



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000427282

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2388443-77.2024.8.26.0000, da Comarca de Barueri, em que é agravante GOINCORP INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRAVDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 8257

Agravo de Instrumento Processo 2388443-77.2024.8.26.0000

Relator: DARIO GAYOSO

Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Agravante: Goincorp Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda

Agravado: Condomínio Edifício Pravda

Origem: Barueri – Foro de Barueri - 5ª Vara Cível

MMa. Juíza: Bruna Lyrio Martins

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Exceção de pré-executividade.

Recurso interposto contra respeitável decisão que rejeitou exceção de pré-executividade.

Irresignação da devedora. Busca o acolhimento da exceção de pré-executividade e extinção da execução.

Termo de confissão de dívida. Título executivo extrajudicial. Documento assinado pelo devedor e duas testemunhas. Inteligência do artigo 784, III, do Código de Processo Civil. Débitos de despesas condominiais confessados em termo de confissão de dívida. Desnecessidade de instrução com convenção condominial e atas de assembleia. Liquidez do título evidenciada. Necessidade de simples realização de cálculos aritméticos com base nos parâmetros do título executivo. Previsão expressa de possibilidade de execução do saldo remanescente, o que equivale a vencimento antecipado. Excesso de execução. Matéria típica de embargos à execução e que depende de dilação probatória. Ausência de excesso evidente. Precedente. Decisão mantida.

AGRAVO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra respeitável decisão proferida em ação de execução de título extrajudicial, que rejeitou exceção de pré-executividade oposta pela executada, ora agravante (p. 146/148 dos autos principais), integrada pela decisão que rejeitou embargos de declaração (p. 155/156 da origem).

A agravante alega que o agravado deixou de instruir o pedido com a convenção e as atas de assembleia que deliberam acerca das contribuições condominiais, de modo que não foi cumprido o requisito do artigo 784, X, do Código

de Processo Civil. Sustenta a falta de liquidez do título executivo; a impossibilidade de antecipação das parcelas em caso de inadimplemento ante a ausência de previsão expressa, resultando em excesso de execução.

Pretende a concessão de efeito suspensivo; bem como o provimento do recurso para reformar a decisão recorrida a fim de acolher a exceção de pré-executividade, para julgar extinta a execução.

Recurso tempestivo e preparado (p. 20/21), recebido e processado sem efeito suspensivo (p. 23/25).

Contrarrazões pelo desprovimento do recurso (p. 28/31).

É o relatório.

V O T O.

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal.

O recurso não comporta provimento.

A previsão expressa do termo de confissão de dívida permite afastar as alegações da agravante:

Conforme consta do item “5. PENALIDADES” (p. 74 da origem):
*“O inadimplemento do presente Instrumento, em qualquer de suas cláusulas, implicará em multa de 2% (dois por cento) sobre o **saldo ainda remanescente**, independente de juros e correção monetária, sendo **facultado ao Credor, promover a competente execução do referido saldo, constituindo -se o presente instrumento, em título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil**, abrangendo neste caso, além das parcelas até então devidas, mais eventuais despesas judiciais e extrajudiciais a que der causa.”* (destaquei).

O termo de confissão de dívida (p. 72/75 da origem), trata-se de documento particular assinado pelo devedor e por duas (02) testemunhas, formando título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, III, do Código de Processo Civil, sendo suficiente para permitir a execução.

Portanto, não era necessário que o agravado instrísse a execução com outros documentos como convenção e as atas de assembleia que deliberam acerca das contribuições condominiais, pois o título executivo não está fundado na previsão do artigo 784, X, do Código de Processo Civil.

Ao contrário do que sustenta o agravante o título preenche o requisito da liquidez, por ser possível calcular o valor do débito com base nos parâmetros estipulados no termo de confissão de dívida. Basta simples cálculo aritmético para perceber que o valor do débito exigido pelo agravado corresponde às montante total das parcelas inadimplidas (R\$193.352,36).

Há previsão expressa no termo de confissão de dívida, no item “5. PENALIDADES” (p. 74 da origem) sobre a faculdade do credor promover a

execução do saldo remanescente, em caso de inadimplemento de qualquer cláusula daquele instrumento, caindo por terra a alegação de impossibilidade de antecipação das parcelas em caso de inadimplemento.

Se não bastasse, excesso de execução não constitui matéria de ordem pública. Ao revés, trata-se de matéria de defesa sujeita a preclusão, devendo ser arguida em embargos à execução, conforme artigo 917, III do Código de Processo Civil e que, portanto, nem poderia ser admitida em exceção de pré-executividade, quando não há excesso evidente, como ocorre na hipótese dos autos.

Em caso semelhante assim decidiu esta Colenda 27ª Câmara:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. **Decisão interlocutória que rejeitou exceção de pré-executividade.** Excesso de execução não reconhecido. Cobrança de parcelas vincendas diretamente na execução. Possibilidade. É cabível a aplicação do art. 323 do CPC/2015 ao processo executivo, quando se tratar de obrigação de trato sucessivo. Precedentes. Inclusão de honorários contratuais em acordo firmado durante a execução. Inadimplência. **Controvérsia que não comporta análise no âmbito da exceção de pré-executividade. Conforme a pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a exceção de pré-executividade é cabível quando atendidos simultaneamente dois requisitos, um de ordem material e outro de ordem formal, ou seja: (a) é indispensável que a matéria invocada seja suscetível de conhecimento de ofício pelo juiz; e (b) é indispensável que a decisão possa ser tomada sem necessidade de dilação probatória.** Assim, a alegação de excesso de execução não é cabível em sede de exceção de pré-executividade, salvo quando esse excesso for evidente, o que não é o caso dos autos, por demandar análise da legalidade da cláusula firmada no acordo. **RECURSO NÃO PROVIDO.** (TJSP - 2191056-88.2023.8.26.0000 - Relator(a): Alfredo Attié - Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado - Publicação: 29/09/2023).*

Nesse contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

DARIO GAYOSO

Relator