



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000320970

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2153554-81.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO COHAB/SP, é agravado CONDOMÍNIO CONJUNTO HABITACIONAL BRAS II (CASTELO DE MIRAMARE).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 31 de março de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2153554-81.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP

Agravado: Condomínio Conjunto Habitacional Brás II

Voto nº 38.780

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINAIS – *Decisão que rejeita a objeção à executividade apresentada pela executada – Insurgência da devedora – Rejeição – Não prospera a tese de falta de título executivo, pois as contribuições de condomínio edilício aprovadas em assembleia geral constituem o título – Apresentação da memória de cálculo com a indicação expressa dos valores devidos – Inteligência do art. 784, X, do Código de Processo Civil – Prescindibilidade da apresentação dos boletos na inicial – Apresentação posterior dos boletos – Possibilidade – Agravante que não nega a existência dos débitos – Inadimplência incontroversa – Decisão mantida – Negado provimento.*

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB/SP**, nos autos da ação de execução de título extrajudicial que lhe move **CONDOMÍNIO CONJUNTO HABITACIONAL BRÁS II**, objetivando a reforma da decisão proferida pela MMª. Juíza de Direito da 32ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, Dra. Gabriela Fragoso Calasso Costa, que rejeitou a objeção à executividade apresentada pela agravante (fls.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

151/152 da origem).

Sustenta a agravante que os boletos de cobrança referente às despesas condominiais não foram apresentados com a petição inicial, o que faz com que a demanda não tenha sido instruída com o título executivo que a lastreia.

Ademais, aduz que a posterior apresentação dos boletos, após a oferta da objeção à executividade, é irregular, pois posterior ao exercício do direito de defesa pela agravante.

Por fim, afirma que os valores das contribuições de condomínio não constam da ata da assembleia que instrui a petição inicial, o que impede sua cobrança por meio de demanda executiva.

Recurso tempestivo, acompanhado de documentos.

O requerimento de efeito suspensivo foi deferido (fls. 75/76).

Apresentada a contraminuta (fls. 81/85), os autos foram encaminhados à Mesa.

É o relatório.

Cuida-se de demanda de execução de título extrajudicial movido pelo agravado em face da agravante visando o adimplemento dos débitos condominiais relativos à unidade 124, do bloco 03, do Condomínio Conjunto Habitacional Brás II, no valor de R\$ 52.630,73.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Citada para pagamento (fls. 39 da origem), a agravante apresentou objeção à executividade arguindo inexistência de título executivo em razão da falta de apresentação dos boletos dos débitos condominiais exequendos (fls. 44/51 da origem).

Ao impugnar a objeção à executividade, o condomínio exequente apresentou os boletos condominiais (fls. 85/150).

Ato contínuo, foi proferida decisão rejeitando a objeção à executividade fundamentando que o título executivo se constitui da comprovação da propriedade do imóvel por parte da agravada bem como por meio da planilha de débito que instrui a inicial (fls. 151/152).

A despeito das teses apresentadas pela agravante, o recurso não comporta o provimento pretendido.

Isso porque, no caso concreto, é despicienda a apresentação dos boletos de condomínio para fins de constituição do título executivo.

Isso porque, tratando-se de débitos de despesas condominiais, o Código de Processo Civil dispensa a formação do título por meio de um instrumento típico, bastando para a sua constituição a comprovação documental do crédito:

Art. 784. *São títulos executivos extrajudiciais:*

X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;

Portanto, o requisito para a formação do título executivo é documento escrito, que demonstre o crédito exequendo, e que o

débito condominial tenha sido aprovado em assembleia geral ou previsto na convenção.

Assim, observo que a petição inicial apresentou documentos que observam todos os requisitos legais haja vista que instruída com a aprovação das despesas pela assembleia geral (fls. 09/25), a memória de cálculo que discrimina a unidade devedora, o valor da contribuição condominial e todos os consectários legais devidos pelo inadimplemento (fls. 26) e, por fim, a comprovação da propriedade da unidade devedora por parte da agravada (fls. 27/28).

Portanto, inexistem dúvidas a respeito da existência de título executivo com os requisitos do art. 783 do CPC.

