



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000427113

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2311488-05.2024.8.26.0000, 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, 30 de abril de 2025.

RODOLFO CESAR MILANO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 10164

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2311488-05.2024.8.26.0000

COMARCA: BIRIGUI - 2ª VARA CÍVEL

AGRAVANTE: JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

AGRAVADO: CONDOMINIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Inconformismo do executado. Decisão que rejeitou a execução de pré-executividade. Nulidade de citação. Citação postal. Modalidade inadequada. Comparecimento espontâneo que supre a nulidade de citação. Ciência inequívoca da executada quanto aos termos da execução. Exceção de pré-executividade. Requisitos preenchidos. Título exigível. Decisão mantida. **Recurso não provido.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, contra a r. decisão de fls. 421/422 dos autos da execução de título extrajudicial que não acolheu a exceção de pré-executividade apresentada pela executada, tendo em vista a inexistência de nulidade, bem como reconheceu os requisitos necessários para a exigibilidade do título apresentado pelo exequente.

Em suas razões recursais, alega a parte executada, que a citação, no processo de execução deve, obrigatoriamente, ser realizada por Oficial de Justiça, o que não ocorreu no presente feito, gerando a nulidade do ato. No mérito, alegou que não houve comprovação da aprovação do valor da cota condominial em assembleia, deixando o exequente de apresentar os requisitos necessários para a distribuição da execução. Requereu o reconhecimento da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

nulidade de citação, tornando nula a execução, bem como o reconhecimento de falta de elementos necessários para a propositura do procedimento de execução.

Efeito ativo foi indeferido (fls.25/26).

Foram apresentadas as contrarrazões (fls.28/49).

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado e, desde logo, pode ser apreciado.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Cuida-se de EXCEÇÃO DE PRÉ EXECUTIVIDADE ajuizada por JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face de CONDOMINIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK. O Juízo “*a quo*” rejeitou a exceção oposta determinando o prosseguimento da execução, motivo pelo qual foi interposto o presente recurso.

O recurso não merece provimento.

Em um primeiro momento, o critério definidor das matérias que poderiam ser alegadas por meio dessa excepcional modalidade de defesa do executado residia na possibilidade ou não de o Juiz conhecê-las de ofício.

Adotou-se como critério definidor das matérias que podem ser alegadas em objeção de pré-executividade o fato de ser desnecessária a dilação probatória, afastando-se, pois, o critério fincado, exclusivamente, na possibilidade de conhecimento de ofício pelo Juiz.

Assim, passou-se a admitir essa forma excepcional de defesa para acolher exceções materiais, extintivas ou modificativas do direito do exequente, desde que comprovadas de plano, sem necessidade de produção de outras provas além daquelas constantes dos autos ou trazidas com a própria



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

exceção.

Em suma, a objeção de pré-executividade pressupõe que o vício seja aferível de plano e que se trate de matéria ligada à admissibilidade da execução, e seja, portanto, conhecível de ofício e a qualquer tempo.

Aliás, reza a Súmula 393 do STJ:

“A exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória”.

Este é o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça, *in verbis*:

“A exceção de pré-executividade é servil à suscitação de questões que devam ser conhecidas de ofício pelo juiz, como as atinentes à liquidez do título executivo, os pressupostos processuais e as condições da ação executiva.” (STJ; AgRg no Ag 1060318/SC; 1ª Turma; Rei. Min. LUIZ FUX; DJe 17/12/2008). *“Adotou-se, nesta Corte, como critério definidor das matérias que podem ser alegadas em objeção de pré-executividade o fato de ser desnecessária a dilação probatória, afastando-se, pois, o critério fincado, exclusivamente, na possibilidade de conhecimento de ofício pelo Juiz. Passou-se a admitir essa forma excepcional de defesa para acolher exceções materiais, extintivas ou modificativas do direito do exequente, desde que comprovadas de plano e desnecessária a produção de outras provas além daquelas constantes dos autos ou trazidas com a própria exceção.”* (STJ; AgRg no Ag 1051891/SP; 2ª Turma; Rei. Min. CASTRO MEIRA; DJe 23/10/2008).

Desse modo, firmadas estas premissas acerca da possibilidade de ser admitida a figura da exceção de pré-executividade, mister se faz analisar o caso em concreto.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A lei processual estabelece que nas ações de execução a citação seja feita por Oficial de Justiça, conforme prevê o artigo 829, § 1º do Código de Processo Civil.

Destaca-se que a finalidade dessa previsão é atender primordialmente aos interesses do credor e aos princípios da economia processual, sendo que a citação realizada por Oficial de Justiça permite que na sequência da citação já possa ser realizada a penhora e avaliação de bens do devedor.

Ainda, considerando-se que o referido dispositivo é específico dentro da sistemática processual e, por conta disso, a citação do executado, ora agravante, deveria ter sido pessoal, por intermédio de oficial de justiça.

Contudo, apesar de a citação não ter se efetivado pela via correta, os elementos apresentados nos autos denotam a validade da citação via postal.

A carta de citação foi expedida para o endereço do executado no dia 05/07/2022 (fls.83 – autos principais) e alguns dias após a expedição da carta de citação, ainda sem o devido recebimento, a empresa executada se manifestou nos autos da execução, requerendo a extinção do processo (fls.84/86 – autos principais).

Desta forma, ainda que a citação não tenha sido realizada, seja na modalidade correta, seja via postal até aquele momento, a manifestação da executada, via comparecimento espontâneo supriu qualquer nulidade alegada.

Inteligência do artigo 239, § 1, do Código de Processo Civil.

“Art. 239. Para a validade do processo é indispensável a citação do réu ou do executado, ressalvadas as hipóteses de indeferimento da petição inicial ou de improcedência liminar do pedido.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º O comparecimento espontâneo do réu ou do executado supre a falta ou a nulidade da citação, fluindo a partir desta data o prazo para apresentação de contestação ou de embargos à execução."

Diante de tais elementos não há que se falar em nulidade de citação nos autos da execução de título extrajudicial.

Superada a inexistência de nulidade de citação, passo a analisar a validade do título executivo extrajudicial apresentado pelo exequente.

Defende a agravante que não houve apresentação de aprovação em ata de assembleia do condomínio réu sobre o reajuste da taxa condominial e, portanto, não restaram cumpridos os requisitos do artigo 748, X do Código de Processo Civil.

Conforme bem fundamentou o Juízo de piso, o exequente apresentou a ata de assembleia geral realizada em 09/11/2017 (fls.40/43 – autos principais), onde se previu o valor da taxa condominial executada. Ainda indicou que referida ata indica o valor vigente e o percentual de correção, bem como o início da vigência dos novos valores.

Tais elementos, somados aos boletos emitidos e enviados à executada, são suficientes para atribuir certeza, liquidez e exigibilidade a cobrança.

A tese de que não houve indicação de aprovação do novo valor na ata da assembleia geral não prospera, uma vez que, apesar de não constar referida informação (aprovado), verifica-se que essa prática é comum quanto aos demais temas deliberados pelo condomínio em assembleia. Todos os temas decididos na assembleia foram colocados em ata da mesma forma, sem que houvesse um termo de conclusão para os assuntos com o verbete “aprovado” ou “reprovado” e, sendo assim, aquilo constante na ata é válido como determinação.

Vale destacar que os boletos emitidos com o valor indicado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

naquela ata de assembleia somente corroboram com as informações ali contidas, não podendo ser alegado vicio nesse procedimento.

Dessa arte, a mantém-se a decisão agravada.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

RODOLFO CÉSAR MILANO
Relator