PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0001085124

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2197685-73.2026.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que são agravantes HENRIQUE GENARO SANTILLO e SILMARA DOS SANTOS SANTILLO, é agravado CONDOMÍNIO CONJUNTO LAS PALMAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), MARIO GAIARA NETO E CÉSAR AUGUSTO FERNANDES.

São Paulo, 12 de novembro de 2026.

GENOFRE MARTINS
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por José Augusto Genofre Martins, liberado nos autos em 12/11/2026 às 11:06 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2197685-73.2026.8.26.0000 e código 6wUSgT5p.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2197685-73.2026.8.26.0000

COMARCA DE GUARUJÁ – 2ª VARA CÍVEL

AGRAVANTES: **HENRIQUE GENARO SANTILLO e SILMARA DOS SANTOS SANTILLO**

AGRAVADO: **CONDOMÍNIO CONJUNTO LAS PALMAS**

INTERESSADOS: **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ, UNIÃO FEDERAL PRU**

JUÍZA PROLATORA: **GLADIS NAIRA CUVERO**

VOTO Nº 16.447

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. IMPUGNAÇÃO À EXECUÇÃO. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO DA ORIGEM QUE REJEITOU A IMPUGNAÇÃO APRESENTADA. MANUTENÇÃO. CRÉDITO CONDOMINIAL EXPRESSAMENTE PREVISTO NO ART. 784, INCISO X, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. CONVENÇÃO CONDOMINIAL, ATAS ASSEMBLEARES E DEMONSTRATIVO DO DÉBITO. EXECUTIVIDADE CARACTERIZADA. DISCUSSÃO REFERENTE AO CRITÉRIO DE APURAÇÃO DO DÉBITO QUE NÃO AFASTA CERTEZA, LIQUIDEZ OU EXIGIBILIDADE DA OBRIGAÇÃO. EXCESSO DE EXECUÇÃO NÃO COMPROVADO. CÁLCULO APRESENTADO PELOS EXECUTADOS BASEADO EM INTERPRETAÇÃO UNILATERAL DA DOCUMENTAÇÃO CONDOMINIAL. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto da decisão de fls. 797/798 da origem (fls. 14/15 destes autos digitais), prolatadas nos autos da execução fundada em despesas condominiais, que rejeitou a impugnação apresentada, não acolhida a alegação de inexistência de título executivo,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por José Augusto Genofre Martins, liberado nos autos em 12/11/2026 às 11:06 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2197685-73.2026.8.26.0000 e código 6wUSgT5p.

entendendo a julgadora que convenção condominial, atas assembleares e demonstrativo de débito constituem documentos suficientes para amparar a execução, nos termos do art. 784, X, do CPC, e concluiu que as controvérsias levantadas pelos executados dizem respeito apenas ao valor devido, sem afastar a certeza e a exigibilidade da obrigação. Também foi afastada a tese de excesso de execução por considerar que a planilha apresentada pelos impugnantes se baseava em interpretação unilateral da ata assemblear, julgou integralmente improcedente a impugnação, determinou o prosseguimento da execução e a realização de novas praças do imóvel penhorado, consignando que eventuais débitos condominiais remanescentes serão de responsabilidade do arrematante, além de registrar a incidência da Súmula 519 do STJ para afastar honorários advocatícios pela rejeição da impugnação.

Recorrem os agravantes, alegando que o título executivo é ilíquido e inexigível porque a única ata assemblear apresentada menciona apenas o “valor atual 903”, sem esclarecer o critério de rateio das despesas, admitindo interpretações distintas incompatíveis com os valores efetivamente cobrados pelo condomínio. Afirmam que a decisão recorrida não enfrentou a ausência de critério objetivo para apuração do débito, defendem que a executividade do título depende da demonstração clara da liquidez da obrigação, alegam excesso de execução de R$ 284.440,26 e sustentam que, pelos parâmetros que entendem corretos, a dívida corresponderia a apenas R$ 5.625,55. Requerem efeito suspensivo para impedir o leilão do imóvel residencial designado para setembro e outubro de 2026, alegando risco de dano irreparável, e, ao final, pedem a reforma integral da decisão para extinguir a execução por ausência de título executivo certo, líquido e exigível ou, subsidiariamente, para reconhecer o excesso de execução e reduzir o valor exequendo. Recurso considerado tempestivo, preparado às fls. 11, distribuído por prevenção do recurso nº 2351069-90.2025.8.26.0000 e regularmente processado, sem efeito suspensivo (fls. 17/18), com contraminuta às fls. 21/31 e interposição de agravo interno.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por José Augusto Genofre Martins, liberado nos autos em 12/11/2026 às 11:06 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2197685-73.2026.8.26.0000 e código 6wUSgT5p.

É o relatório.

Respeitado entendimento diverso, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

A presente controvérsia origina-se de execução de título extrajudicial promovida pelo Condomínio Conjunto Las Palmas para cobrança de despesas condominiais incidentes sobre a unidade nº 71 do Edifício Las Manhanitas, integrante do Conjunto Las Palmas, de propriedade dos agravantes. No curso da execução foram realizadas medidas constritivas, incluindo bloqueios financeiros, penhora do imóvel, avaliação pericial e atos preparatórios para alienação judicial. Após anterior determinação desta Câmara para apreciação do mérito da impugnação apresentada pelos executados, a magistrada rejeitou as alegações de inexistência de título executivo e de excesso de execução, determinando o prosseguimento do feito.