A tese de que a falta de apresentação dos boletos infirma a existência de obrigação líquida, certa e exigível, em caso de execução de débitos condominiais, não encontra respaldo na jurisprudência desta Corte de Justiça:

EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. PETIÇÃO INICIAL. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. NÃO PREVALECIMENTO. DOCUMENTAÇÃO SUFICIENTE PARA ADMITIR A EXISTÊNCIA DE TÍTULO EXECUTIVO E A PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS. ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA QUE SE RECONHECE. EXTINÇÃO AFASTADA. RECURSO PROVIDO. 1. A documentação apresentada pela parte exequente se mostra suficiente para reconhecer o vínculo da executada com a unidade condominial respectiva, autorizando o processamento da execução. Qualquer questionamento a respeito da legitimidade passiva poderá ser suscitado pela via própria, de modo que não há razão para prevalecer a declaração de extinção do processo, que fica afastada. 2. A propósito, tem-se que a execução, na forma do artigo 783, X, do CPC, encontra-se adequadamente aparelhada em título executivo, pois a convenção condominial contém expressa referência à obrigação mensal de contribuição e contém a

data de vencimento da prestação condominial. Ademais, os boletos apresentados indicam os respectivos valores, complementando a formação do título. (TJSP; Apelação Cível 1002707-09.2024.8.26.0510; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/03/2025; Data de Registro: 12/03/2025 – grifei)

Agravo de instrumento. Ação de. Recurso interposto contra a r. decisão que determinou a conversão da execução ao processo de conhecimento. Ata de assembleia ou convenção condominial que deve permitir aferir a liquidez, certeza e exigibilidade do crédito. Hipótese não verificada. Boletos de cobrança que não são títulos executivos extrajudiciais. Exigibilidade do título não comprovada para o manejo da via executória. Inteligência dos arts. 783 e 784, X, do CPC. Ausência de título executivo. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2238713-89.2024.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/10/2024; Data de Registro: 22/10/2024 – destaquei)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CRÉDITO RELATIVO A CONTRIBUIÇÕES E OUTRAS DESPESAS CONDOMINIAIS. ALEGAÇÃO DE ILIQUIDEZ DA OBRIGAÇÃO CONTIDA NO TÍTULO. NÃO ACOLHIMENTO. DOCUMENTOS APTOS A DEMONSTRAR OS VALORES INADIMPLIDOS. FALTA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA QUANTO AOS VALORES. DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. O art. 784, X, do Código de Processo Civil (CPC) elenca, como título executivo extrajudicial, o crédito relativo a despesas condominiais previstas na convenção condominial ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas. A obrigação contida no título será líquida se houver elementos que permitam o cálculo do valor exequendo. No caso, houve juntada da Convenção Condominial e de ata em que aprovadas despesas e realizada previsão orçamentária. Além disso, foram juntados boletos dos valores exequendos, facultando-se a manifestação da parte executada, que não impugnou, especificamente, os valores constantes nos documentos. A dívida é incontroversa e é possível a liquidação da obrigação. (TJSP; Agravo de Instrumento



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

2114955-73.2024.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 9ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/08/2024; Data de Registro: 05/08/2024 – destaquei)

CONDOMÍNIO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS PARA O PROCESSAMENTO. PLEITO DE PARCELAMENTO DA DÍVIDA. DESACOLHIMENTO. ELEVAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL. APELAÇÃO IMPROVIDA, COM OBSERVAÇÃO. 1. A execução, na forma do artigo 783, X, do CPC, encontra-se adequadamente aparelhada em título executivo, pois a convenção condominial contém expressa referência à obrigação mensal de contribuição e indica a data de vencimento. Ademais, os boletos apresentados indicam os respectivos valores, complementando a formação do título. Qualquer questionamento sobre o valor pode ser suscitado por meio de embargos, considerando que todos os integrantes da coletividade condominial têm direito de pleno acesso à prestação mensal de contas. Assim, estão presentes os requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade, que autorizam a utilização da via executiva. 2. O direito ao parcelamento da dívida pressupõe o atendimento de determinados requisitos, previstos no artigo 916 do CPC, que não se encontram presentes no caso. Assim, qualquer forma diversa de pagamento depende de expressa aquiescência da parte exequente. 3. Diante desse resultado, eleva-se o montante da verba sucumbencial, por incidência do artigo 85, § 11, do CPC, ao montante de R\$ 1.500,00. (TJSP; Apelação Cível 1028069-92.2018.8.26.0196; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/07/2019; Data de Registro: 01/07/2019 – destaques acrescidos)

Por fim, observo que a agravante não nega a propriedade da unidade devedora e nem tampouco a existência dos débitos exequendos ou erro nos cálculos das fls. 26 da origem, limitando-se a arguir a ausência dos boletos, o que é insuficiente para o acolhimento de sua pretensão.

Nesse cenário, a decisão agravada não comporta



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

qualquer reparo, devendo ser mantida por seus próprios fundamentos.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

HUGO CREPALDI

Relator