



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419939

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2231560-05.2024.8.26.0000, da Comarca de Cajamar, em que são agravantes CHARLSTON FRANCISCO DO CARMO JUNIOR e IEREDIR GONÇALVES DE QUEIROZ, é agravado CONDOMINIO RESIDENCIAL QUINTA DAS OLIVEIRAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MOURÃO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento n. 2231560-05.2024.8.26.0000

Voto n. 34.884

Comarca: Cajamar (2ª Vara Judicial)

Agravantes: Charlston Francisco do Carmo Junior e Ieredir Gonçalves de Queiroz

Agravado: Condomínio Residencial Quinta das Oliveiras

MM. Juiz: *Marcelo Henrique Mariano*

Civil e processual. Ação de execução de despesas condominiais. Insurgência dos executados contra a decisão que acolheu em parte a exceção de pré-executividade.

Título executivo extrajudicial inexistente no caso concreto. Crédito condominial que não está documentalmente comprovado, nos termos do artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil, carecendo de certeza e liquidez. Ata de assembleia que não confere respaldo aos valores mensais lançados nas planilhas de cálculos apresentada pelo condomínio exequente. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça.

RECURSO PROVIDO.

I – Relatório.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto por Charlston Francisco do Carmo Junior e Ieredir Queiroz do Carmo contra a decisão copiada a fls. 15/16 proferida na ação de execução de despesas condominiais movida por Condomínio Residencial Quinta das Oliveiras, que acolheu em parte a exceção de

pré-executividade que apresentaram, *“para o fim de excluir os honorários previstos em convenção condominial do débito exequendo”*.

Pugnam pela concessão de efeito suspensivo e pela reforma do *decisum*, sustentando, em síntese, a *“nulidade da execução por vício de existência do título executivo”* (fls. 1/14).

O recurso foi processado sem efeito suspensivo (fls. 208).

Contraminuta a fls. 212/215.

II – Fundamentação.

O agravado propôs ação de execução em face dos agravados, buscando a satisfação de crédito no montante de R\$ 5.961,08 (cinco mil, novecentos e sessenta e um real e oito centavos), oriundo das despesas condominiais geradas pela unidade autônoma A005, Bloco B, vencidas no período compreendido entre julho de 2018 e julho de 2019.

Os agravantes opuseram exceção de pré-executividade sustentando, em síntese, a nulidade da execução (fls. 132/148 dos autos originais).

Colhida a manifestação do agravado, sobreveio a decisão recorrida que acolheu em parte a exceção de pré-executividade, *“para o fim de excluir os honorários previstos em convenção condominial do débito exequendo”* (fls. 176/180 e 181/182 dos autos originais).

Pois bem.

Este recurso comporta provimento.

A petição inicial foi instruída com o instrumento de mandato (fls. 5), com a minuta da convenção do condomínio (fls. 6/29), com atas da assembleia de instalação do condomínio geral do condomínio realizada em 17/7/2013 (fls. 30/32), ata da assembleia geral ordinária realizada em 31/03/2014 (fls. 33/35), ata da assembleia geral extraordinária realizada em 21/01/2015 (fls. 36/39), ata da assembleia geral extraordinária realizada em 15/09/2015 (fls. 40), ata da assembleia geral ordinária realizada em 15/03/2016 (fls. 41), ata da assembleia geral ordinária realizada em 12/09/2016 (fls. 42/43), ata da assembleia geral extraordinária realizada em 25/09/2018 (fls. 44/45), com cópia da matrícula do imóvel gerador das despesas condominiais (fls. 46/47) e com a planilha de cálculos (fls. 48).

Vale reiterar que a execução tem por objeto as despesas condominiais vencidas no período compreendido entre julho de 2018 e julho de 2019.

Observa-se que na ata assembleia geral extraordinária realizada em 25/09/2018 houve deliberação apenas sobre a composição do conselho, a eleição do síndico, subsíndico e membros do conselho e assuntos gerais não deliberativos (fls. 44/45)

À luz desses documentos assiste razão aos agravantes quando sustentam a nulidade da execução, pois, de fato, evidentemente não são documentos hábeis a conferir a indispensável certeza, liquidez e exigibilidade das obrigações postas em execução.

O artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil, estabelece que são títulos executivos extrajudiciais “*o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva*

convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas” (grifou-se).

É certo que o agravado apresentou demonstrativo do débito condominial (fls. 48 dos autos originais), mas isso é exigência legal para toda e qualquer execução, como corolário lógico do que constar do título executivo, certo, líquido e exigível. Em outros termos, demonstrativos ou planilhas de débito não dispensam a apresentação do título executivo, mas apenas retratam as obrigações (certas, líquidas e exigíveis) postas, com tais atributos, no título executivo extrajudicial (seja ele qual for).

Ora, se não há nenhum documento que comprove que os valores discriminados são aqueles necessariamente aprovados em assembleias gerais ordinárias ou extraordinárias (independentemente de se trata da respectiva ata ou de um outro documento qualquer, que confira os atributos de certeza e liquidez), parece evidente que de título executivo extrajudicial não dispõe o exequente.

Nesse contexto, não basta a apresentação de qualquer ata de assembleia, porquanto o que a lei exige é documento que comprove as obrigações, notadamente quanto à liquidez. (Muito embora a sede própria para a definição do valor a ser rateada seja mesmo a assembleia geral.)

Que os condôminos, mês a mês, devem concorrer para as despesas condominiais, não se discute, pois decorre de lei essa obrigação. Coisa diversa, porém, é a exigência legal, para fim de execução, de documento que comprove a obrigação, inclusive no que tange à liquidez.

Nesse cenário, o crédito condominial exigido na ação de execução não está documentalmente comprovado, tal como exige o artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil.

Sobre a exigência da comprovação documental do crédito condominial reclamado em ação de execução, confirmam-se os seguintes julgados deste E. Tribunal de Justiça:

Apelação. Despesas Condominiais. Execução de Título Extrajudicial. Sentença de extinção do feito, sem resolução do mérito. Petição inicial indeferida. Insurgência do condomínio exequente. Descabimento. Ainda que se admita a possibilidade de propositura da execução de título extrajudicial pelo condomínio horizontal, ante o fato de que a lei processual não estabelece diferença no tocante à forma de constituição do condomínio (horizontal ou vertical), melhor sorte não resta ao exequente. De fato, por força do que dispõe o art. 784, inc. X, do CPC, o ajuizamento da ação de execução de título extrajudicial, visando o recebimento de contribuições condominiais, é perfeitamente possível. Todavia, para tanto, o título lastreador da execução deve estar revestido de certeza, liquidez e exigibilidade, o que não ocorre in casu. De fato, o exame minucioso das atas de assembleia exibidas nos autos da execução, dá conta de que elas não indicam, com exatidão, o valor do débito cobrado. Não é demais lembrar que o dispositivo contido no art. 784, inc. X, do CPC não trata de valores concernentes a divisão de despesas, mas, sim, de valor de parcela definido pela convenção de condomínio, nos termos em que postos no art. 1334, inc. I, do CC. Destarte, a correspondência entre o valor constante da ata de assembleia e aquele exigido em execução é de rigor, o que não restou verificado in casu. Precedentes jurisprudenciais. Recurso desprovido. (29ª Câmara de Direito Privado — Apelação n. 1020473-73.2020.8.26.0071 — Relator Neto Barbosa Ferreira — Acórdão de 1º de setembro de 2021, publicado no DJE de 8 de setembro de 2020, sem grifo no original).

EMBARGOS. Execução de Título Extrajudicial. Rateio condominial. SENTENÇA de rejeição dos Embargos. APELAÇÃO dos executados embargantes, que insistem no acolhimento dos Embargos por ausência de título executivo revestido de liquidez, certeza e exigibilidade. EXAME. Condomínio demandante que não comprovou a previsão específica das verbas integrantes do rateio cobrado na Convenção Condominial ou ainda a aprovação dessas verbas em Ata de Assembleia anterior ao período da cobrança. Impossibilidade da cobrança pela via executiva no caso concreto.

