



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000387924

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2023108-53.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JOSÉ PEREIRA SANTOS, é agravado CONJUNTO HABITACIONAL BUTANTÃ - D4.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43.741

Agravo de Instrumento nº 2023108-53.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo (3ª Vara Cível do Foro Reg. XV - Butantã)

Ação: Execução de título extrajudicial (despesas condominiais)

Agravante: José Pereira Santos

Agravado: Conjunto Habitacional Butantã – D4

Agravo de Instrumento. Execução de despesas condominiais. Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade. Inconformismo do executado. Desacolhimento. Instituto reservado para casos de manifesta nulidade do título executivo. Título que goza de exigibilidade, certeza e liquidez. Cobrança amparada em prova literal que discriminaram de forma clara o valor principal, o tempo de atraso, a taxa de juros, a multa e a atualização monetária incidente. Alegações genéricas, apostas sem respaldo em cálculos, que se mostram insuficientes para fundamentar a nulidade da execução. Decisão mantida. Agravo desprovido.

Insurge-se o agravante contra a r. decisão interlocutória que, nos autos de ação de cobrança de despesas condominiais ora em fase de cumprimento de sentença, rejeitou a exceção de pré-executividade apresentada pela parte executada (fls. 86/87).

Sustenta, em síntese, a inexistência de título executivo hábil, a ausência de comprovação do valor exato do débito e a necessidade de apresentação das atas das assembleias que deliberaram sobre os encargos condominiais, argumentando que somente tomou conhecimento da ação após o bloqueio de valores em sua conta bancária, efetuado via Sisbajud.

Articula que a decisão fere os princípios da segurança jurídica e da legalidade. Bate-se na tese de que

não foram apresentados documentos hábeis a comprovar a exata quantificação e exigibilidade do débito (boletos de cobrança e atas de assembleia que deliberaram sobre os valores). Cita precedentes.

Pontua que o exequente se limitou a apresentar uma planilha unilateral de débitos, sem os respectivos boletos que comprovariam a cobrança individualizada e o inadimplemento. Salaria que a presunção da legalidade do crédito não pode se sobrepor ao direito do executado de contestar sua veracidade e exatidão. Requer a concessão de efeito suspensivo e o provimento do agravo.

Recurso isento de preparo e respondido (fls. 93/96).

Indeferido o efeito ativo (fls. 89/90).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Insubsistente o inconformismo.

De plano, convém ressaltar que a exceção de pré-executividade constitui criação doutrinária, aceita pela jurisprudência, embora não prevista no Código de Processo Civil atualmente em vigor, e que assume a natureza de defesa específica do processo de execução, independentemente de garantia do juízo - mas desde que as questões apresentadas pelo excipiente sejam de ordem pública ou digam respeito a vícios extrínsecos ou intrínsecos do título executivo, os quais poderiam ser reconhecidos de ofício.

A propósito, aclaara HUMBERTO THEODORO JÚNIOR, *verbis*:

“Não apenas por meio dos embargos o devedor pode atacar a execução forçada. Quando se trata de acusar a falta de condições da ação de execução, ou a ausência de algum pressuposto processual, a arguição pode se dar por

meio de simples petição nos próprios autos do processo executivo. (...) Entre os casos que pode ser cogitados na execução de pré-executividade figuram todos aqueles de impedem a configuração do título executivo ou que privam da força executiva, como por exemplo, as questões ligadas à falta de liquidez ou exigibilidade da obrigação, ou ainda à inadequação do meio escolhido para obter a tutela jurisdicional executiva. (...) O que se reclama para permitir a defesa fora dos embargos do devedor é versar sobre questão de direito ou de fato documentalmente provado. Se houver necessidade de maior pesquisa probatória, não será própria a exceção de pré-executividade. As matérias de maior complexidade, no tocante à análise do suporte fático, somente serão discutidas dentro do procedimento regular dos embargos” (Curso de Direito Processual Civil Processo de execução e cumprimento da sentença Processo cautelar e tutela de urgência. Volume II. 41ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 459/460).

Nesses moldes, a nulidade que vicia a certeza, liquidez ou exigibilidade da obrigação prevista no título executivo extrajudicial pode ser arguida em exceção de pré-executividade, que pode ser conhecida de ofício (art. 803, parágrafo único do CPC), e desde que não demande dilação probatória.

Marque-se que as contribuições condominiais possuem natureza executiva e podem ser perseguidas via execução, já que dotadas de liquidez e certeza.

