



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000355055

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2311436-09.2024.8.26.0000, 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 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento 2311436-09.2024.8.26.0000

Agravante: Jom Empreendimentos Imobiliários Ltda

Agravado: Condomínio Residencial Guatambu Park

Comarca: Birigüi

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. Recurso não provido

Voto nº 31521

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Birigui, Dr. Lucas Gajardoni Fernandes, às fls. 309-310 dos autos de ação de execução de título extrajudicial, que rejeitou exceção de pré-executividade, reconhecendo a idoneidade do ato citatório e do título executivo que dá suporte à cobrança.

Recorre a executada excipiente. Afirma não

haver condições para continuidade da ação executiva, em razão da ausência de título hígido, não tendo sido observado o disposto no art. 784, X, do CPC. Argumenta que a decisão agravada se equivocou ao dizer que a contribuição condominial executada foi fixada e não aprovada em assembleia geral. Aponta que apesar de o assunto ter sido pautado e debatido, a proposta de reajuste não foi sequer votada. Assevera não haver indicação de que o valor de R\$ 785,00 chegou a ser aprovado. Menciona que na assembleia realizada em 17.07.2020, consta expressamente da ata a proposta de reajuste, mas que esta não foi aprovada na votação. Sustenta que a ata da assembleia que aprovou o reajuste da taxa no valor de R\$ 785,00 deveria ter sido providenciada pela parte exequente e que a emissão de boletos bancários em tal quantia não é suficiente para o cumprimento do requisito do art. 784, X, do CPC. Discorre acerca da maior exigência para reconhecimento de exigibilidade de título para fins de manejo da via executiva, que não se confunde com ação de cobrança. Sustenta nulidade de citação postal, já que feita em detrimento de regra especial relativa às execuções de título extrajudicial (art. 830 do CPC). Requer seja acolhida a exceção de pré-executividade, com consequente extinção da execução, reformando-se assim a decisão agravada, com efeito suspensivo.

Em cognição inicial, foi deferido o efeito suspensivo por decisão proferida pelo Des. Moraes Pucci (fl. 29).

Contraminuta às fls. 32-57.

Recurso redistribuído a esta relatora por força

da decisão monocrática proferida às fls. 180-182 pelo Des. Antonio Benedito do Nascimento.

É o relatório.

Cuida o feito de origem, autuado sob o nº 1006981-25.2022.8.26.0077, de execução de título extrajudicial ajuizada por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK na qual se busca a satisfação de crédito referente a taxa condominial devida pela executada JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, titular do lote 12 – quadra A. Originalmente, o período exequendo foi de outubro de 2019 a setembro de 2020.

Na decisão agravada (fls. 309-310), foi rejeitada a exceção de pré-executividade (fls. 274-289) nos seguintes termos:

“Vistos.

Fls. 274/289: Trata-se de exceção de pré-executividade na qual o executado alega nulidade de citação e ausência de título executivo.

O exequente postulou a rejeição do incidente, condenando-se o excipiente pela litigância de má-fé.

DECIDO.

Cadastre-se, inicialmente, o atual procurador do executado.

Rejeito a exceção.

A alegação nulidade de citação não pode ser acolhida.

Descabida a alegação de ser obrigatória a citação por Oficial de Justiça em detrimento da regra geral prevista no artigo 247 do CPC. Tal circunstância somente é observada no interesse do exequente, caso tenha pretensão de ver diligenciado o estabelecimento da executada em busca de bens passíveis de penhora. Contudo, desde há muito a preferência da constrição se dá pelos sistemas de informação na busca de bens, tais como Sisbajud, Renajud, Infojud e etc, muito mais eficazes na maioria das vezes do que a busca local por bens.

Dessa forma, indefiro o pedido de nulidade de citação apresentado, considerando válida a citação havida nos autos.

Prosseguindo, o exequente instruiu a petição inicial com cópia da ata de assembleia geral realizada em 09/11/2017 (fls. 42/45), na qual se estipulou o valor da taxa condominial ora cobrada. Observe-se que referida ata indica o valor então vigente, o respectivo percentual de correção, o resultado final e o início de vigência da nova.

Considerando que a ata da assembleia realizada em 12/04/2018 (fl. 46) nada disciplinou sobre a taxa condominial, é de se concluir que o valor permaneceu o mesmo (R\$ 785,00), tanto que este é o valor

cobrado para cada parcela na presente ação.

Logo, se a taxa foi mantida nas assembleias seguintes, me parece desnecessário sua juntada. De fato, se não houve alteração, não há por que exigir nova comprovação do valor cobrado. A quantia já se encontrava aprovada em ata anterior, havendo assim prova da certeza, liquidez e exigibilidade da cobrança

Com a devida vênia, a tese do executado se vale de excessivo formalismo, não sendo caso de acolhimento.

Posto isto, rejeito a presente exceção.

Não vislumbro má-fé processual, na medida em que os argumentos do executado, embora não acolhidos, se mostram razoáveis.

Intime-se”.

De início, não prospera a alegação de nulidade da citação.

Isso porque o vigente código processual civil não veda a citação postal em execução de título extrajudicial, que não se encontra nas hipóteses de vedação contidas nos incisos de seu artigo 247. Não há incompatibilidade com o disposto no art. 830, já eventual arresto ou penhora de bens da parte executada podem ser determinados em momento posterior. Neste sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Insurgência contra a decisão que determinou a citação por oficial de justiça. Possibilidade de citação do postal no processo de execução. Eventual penhora ou arresto de bens e avaliação podem ser determinados posteriormente, caso escoado o prazo de três dias sem o pagamento da dívida. Decisão reformada. Agravo de instrumento provido” (Agravo de Instrumento nº 2036967-73.2024.8.26.0000, 26ª Câmara de Direito Privado, rel. Carlos Dias Motta, j. em 28.02.2024).

