



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000407255

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2037469-75.2025.8.26.0000, da Comarca de Osasco, em que são agravantes EDEMI ROMULO DE LIMA SANTOS e NICOLY BARBOSA MARIOTTO, é agravado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOM LUGO.

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 , com aplicação de multa.V.U., de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 37552

AGRV. Nº: 2037469-75.2025.8.26.0000

COMARCA: OSASCO

AGTE.: EDEMI ROMULO DE LIMA SANTOS E OUTRA

AGDO.: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOM LUGO

Agravo de instrumento – Execução de título extrajudicial - Despesas condominiais - Rejeição de exceção de pré-executividade - Discussão sobre os documentos que acompanham a inicial demandam contraditório específico e essa questão não é de ordem pública - Omissão do correto andamento do processo – Os agravantes não comprovam o pagamento do período exigido – Recurso manifestamente protelatório - Confirma-se decisão - Nega-se provimento ao recurso, com aplicação de multa.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, em execução de título extrajudicial (despesas condominiais) movida por Condomínio Residencial Dom Lugo em face de Edemi Romulo de Lima Santos e outra, rejeitou exceção de pré-executividade.

Recorrem os executados.

Reclamam de ausência de fundamentação. Sustentam que a execução carece de “*documentos idôneos, suficientes e comprobatórios do direito creditício*” (sic) (fls. 2). Alegam que não há boletos de cobrança das despesas condominiais nem convenção de condomínio ou ata de assembleia que estabeleceu o valor das “*cotas condominiais*” (fls. 3). Invocam julgados.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado, com resposta, fls. 14/20.

É o relatório.

A execução é de despesas condominiais.

Os executados alegam ausência de fundamentação, porque não foram enfrentadas “*as teses da ausência dos boletos bancários e da falta de convenção de condomínio ou ata da assembleia que estabeleceu as cotas condominiais*” (sic) (negrito e grifo no original) (fls. 3).

Asseveram que “os documentos obrigatórios que demonstrariam a inadimplência seriam os boletos bancários, mas eles não existem nos autos” (sic) (grifo no original) (fls. 3).

Verifico que a r. decisão agravada julgou que as questões invocadas não são de ordem pública, demandam “*dilação probatória, vez que controvertidas as questões relativas à validade dos índices e da planilha apresentada*” e que os executados não comprovaram o pagamento das despesas condominiais exigidas (fls. 464/465 dos originais).

Incontroverso que a inicial está acompanhada de planilha do débito.

Pacífico que os executados são proprietários da unidade identificada na inicial.

O exequente instruiu a inicial com cópias da Convenção de Condomínio (fls. 9/52 dos originais) e ata da Assembleia Geral Ordinária de 27/02/2019 (fls. 63/66 dos originais), entre outros documentos.

A discussão sobre esses documentos e sobre a planilha demandam contraditório específico e essa questão não é de ordem pública.

Os executados omitiram que foi certificada a sua inércia após a citação (fls. 76 dos originais).

Desnecessário o exequente apresentar boletos bancários de cobrança, pois é ônus dos executados comprovar o pagamento das despesas condominiais indicadas na planilha.

Nesse contexto, a omissão do correto andamento do processo e da falta de prova de pagamento demonstram que este recurso é manifestamente protelatório (art. 80, VII, do CPC).

Os dispositivos legais mencionados nas razões deste recurso ficam prequestionados.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Pelas razões expostas, nega-se provimento ao recurso, com aplicação de multa por litigância de má-fé de 1% sobre o valor atualizado da causa aos agravantes.

MARY GRÜN

Relatora