



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 16º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Pátio do Colégio 73 - 9º andar - sala 907 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3814

Registro: 2025.0000289610

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2326365-47.2024.8.26.0000, 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 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ANDRADE NETO
Relator
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento n.2326365-47.2024.8.26.0000

Agravante: Jom Empreendimentos Imobiliários Ltda

Agravado: Condomínio Residencial Guatambu Park

Comarca: Birigui – 2ª Vara Cível (autos nº 1007002-98.2022.8.26.0077)

Juiz prolator: Lucas Gajardoni Fernandes

EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS - TESE DE NULIDADE DA CITAÇÃO DA PESSOA JURÍDICA EXECUTADA – CITAÇÃO REGULARMENTE REALIZADA NO ENDEREÇO RESIDENCIAL DE SUA SÓCIA E REPRESENTANTE LEGAL – ATO VÁLIDO - RECONHECIMENTO – DISCUSSÃO QUE, ADEMAIS, DEVE SE TER POR SUPERADA DIANTE DO COMPARECIMENTO ESPONTÂNEO DA EXECUTADA – ATA DE ASSEMBLEIA COMPROBATÓRIA DA APROVAÇÃO DAS DESPESAS – DESNECESSIDADE – CONDÔMINA QUE TEM O DEVER DE CONTRIBUIR PARA O CUSTEIO DAS DESPESAS NECESSÁRIAS À MANUTENÇÃO DO CONDOMÍNIO - OBJEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE REJEITADA – DECISÃO MANTIDA

AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO

VOTO Nº 49593

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela pessoa jurídica executada em face da decisão que, nos autos da execução de despesas condominiais vinculadas a lote de terreno residencial de propriedade da recorrente, rejeitou a exceção de pré-executividade.

Em síntese, a executada reitera a tese de nulidade da citação realizada por meio de carta e não por oficial de justiça, bem como de ausência de título executivo hábil, nos termos do art. 784, X, do CPC, porquanto ausente ata da assembleia de aprovação do valor das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento n.2326365-47.2024.8.26.0000

contribuições mensais objeto da cobrança, requerendo assim o acolhimento da exceção e a consequente extinção do processo sem resolução do mérito.

Recurso recebido no efeito meramente devolutivo e regularmente processado, com oferecimento de contraminuta.

É o relatório.

A irresignação não procede.

Com relação à alegada nulidade da citação, inviável reconhecê-lo, porquanto restou incontroverso que uma das cartas de citação foi encaminhada ao endereço residencial da sócia e representante legal da agravante, Maria Vitória Ferrari Marques Nogueira, sendo lá devidamente recepcionada, nos moldes preconizados no art. 248, § 4º, do CPC – fl. 224 dos autos principais.

E inexistente qualquer óbice à realização da citação pelo correio em se tratando de processo de execução, consoante se extrai da norma do art. 247 do estatuto processual.

Ademais, de se ter por superada a discussão diante do comparecimento espontâneo da agravante, pois, consoante dispõe o § 1º do art. 239 do CPC, *O comparecimento espontâneo do réu ou do*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento n.2326365-47.2024.8.26.0000

*executado supre a falta ou a nulidade da citação, fluindo a partir desta data o prazo para apresentação de contestação ou de **embargos à execução** – destaquei.*

Em suma, de todo impraticável reconhecer o alegado vício de citação e, por conseguinte, decretar a nulidade do processo.

Com relação ao outro tópico, igualmente sem razão a agravante.

Isso porque, a alegação de que o exequente não comprovou o montante da dívida não tem o menor fundamento, na medida em que a execução foi instruída com os boletos com valor exato das prestações devidas, deixando certa a existência e extensão do débito imputado à agravante.

Quanto às atas, a falta de tais documentos não inviabiliza a cobrança, não sendo documentos indispensáveis para comprovar o fato constitutivo do direito do condomínio, já que é possível a cobrança de contribuições ainda que não previamente aprovadas em assembleia. A obrigação de pagamento das despesas ordinárias, de manutenção e conservação do prédio, deriva da própria convenção do condomínio, não havendo nenhum impedimento a que a aprovação dos valores das contribuições postas em cobrança se verifique em momento posterior.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Agravo de Instrumento n.2326365-47.2024.8.26.0000

Ademais, o pedido formulado pelo condomínio demandante foi claro e expresso, qual seja, o adimplemento das verbas condominiais em atraso, sendo que a memória de cálculo apresentada discrimina detalhadamente os encargos aos quais se referem os valores pleiteados, bem como suas respectivas datas de vencimento, não tendo sido impugnados especificadamente pela requerida.

Incontroverso, pois, o inadimplemento das despesas condominiais em discussão, encontrando-se o débito perfeitamente discriminado pelo credor, não havendo falar, enfim, em ausência de título executivo hábil, conforme norma do art. 784, X, do CPC.

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento ao agravo de instrumento.**

ANDRADE NETO
Relator