



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,

Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

upj1a5cvpraiagde@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1003969-35.2020.8.26.0477**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**
 Exequente: **Condomínio Edifício Sunshine Tower**
 Executado: **Edson Roberto de Souza**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARIA LUIZA DE ALMEIDA TORRES VILHENA**

Vistos.

Trata-se de **objeção de executividade** de fls. 152/163, na qual a parte executada alegou iliquidez do título, uma vez ausente valor das taxas condominiais aprovadas em atas de assembleias e cobradas elas de forma mensal variável, a fazer crer que haveria inclusão de outras verbas na cobrança. Sustentou inexigibilidade de custas e despesas judiciais e extrajudiciais, como se principais fossem. Arguiu irregularidade de representação e dos cálculos, cuja atualização não teria indicado o índice adotado. Pediu gratuidade, extinção ou nulidade do cumprimento. Juntou documentos.

A parte exequente manifestou-se às fls. 197/206, pela necessidade de provas da miserabilidade, bem como pelo não cabimento do remédio. No mérito, deduziu que bastaria aprovação em ata para a execução. Pediu a rejeição da defesa.

É o relatório do incidente, fundamento e passo a decidir.

Em primeiro plano, cumpre ressaltar que o cabimento da objeção de executividade nas hipóteses em que não exista necessidade de dilação probatória e acerca de matérias exclusivamente de direito. Nesse sentido, por analogia, aplica-se a Súmula Enunciativa nº 393 do Superior Tribunal de Justiça: “*A exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória*”.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,

Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

upj1a5cvpraiagde@tjsp.jus.br

No caso dos autos, a parte executada arguiu nulidade do título, por ausência de liquides, irregularidades de demonstrativo da dívida, por não indicação do índice de atualização monetária adotado, inexigibilidade de custas e despesas, senão ao final do processo, bem como irregularidade de representação.

Com exceção da inexigibilidade de acessórios, única matéria típica de impugnação, todas essas demais matérias são de ordem pública e demonstráveis por meio de provas documentais, sem reclamarem dilação probatória, de modo que sobre elas é plenamente cabível a objeção lançada.

Pois bem.

No mérito primordial, sobreleva anotar que a Lei nº 4591/64 é (em muito) anterior e especial ao Código de Processo Civil-CPC/15, de modo que aplica-se à espécie na ausência de normas do novel *códex*. Todavia, o art. 25 da Lei nº 4591/64, smj, não trata da ata de assembleias condominiais enquanto títulos executivos judiciais, de modo que não assiste razão ao exequente sobre o teor das regras desse dispositivo em relação à execução.

A bem de ver-se, o artigo 784, X, do CPC, considerou ser um título executivo extrajudicial "*o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas*" (grifos nossos). Veja-se, pois, haver nova e específica regra sobre a exequibilidade de taxas condominiais.

E, mais propriamente, "*o título executivo, na espécie, é a convenção do condomínio ou a ata da assembleia que aprovou as contribuições ordinárias ou extraordinárias, as quais deverão ser provadas por meio de documento, juntado à inicial da execução*". (THEODORO JÚNIOR, Humberto. Comentários ao Código de Processo Civil Da Execução em Geral, São Paulo, Saraiva, 2017, p. 261 – grifos nossos).

Pela doutrina mais recente: "*bastará ao condomínio edilício ingressar com processo de execução contra o condomínio devedor instruindo sua petição inicial com cópia da convenção condominial e da ata da assembleia que estabeleceu o valor das cotas condominiais, ordinárias ou extraordinárias. (...)*" (NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Código de Processo Civil Comentado, 5 ed. rev. e atual. - Salvador, 2020, pág. 1.331 –



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,
Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:
upj1a5cvpraiagde@tjsp.jus.br

grifos nossos).

Isso, pois, além de exigir-se documento representativo da obrigação certa, líquida e exigível, não se pode perder de vista que o pagamento de tais despesas é uma obrigação, estabelecida em Lei, que se aplica a todos os condôminos de acordo com sua parte proporcional, visando a conservação do edifício, o que permite o entendimento de que a liquidez do título executivo é presumível diante da juntada da convenção de condomínio e/ ou ata de assembleia do período cobrado.

Sem elas, pois, não há título executivo, representativo de obrigação certa, líquida e exigível a ser satisfeito forçadamente.

Ora, sem as atas que instituíram as taxas, ordinárias ou extraordinárias, sem possibilidade de interpretação *contrario legis*, não há exequibilidade do crédito condominial, de modo que um credor munido apenas de convenção, de atas sem valor das taxas aprovadas e meros boletos, por ele mesmo emitidos, unilateralmente, não pode valer-se diretamente da via executiva, devendo obter declaração do seu crédito em uma ação de cobrança, se caso for.

Logo, a via executiva é inadequada à cobrança de taxas de condomínio se não consta ata ou se da ata, que instituiu taxas, não consta qual o valor delas, uma vez que a exequibilidade do débito pressupõe liquidez já comprovada por meio da convenção ou da ata da assembleia geral.

Não se desconhece, no ponto, a tradicional jurisprudência do E. Tribunal de Justiça bandeirante sobre a prescindibilidade de ata assembleiar devidamente registrada para a exigibilidade das obrigações condominiais, notadamente em ações de cobrança, como foi formada ainda na vigência do CPC/73.

Todavia, essa mesma jurisprudência nunca dispensou o condomínio de qualquer prova sobre o conteúdo/ extensão das obrigações cobradas.

Em verdade, sempre foi - e sempre será - ônus daquele que alega ser credor a prova da existência, extensão e exigibilidade da obrigação, mesmo em ações de cobrança. O que ocorria era uma flexibilização jurisprudencial sobre a forma dessa prova,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,
 Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:
 upj1a5cvpraiagde@tjsp.jus.br

admitindo-se outras, que não somente a ata assembleiar que sempre *deve* registrar a íntegra dos atos aprovados pelos condôminos e *deve* ser registrada em CRI, mas em ações de cobrança – não em execuções de título judicial, como passaram a ser previstas no CPC/15.

Neste sentido, veja-se a mais recente jurisprudência:

"EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXCEÇÃO DE PRÉEXECUTIVIDADE. Questão de ordem pública passível de ser alegada em exceção de pré-executividade. Inteligência do art. 803 do CPC. NULIDADE DA EXECUÇÃO. Reconhecida. Não preenchimento dos requisitos para a constituição do título executivo extrajudicial. Documentos colacionados que não comprovam os valores das quotas condominiais. Ausência de liquidez do título. Extinção da execução. Reforma da r. decisão. RECURSO DA EXECUTADA CONHECIDO E PROVIDO" (TJSP, AI 2211399-08.2023.8.26.0000, rel. Berenice Marcondes Cesar, j. 27.09.2023 – grifos nossos).

"CONDOMÍNIO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. Exequente que pleiteia o recebimento de valores estipulados em assembleias anteriores àquela cuja ata foi apresentada nos autos. Impossibilidade. Ausência de certeza e liquidez que impedem o prosseguimento da execução em relação à parte do débito. Inteligência dos arts. 783, 784, X, e 803, I, do CPC. Decisão reformada para acolher, em parte, a insurgência do devedor. Precedentes desta Câmara. Demais teses suscitadas que não merecem acolhimento. Alegação de erro de cálculo que não veio acompanhada de demonstrativo do incontroverso. Rejeição. Observância do art. 917, § 4º, do CPC. A se tratar de mora ex re, o inadimplemento da obrigação positiva e líquida no seu termo constitui de pleno direito em mora o devedor, corolário do adágio dies interpellat pro homine. Boletos que certamente foram enviados ao condômino. Atualização e juros devidos desde o vencimento de cada parcela. Diretriz do STJ. Honorários devidos. Recurso provido em parte." (TJSP; Agravo de Instrumento 2182088-35.2024.8.26.0000; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Marília - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 12/08/2024; Data de Registro: 12/08/2024 – grifos nossos)

"Condomínio edifício. Despesas comuns. Execução por título extrajudicial. Embargos das executadas. Sentença de improcedência. Objeto da execução que comporta redução. Cobrança a título de parcela de acordo extrajudicial inadimplida não devida, por falta de documento a embasar a execução. Inexistência, nesse particular, de título executivo. Valor da cota condominial vencida em março de 2020 igualmente não comprovado na execução, pela juntada da respectiva aprovação em assembleia, não estando preenchido o requisito do art. 784, X, do CPC.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,

Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

upj1a5cvpraiagde@tjsp.jus.br

Alegação de pagamento das cotas condominiais vencidas em fevereiro e abril de 2019, por outro lado, não comprovada pelas embargantes. Embargos parcialmente procedentes, com redução do objeto da execução às parcelas indicadas do ano de 2019. Sentença reformada. Apelação das executadas-embargantes parcialmente provida para tal fim." (TJSP; Apelação Cível 1064209-54.2020.8.26.0100; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 38ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2024; Data de Registro: 30/08/2024 – grifos nossos).

