



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300548

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2040100-89.2025.8.26.0000, da Comarca de Araras, em que é agravante LUCIANA CRISTINA DE ASSIS, é agravado CONDOMINIO RESIDENCIAL ARNALDO MAZON.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO 2040100-89.2025.8.26.0000
AGRAVANTE Luciana Cristina de Assis
AGRAVADO Condomínio Residencial Arnaldo Mazon
COMARCA Araras - 1ª Vara Cível

VOTO Nº 52.041

EMENTA – Despesas condominiais. Execução por título extrajudicial. Devedor que por meio de exceção de pré-executividade aponta ausência de certeza e liquidez do título. Possibilidade da veiculação desses temas por meio de exceção, já que dizem respeito ao cabimento do processamento da execução. Conhecimento da impugnação que ao Juiz de origem se devolve. Recurso parcialmente provido.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado de decisão que, em autos de execução fundada em despesas condominiais, não conheceu de exceção de pré-executividade.

A agravante insiste no acolhimento daquela objeção.

Assim, ela diz que a execução carece de título executivo apto a embasá-la, já que o agravado não apresentou documentos que comprovassem a estipulação de cotas condominiais válidas para o período de maio de 2014 a dezembro de 2024, não atendendo ao requisito de título executivo previsto no artigo 784, X do Código de Processo Civil.

Ao lado disso, a recorrente aponta que as atas de assembleia apresentadas, referentes aos anos de 2012 e 2013, não estipulam ou deliberam sobre o pagamento de cota condominial, e estão, inclusive, prescritas, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de

Justiça.

Ademais, ela aponta a possibilidade de análise de ofício da nulidade da execução, conforme o artigo 803, parágrafo único do Código de Processo Civil, isso porque a ausência de documentos comprobatórios da dívida e a prescrição das atas apresentadas são elementos suficientes para a rejeição da execução, sem a necessidade de dilação probatória.

Ao agravo foi concedido efeito suspensivo.

Recurso regularmente processado e respondido.

É o relatório.

Segundo a construção jurisprudencial, a exceção de pré-executividade estava reservada ao apontamento de questões puramente formais impeditivas da continuidade da execução e que pudessem ser de pronto reconhecidas.

A Lei 13.105/2015, que instituiu o atual Código de Processo Civil, não dispôs de modo diverso em seus artigos 525, § 11, e 803 parágrafo único.

Pois aqui a agravante por aquela via alegou inexistir crédito passível de execução porque não constavam nas atas a estipulação das cotas condominiais.

Ora, a veiculação desse tema não reclamava apresentação de embargos, eis que ele dizia respeito ao próprio cabimento da execução por quantia certa, isto é, à possibilidade de o Juiz mandar processar a execução naquele contexto.

Logo, motivo não havia para se deixar de conhecer da exceção, razão pela qual fica cassada a referida decisão e devolvido ao Juiz o exame daqueles pontos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Para esse fim dá-se parcial provimento ao
recurso.

ARANTES THEODORO

RELATOR