



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000344470

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2387472-92.2024.8.26.0000, da Comarca de Itapevi, em que são agravantes JEFFERSON STEVES DE SOUZA CAVALCANTI (ESPÓLIO) e HELENA PAULA GUTERRES GRAÇA CAVALCANTI (INVENTARIANTE), é agravado ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO VILA VERDE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente), DÉBORA BRANDÃO E MARIA DO CARMO HONÓRIO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

RAMON MATEO JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto n. 35983

Agravo de Instrumento nº 2387472-92.2024.8.26.0000

Agravante: Jefferson Steves de Souza Cavalcanti (espólio) e outro

Agravado: Associação dos Amigos do Vila Verde

Comarca: Itapevi

Juiz de Direito: Jamil Chaim Alves

Agravo de Instrumento. Cumprimento de sentença. Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade. Matérias invocadas em exceção de pré-executividade devem ser passíveis de conhecimento de ofício pelo magistrado. Questões adequadamente analisadas pelo magistrado singular, não se antevendo errônea ou teratologia em seu teor. Ressalva de que a penhora de um dos veículos apreendidos deve incidir apenas sobre os direitos, em razão de financiamento pendente. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Jefferson Steves de Souza Cavalcanti (espólio) e outro**, no âmbito de cumprimento de sentença em ação de cobrança movida por **Associação dos Amigos do Vila Verde**, em face de decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade.

Sustenta o agravante não haver prova de propriedade ou de vínculo material do executado ao lote, que, ao que consta da certidão de ônus, pertence à BFB DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A; e que não há qualquer ata de assembleia informando o valor das taxas cobradas, sejam ordinárias, extraordinárias, associativas.

Aponta haver excesso de execução, já que o ato constitutivo da TRANSURB remonta dezembro/2000; ao passo que os débitos são cobrados desde 1994. E que os juros devem incidir no percentual de 1% ao ano, e não 1% ao mês. Salienta que a Associação Amigos do Vila Verde não é parte legítima, antes, sim, a TRANSURB.

Afirma que os veículos penhorados (I volvo C.30, placa JHG 0619 e Fiat Palio ELX, placa JHQ7185) devem ser

liberados. Pois o Volvo está com gravame de alienação fiduciária e financiamento ativo, além de ter sido apreendido pelo DETRAN.

Pede a concessão de efeito suspensivo, para determinar a baixa das penhoras sobre os veículos; e obstar atos constitutivos até ulterior decisão. E, no mérito, o provimento do recurso.

Deferido o efeito suspensivo, o recurso foi regularmente processado.

É o Relatório.

O recurso comporta parcial provimento.

Promoveu a agravada ação de cobrança, pelo rito sumário, contra JEFFERSON STEVES DE SOUZA, objetivando o pagamento de taxas condominiais vencidas entre 1991 a janeiro/2004, referente ao lote 4405-A, julgada procedente, para condenar o réu ao pagamento das despesas vencidas e inadimplidas a partir de julho de 1994 (com exceção de setembro e dezembro/94), com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, a partir dos respectivos vencimentos, e multa de 2% sobre o valor do débito. O réu foi ainda condenado ao pagamento das parcelas vincendas, enquanto permanecer responsável pelo imóvel (fls. 217/220 da origem).

A sentença foi publicada no Diário de Justiça Eletrônico em 11/03/2011 (fls. 223 da origem). Desde então o agravado vem perseguindo satisfazer seu crédito, sem sucesso.

Presentemente, volta-se o agravante-devedor contra decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade, sob o fundamento de não ser proprietário da unidade 4405-A, além de excesso de execução, aduzindo que os débitos remontam 1994.

Aduz, para tanto, que a exequente jamais comprovou a propriedade ou o vínculo material do executado com o lote; e que a certidão de ônus indica que o lote é de propriedade da BFB DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, com hipoteca especial ao

Banco Central do Brasil, datada de 1987. Pontua que a própria exequente reconheceu, em 2010, que o lote não é de sua propriedade.

