



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO  
31ª Câmara

**Registro: 2025.0000339363**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2081601-23.2025.8.26.0000, da Comarca de Osasco, em que é agravante MARIA DAS GRAÇAS ALEXANDRE, é agravado CONDOMÍNIO PISCINE HOME RESORT OSASCO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

**ANTONIO RIGOLIN**  
Relator  
Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO  
31ª Câmara

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2081601-23.2025.8.26.0000

Comarca: OSASCO – 4ª Vara Cível

**Juiz: Ricardo Cunha de Paula**

Agravante: Maria das Graças Alexandre

Agravado: Condomínio Piscine Home Resort Osasco

**DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ALEGAÇÃO DE NULIDADE POR AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. INOCORRÊNCIA. ARGUIÇÃO DE EXCESSO DE EXECUÇÃO. MATÉRIA QUE DEMANDA DILAÇÃO PROBATÓRIA E DEVE SER DEDUZIDA PELA VIA PROCESSUAL ADEQUADA. REJEIÇÃO QUE PREVALECE. RECURSO IMPROVIDO.** 1. Pretende a executada seja reconhecida a nulidade por ausência de notificação prévia da mora. 2. No caso, encontram-se presentes os requisitos previstos no artigo 784, X, do Código de Processo Civil, de modo que não há que se cogitar de qualquer vício, sendo desnecessária a realização de notificação premonitória, sobretudo diante da constatação de que se trata de obrigação a termo (Código Civil, artigo 397). 3. A exceção de pré-executividade tem âmbito restrito de discussão, que se circunscreve às matérias de ordem pública, não se prestando para análise de excesso de execução ou suposta abusividade de incidência de juros, que demandam dilação probatória em via processual adequada.

**Voto nº 59.162**

Visto.

1. Trata-se de agravo, sob a forma de instrumento, interposto por MARIA DAS GRAÇAS ALEXANDRE com o objetivo de alcançar a reforma de decisão proferida em ação de execução de título extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO PISCINE HOME RESORTE OSASCO.

Pretende a agravante seja acolhida a exceção de pré-executividade que apresentou, argumentando a existência de vício por ausência de notificação para o pagamento voluntário da dívida, além de excesso de execução, relacionado à cobrança de multa. Pleiteia também a concessão da gratuidade judicial.

Recurso tempestivo e bem processado.

**É o relatório.**

2. Defiro a gratuidade judicial à recorrente, unicamente para o efeito de admitir o processamento do recurso sem a realização do preparo. A matéria haverá de ser adequadamente apreciada em primeiro grau, onde também se cuidará de decidir eventual impugnação.

Objetiva a agravante a reforma da decisão que deixou de acolher a exceção de pré-executividade.

Argumenta que o exequente não cuidou de efetuar a notificação extrajudicial para a composição da dívida, o que implica nulidade absoluta do título. Defende excesso de execução pela cobrança de multa sobre o valor do débito. Pretende a extinção da atividade executória; subsidiariamente, pede o retorno dos autos ao Juízo de origem para a realização de instrução probatória.

Não há que se cogitar de qualquer vício no título executivo. De se destacar que a atividade executória foi instaurada com observância dos requisitos previstos no artigo 784, X, do Código de Processo Civil, pois o exequente cuidou de juntar cópias da convenção condominial e assembleias, ademais de planilha de cálculo pormenorizada do débito (fls.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO  
31ª Câmara

6/197 dos autos do processo principal). E inexistente previsão acerca da necessidade de notificação extrajudicial da devedora, sobre a falta de pagamento das cotas condominiais, até porque se trata de obrigação a termo, com data de vencimento expressamente prevista (Código Civil, artigo 397).

Prosseguindo, no âmbito da exceção de pré-executividade, que visa examinar eventual nulidade, não se mostra admissível o alargamento da discussão, de modo que não existe lugar para questionamentos acerca de excesso de execução e da incidência equivocada de multa, matérias que demandam dilação probatória e devem ser deduzidas pela via processual adequada.

Enfim, não há amparo jurídico para acolher a exceção de pré-executividade.

3. Ante o exposto, e nesses termos, nego provimento ao recurso.

**ANTONIO RIGOLIN**  
**Relator**