A questão jurídica consiste em definir se a execução encontra-se adequadamente aparelhada por título executivo extrajudicial dotado de certeza, liquidez e exigibilidade e se restou demonstrado o alegado excesso de execução.

São aplicáveis ao caso os arts. 783, 784, X, 786 e 803 do Código de Processo Civil, bem como as normas que disciplinam a obrigação condominial e o dever do condômino de contribuir para as despesas comuns.

A execução foi instruída com convenção condominial, documentação assemblear e demonstrativo do débito. As alegações dos agravantes concentram-se na interpretação dos critérios de rateio e na metodologia utilizada pelo condomínio para apuração dos valores exigidos. Quanto ao excesso de execução, os recorrentes apresentam cálculo próprio, fundado em interpretação específica do conteúdo de ata assemblear, sem demonstração objetiva de que o critério por eles adotado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por José Augusto Genofre Martins, liberado nos autos em 12/11/2026 às 11:06 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2197685-73.2026.8.26.0000 e código 6wUSgT5p.

corresponda àquele efetivamente aprovado no âmbito condominial.

Conclui-se que a controvérsia estabelecida nos autos refere-se predominantemente à quantificação do débito e não evidencia ausência dos requisitos legais de executividade do crédito condominial nem excesso de execução suficientemente demonstrado.

O recurso não merece acolhimento.

Cumpre registrar que a matéria devolvida ao exame deste Tribunal restringe-se à verificação da alegada inexistência de título executivo extrajudicial e do suposto excesso de execução, nos exatos limites da decisão impugnada.

A execução tem por fundamento contribuições condominiais, espécie de crédito que o legislador expressamente reconheceu como título executivo extrajudicial por meio do art. 784, inciso X, do Código de Processo Civil.

Conforme consignado pela magistrada de origem, os autos encontram-se instruídos com convenção condominial, atas assembleares e demonstrativo de débito, documentos aptos a embasar a cobrança executiva. Os próprios agravantes não negam a condição de proprietários da unidade autônoma nem contestam a existência da relação jurídica condominial. A insurgência recursal dirige-se exclusivamente ao critério utilizado para apuração dos valores exigidos, circunstância que não se confunde com a inexistência da obrigação executada.

A alegação central dos recorrentes consiste em afirmar que a documentação assemblear não permitiria aferir com segurança o valor efetivamente devido, especialmente em razão da referência ao denominado “valor atual 903”, constante da ata por eles destacada.

Todavia, a tese não se revela suficiente para afastar a executividade do crédito.

A existência de divergência interpretativa acerca de critérios de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por José Augusto Genofre Martins, liberado nos autos em 12/11/2026 às 11:06 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2197685-73.2026.8.26.0000 e código 6wUSgT5p.

rateio ou de cálculo não conduz automaticamente à conclusão de inexistência de título executivo. Para tanto seria necessária demonstração inequívoca de que os documentos apresentados não permitem a identificação da obrigação ou da forma de sua apuração, situação que não se verifica nos autos.

A decisão recorrida observou corretamente que a discussão estabelecida pelos agravantes refere-se ao *quantum debeatur* e não à própria existência da obrigação condominial. Trata-se de controvérsia ligada à extensão do débito, sem potencial para descaracterizar a certeza, a liquidez ou a exigibilidade do crédito executado.

Também não prospera a alegação de excesso de execução.

Embora os recorrentes tenham apresentado planilha própria, o documento foi elaborado a partir de interpretação unilateral dos elementos constantes da ata assemblear. O cálculo por eles defendido pressupõe a adoção de metodologia específica para o rateio condominial, sem demonstração objetiva de que esse tenha sido o critério efetivamente aprovado pelo condomínio.

A magistrada de origem registrou expressamente que a planilha apresentada pelos executados funda-se em premissa hipotética, sem comprovação de aderência às deliberações assembleares aplicáveis ao caso concreto. Tal conclusão encontra respaldo no conjunto documental constante dos autos.

Vale lembrar que o reconhecimento do excesso de execução exige demonstração concreta do erro contido na memória de cálculo apresentada pelo exequente. Não basta oferecer cálculo alternativo baseado em interpretação própria dos documentos. Incumbe ao executado comprovar, de forma objetiva, a incorreção dos critérios adotados e o valor efetivamente devido, ônus do qual os agravantes não se desincumbiram satisfatoriamente.

Releva notar, ainda, que esta Câmara já apreciou múltiplas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por José Augusto Genofre Martins, liberado nos autos em 12/11/2026 às 11:06 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2197685-73.2026.8.26.0000 e código 6wUSgT5p.

controvérsias derivadas da presente execução, inclusive questões relacionadas à avaliação do imóvel, à alienação judicial e à responsabilidade pelos débitos condominiais *propter rem*, circunstância que evidencia a longa tramitação do feito e a sucessiva análise judicial das matérias veiculadas pelas partes.

A decisão agravada examinou as questões determinadas pelo acórdão anteriormente proferido por esta Câmara e apresentou fundamentação suficiente para rejeitar a impugnação, inexistindo omissão, nulidade ou equívoco que justifiquem sua reforma.

Por todas essas razões, mantenho integralmente a decisão agravada que rejeitou a impugnação apresentada pelos executados e determinou o regular prosseguimento da execução.

Nestes termos, **VOTO POR NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO, nos termos explicitados.**

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por José Augusto Genofre Martins, liberado nos autos em 12/11/2026 às 11:06 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2197685-73.2026.8.26.0000 e código 6wUSgT5p.