



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309324

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2350807-77.2024.8.26.0000, da Comarca de Garça, em que são agravantes RAMALHO ADVOGADOS ASSOCIADOS e JOAO BATISTA RENAUD, é agravado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ELDORADO.

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

São Paulo, 31 de março de 2025.

MONTE SERRAT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2350807-77.2024.8.26.0000

Comarca: Garça (2ª Vara)

Processo nº 1001002-98.2022.8.26.0201

Juiz: Jamil Ros Sabbag

Agravantes: João Batista Renaud e Ramalho Advogados Associados

Agravado: Condomínio Residencial Eldorado

Voto nº 8.045

Agravo de instrumento – Execução de título extrajudicial – Insurgência em face da decisão que entendeu que os documentos de fls. 286/341 são suficientes para comprovar os valores devidos pela unidade de propriedade dos executados, determinando a intimação dos devedores para pagar a dívida no prazo de três dias – Acórdão proferido quando do julgamento do recurso de agravo de instrumento nº 2202792-06.2023.8.26.000, transitado em julgado, que expressamente determinou ao exequente a apresentação das atas das assembleias nas quais tenham sido definidos os valores das taxas condominiais do período em cobrança – Exequente que, em cumprimento à referida determinação, apresentou documentos iguais aos já apresentados anteriormente, e que não foram considerados suficientes por este Tribunal quando do julgamento do supracitado agravo – Impossibilidade de o feito executivo prosseguir enquanto o exequente não cumprir, em seus exatos termos, a determinação constante no supracitado Acórdão – Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face da r. decisão de fls. 370/371, que, nos autos de execução de título extrajudicial, entendeu que os documentos de fls. 286/341 são suficientes para comprovar os valores devidos pela unidade de propriedade dos executados, determinando a intimação dos devedores para pagar a dívida no prazo de três dias. A

legam os executados, ora agravantes, inicialmente, que em face da decisão de fls. 350 dos autos principais, que considerou que as atas juntadas não se referiam àquelas por meio

das quais houve a fixação dos valores cobrados, recurso algum foi interposto pelo exequente, ora agravado, não podendo o juízo *a quo* proferir decisão em sentido contrário, ante a ocorrência da preclusão *pro judicato*. Sustentaram, na sequência, a imprestabilidade dos documentos juntados pelo exequente, nos quais não consta a aprovação, pelos condôminos, do valor da contribuição mensal, não sendo capazes de revelar os valores devidos a título de taxa condominial, razão pela qual deve ser reconhecida a inexistência de título a dar suporte à inicial.

Recurso processado com a concessão de efeito suspensivo (fls. 23/24). Veio resposta (fls. 29/39).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 20/21).

É o relatório.

Cuida-se, na origem, de execução de cotas condominiais inadimplidas, referentes ao período de maio de 2021 a fevereiro de 2022, tendo exequente juntado, com a inicial, a ata de assembleia geral de 18/01/2022, cuja pauta foi a eleição e posse do síndico e subsíndico (fls. 23/24 dos autos principais).

Citados, os executados apresentaram, a fls. 168/180, exceção de pré-executividade que foi rejeitada em primeira instância (cf. decisão de fls. 210/213). E, interposto recurso de agravo de instrumento, este Tribunal, por meio de Acórdão de relatoria do Douto Desembargador João Baptista Galhardo Júnior, deu provimento ao recurso para reconhecer que “foram apresentadas planilhas de cálculos dos débitos condominiais sem respaldo em documentos comprobatórios, no caso as atas de assembleia, nos termos do que dispõe o inciso X, do art. 784, do CPC”, determinando, ao final, “a apresentação das atas de assembléias nas quais tenham sido definidos os valores das taxas

condominiais do período em cobrança”.

Após o trânsito em julgado do referido Acórdão, o exequente apresentou a mesma ata de assembleia juntada anteriormente (fls. 290/291), além de outras atas assembleares que tiveram como pauta a eleição e posse de síndico e subsíndico (fls. 286/287 e 292/293) ou a prorrogação do mandato da diretoria (fls. 288/289), mas que, de igual modo, não traziam a definição dos valores das taxas condominiais do período em cobrança.

Evidente, portanto, que se em momento anterior referida documentação não foi considerada suficiente para embasar a ação executiva, também não será neste momento procedimental. Deve o agravado cumprir com exatidão a determinação constante em Acórdão transitado em julgado (apresentação das atas de assembleias nas quais tenham sido definidos os valores das taxas condominiais do período em cobrança), não podendo se limitar a juntar atas iguais àquela apresentada antes do julgamento do supracitado agravo, sob pena de o feito executivo não poder prosseguir.

Posto isso, **dou provimento** ao recurso.

MONTE SERRAT
Desembargador Relator