



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316910

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2137767-12.2024.8.26.0000, da Comarca de Diadema, em que é agravante ESPOLIO AMELIA MOLINA CALIN (ESPÓLIO), é agravado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HERMINIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 8079

Agravo de Instrumento 2137767-12.2024.8.26.0000

Agravante: Espólio de Amélia Molina Calin

Agravado: Condomínio Residencial Herminia

Origem: Diadema – 3ª Vara Cível

M.Ma. Juíza: Cintia Adas Abib

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença – Cobrança de despesas condominiais.

Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade.

Inconformismo do executado. Não acolhimento.

Bom observou o juízo de origem que temas abordados pelo executado relativos à prolação da sentença após o falecimento da executada; à condição de condomínio ou associação do exequente, e à ausência de vínculo associativo com a exequente, não guardam relação com fase executiva e não constituem materiais passíveis de apreciação de ofício pelo juiz.

Caso não se amolda ao tema 492 do Colendo Supremo Tribunal Federal, porque não versa sobre cobrança de taxa associativa, mas sim de despesas condominiais.

Apesar de a parte executada arguir diversas matérias de ordem pública, não é possível conhecer, na fase de cumprimento de sentença, supostas nulidades ocorridas na fase de conhecimento (com exceção da nulidade da citação efetuada por Oficial de Justiça).

Não trouxe o agravante elementos que comprovassem a suposta prescrição da dívida.

Não vislumbrado qualquer irregularidade na decisão agravada, deve a execução prosseguir regularmente.

AGRAVO DESPROVIDO.

Vistos.

Recurso redistribuído à esta Colenda Câmara por prevenção (p. 48/53).

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Espolio de Amélia Molina Calin contra a respeitável decisão proferida em fase de cumprimento de sentença instaurada por Condomínio Residencial Herminia, ora agravado, que rejeitou a exceção de pré-executividade.

A MMa. Juíza assim decidiu (p. 382/383-origem):

“(...) Os temas apresentados pelo executado, relativos à prolação da sentença após o falecimento da executada, à condição de condomínio ou associação do exequente, e à ausência de vínculo associativo com a exequente não guardam qualquer relação com a presente fase executiva e não constituem materiais passíveis de apreciação de ofício pelo juízo.

A ilegitimidade passiva também não se sustenta, visto que houve regularização do polo passivo neste incidente processual, conforme decisão de fls. 80, da qual não consta a interposição de recurso.

A prescrição intercorrente não se encontra caracterizada, visto que desde 27/04/2018 o exequente busca, de forma persistente, a satisfação de seu crédito e não há qualquer circunstância capaz de evidenciar a paralisação do procedimento, pela inercia do exequente.

Portanto, sob qualquer angulo de análise, é possível concluir que não procedem as teses de defesa do executado e, assim, rejeito a exceção de pré-executividade de fls. 253/263.”

Inconformado, alega o agravante que a decisão não pode prevalecer, pois não apreciou a arguição da aplicação do Tema 492 de repercussão geral decorrente de julgamento proferido pelo Colendo Superior Tribunal Federal.

Nesse sentido, aponta que houve negativa de vigência a lei federal relativa à arguição de nulidade do ato citatório, ilegitimidade de parte ativa e passiva, além do não conhecimento da prescrição intercorrente.

Refuta a parte da decisão que reconheceu a regularização do polo passivo na fase de cumprimento de sentença, considerando a ausência de recurso contra a decisão de página 80, mas que, entretanto, não houve recurso por não haver chamamento válido à lide.

Alega que “o ato citatório do inventariante da agravante, ora executada, não tem validade, pois, apesar da condição profissional do mesmo ser advogado, este não atuou nos autos de conhecimento patrocinando AMELIA MOLINA CALIN, falecida em 17/06/2017, conforme documento de fls. 65, trazido aos autos pela Agravada, ora exequente, somente em 22/07/2019, ou seja, 02 (dois) anos após seu falecimento, como consta na própria sentença monocrática”.

Conclui, por isso, ter sido irregular o ato citatório do inventariante Filemon Galvão Lopes.

Argumenta, ainda, que a arguição de prescrição da pretensão executiva foi rejeitada de forma singela e sem fundamentação.

Ressalta que *“as cotas referem-se ao período de 01/2003 a 09/2010, conforme consta a fls. 01/05, - já prescritos na prolação da sentença de conhecimento da cobrança em 30/11/2017-, já a propositura da ação incidental de cumprimento de sentença se deu em 27/04/2018, bem como, o despacho do juízo que determinou a citação do executado se deu em 13/07/2018; Assim, a citação do executado deveria ocorrer em até 10 dias, ou seja, dia 23/07/2018, o que não ocorreu por desídia, da exequente ora Agravada.”* (sic fl. 08).

Pontua que o executado, ora agravante, ingressou espontaneamente nos autos em 22/01/2024, suprimindo a citação e que, destarte, está prescrita a pretensão executiva da cobrança.

Aduz que *“Apesar da insistência da exequente ora Agravada, em perseguir a satisfação de seu crédito, tão somente, na alienação do imóvel ou da expectativa dos direitos do executado ora Agravante. na propriedade do apartamento 11, objeto das cotas condominiais/associação, até a presente data não apresentou documentação do álbum imobiliário, demonstrando a constituição e instalação do corpo de administração do Condomínio, bem como, a individualização das matrículas da incorporação do prédio em questão, até porque, segundo certidão do RI de Diadema, conforme às fls. 238/239, NÃO EXISTE REGISTRO DE ARQUIVAMENTO DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO, promovida pela falida TOTHAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA, no empreendimento edificado sobre o terreno objeto da matrícula 17.957, designado RESIDENCIAL HERMINIA”* (sic fl. 09).

