



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000335233

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2037092-07.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante CLAY CRISTIANE INÁCIO CALDEIRA, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MALUMAR V.

ACORDAM, em 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 Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

HUGO CREPALDI
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2037092-07.2025.8.26.0000

Comarca: Guarulhos

Agravante: Clay Cristiane Inácio Caldeira

Agravado: Condomínio Edifício Malumar V

Voto nº 38.707

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS – Possibilidade de manejo da presente defesa, porquanto a matéria em discussão, qual seja, a existência do título executivo que lastreia a pretensão autoral, diz respeito às condições da ação e é cognoscível de ofício – Para que o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício seja considerado título executivo extrajudicial, é imprescindível que por meio da documentação apresentada seja possível aferir a certeza, liquidez e exigibilidade da obrigação – Inteligência do art. 784, inciso X, do Código de Processo Civil – Petição inicial que não cumpre tais requisitos – ILEGITIMIDADE PASSIVA – Diante da expressa previsão no edital do leilão, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação – Extinção do processo sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, incisos IV e VI, do Código de Processo Civil – Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

por **CLAY CRISTIANE INÁCIO CALDEIRA**, nos autos da ação de execução de título extrajudicial que lhe move **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MALUMAR V**, objetivando a reforma da decisão (fls. 543/545) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, Dr. Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira, que rejeitou a exceção de pré-executividade manejada pela agravante.

Sustenta a agravante que a exceção de pré-executividade versa sobre as condições da ação e tem cabimento para a discussão de irregularidades e nulidades do título executivo judicial, sendo este o caso dos autos, posto que defende o não preenchimento dos requisitos do art. 784, inciso X, do Código de Processo Civil.

Neste sentido, sustenta que a exequente, ora agravada, deixou de juntar aos autos ata da Assembleia Geral que estabeleceu os valores que lhe estão sendo cobrados, conforme exige o dispositivo legal supramencionado.

Aduz, ainda, ser parte ilegítima para figurar na presente ação, uma vez que o imóvel gerador dos débitos foi alvo de alienação em hasta pública, e no edital constava a responsabilidade do arrematante pelas dívidas condominiais pretéritas.

Requer, assim, a reforma da decisão recorrida, a fim de que seja reconhecida a nulidade da presente execução, extinguindo-a e lhe autorizando o levantamento dos valores depositados nos autos.

Recurso tempestivo, acompanhado de documentos, devidamente preparado.

Tramitou com a concessão do efeito suspensivo pleiteado, porquanto presentes os requisitos autorizadores (fls. 24/25).

Apresentada a contraminuta (fls. 33/45), os autos foram encaminhados para julgamento.

É o relatório.

Respeitado o entendimento em sentido diverso, reputo que a r. decisão vergastada comporta reparo.

Primeiramente, insta consignar que a peça de oposição que restou afastada origina-se de construção doutrinária prestigiada pela jurisprudência e destina-se etiologicamente a veicular questões de ordem pública aferíveis *in ictu oculi*, isto é, que abranjam matéria exclusivamente de direito e cognoscível de ofício, como forma de resguardar ao executado a possibilidade de se esquivar da pretensão executiva manejada em seu desfavor quando carente de lastro material sem as delongas próprias dos antigos embargos do devedor – atuais incidente de impugnação ao cumprimento de sentença e embargos à execução.

Sobre o tema, registra FREDIE DIDIER JR.:

“(...) Doutrina e jurisprudência passaram a admitir, desde a vigência do CPC de 1973, a possibilidade de o executado, nos próprios autos da execução, apresentar simples petição, com questionamentos à execução, desde que comprovados documentalmente. Tratava-se de defesa atípica, não regulada expressamente pela legislação

processual, mas que fora admitida pela jurisprudência, em homenagem ao devido processo legal: não seria correto permitir o prosseguimento de execução injusta, se fosse possível provar essa injustiça de plano, documentalmente. A essa petição avulsa deu-se o nome de exceção de pré-executividade (...), [que] tinha como principal objetivo permitir que o executado apresentasse sua defesa (questões conhecíveis ex officio pelo órgão jurisdicional, relacionados à admissibilidade do procedimento executivo) (...). Eis, assim, as principais características dessa modalidade de defesa: a) atipicidade: não há regramento legal a respeito do tema; b) limitação probatória: somente as questões que se podem provar documentalmente poderiam ser alegadas; c) informalidade: a alegação poderia ser feita por simples petição.” (Curso de Direito Processual Civil, vol. 5. 7ª ed., Salvador: JusPodivm, 2017, pp. 790-791)

Percebe-se, portanto, a possibilidade de manejo da presente defesa, porquanto as matérias em discussão – existência do título executivo que lastreia a pretensão autoral e legitimidade passiva – dizem respeito às condições da ação e são cognoscíveis de ofício.

Quanto ao mérito, tem-se, com o advento do Código de Processo Civil DE 2015, a elevação à categoria de título executivo extrajudicial do “*crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas*” (art. 784, inciso X).

Sobre o tema, leciona DANIEL AMORIM ASSUMPÇÃO NEVES:

“Em novidade evidentemente voltada à proteção dos condôminos adimplentes, que têm que se cotizar para cobrir o inadimplemento do



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

condomínio devedor, garantindo assim o pagamento dos funcionários do condomínio e de despesas como de água e luz, dentre outras, o inciso X do art. 784 cria título executivo que não dependerá da participação do devedor em sua elaboração e muito menos de sua assinatura. No caso ora analisado bastará ao condomínio edilício ingressar com processo de execução contra o condomínio devedor instruindo sua petição inicial com cópia da convenção condominial e da ata da assembleia que estabeleceu o valor das cotas condominiais, ordinárias ou extraordinárias.” (Novo Código de Processo Civil comentado. Salvador: JusPodivm, 2016, p. 1236).

