



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000328384

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2282945-89.2024.8.26.0000, da Comarca de Rio Claro, em que é agravante COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL POTENGI, são agravados EDUARDA QUEIROZ ARENA (INVENTARIANTE), MARIA INES QUEIROZ ARENA e ESPÓLIO DE JOSÉ MARIO ARENA.

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

São Paulo, 2 de abril de 2025.

RODOLFO CESAR MILANO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2282945-89.2024.8.26.0000

COMARCA: 2ª VARA DO FORO DE RIO CLARO - SP

AGRAVANTE: COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL POTENGI

AGRAVADO(A): MARIA INES QUEIROZ ARENA E OUTRO

VOTO Nº: 09340

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Decisão agravada que determinou a conversão em procedimento comum, por ausência de título ao processo executivo, no prazo de quinze dias, sob pena de extinção. Inicial que trouxe documentos a embasar a ação executiva, nos termos do artigo 784, X, do Código de Processo Civil. Atas das assembleias comprobatórias do estabelecimento das contribuições a todos os condôminos, dos respectivos valores e forma de reajustes. Legitimidade passiva. Compromisso de compra e venda parcialmente ilegível. Documento antigo, mas em que se verifica o nome do compromissário comprador, reforçado por ação ajuizada por este em que pretendia a inexigibilidade das contribuições que se pretende cobrar na presente ação executiva. Decisão reformada. **Recurso provido.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL POTENGI, tirado contra a r. decisão de fl. 149 na origem, que decidiu que o autor não tem título suficiente ao processo executivo, e determinou que em quinze dias converta o processo ao procedimento comum, sob pena de extinção.

A parte recorrente alega, em síntese, que fundamentou a pretensão inicial em documentos que constituíram o crédito a ser executado, que tem origem nas contribuições ordinárias e extraordinárias de condomínio edilício, previstas e devidamente aprovadas em assembleia geral, nos termos do artigo 784, X, do Código de Processo Civil.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Custas recolhidas (fls. 05/06).

Ausentes pedido de efeito suspensivo.Sem contrarrazões.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado e, desde logo, pode ser apreciado.

Sem oposição ao Julgamento virtual.

É o relatório.

Cuida-se de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizado pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL POTENGI em face de ESPÓLIO DE JOSÉ MARIO ARENA, representado por EDUARDA QUEIROZ ARENA E MARIA INÊS QUEIROZ ARENA, sob a alegação de que foi constituída para concluir as obras paralisadas do Condomínio Residencial Potengi, após a falência da Construtora e Incorporadora, e que o espólio representado pelas executadas, na condição de possuidoras do apartamento nº343, possui débito para com a exequente quanto às mensalidades cobradas para a conclusão da obra, cujo valor foi definido e alterado em assembleias realizadas em 01.09.2008, 05.05.2009, 11.02.2010, 08.02.2011, sendo que a inadimplência ocorreu desde 2015, e remonta ao valor de R\$70.047,78 (setenta mil e quarenta e sete reais e setenta e oito centavos), conforme cálculo apontado na exordial.

O recurso merece provimento.

Depreende-se dos autos que a decisão recorrida não considerou os documentos acostados pela parte agravante às fls. 93 e seguintes, por serem ilegíveis.

Ocorre que, os referidos documentos são relativos à legitimidade passiva da parte executada, o que restou comprovada não apenas pelo compromisso de compra e venda acostado às fls. 93 e seguintes na origem, o

qual, embora esteja em parte ilegível, considerando-se que se trata de documento com quase trinta anos de existência, ainda assim é possível verificarz o nome do promissário comprador (Mario Arena), cujo espólio seria o titular dos direitos sobre o imóvel objeto dos autos.

A fim de reforçar a legitimidade passiva, bem como da cobrança ora efetuada, a parte agravante juntou aos autos cópia do acórdão proferido nos autos nº0014217-85.2014.8.26.0510, ajuizado pelo próprio Mario Arena, em que pretendia a inexigibilidade das contribuições mensais que lhe estavam sendo cobradas pela ora agravante, tendo sua pretensão improvida (fls. 19/23).

Ressalte-se que, em havendo transferência dos direitos sobre o bem a terceiro, citada a parte executada, poderá se defender apontando o novo promissário comprador, bem como este poderá opor embargos de terceiro, se o caso.

No mais, quanto ao título executivo, dispõe a Legislação Processual Civil, “in verbis”:

“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;”

Com efeito, a parte agravante trouxe com a inicial as atas das assembleias comprobatórias das contribuições estabelecidas a todos os condôminos e seus respectivos valores e forma de reajustes (fls. 29/50 na origem), documentos que, conforme a legislação supramencionada, são capazes de embasar a pretendida execução de título extrajudicial.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao
recurso.

RODOLFO CÉSAR MILANO
Relator