



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007080-56.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Edificio Conde do Pinhal**  
 Executado: **Broker Locadora de Bens Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Trata-se de exceção de pré- executividade movida por **BROKER LOCADORA DE BENS LTDA** diante da execução promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CONDE DO PINHAL**. Alegou, em suma, a inexistência de certeza e liquidez dos valores ora executados visto não haver qualquer documento, balancete ou demonstrativo que comprove as despesas mensais cobradas. Requereu a extinção do feito sem julgamento do mérito.

O executado ofertou impugnação à exceção às fls. 110/113. Alegou que o executado tenta, por meio incorreto, discutir o débito, já que deixou transcorrer o prazo para apresentação de embargos à execução. Alegou que o executado estava ciente do débito, tendo ocorrido a entrega de notificação extrajudicial. Requereu a rejeição da exceção.

**É o Relatório.**

**Decido.**

A exceção de pré- executividade é cabível, como meio de defesa do executado, para a discussão de matérias de ordem pública, que podem ser decididas de ofício pelo juiz, não necessitando de qualquer dilação probatória, e ainda sem necessidade de que se preste segurança ao juízo.

Nesse sentido o Superior Tribunal de Justiça:

“Só é cabível exceção de pré-executividade quando atendidos simultaneamente dois requisitos, um de ordem material e outro de ordem formal: a) que a matéria invocada seja suscetível de conhecimento de ofício pelo juiz; e b) que a decisão possa ser tomada sem necessidade de dilação probatória.” (STJ. AgRg no AREsp 223785. Rel. Min. Benedito Gonçalves, Primeira Turma. J.: 04/12/2012).

Assim, necessária a existência de prova pré constituída que demonstre claramente



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

a existência de vício que macule a execução, que poderá ser declarada nula, nas hipóteses do art. 803, do NCPC.

No caso, razão cabe à executada. O exequente não traz aos autos o título ora executado, se atendo a apresentar planilha de cálculos e outros documentos que não se prestam a demonstrar a existência do valor cobrado.

Diz o art. 784, VIII, do CPC:

"São Títulos de executivos extrajudiciais:

VIII - o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio;"

Assim, necessário que o crédito objeto da execução se encontre documentalmente comprovado, o que não ocorreu no caso concreto.

A mera juntada de poucos documentos e planilha unilateral do exequente não gera a liquidez e certeza da obrigação que imputa à executada.

Assim, faltam ao exequente, requisitos indispensáveis ao prosseguimento da presente execução.

Ante o exposto, **ACOLHO A EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE e JULGO O FEITO EXTINTO**, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, IV, do CPC.

O exequente arcará com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios que fixo em 10% do valor atualizado da causa.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, ao arquivo definitivo, com as baixas necessárias.

P.I.

São Carlos, 23 de janeiro de 2018.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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