Note-se, assim, que para que seja considerado título executivo extrajudicial, basta que haja comprovação documental do crédito aprovado em assembleia, e respectiva cópia da convenção.

Porém, como qualquer outro título executivo extrajudicial, é imprescindível que por meio da documentação apresentada seja possível aferir a certeza, liquidez e exigibilidade da obrigação. Não basta, pois, a apresentação de qualquer convenção ou assembleia, é preciso que por meio delas seja possível aferir o cabimento da cobrança deduzida em juízo.

No caso, todavia, a petição inicial é instruída apenas com a Convenção de Condomínio (fls. 14/30 dos autos principais) e a ata de uma assembleia geral extraordinária ocorrida em agosto de 2016 (fls. 10/13), que se limitou a eleger o síndico e debater rateios para obras e assuntos gerais.

Observa-se, assim, que o exequente não cuidou de instruir os autos com documentos hábeis a constituir título executivo referente às despesas condominiais, na forma legalmente

exigida, não exibindo sequer demonstrativos de rateio mensal aprovados pela assembleia geral.

Em casos análogos, assim já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça:

Apelação - Condomínio - Embargos à execução de título extrajudicial - Crédito de despesas condominiais - Falta de comprovação documental de que os valores das taxas condominiais foram aprovados em assembleia geral, para o que o exequente teve inequívoca oportunidade - A execução depende da existência de título e limita-se ao que dele resulta. Vinculada sempre à estrita legalidade, execução não há sem título certo, líquido e exigível, o que determina a rejeição da pretensão de executar sem título e a extinção da execução - Sentença reformada, para julgar procedentes os embargos e extinguir a execução - Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1001805-80.2024.8.26.0405; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025 – destacou-se)

APELAÇÃO – DESPESAS CONDOMINIAIS. Respeitável sentença de improcedência dos embargos opostos pelo banco. Apela o banco/embargante sustentando que os documentos que foram apresentados pela embargada não constituem título executivo, pois não apontam os valores das taxas condominiais que estão sendo cobradas, não se revestindo de liquidez, certeza e exigibilidade, não sendo possível por mero cálculo aritmético verificar que os valores cobrados do apelante são devidos e exequíveis. Acolhimento. Ausência de convenção ou ata de assembleia com a aprovação da taxa condominial. Valores de taxas que não se presumem. Inteligência do artigo 784, X, do Código de Processo Civil. Necessidade de aprovação assemblear para possibilitar execução do débito. Inadequação da via executiva eleita. Possibilidade de eventual discussão e cobrança pelas vias ordinárias. Ausentes liquidez e certeza que impedem utilização da via executiva. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

1002898-63.2022.8.26.0271; Relator (a): Dario Gayoso; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapevi - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/06/2024; Data de Registro: 28/06/2024 – destacou-se)

APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Execução de quotas condominiais. Teórica ausência de liquidez e certeza em face da ausência de demonstração dos valores cobrados. Execução direta das quotas condominiais que deve observar os requisitos do art. 784, X, CPC. Condomínio que deve demonstrar a regularidade do valor cobrado por meio da ata da assembleia que aprovou a quantificação das quotas condominiais. Hipótese que impõe a intimação do exequente para complementação da inicial, na forma do art. 321 do CPC. Embargos acolhidos para tal fim. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1006526-18.2022.8.26.0576; Relator (a): Rômolo Russo; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/10/2023; Data de Registro: 20/10/2023 – destacou-se)

Não bastasse, o imóvel gerador dos débitos condominiais em discussão foi alvo de alienação em hasta pública, promovida pelo próprio agravado em processo distinto, registrado sob o nº 0014376-52.2010.8.26.0224, tendo constado expressamente no edital que *“eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN”* (cf. cópia colacionada às fls. 489 dos autos principais).

A natureza das obrigações condominiais, conforme prevê o art. 784, inciso X, do Código de Processo Civil, são ligadas ao imóvel (*propter rem*) e, em caso de inadimplência, é o proprietário que responde pelos débitos.

Ainda, dispõe o art. 1.345 do Código Civil:

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Portanto, a obrigação acompanha o bem e com a aquisição do imóvel pelo arrematante, ele é quem responderá perante o condomínio por todos os débitos existentes sobre o imóvel.

Neste sentido tem-se a firme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça: *"em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem, constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante"* (REsp 1.672.508/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 25/06/2019, DJe 01/08/2019).

Imperiosa, portanto, a extinção da presente ação, sem julgamento de mérito, nos termos do art. 485, incisos IV e VI, do Código de Processo Civil.

Diante da sucumbência, deverá o agravado arcar com a integralidade das custas e despesas processuais, bem como dos honorários devidos ao advogado da parte vencedora, os quais arbitro em 15% sobre o valor atualizado da causa, levando-se em consideração as diretrizes elencadas pelo art. 85, §§ 2º e 11, do diploma processual.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Pelo exposto, dou provimento ao recurso para acolher a exceção de pré-executividade e julgar extinta a execução, sem julgamento do mérito, nos termos do art. 485, incisos IV e VI, do Código de Processo Civil, condenando o agravado ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 15% sobre o valor atualizado da causa, autorizando-se o levantamento dos valores depositados nos autos em favor dos executados.

HUGO CREPALDI

Relator