



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000286962

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2066933-47.2025.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante JADY RIZZO BUGIM, é agravado PARQUE RECANTO DA LAGOINHA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2066933-47.2025.8.26.0000

Nº de Origem: 1060770-39.2024.8.26.0506

Comarca: Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível

Agravante: Jady Rizzo Bugim

Agravado: Parque Recanto da Lagoinha

Juíza de Origem: Mayra Callegari Gomes de Almeida

VOTO Nº 5875

Agravo de Instrumento - Execução de título extrajudicial - Cobrança de cotas condominiais - Exceção de pré-executividade argumentando com inépcia da inicial e excesso na execução - Rejeição, pela decisão agravada - Manutenção - Necessidade - Petição inicial apta e suficientemente instruída com cópias da convenção condominial, do regimento interno, das atas das assembleias que fixaram e reajustaram as cotas exigidas e planilha de evolução do débito - Alegação de excesso que deveria vir acompanhada de planilha indicando o valor que a executada entende devido - Incidência do art. 525, § 4º e § 5º, do CPC - Precedente desta C. Câmara - Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 279/280 dos autos originários que rejeitou exceção de pré-executividade.

A executada recorre a fls. 1/10, argumentando com inépcia da inicial e excesso na execução.

O efeito suspensivo foi negado a fls. 59/60.

Contraminuta a fls. 63/70, batendo-se pelo desprovisionamento do recurso.

É, em suma, o necessário.

O inconformismo não prospera, respeitados os argumentos da

recorrente.

A petição inicial é apta e está suficientemente instruída com cópias da convenção condominial, do regimento interno, das atas das assembleias que fixaram e reajustaram as cotas exigidas e planilha de evolução do débito (fls. 7/209 dos autos da origem).

A responsabilidade do proprietário da unidade condominial pelo pagamento das despesas condominiais fundamenta-se na previsão do art. 1.336 do Código Civil, que assim dispõe:

“São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.”
(sem destaque no original).

“A dívida condominial constitui uma obrigação propter rem, cuja prestação não deriva da vontade do devedor, mas de sua condição de titular do direito real. Aquele que possui a unidade e que, efetivamente, exerce os direitos e obrigações de condômino, responde pela contribuição de pagar as cotas condominiais, na proporção de sua fração ideal” (AREsp 368430, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJ 23/03/2015).

No caso, a agravante não nega a relação com a coisa, a existência de débito nem indica qual a quantia que entende ser a devida, isto em desrespeito ao art. 525, §4º, do CPC.

Portanto, a decisão agravada merece ser preservada, inclusive porque alinhada a entendimento desta C. Câmara, confira-se:

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
SEGURO. Insurgência contra a r. decisão que rejeitou a

impugnação à execução. Alegação de excesso de execução que deve vir acompanhada de planilha de cálculo que aponte o valor que a executada entende como devido, sob pena de rejeição liminar da impugnação oferecida. Dicção dos §§ 4º e 5º do art. 525 do Código de Processo Civil/2015. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2249319-60.2016.8.26.0000; Relator (a): Dimas Rubens Fonseca; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Palmital - 2ª Vara; Data do Julgamento: 07/02/2017; Data de Registro: 08/02/2017)

É o quanto basta.

Forte nessas razões, **meu voto nega provimento ao recurso, nos termos explicitados.**

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator