



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000349009

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2265079-68.2024.8.26.0000, da Comarca de Birigüi, em que é agravante JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK.

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) E MARY GRÜN.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

RODOLFO CESAR MILANO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº.: 09852

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2265079-68.2024.8.26.0000

COMARCA: BIRIGUI

AGRAVANTE: JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

AGRAVADO: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK

INTERESSADA: CRISTIANE BORGUETTI LOPES

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Valor das cotas condominiais devidamente deliberado em assembleia. Assembleias posteriores que indicam expressamente o valor das cotas ora cobrado, que coincidem com os boletos de pagamento. Título executivo hígido. Citação válida. Decisão mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** contra a r. decisão de fls. 313/314, dos autos da Execução de Título Extrajudicial (processo sob nº 1006018-51.2021.8.26.0077) contra si movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK**, que rejeitou a exceção de pré-executividade.

Recorre a parte executada alegando ausência de título executivo. Sustenta que a proposta de reajuste sugerida em ata de assembleia não foi votada e nem aprovada. Defende que o condomínio agravado não comprova a aprovação do valor executado por assembleia (R\$ 785,00), bem como a aprovação da continuação da cobrança no valor de R\$ 970,00, após 30/04/2022, e assevera que a emissão dos boletos não supre a exigência disposta no artigo 784, inciso X, do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Alega nulidade de citação. Aduz violação aos artigos 829, §1º, e 830, ambos do CPC, eis que não houve a citação por meio de Oficial de Justiça, como pleiteado pelo agravado, e obrigatório nos processos de execução e título extrajudicial.

Diante desses fatos, requer a concessão de efeito ativo ao presente recurso, determinando-se a imediata suspensão do feito, até julgamento final do recurso. No mérito, o seu provimento e a reforma da r. decisão para declarar a ausência de votação e aprovação da assembleia que sugeriu a taxa condominial de R\$ 785,00, bem como a continuação da cobrança da taxa no valor de R\$ 970,00, e declarar a nulidade da citação postal.

Efetua prequestionamento das matérias abordadas.

Foi indeferido o pedido de atribuição de efeito ativo-suspensivo ao recurso até pronunciamento definitivo deste Egrégio Tribunal sobre a questão.

Contraminuta às fls. 32/174.

É o relatório.

Em que pese a irresignação, o recurso não merece ser provido.

Isto porque, na Ata de Assembleia Geral do dia 09/11/2017 constou expressamente que: *“Correção no valor da Taxa Condominial...totalizando R\$ 785,00”* (fl. 36), bem como a proposta de aumento foi levada a votação e aprovada por unanimidade dos presentes, para o valor de R\$ 970,00” (fl. 37).

Ainda, no que tange à citação por meio de carta com aviso de recebimento, não se verifica que o Código de Processo Civil vede a possibilidade de citação via correio nos processos de execução, conforme se depreende do seu artigo 247, in verbis:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“Art. 247 A citação será feita por meio eletrônico ou pelo correio para qualquer comarca do País, exceto:

I - nas Ações de Estado, observado o disposto no art. 695,§3º;

II - quando o citando for incapaz;

III - quando o citando for pessoa de direito público;

IV - quando o citando residir em local não atendido pela entrega domiciliar de correspondência;

V - quando o Autor, justificadamente, a requerer de outra forma.”

A corroborar, cite-se julgados envolvendo as mesmas partes:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – DÉBITOS CONDOMINIAIS – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – Decisão agravada acolheu parcialmente a exceção de pré-executividade, com a retificação do cálculo do débito exequendo, para constar "o retorno ao valor de R\$ 785,00 a partir de 07/06/2022" – Válida a citação postal – Documentos apresentados são suficientes para o ajuizamento da execução de título extrajudicial (artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil) – RECURSO DA EXECUTADA IMPROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2313135-35.2024.8.26.0000; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Birigui - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/01/2025; Data de Registro: 07/01/2025);

“EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ALEGAÇÃO DE EXCESSO DE EXECUÇÃO. ACOLHIMENTO QUE NÃO PREVALECE. DOCUMENTAÇÃO SUFICIENTE PARA EVIDENCIAR A PRESENÇA DOS REQUISITOS DE CERTEZA, LIQUIDEZ E EXIGIBILIDADE. RECURSO PROVIDO. Nos termos do artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil, constitui título executivo extrajudicial o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas. No caso em exame, há identificação da existência da obrigação de contribuir, da autorização para a cobrança dos valores respectivos componentes das parcelas, o que faz presumir que se encontram presentes os requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade, nos moldes da planilha apresentada pelo exequente.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2320126-27.2024.8.26.0000; Relator (a): José Augusto Genofre Martins; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Birigui - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2024; Data de Registro: 19/12/2024);

“Agravo de instrumento. Execução de despesas condominiais. Nulidade de citação. Inocorrência. Não é imprescindível que o ato seja realizado por Oficial de Justiça. Precedentes. O crédito decorrente de despesas condominiais constitui título executivo extrajudicial, conforme expressa previsão do art. 784, X, do CPC. Os documentos apresentados pelo exequente são hábeis e suficientes para aparelhar a execução, sobretudo porque, à vista do dever primordial do condômino de contribuir para as despesas do condomínio (arts. 12 da Lei 4.591/64 e 1.336, I, do Código Civil), há presunção de pertinência e legitimidade dos valores cobrados a título de rateio. Recurso improvido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2312705-83.2024.8.26.0000; Relator (a): Gomes Varjão; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Birigui - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2024; Data de Registro: 19/12/2024);

“Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Taxa condominial. Decisão que rejeitou exceção de pré-executividade, na qual a executada excipiente alegou nulidade da citação postal e ausência de título executivo hígido para a cobrança na via eleita. Inconformismo. Não acolhimento. O Código de Processo Civil não veda a citação postal em execução de título extrajudicial, não havendo incompatibilidade com o art. 830 do CPC. Atas de assembleias gerais comprovam a deliberação e aprovação dos valores da taxa condominial cobrados. Ligeira inexatidão redacional em uma das atas que não compromete o entendimento acerca do que foi na respectiva assembleia deliberado. Observância do disposto no art. 784, X, do CPC. Precedentes de casos análogos envolvendo a mesma executada. Decisão mantida. Litigância de má-fé, contudo, não configurada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Recurso não provido.”(TJSP; Agravo de Instrumento 2311915-02.2024.8.26.0000; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Birigui - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2024; Data de Registro: 18/12/2024);

“Exceção de pré-executividade levantada em execução de título extrajudicial (contribuição condominial) – Alegação de falta de requisitos necessários a caracterizar o título rechaçada – Afastada também a alegação de nulidade da citação, que se deu por carta na ação executiva – Inconformismo da excipiente/executada – Insistência na alegação de que a ata da assembleia apresentada para comprovar o valor da contribuição não caracteriza título com liquidez, certeza e exigibilidade e que a citação sua foi nula porque realizada por carta, o que não seria permitido na ação de execução – Inadmissibilidade das teses – Possibilidade de o ato citatório ser cumprido pela via postal – Novo Código de Processo Civil que não tem a vedação para a hipótese que havia no Código de 1973 – Ação executiva bem instruída com os documentos necessários – Inteligência do art. 794, X, do Código de Processo Civil – Precedentes desta Corte confirmando a procedibilidade da execução na hipótese – Decisão agravada mantida – Agravo de instrumento improvido.”(TJSP; Agravo de Instrumento 2326647-85.2024.8.26.0000; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Birigui - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024).

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

RODOLFO CÉSAR MILANO
Relator