Quanto à existência de título executivo judicial que dê suporte à cobrança na via eleita, estabelece o inciso X do artigo 784 do Código de Processo Civil que é título executivo judicial *“o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas”*.

No caso, vê-se na planilha formulada pelo exequente (fl. 27) que o valor histórico da taxa condominial devida foi de R\$ 785,00 (setecentos e oitenta e cinco reais).

Vê-se que o aumento do valor da taxa de R\$ 580,00 para R\$ 785,00 foi objeto de deliberação na assembleia geral ordinária de 09.11.2017. Ainda que não conste claramente do texto do item específico a votação e a aprovação da proposta de majoração (item 03), a redação do início da ata é unívoca ao expressar que todos os itens

foram deliberados e aprovados: *“O presidente deu como aberto a Assembléia Ordinária para deliberarem e aprovarem os itens da pauta”* (fl. 42).

Observa-se assim que tenta se basear a executada agravante em ligeira inexatidão na redação da ata, que não compromete o entendimento acerca do que foi deliberado.

No mais, claro está que o referido valor aprovado na assembleia de 09.11.2017 perdurou até a AGE realizada em 30.04.2021, quando foi majorado para R\$ 970,00 (proposta “E” – fl. 64);

Assim sendo, não prospera a tese de ausência de título hábil a dar suporte à execução originária.

A propósito, a mesma argumentação já foi apresentada pela executada em outros casos congêneres, sendo rejeitada tanto por esta Câmara (inclusive em outro agravo de minha relatoria, autuado sob o nº 2311915-02.2024.8.26.0000), quanto por demais órgãos fracionários deste Tribunal. Confira-se:

“Agravo de instrumento. Recurso interposto contra a r. decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade. Execução condominial. Não se cogita da ausência de título executivo extrajudicial (art. 784, inciso X, do CPC/15), pois basta a apresentação da convenção para embasar a

execução, sendo desnecessária a apresentação das atas de todos os períodos das cobranças. Precedente. É plenamente válida a citação postal em e ação executiva, ausente violação ao art. 829, § 1º, do CPC/15. Precedentes. Não há falar em litigância de má-fé da agravante, cuja atuação não excedeu o exercício regular do direito de defesa, afastada a incidência da penalidade postulada em contraminuta. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido” (Agravo de Instrumento nº 2311694-19.2024.8.26.0000, 26ª Câmara de Direito Privado, rel. Carlos Dias Motta, j. em 26.11.2024

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Decisão que rejeitou à exceção de pré-executividade apresentada pela executada. Irresignação. Descabimento. Valor da taxa condominial devidamente previsto em assembleia cuja ata foi devidamente juntada pelo condomínio exequente. Aplicação do Artigo 784, X, do CPC. Excesso de formalismo da executada que se verifica. Decisão mantida. Recurso não provido” (Agravo de Instrumento nº 2343112-72.2024.8.26.0000, 36ª Câmara de Direito Privado, rel. Lidia Conceição, j. em 05.12.2024);

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. OBJEÇÃO DE EXECUTIVIDADE. Recurso interposto em face da

decisão que rejeitou a objeção de executividade na qual o executado, ora agravante, alegava nulidade de citação e ausência de título executivo. Inconformismo do executado. TÍTULO EXECUTIVO. Petição inicial instruída com ata de assembleia geral ordinária, na qual restou estipulado o valor da taxa condominial. Título executivo extrajudicial previsto no artigo 784, X do CPC. Precedentes desta C. Câmara, envolvendo as mesmas partes e a mesma relação jurídica. NULIDADE DE CITAÇÃO. Inocorrência. Citação postal admitida na execução de título extrajudicial. Inexistência de incompatibilidade com o disposto no art. 829, § 1º, do Código de Processo Civil, posto que o mandado de penhora e avaliação somente é expedido após a citação da parte executada e decurso do prazo legal sem o respectivo pagamento. Decisão mantida. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. Inocorrência. Recorrente que não praticou quaisquer das condutas arroladas no art. 80 do CPC. Exercício do direito de defesa sem violação dos deveres processuais. RECURSO NÃO PROVIDO” (Agravado de Instrumento nº 2326687-67.2024.8.26.0000, 31ª Câmara de Direito Privado, rel. Rosângela Telles, j. em 03.12.2024).

Observe-se, ademais, que a juntada de boletos em valores que confirmam a cobrança manejada por meio da execução originária robustecem a conclusão acima. Neste sentido:

“Agravado 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. Prequestionamento. Decisão mantida. Recurso improvido” (Agravado de Instrumento nº 2311556-52.2024.8.26.0000, 36ª Câmara de Direito Privado, rel. Walter Exner, j. em 19.11.2024).

Logo, bem procedeu o juízo originário ao rejeitar a exceção de pré-executividade.

Por sua vez, no que tange à litigância de má-fé invocada na contraminuta, não reputo presentes os pressupostos necessários para a condenação da executada agravante, à minguada de enquadramento nas hipóteses do art. 80 do CPC.

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

Maria de Lourdes Lopez Gil
Relatora