

AGRAVO DE INSTRUMENTO 0057036-87.2026.8.19.0000^B

AGRAVANTE: GAFISA SPE 113 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

AGRAVADO: CONDOMÍNIO TARGET OFFICES & MALL

RELATOR: DES. MARCO ANTONIO IBRAHIM

DECISÃO

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **GAFISA SPE 113 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** contra a decisão proferida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível Regional de Jacarepaguá que rejeitou exceção de pré-executividade em que se questiona a presença dos requisitos do art. 783 do CPC relativamente às despesas condominiais. Confira-se (index 400 do processo originário):

Trata-se de exceção de pré-executividade oposta pela parte executada, por meio da qual suscita alegações relacionadas à ausência de certeza, liquidez e exigibilidade do título executivo, sob o argumento de insuficiência documental da execução, bem como excesso de execução em razão da cobrança de valores que reputa indevidos.

A exceção de pré-executividade constitui medida excepcional, admitida apenas para matérias de ordem pública, cognoscíveis de ofício pelo Juízo, desde que prescindam de dilação probatória.

No caso concreto, as alegações deduzidas pela excipiente demandam análise aprofundada da documentação que instrui a execução, inclusive quanto à suficiência dos documentos que embasam o crédito condominial, regularidade da composição do débito, eventual excesso de execução e legitimidade das cobranças realizadas, matérias que reclamam contraditório ampliado e dilação probatória incompatíveis com a estreita via eleita.

Com efeito, eventual alegação de ausência de liquidez do título, insuficiência documental, excesso de execução ou excesso nos encargos cobrados constitui matéria típica de defesa a ser veiculada por meio de embargos à execução, observados os requisitos legais pertinentes, ocasião em que poderá a parte executada deduzir amplamente sua insurgência, inclusive com apresentação de memória discriminada do valor que entende devido, se for o caso.

Ressalte-se, ainda, que a presente execução está fundada em crédito decorrente de cotas condominiais, cuja discussão acerca da composição do débito e da suficiência dos documentos acostados extrapola as hipóteses restritas de cabimento da exceção de pré executividade.

Note-se por fim que a parte exequente acostou aos autos certidão do imóvel, ata da assembleia, convenção do condomínio, boleto de cobrança e a planilha do débito, o que a princípio indica a higidez do título.

Diante do exposto, REJEITO a exceção de pré-executividade oposta, sem prejuízo da dedução das matérias suscitadas em sede de embargos à execução, caso preenchidos os requisitos legais. P.I..

Rio de Janeiro, 25/05/2026.

Livingstone dos Santos Silva Filho - Juiz Titular

Em suas razões, a recorrente assinala que a ausência de liquidez seria verificável de plano, defendendo que o título não teria aptidão para aparelhar a execução porque os documentos apresentados seriam insuficientes para apurar do débito em execução. Subsidiariamente, alega o excesso de execução, a inclusão indevida do ressarcimento de despesas com certidões, o que configuraria espécie de enriquecimento sem causa. Requer a atribuição de efeito suspensivo e, ao final, a extinção da execução.

É o relatório.

Satisfeitos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, este recurso deve ser conhecido.

A atribuição de efeito suspensivo pressupõe a concomitância dos seguintes requisitos: probabilidade de êxito ou provimento do recurso e risco de dano grave ou de difícil reparação (arts. 995, parágrafo único e 1019, I, do CPC).

No presente caso, a controvérsia consiste em definir (i) se é possível e discussão acerca da liquidez e certeza do título executivo em sede de exceção de pré-executividade; (ii) em caso afirmativo, se o título se reveste dos atributos de exigibilidade; e, subsidiariamente, (ii) se há excesso de execução.

Em relação ao primeiro aspecto, registra-se que a exceção de pré-executividade é excepcionalmente cabível como via impugnativa fundada em alegações passíveis de cognição imediata, independente de dilação probatória, como na espécie, em que se pretende apenas a conferência da documentação que acompanha a inicial com o que dispõe o inciso X do art. 784 do CPC, providência pela qual o Juízo deve zelar no saneamento permanente do processo, a fim de evitar o processamento de execução inútil.

No ponto, destaca-se que a inicial delimita o objeto litigioso: despesas condominiais vencidas entre outubro de 2018 a fevereiro de 2026.

totalizando R\$ 4.124,25, e das vincendas. No entanto, está instruída apenas com a convenção de condomínio, ata de eleição de síndico, planilha de débitos e os boletos inadimplidos.

Entretanto, tais documentos são inábeis para a aferição do valor da taxa condominial executada, visto que nem a convenção, nem a ata de assembleia apresentadas, dispõem sobre o valor da contraprestação mensal exigida. Além disso, as planilhas não conferem liquidez à obrigação, tampouco o fazem os boletos, os quais não formalizam título executivo na espécie.

Dessa forma, conquanto a execução de dívida condominial deva ser dissociada de formalidades, não se pode eliminar o básico: a apresentação de cópia da convenção ou ata assemblear em que fixado o valor das cotas ordinárias e/ou extraordinárias (art. 784, X, do CPC), sem as quais, *a priori*, a execução é nula (art. 803, I do CPC).

Nesse sentido:

0801306-50.2025.8.19.0208 - APELAÇÃO

Des(a). WERSON FRANCO PEREIRA RÊGO - Julgamento: 19/03/2026 - DECIMA NONA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 25ª CÂMARA CÍVEL)

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO FEITO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, POR AUSÊNCIA DE TÍTULO LÍQUIDO, CERTO E EXIGÍVEL. I. CASO EM EXAME 1. Agravo de instrumento interposto contra sentença de extinção do feito, sem resolução do mérito, que indeferiu a petição inicial de ação de execução de título extrajudicial, fundada na cobrança de cotas condominiais supostamente inadimplidas. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Verificação da existência de título executivo extrajudicial revestido dos requisitos legais previstos no art. 783 do CPC (certeza, liquidez e exigibilidade). III. RAZÕES DE DECIDIR 3.1. A execução exige título certo, líquido e exigível (art. 783 do CPC), sendo imprescindível a apresentação de documentos que demonstrem a existência, o valor e o vencimento da obrigação. 3.2. No caso dos autos, o exequente instruiu a inicial com boletos bancários e planilhas de débito, os quais, embora indiquem possível inadimplemento, não se mostram hábeis, por si sós, a suprir os requisitos legais do título executivo. 3.3. Com efeito, a ata de assembleia geral ordinária de fls. 3 - PJe limita-se a aprovar a nomeação do síndico. Outrossim, a ata da AGE de fls. 13 - PJe aprova o reajuste de 15%, sendo o valor estabelecido diverso do constante na planilha de débito acostada aos autos. 3.4. Ausente prova suficiente da liquidez e certeza da obrigação, inviável a deflagração via executiva. Precedentes. 3.5. Diante da ausência de título executivo válido, impõe-se a extinção da execução sem resolução do mérito, nos termos do art. 803, I do CPC.

art. 485, VI, do CPC. Sentença mantida. IV. DISPOSITIVO E TESES 4. Recurso não provido. Teses de julgamento: (i); (ii) Dispositivos relevantes citados: CPC, 783. Jurisprudência relevante citada: TJRJ, Apelação 0028630-55.2019.8.19.0209, Rel. Des(a). ROSA MARIA CIRIGLIANO MANESCHY, Julgamento: 11/12/2025, DÉCIMA NONA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO; TJRJ, Apelação 0009619-59.2023.8.19.0028, Rel. Des(a). LUCIANO SABOIA RINALDI DE CARVALHO, Julgamento: 23/05/2024, DÉCIMA NONA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO.

0035099-55.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO

Des(a). ALEXANDRE DE CARVALHO MESQUITA - Julgamento: 01/07/2025 - SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 12ª CÂMARA CÍVEL)

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Cotas condominiais. Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade. Inexistência de documentos essenciais. Ausência de liquidez do título executivo. Atas assembleares acostadas que não especificam os valores individuais das contribuições condominiais. Acolhimento da exceção de pré-executividade. Extinção da execução. RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO.

Por conseguinte, verifica-se a probabilidade de êxito do recurso, bem como a urgência, na suspensão do curso do processo, porquanto carente de força executiva.

À conta de tais fundamentos, hei por bem **deferir a atribuição de efeito suspensivo**.

Intime-se a parte agravada.

Rio de Janeiro, (data da assinatura eletrônica).

DES. MARCO ANTONIO IBRAHIM
Relator