Por outro lado, aduz excesso de execução, asseverando não haver documento (ata de assembleia) que comprove o valor das taxas pretensamente inadimplidas, ou se ordinárias, extraordinárias, associativas.

Impugna a incidência dos juros, afirmando que deveria ser de 1% ao ano (não ao mês); e, por fim, ausência de regularização processual da agravada, que mudou de TRANSURB para Associação dos Amigos do Vila Verde.

A objeção ou exceção de pré-executividade é meio de defesa atípico; mecanismo pelo qual o devedor traz ao juízo da execução matérias de ordem pública, amparadas em provas pré-constituídas, passíveis de conhecimento de ofício pelo juiz, independentemente de dilação probatória.

Alguns dos temas vertidos na exceção de pré-executividade, pela agravante, não possuem características exigidas pela construção jurisprudencial e doutrinária para tanto, especialmente o excesso de execução, como se verá.

No tocante ao vínculo material do executado ao lote, bem observou o magistrado, na decisão impugnada: *Compulsando-se os autos, tem-se que a existência da dívida restou incontroversa, diante da manifestação da parte ré, no exercício do contraditório.*

De fato. Em contestação, o ora executado reconheceu haver firmado o Contrato Particular de Compra e Venda, aditado em 27/03/1992 (fls. 152 da origem), salientando existir débito, contudo o **'valor ajuizado não corresponde ao valor real'** (fl. 154 da origem). Mencionou o agravante, na mesma oportunidade, que em audiência de tentativa de conciliação reconheceu a existência do débito e apresentou recibos de pagamentos efetuados, não deduzidos da memória de cálculo apresentada pelo credor (fls. 155).

Logo, o vínculo material entre as partes é

incontroverso, ainda que na planilha de fls. 671 tenha constado a informação '*moradores não associados*'.

Malgrado tenha a credora informado que *o devedor não é proprietário do imóvel causador do débito, razão pela qual está excluída a possibilidade de penhora do lote do bem em questão* (fl. 10), a responsabilidade pelo pagamento das despesas deriva simplesmente da demonstração de o agravante deter a posse do imóvel.

A alegação de não ter anexado o exequente atas de assembleia aptas a demonstrar o débito, sem indicar, outrossim, se se trata de assembleia ordinária, extraordinária ou associativas, não possui a relevância pretendida.

Além de esse tema não ter sido questionado na fase ordinária, o reconhecimento, pelo próprio devedor, do inadimplemento reforça o conhecimento inequívoco acerca da origem do débito; vale dizer, tratar-se de taxa de manutenção, visando melhoramentos de interesse comum, preservação do meio ambiente, conservação das vias de acesso das áreas comuns, manutenção e pavimentação das ruas do loteamento e do sistema de iluminação, entre outros.

Transitado em julgada a sentença, descabido o questionamento a esse respeito, máxime em sede de cumprimento de sentença.

No tocante ao valor perseguido, bem colocado pela decisão agravada, inclusive no tocante à delimitação da responsabilidade (termo final) do executado: "*(...) Outrossim, verifica-se da última planilha de cálculos acostada às fls. 597 e segs, que data de setembro de 2023, a inclusão de taxas associativas devidas até julho de 2023, não se desvincilhando o executado do ônus de comprovar que não mais seria o responsável pelo imóvel do qual se originam as cobranças.*"

Lado outro, descabida a suscitação de irregularidade processual, porque a consolidação da alteração social manteve o CNPJ (fls. 14).

No tocante à penhora do veículo I/VOLVO C 30 2.0, placa JHG0619, ainda que apreendido pelo Detran/DF, em razão do financiamento ativo, devem ser penhorados os direitos aquisitivos respectivos, e não o veículo propriamente dito.

Quanto à deliberação postulada pelo DETRAN/DF (fls. 618/620 da origem), deverá ser oportunamente analisada pelo ilustre juiz monocrático.

Ante o exposto, **dá-se parcial provimento ao recurso.**

RAMON MATEO JUNIOR
Relator