Ausência de comprovação documental das despesas exigidas, "ex vi" do artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil. Caso que comporta a inversão das verbas sucumbenciais. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO. (27ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1003573-05.2019.8.26.0506 – Relator Daise Fajardo Nogueira Jacot – Acórdão de 30 de novembro de 2020, publicado no DJE de 3 de dezembro de 2020, sem grifo no original).

APELAÇÃO – Despesas condominiais – Embargos à execução – Sentença de parcial procedência para reconhecer a prescrição de parte da dívida - Inconformismo do embargante – Alegação de ausência de título líquido, certo e exigível a embasar a pretensão executória – Cabimento – Execução proposta para exigir pagamento de condomínios vencidos desde 2006 – Inicial acompanhada apenas de ata de assembleia do ano de 2018 – Necessidade imperiosa de comprovação do crédito, documentalmente, por meio da respectiva convenção ou aprovação em assembleia geral, nos termos do art. 784, X, do CPC – Acolhimento dos embargos, com extinção da execução em relação ao crédito não alcançado pela prescrição – Recurso provido. (32ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1018630-20.2019.8.26.0100 – Relator Jayme de Oliveira – Acórdão de 29 de outubro de 2020, publicado no DJE de 9 de novembro de 2020, sem grifo no original).

Nesse passo, cumpre salientar que não se pode confundir ação de cobrança (de conhecimento) com ação de execução de despesas condominiais.

Na ação de conhecimento de cobrança (que era imposta pelo Código de Processo Civil de 1973), evidentemente, a sentença condenatória é fruto do livre convencimento motivado do juiz em relação às provas produzidas, sem o rigor que se exige para a formação de um título executivo extrajudicial.

Basta considerar que, na ação de conhecimento, a presunção de veracidade incide, seja em razão de revelia, seja por falta de impugnação especificada. Já na execução, porém, não se há falar em presunção, mas, sim, em apresentação do título executivo, com satisfação

de todas as exigências legais.

Quando se trata de título executivo, a forma se sobrepõe à substância, simplesmente porque a inobservância da forma implica inexistência do documento enquanto título executivo, muito embora remanesça sendo documento com a força probante, maior ou menor, que dele se possa extrair e, portanto, passível de ser levado como prova em ação de conhecimento ou em ação monitória (esta última, aliás, criada exatamente para o documento que, muito próximos de ser título executivo – sem sê-lo –, pode dar ensejo à expedição de mandado monitório – para pagamento – passível de ser convolado em título executivo).

É de se trazer à baila quanto ao contrato de crédito rotativo em conta corrente (“cheque especial”) acompanhado dos extratos respectivos as Súmulas 233 e 247 do C. Superior Tribunal de Justiça: **não é título executivo, simplesmente porque não se amolda a nenhum assim previsto em lei, mas é documento bastante para o ajuizamento da ação monitória.**

Por mais confiáveis que possam ser os extratos bancários (unilateralmente emitidos pelas instituições financeiras) – como, no que aqui interessa, os boletos e demonstrativos emitidos pelos condomínios – e, pois, por maior que seja a “certeza” quanto à existência do crédito, a execução não se viabiliza simplesmente porque não há título executivo, porque não basta a certeza da existência da obrigação, por isso que a lei exige, também, a **liquidez**.

O título executivo é pressuposto de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo de execução e, pois,

sua existência e validade são antecedentes lógicos e necessários de qualquer discussão de mérito (existência ou não do crédito).

É, portanto, o caso de acolher a exceção de pré-executividade, extinguindo o processo da execução por ausência de título executivo extrajudicial, certo líquido e exigível, impondo ao exequente os ônus da sucumbência, fixando-se a verba honorária em 20% (vinte por cento) do valor cobrado na planilha de fls. 48 dos autos originais, corrigido monetariamente pela tabela prática disponível no *site* deste E. Tribunal de Justiça.

III – Conclusão.

Diante do exposto, **dá-se provimento ao recurso**, para o fim explicitado e nos termos da fundamentação supra.

MOURÃO NETO

Relator

(assinatura eletrônica)