquidação de sentença – Exequente que não instruiu os autos do processo com documentos hábeis a constituir título executivo referente às despesas condominiais, na forma legalmente exigida – Ausência de demonstrativos de rateio mensal aprovados pela assembleia geral e de transação realizada pelas partes no âmbito de mediação e arbitragem – Extinção da ação de execução, nos termos dos artigos 485, VI, e 803, I e parágrafo único, do Código de Processo Civil – Decisão reformada – Recurso provido.” (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2211781-35.2022.8.26.0000 Diadema, Relator: José Augusto Genofre Martins, Data de Julgamento: 27/02/2023, 29ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/02/2023)

Dessa arte, comporta provimento o recurso, para que a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

demanda seja julgada extinta nos termos do art. 485, IV, c.c. art. 803, I, e art. 786, todos do Código de Processo Civil.

Por consectário lógico, fica afastada a condenação por litigância de má-fé imposta.

Em razão da extinção da ação, arcará a parte exequente com as custas e despesas processuais, e honorários advocatícios ora fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

RODOLFO CÉSAR MILANO
Relator