



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000278971

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004804-76.2022.8.26.0663, da Comarca de Votorantim, em que é apelante RESIDENCIAL BELA VISTA, é apelada LISANDRA MUNIZ ARRUDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 24 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1004804-76.2022.8.26.0663

Apelante: Residencial Bela Vista

Apelado: Lisandra Muniz Arruada

Autos em primeiro grau: 1004804-76.2022.8.26.0663

Juiz Prolator da decisão: Dr. Fabiano Rodrigues Crepaldi

1ª Vara Cível do Foro de Votorantim

Voto nº 22613

EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. Acolhida para extinguir a execução, por ausência de título executivo. Insurgência da exequente. Inadmissibilidade. A execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível. Ausência de ata de assembleia. Requisito indispensável do título executivo extrajudicial. Inteligência do art. 784, III, do CPC. Decisão preservada.

Recurso desprovido.

1. Recebo o recurso de apelação nos efeitos suspensivo e devolutivo.

2. Cuida-se de execução de título extrajudicial ajuizada por **Residencial Bela Vista** em face de **Lisandra Muniz Arruada**, extinta, por ausência de título executivo exigível (fls. 167/169).

Inconformada, recorre a exequentes pretendendo a reforma da decisão objurgada (fls. 180/185).

Recurso preparado e respondido (fls. 191/200).

É o relatório, em acréscimo daquele constante da r. sentença recorrida.

Passo ao voto.

Alegam os recorrentes que “a Ação de Execução foi

devidamente acompanhada de título executivo, ou seja, certo, líquido e exigível” (fls. 183). Afirmam que os documentos demonstram a dívida e a sua evolução.

Pois bem. Como se colhe da doutrina acerca do tema, a *“exceção de pré-executividade”* é **admitida como meio de intervenção da parte nos próprios autos da execução**, por meio de **mera petição**, para veiculação de questões relativas a normas ou matéria **de ordem pública** que, ordinariamente, resultem em nulidades.

No escólio de **Araken de Assis**, aí reproduzindo lição de Artur Anselmo de Castro e outros autores por ele mencionados, de fato a questão não constitui novidade, uma vez que outros sistemas legais semelhantes ao nosso previam a figura da *“oposição por simples requerimento”* como sucedâneo do agravo de instrumento *“contra a decisão exordial do juiz deferindo a execução, em se tratando de quæstio juris ou questão de fato cuja prova se assentasse sobre documento”* (ASSIS, Araken, *Manual do processo de execução*, 8ª ed revista, atualizada e ampliada, SP:RT, 2002, p. 578).

Força desse entendimento, portanto, há muito se admite a interposição da aventada “exceção” – mais corretamente, objeção – para colocar termo à execução, quando se estiver diante de ausência de condições de procedibilidade ou existência de alguma nulidade na execução (matérias às quais ficava adstrita sua apresentação, bem como seu conhecimento), se tendo por desnecessário o ajuizamento formal de procedimento de embargos **à vista de vício procedimental aferível independentemente de produção de qualquer prova**.

No caso vertente, os exequentes embasaram a inicial em *Ata de Assembleia Geral Ordinária*, além dos boletos e planilha de cálculos (fls. 12/94).

Após, quando intimados para se manifestarem sobre a exceção de pré-executividade, informaram que *“não há que se falar em ausência de memória de cálculo, muito menos em ausência de título executivo ilíquido, incerto e inexigível, pois conforme documentos correlacionados ao processo, mais especificadamente nas fls. 38/47 e 48, o título cumpre com todos os requisitos necessários para a propositura da ação executiva.”* (fls. 161)

Ocorre que, a ata de assembleia colacionada não faz qualquer menção das contribuições ordinárias, requisito indispensável ao reconhecimento de configuração de título executivo, conforme disposto no art. 784, X, do Código de Processo Civil, nos seguintes termos: “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”.

Neste sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE TÍTULO EXECUTIVO E NULIDADE DE CITAÇÃO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou exceção de pré-executividade em ação de execução de título extrajudicial decorrente de despesas condominiais, condenando o excipiente por litigância de má-fé. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há três questões em discussão: (i) verificar se há prova documental da aprovação do valor das taxas condominiais em assembleia; (ii) analisar a nulidade da citação por via postal na execução de título extrajudicial; (iii) avaliar a caracterização de litigância de má-fé. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. O condomínio apresentou ata de assembleia geral realizada em 09.11.2017, na qual se aprovou a taxa condominial de R\$ 785,00, bem como ata de 30.04.2021 que deliberou o aumento para R\$ 970,00, comprovando a existência de título líquido, certo e exigível. 4. O artigo 247 do CPC/15 permite a citação por correio na execução de título extrajudicial, não havendo nulidade quando a citação atinge sua finalidade, como no caso, em que a agravante não nega o recebimento. 5. A conduta da agravante caracteriza litigância de má-fé, conforme os artigos 80, VI e VII, do CPC, dado o caráter protelatório do recurso e a repetição de argumentos já rejeitados em outros processos similares. IV. DISPOSITIVO E TESE RECURSO NÃO PROVIDO. Tese de julgamento: O título executivo extrajudicial decorrente de contribuições condominiais deve ser considerado líquido, certo e exigível quando comprovada a aprovação das taxas em assembleia geral. 2. A citação por correio em execução de título extrajudicial é válida quando atinge sua finalidade, nos termos do CPC/15. 3. Caracteriza-se litigância de má-fé a interposição de recurso com intuito manifestamente protelatório e reprodução de teses já

rejeitadas. Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 80, VI e VII; 240, § 2º; 247 e 249. Jurisprudência relevante citada: AI nº 2265091-82.2024.8.26.0000, Rel. Des. João Antunes, 25ª Câmara de Direito Privado; AI nº 2265293-59.2024.8.26.0000, Rel. Des. Luiz Eurico, 33ª Câmara de Direito Privado; AI nº 2265282-30.2024.8.26.0000, Rel. Antônio Rigolin, 31ª Câmara de Direito Privado.(TJSP; Agravo de Instrumento 2265053-70.2024.8.26.0000; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Birigui - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2024; Data de Registro: 17/12/2024)

Agravo de Instrumento. Cotas e despesas condominiais. Ação de execução de título executivo extrajudicial. Decisão agravada que rejeitou a exceção de pré-executividade apresentada pelo espólio executado sob o fundamento de que o condomínio tem legitimidade para cobrar as cotas e despesas condominiais dos condôminos e que os valores cobrados são líquidos, eis que aprovados em assembleia condominial. Pleito recursal alegando ausência de certeza e liquidez do título executivo, em razão de as atas de assembleia não especificarem o valor devido, além de o condomínio exequente ser uma associação de moradores ou condomínio de fato, e não um condomínio edilício. Pugna pela nulidade da execução. Descabimento. Atas de assembleia que previram expressamente o reajuste deliberado pelos condôminos. Título executivo dotado de certeza, liquidez e exigibilidade. Condomínio que logrou providenciar o seu registro e a obtenção de CNPJ perante a Receita Federal do Brasil. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2113218-06.2022.8.26.0000; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 32ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2022; Data de Registro: 19/12/2022)

Destarte, observada ausência de liquidez do título, de rigor a extinção da execução. Noto ainda, porquanto relevante, que o apelo manejado pelos embargados deixou de trazer um único argumento capaz de infirmar, de forma clara e idônea, os escorreitos fundamentos da sentença hostilizada, tampouco de demonstrar qualquer desacerto da decisão de primeiro grau.

Por derradeiro, majoro os honorários advocatícios para 15% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

MARCOS GOZZO
Relator