Na peculiaridade dos autos, observa-se que a inicial da ação executiva foi instruída com a ata da assembleia geral ordinária do condomínio agravado (fls. 14/21 dos autos principais; fls. 25/34), planilha de cálculo com a composição da taxa condominial, acrescida de correção, juros e multa (fls. 24 dos autos principais; fls. 35), demonstrativos analíticos das despesas do condomínio (fls. 36/62), e extratos de movimentação financeira (fls. 63/75).

Crave-se que restaram adequadamente elencados os meses de competência e vencimento das taxas condominiais em cobro, não subsistindo as alegações genéricas do agravante acerca da iliquidez e incerteza do débito.

De mais a mais, a certeza da existência da obrigação advém da simples apresentação de documentação pelo condomínio (Convenção condominial, ata de assembleia etc).

Em casos análogos ao dos autos, colhem-se precedentes desta C. Corte de Justiça:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS - EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – AUSÊNCIA DE TÍTULO EXECUTIVO – Descabimento - Desnecessidade de apresentação das atas das assembleias com aprovação das despesas para cobrança da taxa de condomínio – Documentos que não são peças obrigatórias à propositura da ação – Obrigação de pagamento que decorre da própria lei – Inteligência do art. 1.336, I, do Código Civil – No mais, documentos juntados que se mostram suficientes ao prosseguimento da demanda – (...)” (Agravado de Instrumento 2312866-93.2024.8.26.0000; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Birigui - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/10/2024; Data de Registro: 25/10/2024)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Exceção de pré-executividade rejeitada. Falta de interesse de agir não vislumbrada. Anterior processo contra antiga proprietária que não abrangia os valores cobrados na presente execução. Carência de liquidez, certeza e exigibilidade do débito afastada. Atas de assembleia juntadas que indicam a aprovação dos valores cobrados, com delimitação acerca de cada unidade em quadros anexos, também apresentados. Requisitos do art. 784, X, do CPC atendidos. Precedentes. Recurso desprovido” (Agravado de Instrumento 2035166-88.2025.8.26.0000; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/02/2025; Data de Registro: 17/02/2025)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. DESPESAS CONDOMINIAIS. RECURSO NÃO PROVIDO. I. Caso em Exame Agravado de Instrumento interposto por pela executada contra decisão que rejeitou exceção de pré-executividade em ação de execução de título

extrajudicial referente a despesas condominiais. A agravante alega que o título é ilíquido e incerto, impugna cálculos de atualização monetária e multa por atraso, e questiona a ausência de documentos que comprovem o crédito. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se o título extrajudicial apresentado possui força executiva. III. Razões de Decidir 3. A decisão de primeiro grau foi mantida, pois o título é considerado certo, líquido e exigível, conforme documentação apresentada pelo condomínio, incluindo ata de assembleia e boletos de pagamento. 4. A alegação referente aos cálculos de atualização monetária e multa, não pode ser conhecida, porque trata-se de inovação recursal. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. 6. Tese de julgamento: 1. A exceção de pré-executividade é restrita a nulidades de ordem pública com prova pré-constituída. 2. A documentação apresentada pelo condomínio é suficiente para comprovar a certeza, a liquidez e a exigibilidade do título executivo extrajudicial. Legislação Citada: CF/1988, art. 93, IX; CPC, art. 489, § 1º; CPC, art. 784, X. Jurisprudência Citada: STF, RE 763081 AgR/MG; STJ, Agravo de Instrumento 2270223-28.2021.8.26.0000, Rel. Des. Cesar Lacerda, j. 03/12/2021; STJ, Apelação Cível 1023135-60.2018.8.26.0562, Rel. Des. Cesar Lacerda, j. 28/02/2019; STJ, Apelação Cível 1007466-60.2017.8.26.0704, Rel. Des. Cesar Lacerda, j. 23/08/2018” (Agravo de Instrumento 2237825-23.2024.8.26.0000; Relator (a): Rodrigues Torres; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2024; Data de Registro: 18/12/2024)

“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 2343112-72.2024.8.26.0000; Relator (a): Lidia Conceição; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Birigui - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/12/2024; Data de Registro: 05/12/2024)

Dentro dessa quadra, forçoso concluir que a cobrança está amparada em documentos que discriminaram de forma clara o valor principal, tempo de atraso, taxa de juros, multa e atualização monetária incidente, sendo insuficientes as



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

alegações genéricas apostas nas razões recursais, sem respaldo em cálculos, para fundamentar a nulidade da execução.

Não sobejam, pois, dúvidas quanto à liquidez e exigibilidade da obrigação.

Destarte, a r. decisão agravada não contém nenhuma nódoa capaz de ferir o princípio da legalidade estrita.

Por esses fundamentos, meu voto nega provimento ao agravo.

RÔMOLO RUSSO
Relator