

Art. 784 do CPC - Título executivo - Condomínio Edifício

Processual civil – Indeferimento da inicial – Não regularização da procuração assinada pela autora digitalmente considerada inválida pois certificada pela plataforma ZapSign não credenciada no ICP-Brasil – Inconformismo do autor, defendendo a validade do documento – Admissibilidade – Assinatura classificada como "eletrônica avançada" que, embora não tenha o grau máximo de confiabilidade ICP-Br, apresenta elementos mínimos de validação – Inteligência da lei 14.620/23, conforme interpretação da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – Sentença anulada – Apelo provido.

(TJ/SP; Apelação Cível 1021319-49.2024.8.26.0007; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/24; Data de Registro: 19/12/24)

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. RATEIO DE DESPESAS DE MANUTENÇÃO DA ASSOCIAÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA DO ART. 784 DO CPC. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CORRETAMENTE ARBITRADOS. EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO.

1. Embargos à execução dos qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 16/8/22 e concluso ao gabinete em 1/8/24.
2. O propósito recursal consiste em dizer se: a) o termo de adesão associativa celebrado entre proprietário de lote de terreno e a associação que administra o loteamento possui natureza jurídica de título executivo extrajudicial; b) os associados estão, na espécie, obrigados a contribuir com o rateio das despesas de manutenção da associação de moradores; e c) os honorários advocatícios sucumbenciais foram adequadamente fixados.
3. De acordo com o inciso VIII do art. 784 do CPC, são títulos executivos extrajudiciais os créditos, documentalmente comprovados, decorrentes de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio.
4. O inciso X do art. 784 do CPC atribui a qualidade de título executivo extrajudicial ao crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.

5. A criação da disciplina dos títulos executivos extrajudiciais teve por escopo garantir a efetividade do processo, afastando a necessidade da cognição exauriente típica da fase de conhecimento e permitindo o ajuizamento diretamente da ação de execução.
6. A técnica dos títulos executivos extrajudiciais representa verdadeira exceção ao processo de cognição exauriente, motivo pelo qual o art. 784 do CPC merece interpretação restritiva.
7. Tendo em vista que os incisos VIII e X do art. 784 do CPC referem-se, expressamente, a contratos de locação e a despesas de condomínio, não é dado ao intérprete ampliar o seu âmbito de incidência para a hipótese de créditos decorrentes do rateio de despesas de associação de moradores.
8. A partir da interpretação restritiva do rol do art. 784 do CPC e tendo em mira a tipicidade dos títulos executivos, conclui-se que o termo de adesão associativa celebrado entre proprietário de lote de terreno e a associação que administra o loteamento não possui natureza jurídica de título executivo extrajudicial.
9. No que diz respeito aos honorários advocatícios sucumbenciais, observa-se que, na espécie, o valor da causa é de R\$ 2.323,42, o que atrai a incidência do art. 85, §8º, do CPC, de modo que o arbitramento dos honorários deve ser realizado por equidade, motivo pelo qual não merece reforma o acórdão recorrido quanto ao ponto.
10. Na hipótese dos autos, não merece reforma o acórdão recorrido, pois, nos moldes da presente fundamentação, concluiu que a lei não qualifica como título executivo extrajudicial eventual adesão associativa celebrada entre proprietário de lote de terreno e a entidade que administra o loteamento de acesso controlado.
11. Recurso especial não provido.

(REsp 2.110.029/SP, relatora ministra Nancy Andrighi, 3ª turma, julgado em 12/11/24, DJe de 18/11/24.)

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 23/5/22 e concluso ao gabinete em 1/2/23.

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/2002) 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 prevista no art. 1.333, parágrafo único, do CC/2002 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.

(REsp 2.048.856/SC, relatora ministra Nancy Andrighi, 3ª turma, julgado em 23/5/23, DJe de 25/5/23.)

PROCESSUAL CIVIL E CÍVEL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS E ENCARGOS CONDOMINIAIS. PRELIMINARES. VIOLAÇÃO DE SÚMULA. DESCABIMENTO. CITAÇÃO PESSOAL. REGRA GERAL. CITAÇÃO EDITALÍCIA. EXCEPCIONALIDADE. PREVISÃO DO ART. 256, §3º, DO CPC/15. NECESSIDADE DE ESGOTAMENTO DAS DILIGÊNCIAS PARA A BUSCA DO DEMANDADO. TRIBUNAL DE ORIGEM QUE CONSIGNOU A VALIDADE DA CITAÇÃO POR EDITAL ANTE INÚMERAS TENTATIVAS FRUSTRADAS DE SUA LOCALIZAÇÃO. PESQUISAS REALIZADAS JUNTO A ÓRGÃOS PÚBLICOS, CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇO PÚBLICO E CADASTROS DE RESTRIÇÃO DE CRÉDITO. REVISÃO DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. MÉRITO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. ART. 784, X, DO CPC/15. HIPÓTESE DOS AUTOS. AUSÊNCIA DE CERTEZA, LIQUIDEZ E EXIGIBILIDADE DA OBRIGAÇÃO. CONVERSÃO EM AÇÃO DE CONHECIMENTO. TÍTULO JUDICIAL. ART. 785 DO CPC/15. CONDENAÇÃO JUDICIAL. PARCELAS VINCENDAS. INCLUSÃO. DATA LIMITE. EFETIVO PAGAMENTO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. PRINCÍPIOS DA EFETIVIDADE E DA ECONOMIA PROCESSUAIS. EXCEÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA QUE FIXA TERMO DIVERSO. IMPOSSIBILIDADE DE ALTERAR. OFENSA À COISA JULGADA. HARMONIA DA DECISÃO RECORRIDA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE.

1. Execução de título extrajudicial, ajuizada em 26/4/19, convertida em ação de cobrança de quotas e encargos condominiais, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 17/7/22 e concluso ao gabinete em 3/10/22.

2. O propósito recursal consiste em definir (I) se há necessidade de esgotamento dos meios de localização do réu para realização de citação editalícia; e (II) se é possível incluir na condenação da ação de cobrança de quotas e encargos condominiais as parcelas vincendas até o efetivo pagamento, ainda que posteriores à sentença e ao trânsito em julgado.

3. A citação por edital é medida excepcional, cujas hipóteses estão expressamente enumeradas no art. 256 do CPC/15 e, ainda assim, dependem de criteriosa análise, pelo julgador, dos fatos que levam à convicção do desconhecimento do paradeiro do demandado e da impossibilidade de ser encontrado por outras diligências.

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a citação por edital somente tem lugar quando exauridas as tentativas de citação pessoal da parte demandada. Faz-se necessário, portanto, o esgotamento dos meios de

localização do réu, sobretudo mediante pesquisas de endereços nos cadastros de órgãos públicos e de concessionárias de serviço público. Precedentes.

5. Não se pode ignorar, contudo, que a análise casuística acerca do esgotamento dos meios de busca e do cumprimento de todas as diligências necessárias para a citação pessoal do réu incumbe ao Juízo de origem, soberano no exame do acervo fático-probatório.

6. Incidência da súmula 7/STJ quando a instância de origem decide, expressamente, que foram adotadas as diligências necessárias e esgotados os meios de buscas. Aplicação dos postulados da razoabilidade e proporcionalidade.

7. 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).

8. Precedentes desta Corte no sentido de ser possível a inclusão, na execução de título extrajudicial, das parcelas vincendas no débito exequendo, até que ocorra o cumprimento integral da obrigação.

Entendimento que privilegia os princípios da efetividade e da economia processual.

9. A existência de título executivo extrajudicial não impede a parte de optar pela ação de conhecimento (ação de cobrança), a fim de obter título executivo judicial, nos termos do art. 785 do CPC/15. A seu turno, quando ausentes os requisitos de certeza, liquidez e pronta exigibilidade da obrigação, imprescindível o ingresso com a ação de conhecimento (art. 783 do CPC/15).

10. De acordo com os precedentes desta Corte, é possível a condenação das parcelas vincendas das quotas e encargos condominiais até o efetivo pagamento, desde que apresentem a mesma natureza, sejam homogêneas, contínuas e originárias do mesmo título.

11. Todavia, na hipótese de o Tribunal de origem, diante das peculiaridades da situação em concreto, estabelece marco diferenciado no título executivo judicial, ocorrendo o trânsito em julgado da decisão, esse não poderá ser modificado em cumprimento de sentença, sob pena de

violação das normas processuais referentes à coisa julgada e à segurança jurídica.

12. Não obstante o art. 323 do CPC/15 (art. 290 do CPC/1973) admita a inclusão, na sentença condenatória, de parcelas vincendas no curso da demanda até o efetivo pagamento, esta providência é vedada em cumprimento de sentença quando o título executivo judicial estabelece marco final diverso, sob pena de ofensa à coisa julgada.

13. Hipótese em que o acórdão estadual consignou a validade da citação editalícia, ante o esgotamento das diligências necessárias à localização do recorrente, e condenou-o ao pagamento de quotas condominiais vencidas e vincendas até a data do efetivo pagamento.

Necessidade de manutenção da decisão.

14. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

(REsp 2.026.482/RS, relatora ministra Nancy Andrighi, 3ª turma, julgado em 7/3/23, DJe de 10/3/23.)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ENCARGOS CONDOMINIAIS. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. ART. 784, X, DO CPC/15. OPÇÃO PELA AÇÃO DE CONHECIMENTO. TÍTULO JUDICIAL. ART. 785 DO CPC/15. CONDENAÇÃO JUDICIAL. PARCELAS VINCENDAS. INCLUSÃO. DATA LIMITE. EFETIVO PAGAMENTO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. PRINCÍPIOS DA EFETIVIDADE E DA ECONOMIA PROCESSUAIS. EXCEÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA QUE FIXA TERMO DIVERSO. IMPOSSIBILIDADE DE ALTERAR. OFENSA À COISA JULGADA. HARMONIA DA DECISÃO RECORRIDA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE.

1. Ação de cobrança, ajuizada em 15/8/19, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 4/7/22 e concluso ao gabinete em 23/9/22.

2. O propósito recursal consiste em definir se é possível incluir na condenação da ação de cobrança de quotas condominiais as parcelas vincendas até o efetivo pagamento, ainda que posteriores à sentença e ao trânsito em julgado.

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. Precedentes desta Corte no sentido de ser possível a inclusão, na execução de título extrajudicial, das parcelas vincendas no débito exequendo, até que ocorra o cumprimento integral da obrigação.

Entendimento que privilegia os princípios da efetividade e da economia processual.

5. A existência de título executivo extrajudicial não impede a parte de optar pela ação de conhecimento (ação de cobrança), a fim de obter título executivo judicial, nos termos do art. 785 do CPC/15.

6. De acordo com os precedentes desta Corte, é possível a condenação das parcelas vincendas das quotas e encargos condominiais até o efetivo pagamento, desde que apresentem a mesma natureza, sejam homogêneas, contínuas e originárias do mesmo título.

7. Todavia, na hipótese de o Tribunal de origem, diante das peculiaridades da situação em concreto, estabelecer marco diferenciado no título executivo judicial, ocorrendo o trânsito em julgado da decisão, esse não poderá ser modificado em cumprimento de sentença, sob pena de violação das normas processuais referentes à coisa julgada e à segurança jurídica.

8. Não obstante o art. 323 do CPC/15 (art. 290 do CPC/1973) admita a inclusão na sentença condenatória, de parcelas vincendas no curso da demanda até o efetivo pagamento, esta providência é vedada em cumprimento de sentença quando o título executivo judicial estabelece marco final diverso, sob pena de ofensa à coisa julgada.

9. Hipótese em que o acórdão estadual determinou a condenação da recorrente ao pagamento de quotas condominiais vencidas e vincendas até a data do efetivo pagamento. Necessidade de manutenção da decisão.

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

(REsp 2.025.425/RS, relatora ministra Nancy Andrigli, 3ª turma, julgado em 7/3/23, DJe de 10/3/23.)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COPROPRIEDADE. POSSE EXCLUSIVA. OBRIGAÇÃO INDENIZATÓRIA. OBRIGAÇÃO DE PAGAR ALUGUEL PELO USO EXCLUSIVO DO BEM. DESPESAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.

INADIMPLÊNCIA. AFASTAMENTO. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA.

1. Ação de arbitramento de aluguel cumulada com cobrança proposta por coproprietário que não exerce a posse.
2. O propósito recursal consiste em definir a possibilidade de penhora de imóvel, em regime de copropriedade, quando é utilizado com exclusividade, como moradia pela família de um dos coproprietários, o qual foi condenado a pagar alugueres devidos em favor do coproprietário que não usufrui do imóvel.
3. Segundo o disposto no art. 1.315, do Código Civil, o coproprietário é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa e a suportar os ônus a que estiver sujeita.
4. É dominante a jurisprudência no STJ que a natureza propter rem da obrigação afasta a impenhorabilidade do bem de família.

Precedentes.

5. Constituem determinantes da obrigação de natureza propter rem: a vinculação da obrigação com determinado direito real; a situação jurídica do obrigado; e a tipicidade da conexão entre a obrigação e o direito real.
6. A primazia da posse sobre a forma de exercício da copropriedade e a vedação do enriquecimento ilícito são dois fatores que geram dever e responsabilidade pelo uso exclusivo de coisa comum.

Precedentes.

7. A posse exclusiva (uso e fruição), por um dos coproprietários, é fonte de obrigação indenizatória aos demais coproprietários, porque fundada no direito real de propriedade.
8. A obrigação do coproprietário de indenizar os demais que não dispõe da posse, independe sua declaração de vontade, porque, decorre tão somente da cotitularidade da propriedade.
9. Recurso especial conhecido e não provido.

Informações complementares: "[...] na sistemática do novo CPC, as cotas condominiais passaram a ter natureza de título executivo extrajudicial, conforme disciplinado no art. 784, X, do CPC. Isto lhes confere prerrogativas de certeza, liquidez e exigibilidade. Em consequência, pode o

detentor deste tipo de título utilizar-se do procedimento da execução fundada em título extrajudicial, estabelecido no art. 771 e seguintes do CPC".

(REsp 1.888.863/SP, relator ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relatora para acórdão ministra Nancy Andrighi, 3ª turma, julgado em 10/5/22, DJe de 20/5/22.)

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, CONTRIBUIÇÕES ORDINÁRIAS OU EXTRAORDINÁRIAS DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. INCLUSÃO DE PRESTAÇÕES VINCENDAS NO DÉBITO EXEQUENDO. POSSIBILIDADE. INCLUSÃO AUTOMÁTICA NA EXECUÇÃO APENAS PARA AS PRESTAÇÕES HOMOGÊNEAS, CONTÍNUAS E DA MESMA NATUREZA. A MODIFICAÇÃO DE NATUREZA OU DA HOMOGENEIDADE DA PRESTAÇÃO, BEM COMO DE EVENTUAL AMPLIAÇÃO DO ATO CONSTRITIVO ENSEJA A ABERTURA DE NOVO DIREITO DE DEFESA DO DEVEDOR, RESTRITA AO ACRÉSCIMO DO REFERIDO CONTEÚDO E A ELE LIMITADA.

1. Com o advento do CPC/15, o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício - previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas - passou a ser expressamente considerado como título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, inciso X.

2. Com a comprovação dos requisitos do título executivo extrajudicial, mostra-se possível a inclusão, na execução, das parcelas vincendas no débito exequendo, até o cumprimento integral da obrigação do curso do processo.

3. No entanto, apenas as prestações homogêneas, contínuas e da mesma natureza comportam essa inclusão automática na execução. Assim, em havendo modificação da natureza da prestação ou da sua homogeneidade, bem como de eventual ampliação do ato construtivo dela decorrente, deverá ser oportunizado ao devedor o direito de se defender, por meio de embargos, em relação a esse acréscimo e limitado ao referido conteúdo.

4. Recurso especial provido.

(REsp 1.835.998/RS, relator ministro Luis Felipe Salomão, 4ª turma, julgado em 26/10/21, DJe de 17/12/21.)

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 (TJ/SP; Apelação Cível 1003573-05.2019.8.26.0506; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/20; Data de Registro: 30/11/20)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESPESAS CONDOMINIAIS EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Por se tratar de obrigação de trato sucessivo, possível a inclusão das cotas condominiais vincendas e não pagas na fase executiva - Aplicação dos arts. 323, 771, § único, e 784, inciso X, do CPC/15 - Inclusão das parcelas vincendas que não afasta a liquidez ou exigibilidade do título executivo, porquanto necessária simples operação aritmética para apurar o crédito exequendo, hipótese autorizada pelo § único do art. 786 do CPC/2015 - RECURSO PROVIDO. (TJ/SP; Agravo de Instrumento 2198638-47.2020.8.26.0000; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/20; Data de Registro: 30/11/20)

Contribuições condominiais. Execução de título extrajudicial fundada no art. 784, X, do CPC. Embargos do devedor. Inexigibilidade das despesas ordinárias e extraordinárias, à falta de aprovação, em assembleia, dos respectivos valores. Extinção da execução. Embargos acolhidos. Recurso desprovido. (TJ/SP; Apelação Cível 1022659-79.2019.8.26.0564; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/11/20; Data de Registro: 23/11/20)

Agravo de instrumento. Ação de execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Exceção de preexecutividade oposta pela executada, que figura como a titular no registro de imóvel. Insurgência com relação à decisão que rejeitou a exceção oposta. Nulidade da decisão afastada. Pretensão ao reconhecimento de ilegitimidade passiva. Não acolhimento.

Legitimidade da proprietária para figurar no polo passivo. Natureza "propter rem" da obrigação. Precedentes jurisprudenciais. Não provado que o condomínio-exequente tenha tido ciência inequívoca do referido contrato de cessão de posse. Ausência de registro do contrato firmado com terceira. Questão decidida pelo STJ em sede de recurso repetitivo representativo de controvérsia. REsp 1345331/RS. Responsabilidade da proprietária pelo débito perseguido, ressalvado eventual direito de regresso, se for o caso. Alegada inexistência de título extrajudicial. Não ocorrência. Petição inicial que veio instruída com documentos que comprovam a certeza, liquidez e exigibilidade da obrigação, em conformidade com o Art. 784, X, do CPC. Decisão mantida. Recurso improvido. (TJ/SP; Agravo de Instrumento 2149313-06.2020.8.26.0000; Relator (a): Francisco Occhiuto Júnior; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/11/20; Data de Registro: 23/11/20)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA EM QUE ORDENADA A COMPROVAÇÃO DA REGULARIDADE DO CONDOMÍNIO PARA SER PROCESSADA A EXECUÇÃO, SOB PENA DE INDEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL. CORREÇÃO. ASSOCIAÇÃO CONSTITUÍDA QUE BUSCA A COBRANÇA DE TAXA ASSOCIATIVA. CONDOMÍNIO AINDA NÃO CONSTITUÍDO FORMALMENTE. COBRANÇA DE TAXA ASSOCIATIVA. NATUREZA DIVERSA DE DESPESA CONDOMINIAL. POSSIBILIDADE DE AUSÊNCIA DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL (ART. 784, X, CPC). ILIQUIDEZ E INEXIGIBILIDADE DO TÍTULO (ART. 783, CPC). DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram. Ademais, patente a ausência de título executivo extrajudicial, cujo crédito buscado não se enquadra nas hipóteses previstas no art. 784 do CPC, cujo rol é taxativo. (TJ/SP; Agravo de Instrumento 2256044-26.2020.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/11/20; Data de Registro: 16/11/20)

No mesmo sentido:

(TJ/SP; Apelação Cível 1001828-85.2019.8.26.0248; Relator (a): Fernanda Gomes Camacho; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 7/11/19; Data de Registro: 7/11/19)

(TJ/SP; Apelação Cível 1007684-41.2018.8.26.0482; Relator (a): Fábio Quadros; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 6/6/19; Data de Registro: 11/6/19)

(TJ/SP; Apelação Cível 1007805-95.2016.8.26.0011; Relator (a): José Roberto Furquim Cabella; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/10/18; Data de Registro: 30/10/18)

Despesas de condomínio – Ação de execução por título extrajudicial – Demanda de condomínio em face de condôminos - Embargos à execução – Sentença de procedência – Recurso do exequente/embargado – Manutenção do julgado – Cabimento - Arguição de que devidos honorários advocatícios estipulados em Convenção no patamar de 20% - Inconsistência jurídica - Existência de posicionamento da Corte Superior de Justiça no sentido de que descabida tal pretensão – Alegação de que possível a execução de multa por infração ao regulamento interno – Suposto crédito que não constitui título executivo extrajudicial – Inteligência do art. 784, VIII e X, do CPC. Apelo do exequente/embargado desprovido. (TJ/SP; Apelação Cível 1004439-04.2018.8.26.0100; Relator (a): Marcos Ramos; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 42ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/10/20; Data de Registro: 28/10/20)

No mesmo sentido:

(TJ/SP; Agravo de Instrumento 2147846-26.2019.8.26.0000; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/10/19; Data de Registro: 18/10/19)

(TJ/SP; Apelação Cível 1012437-33.2017.8.26.0011; Relator (a): Lino Machado; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/7/18; Data de Registro: 27/7/18)

Agravo de Instrumento. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Decisão agravada que ante a exceção de pré-executividade apresentada pela executada/agravante, a ela denegou a benesse da gratuidade. Outrossim, por entender que os temas suscitados não são pertinentes de alegação em sede de exceção de pré-executividade, acerca deles não deliberou – Irresignação da parte executada. - Justiça gratuita.

Por força do que dispõe o art. 99, §2º, do CPC, em havendo nos autos elementos que evidenciem a falta de pressupostos legais para concessão da gratuidade, o juiz pode indeferir a benesse. Tal dispositivo está em consonância com o que dispõe a Constituição Federal em seu art. 5º, inciso LXXIV. Dados coligidos aos autos dão conta de que a agravante tem condições financeiras para arcar com custas e despesas processuais, sem prejuízo de seu sustento e de sua família. Destarte, de rigor a denegação do pedido de concessão da gratuidade de justiça. - Exceção de pré-executividade. Impedimento algum havia à análise da exceção de pré-executividade, no tocante à alegação de nulidade, sob o fundamento da inexistência de título líquido e certo na espécie. Com efeito, na medida em que a exceção de pré-executividade está relacionada a questões de ordem pública, vale dizer, nulidades e matérias cognoscíveis ex officio, comprovadas de plano. Em sendo a liquidez e certeza do título executivo extra-judicial, requisitos indispensáveis ao ajuizamento da ação executiva, forçoso convir que o tema se constitui matéria de ordem pública, cognoscível, inclusive, ex officio. Bem por isso, impedimento algum há a que esta C. Câmara examine a questão, máxime tendo em conta que foi arguida neste recurso. Dúvida não há de que o ajuizamento de ação de execução de título extra-judicial, visando o recebimento de contribuições condominiais, é perfeitamente possível, ex vi do que dispõe o art. 784, X, do CPC. 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 e aquele exigido em execução é de rigor, o que não restou verificado in casu. Como se não bastasse, multa por infração a normas de condomínio não se compreende no título executivo extrajudicial. Precedentes jurisprudenciais. - Recurso parcialmente provido, para ratificada a denegação à agravante a benesse da gratuidade, acolher a exceção de pré-executividade e julgar extinta a execução. (TJ/SP; Agravo de Instrumento 2241596-82.2019.8.26.0000; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 24ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/10/20; Data de Registro: 23/10/20)

EMBARGOS À EXECUÇÃO – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – CONDENAÇÃO NO PAGAMENTO DE CUSTAS, DESPESAS E HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS – COTAS CONDOMINIAIS – FEITO SATISFATIVO DEVIDAMENTE INSTRUÍDO COM ATA ASSEMBLEAR E CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO – DESNECESSÁRIA ESPECIFICAÇÃO DO CRÉDITO, EXIGIDA APENAS COMPROVAÇÃO DOCUMENTAL – INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 784, X, CPC – DEMAIS IMPUGNAÇÕES RECHAÇADAS – PRETENSÃO RECURSAL AFASTADA – PRECEDENTE – HONORÁRIOS MAJORADOS EM VIRTUDE DO TRABALHO RECURSAL – APELO NÃO PROVIDO. (TJ/SP; Apelação Cível 1055068-11.2020.8.26.0100; Relator (a): Francisco Casconi; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/10/20; Data de Registro: 19/10/20)

No mesmo sentido:

(TJ/SP; Apelação Cível 1000476-47.2018.8.26.0533; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Bárbara d'Oeste - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 9/3/19; Data de Registro: 9/3/19)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESPESAS CONDOMINIAIS – EXECUÇÃO – DESPESAS QUE FORAM APROVADAS EM ASSEMBLEIA GERAL OU QUE CONSTARAM DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA PARA O ANO CORRENTE – SUFICIÊNCIA PARA COMPROVAÇÃO DO CRÉDITO EXECUTADO – ART. 784, C, DO CPC – DECISÃO QUE DETERMINOU A EMENDA DA INICIAL REFORMADA – PROSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO - POSSIBILIDADE. Agravo de Instrumento provido. (TJ/SP; Agravo de Instrumento 2222288-26.2020.8.26.0000; Relator (a): Jayme Queiroz Lopes; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/9/20; Data de Registro: 30/9/20)

DESPESAS DE CONDOMÍNIO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Uma vez que o condomínio edilício foi legalmente constituído e não fazendo o art. 784, inciso X do CPC qualquer distinção sobre a forma de construção, se vertical ou horizontal, o crédito referente à taxa condominial do condomínio horizontal constitui título executivo apto a aparelhar a execução. Sentença de extinção reformada. Recurso provido. (TJ/SP; Apelação Cível 1015476-57.2017.8.26.0037; Relator (a): Felipe Ferreira; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/10/18; Data de Registro: 16/10/18)

DESPESAS CONDOMINIAIS – EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Loteamento fechado – Convenção condominial estabelecida nos termos de lei 4.591/1964 – Aplicação das regras relativas a condomínio edilício - Quotas condominiais em aberto – Renúncia do condômino quanto às áreas de uso comum – Impossibilidade – Observância dos arts. 1.331, §2º, e 1.336, I, do Código Civil – Despesas demonstradas – Cobrança devida – Embargos improcedentes - Recurso desprovido. (TJ/SP; Apelação Cível 1006803-02.2017.8.26.0223; Relator (a): Melo Bueno; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/8/18; Data de Registro: 28/8/18)

RECURSO ESPECIAL. RESTRIÇÃO IMPOSTA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DE ACESSO À ÁREA COMUM DESTINADA AO LAZER DO CONDÔMINO EM MORA E DE SEUS FAMILIARES. ILICITUDE. RECONHECIMENTO. 1. DIREITO DO CONDÔMINO DE ACESSO A TODAS AS PARTES COMUNS DO EDIFÍCIO, INDEPENDENTE DE SUA DESTINAÇÃO. INERÊNCIA AO INSTITUTO DO CONDOMÍNIO. 2. DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE CONTRIBUIÇÃO COM AS DESPESAS CONDOMINIAIS. SANÇÕES PECUNIÁRIAS TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL. 3. IDÔNEOS E EFICAZES INSTRUMENTOS LEGAIS DE COERCIBILIDADE, DE GARANTIA E DE COBRANÇA POSTOS À DISPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO. OBSERVÂNCIA. NECESSIDADE. 4. MEDIDA RESTRITIVA QUE TEM O ÚNICO E ESPÚRIO PROPÓSITO DE EXPOR OSTENSIVAMENTE A CONDIÇÃO DE INADIMPLÊNCIA DO CONDÔMINO E DE SEUS FAMILIARES PERANTE O MEIO SOCIAL EM QUE RESIDEM. DESBORDAMENTO DOS DITAMES DO PRINCÍPIO DA DIGNIDADE HUMANA. VERIFICAÇÃO. 5. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. O direito do condômino ao uso das partes comuns, seja qual for a destinação a elas atribuídas, não decorre da situação (circunstancial) de adimplência das despesas condominiais, mas sim do fato de que, por lei, a unidade imobiliária abrange, como parte inseparável, não apenas uma fração ideal no solo (representado pela própria unidade), bem como nas outras partes comuns que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio (§ 3º do art. 1.331 do Código Civil). Ou seja, a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes comuns. A sanção que obsta o condômino em mora de ter acesso a uma área comum (seja qual for a sua destinação), por si só, desnatura o próprio instituto do condomínio, limitando, indevidamente, o correlato direito de propriedade.