Há muito compreende-se nesse sentido no C. Superior Tribunal de Justiça:

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. CRÉDITO REFERENTE A CONTRIBUIÇÕES DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO, PREVISTAS NA RESPECTIVA CONVENÇÃO OU APROVADAS EM ASSEMBLEIA GERAL, DOCUMENTALMENTE COMPROVADAS. DESNECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DE “ORÇAMENTO ANUAL, VOTADO E APROVADO EM ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA”. DISPENSÁVEL O REGISTRO DA CONVENÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. CONDIÇÃO IMPOSTA PARA TORNAR O DOCUMENTO OPONÍVEL A TERCEIROS. PRESCINDÍVEL ENTRE CONDÔMINO E CONDOMÍNIO. MEDIDA INDEVIDAMENTE ONEROSA AO CREDOR. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA. 1. Embargos à execução, dos quais foi extraído o presente recurso especial, interposto em 23/5/2022 e concluso ao gabinete em 1º/2/2023. 2. O propósito recursal consiste em decidir acerca dos documentos necessários à propositura de execução de título extrajudicial referente a contribuições de condomínio edilício. 3. As contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas, autorizam a propositura de execução de título extrajudicial (art. 784, X, do CPC/15). 4. **São documentos aptos a comprovar o crédito condominial a cópia da convenção de condomínio e/ou da ata da assembleia que estabeleceu o valor das cotas condominiais ordinárias ou extraordinárias** (art. 1.333, caput, do CC/02) somados aos demais documentos demonstrativos da inadimplência. 5. Mostra-se desnecessário – e indevidamente oneroso ao credor/exequente – exigir que seja apresentado “orçamento anual, votado e aprovado em assembleia geral ordinária”, bem como que a “convenção condominial seja registrada no Cartório de Registro de Imóveis”. 6. Condição



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,
 Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:
 upj1a5cvpraiagde@tjsp.jus.br

prevista no art. 1.333, parágrafo único, do CC/02 para tornar o documento oponível a terceiros, sendo despicienda no exame da relação jurídico-processual entabulada entre condomínio (credor) e condômino inadimplente (devedor). 7. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foram rejeitadas as teses sustentadas pelos recorrentes, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial. 8. Recurso especial conhecido e desprovido.(STJ, Resp 2.048.856 – SC, Re. Min. Nancy Andrichi, j. 23/05/23).

Concretamente, a parte exequente, mesmo chamada à responder a defesa, oportunidade em que ainda poderia ter emendado a petição inicial executiva, quanto aos débitos inicialmente executados (entre 2018 e 2020), mas não o fez.

Deveras, esta execução foi instruída, exclusivamente, com uma ata de assembleia, de julho de 2018, a qual refere-se à ratificação do valor de taxa condominial como já havia sido cobrada (fl. 19), ou seja, dá a entender que as taxas anteriores não haviam sido previamente estipuladas em ata e, ainda, não especifica quais seriam os valores ratificados pela assembleia. No mais, foi juntada planilha de cálculos com valores diferentes para cada mês (fl. 27), nem ao menos boletos emitidos por uma administradora juntou-se.

Quanto às taxas de 2019 e 2020 sequer a ata foi juntada pelo condomínio, mesmo quando chamado à contrariedade nesta objeção, do que se extrai não possuir ele atas e documentos mínimos probatórios da extensão do seu crédito, de modo que a extinção desta ação por ausência de título executivo representativo de obrigação de pagar quantia certa é de rigor.

Prejudicado, por desnecessário, conhecimento de mais teses.

Por conseguinte, ACOELHO A OBJEÇÃO ao DECLARAR ausência de título executivo extrajudicial representativo de obrigação líquida.

Segue sentença em apartado.

Int.

Praia Grande, 05 de setembro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**