Finaliza, requerendo a concessão de efeito suspensivo ao recurso e o seu provimento, *“para tornar definitiva a suspensão do processo de execução com reconhecimento no enquadramento do Tema 492 do STF de Repercussão Geral, 6. Respectiva declaração de ilegitimidade de parte ativa e passiva, da prescrição da pretensão executiva e seus consectários, 7. Seja revogada a penhora dos direitos hereditários do executado ESPÓLIO AMELIA MOLINA CALIN, referente à fração ideal de terreno e respectiva construção, constantes da dação em pagamento do imóvel incorporado conforme matrícula 17.957 do RI de Diadema SP, pela falta da Instituição e Especificação de Condomínio”* (sic fl. 17).

Denegado efeito suspensivo (p. 24/27).

Contrarrazões não apresentada no prazo legal (p. 29).

Recurso tempestivo e preparado (p. 18/20).

É o relatório.

VOTO.

O recurso não comporta provimento.

A exceção de pré-executividade “*é cabível quando atendidos simultaneamente dois requisitos, um de ordem material e outro de ordem formal, ou seja: (a) é indispensável que a matéria invocada seja suscetível de conhecimento de ofício pelo juiz; e (b) é indispensável que a decisão possa ser tomada sem necessidade de dilação probatória.* 2. *A alegação de excesso de execução não é cabível em sede de exceção de pré-executividade, salvo quando esse excesso for evidente.*” (STJ - REsp: 1717166 RJ 2017/0272939-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 05/10/2021, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/11/2021).

Ao contrário do que alega o agravante, o caso não se amolda ao tema 492 do Colendo Supremo Tribunal Federal, porque não versa sobre cobrança de taxa associativa, mas sim de despesas condominiais. Ainda que assim não fosse, a situação estaria dentre as exceções previstas no mencionado tema que permitem a cobrança.

A obrigação de pagar pelas despesas condominiais decorre diretamente de lei (Código Civil, artigo 1.336).

O fato de a convenção não estar registrada no Registro de Imóveis não obsta o direito do agravado (artigo 1333, parágrafo único, do Código Civil). Exige o registro da convenção apenas para que seja oponível contra terceiros, o que não é o caso do agravante, que ostenta a qualidade de condômino.

Nesse sentido é a Súmula 260 do Colendo Superior Tribunal de Justiça: “***A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.***”

Apesar de a parte executada arguir diversas matérias de ordem pública, não é possível conhecer, na fase de cumprimento de sentença, supostas nulidades ocorridas na fase de conhecimento (com exceção da nulidade da citação efetuada por Oficial de Justiça).

Não trouxe o agravante elementos que comprovassem a suposta prescrição da dívida. O despacho que ordena a citação interrompe o prazo prescricional (artigo 240 § 1º, do Código de Processo Civil) e como ressaltado pela MMA. Juíza, desde 2018 o credor vem tentando receber seu crédito, sem que se possa imputar a ele desídia que justifique reconhecimento de prescrição intercorrente.

Ademais, o patrono da ré foi intimado da sentença em 04/12/2017 (Caderno Judicial - 1ª Instância - Interior - Parte I São Paulo, Ano XI - Edição 2481, página 2813).

A intimação da executada Amélia Molina Calin na fase de cumprimento de sentença foi efetivada pela imprensa oficial (p. 20-origem) na pessoa de seu patrono, em 17/07/2018.

A parte exequente trouxe, em 17/07/2019, a certidão de óbito da executada (p. 65-origem), falecida em 17/06/2017, havendo posteriormente a determinação para retificação do polo passivo para constar o espólio de Amélia Molina Calin, representado pelo inventariante Filemon Galvão Lopes (p. 80- em 17/04/2020).

Em 01/12/2023 foi deferida a penhora dos direitos da meação do espólio (p. 248/250).

Assim decidiu este Egrégio Tribunal em caso análogo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Débitos condominiais. Caso que não se amolda ao tema 492 do STF, já que não versa sobre cobrança de taxa associativa. Nulidade da citação não verificada. Agravante citado por hora certa por suspeita de ocultação. Situação sequer impugnada. Prescrição arguida como consequência igualmente não configurada. Direitos do agravante sobre o imóvel e dívida em si que são incontroversos. Legitimidades ativa e passiva presentes. Obrigação legal de pagar as despesas condominiais, conforme art. 1336, I, do CC. Ausência de registro da convenção condominial no registro de imóveis que não configura impedimento para a cobrança. Registro exigido apenas para que seja oponível contra terceiros, o que não é o caso do agravante. Inteligência do art. 1333, parágrafo único, do CC e da Súmula n. 260 do STJ. Art. 784, X, do CPC que também não condiciona a cobrança ao registro da convenção ou qualquer outro documento, exigindo apenas comprovação documental. Recurso desprovido. (TJSP - 2117822-39.2024.8.26.0000 – Relator: Milton Carvalho - 36ª Câmara de Direito Privado – Publicação: 08/05/2024).

Assim, não se vislumbra qualquer irregularidade na decisão agravada, devendo a execução prosseguir regularmente, observando-se que a parte executada pretende rediscutir matérias anteriormente decididas na ação de conhecimento, cuja sentença transitou em julgado em 22/01/2018 (p. 10/15-origem).

Nesse contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

DARIO GAYOSO

Relator