2. Para a específica hipótese de descumprimento do dever de contribuição pelas despesas condominiais, o Código Civil impõe ao condômino inadimplente severas sanções de ordem pecuniária, na medida de sua recalcitrância.

2.1 Sem prejuízo da sanção prevista no art. 1.336, §1º, do Código Civil, em havendo a deliberada reiteração do comportamento faltoso (o que não se confunde o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos), instaurando-se permanente situação de inadimplência, o Código Civil estabelece a possibilidade de o condomínio, mediante deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes, impor ao devedor contumaz outras penalidades, também de caráter pecuniário, segundo gradação proporcional à gravidade e à repetição dessa conduta (art. 1.337, caput e parágrafo único - multa pecuniária correspondente até o quádruplo ou até o décuplo do valor da respectiva cota condominial).

2.2 O art. 1.334, IV, do Código Civil apenas refere quais matérias devem ser tratadas na convenção condominial, entre as quais, as sanções a serem impostas aos condôminos faltosos. E nos artigos subsequentes, estabeleceu-se, para a específica hipótese de descumprimento do dever de contribuição com as despesas condominiais, a imposição das sanções pecuniárias acima delineadas.

Inexiste, assim, margem discricionária para outras sanções, que não as pecuniárias nos limites da lei.

3. Além das sanções pecuniárias, a lei adjetiva civil, atenta à essencialidade do cumprimento do dever de contribuir com as despesas condominiais, estabelece a favor do condomínio efetivas condições de obter a satisfação de seu crédito, inclusive por meio de procedimento que privilegia a celeridade.

3.1 A lei 8.009/1990 confere ao condomínio uma importante garantia à satisfação dos débitos condominiais: a própria unidade condominial pode ser objeto de constrição judicial, não sendo dado ao condômino devedor deduzir, como matéria de defesa, a impenhorabilidade do bem como sendo de família. E, em reconhecimento à premência da satisfação do crédito relativo às despesas condominiais, o CPC de 1973, estabelecia o rito mais célere, o sumário, para a respectiva ação de cobrança. Na sistemática do novo CPC, aliás, as cotas condominiais passaram a ter natureza de título executivo extrajudicial (art. 784, VIII), a viabilizar, por conseguinte, o manejo de ação executiva, tornando a satisfação do débito, por meio da incursão no patrimônio do devedor (possivelmente sobre a própria unidade

imobiliária) ainda mais célere. Portanto, diante de todos esses instrumentos (de coercibilidade, de garantia e de cobrança) postos pelo ordenamento jurídico, inexistente razão legítima para que o condomínio dele se aparte.

4. A vedação de acesso e de utilização de qualquer área comum pelo condômino e de seus familiares, independentemente de sua destinação (se de uso essencial, recreativo, social, lazer, etc), com o único e ilegítimo propósito de expor ostensivamente a condição de inadimplência perante o meio social em que residem, desborda dos ditames do princípio da dignidade humana.

5. Recurso especial improvido.

(REsp 1.564.030/MG, relator ministro Marco Aurélio Bellizze, 3ª turma, julgado em 9/8/16, DJe de 19/8/16.)