



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000324239

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2351069-90.2025.8.26.0000, 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: **Deram provimento ao recurso, com observação. 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 MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 10 de abril de 2026.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2351069-90.2025.8.26.0000

COMARCA DE GUARUJÁ – 2ª VARA CÍVEL

AGRAVANTES: HENRIQUE GENARO SANTILLO, SILMARA DOS SANTOS SANTILLO

AGRAVADO: CONDOMÍNIO CONJUNTO LAS PALMAS

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ, UNIÃO FEDERAL PRU

JUÍZA PROLATORA: GLADIS NAIRA CUVERO

VOTO Nº 14.316

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL FUNDADA DESPESAS CONDOMINIAIS – Impugnação rejeitada por intempestividade – Inconformismo dos executados – Matéria veiculada que envolve adequação do valor executado ao título e alegada iliquidez e inexigibilidade – Questões de ordem pública cognoscíveis a qualquer tempo – Necessidade de enfrentamento específico e fundamentado pelo juízo de origem – Art. 489, § 1º, do CPC – Precedentes do C. STJ – Cassação da decisão agravada para que outra seja proferida, com análise dos pontos suscitados – Manutenção do efeito suspensivo até nova deliberação de primeiro grau – Recurso provido, com observação.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Henrique Genaro Santillo e Silmara dos Santos Santillo, atacando a r. decisão de fls. 729 integrada pela de fls. 740 dos autos originários proferida em sede de execução de título extrajudicial envolvendo despesas condominiais, que não conheceu de impugnação oposta pelos executados, por intempestiva.

Aduzem os agravantes, em síntese, que a matéria é de ordem pública, razão pela qual não há se falar em intempestividade. Alegam que a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

decisão agravada é nula, pois não enfrentou a questão suscitada, sem a fundamentação adequada. Insistem que não há correspondência entre os valores constantes na ata da assembleia e aqueles inseridos pelo condomínio em sua planilha, revelando o excesso de execução. Argumentam que a decisão agravada não observou o disposto no artigo 803, parágrafo único, do Código de Processo Civil que dispõe que a execução é nula quanto o título não corresponde a obrigação certa, líquida e exigível e que tal nulidade pode ser pronunciada de ofício pelo juiz ou a requerimento da parte.

O agravo, tempestivo e preparado (fls. 07/08), foi regularmente processado, com efeito suspensivo (fls. 10) e com contraminuta (fls. 26/35).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Cuida-se de execução de título extrajudicial fundada em despesas condominiais. Os requeridos foram citados por edital. A corré Silmara ingressou espontaneamente nos autos (fls. 404/409 dos autos de origem) para alegar nulidade de penhora que teria recaído sobre seus proventos. Pedido deferido (fls. 427).

Deferida a penhora do imóvel (fls. 451/453), foi ele avaliado por perícia (fls. 510/529).

Os executados impugnaram o laudo (fls. 538). Homologação do laudo em 19/09/2024 (fls. 566), confirmada pelo TJSP.

Nomeada a empresa de leilão (fls. 619/620), com posterior manifestação da União (fls. 659) e apresentação de planilha de débito atualizada para 06/2025 (fls. 665/667).

Manifestação do perito sobre o débito e sobre o edital do leilão (fls. 677/681), acolhida pela r. decisão de fls. 687 (objeto do agravo de instrumento nº 2348337-39.2025.8.26.0000, interposto pela parte



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

exequente).

Impugnação dos executados arguindo inexistência de título executivo e excesso do valor executado (fls. 720/726), tendo sobrevivido a r. decisão agravada, que não recebeu a impugnação por considerá-la intempestiva.

Pois bem.

Os agravantes sustentam, em síntese, nulidade da decisão por ausência de fundamentação quanto a temas de ordem pública, notadamente a inadequação dos valores cobrados em planilha às bases aprovadas em assembleia e a inexistência/iliquidez do título, além de apontarem excesso de execução.

O condomínio agravado apresentou contraminuta, defendendo a manutenção da decisão por intempestividade, negando excesso e arguindo, ainda, litigância de má-fé.

A r. decisão agravada limitou-se a afirmar a intempestividade da impugnação dos executados, sem enfrentar os argumentos expressamente voltados a vícios de ordem pública da atividade executiva, principalmente a alegação de descompasso entre a planilha de débitos juntada pelo exequente e os valores aprovados em assembleia, bem como a alegada inexistência ou iliquidez do título para amparar as despesas cobradas.

Os executados afirmaram que a planilha apresentada pelo condomínio indicou, ao longo do tempo, valores mensais diversos (fls. 37/39), sustentando não haver correspondência com a ata de assembleia encartada, que traria base orçamentária de referência diversa.

Não se pode olvidar que, no momento da propositura da ação, foram apresentadas a convenção condominial e as atas assembleares vigentes, e por se tratar as despesas condominiais de prestação continuada, desnecessária a apresentação das novas de atas de assembleia ao longo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

lastreadas na suposta falta de correspondência entre título e planilha.

A negativa de conhecimento por simples intempestividade, sem apreciação da qualidade pública das matérias, contraria o art. 489, § 1º, do CPC, além da diretriz do art. 803, parágrafo único, do CPC, segundo a qual a nulidade da execução por ausência dos requisitos do título pode ser pronunciada de ofício.

O condomínio, por sua vez, insiste em que haveria diversas bases orçamentárias e eventuais reajustes aprovados em assembleias não trazidas aos autos, e que os executados teriam utilizado quadro referente a outro bloco do empreendimento. Tais afirmações, entretanto, reforçam a imprescindibilidade de deliberação em primeiro grau, sob pena de supressão de instância, com possibilidade de eventual saneamento do feito (inclusive com intimação para exibição das atas correspondentes aos períodos cobrados).

Neste sentido:

“Processual. Cumprimento de sentença. Decisão que não conheceu do alegado excesso de execução em razão da preclusão temporal verificada. Pretensão à reforma. Alegação de excesso de execução que não se sujeita à preclusão da forma em que no caso concreto aventada. Decurso do prazo para impugnação que não obsta alegação de erro de cálculo, de modo que deve ser conhecida, restando aferir, na origem, se realmente existe o aventado excesso. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2261975-68.2024.8.26.0000; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Angatuba - Vara Única; Data do Julgamento: 12/06/2025; Data de Registro: 13/06/2025).

Por conseguinte, de rigor o provimento do recurso para anular a r. decisão que deixou de receber a impugnação, para análise das questões de ordem pública, para que outra seja proferida após regular contraditório e apresentação de documentos pelas partes.

Tendo em vista que já havia sido deferido efeito suspensivo
Agravo de Instrumento nº 2351069-90.2025.8.26.0000 -Voto nº 14316



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

neste agravo, diante da iminência de leilão judicial do imóvel dos agravantes, convém mantê-lo até a nova deliberação do d. Juízo *a quo* sobre as matérias ora devolvidas, de modo a evitar perecimento do resultado útil do processo.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer), bem como interposição de embargos de declaração com a finalidade exclusiva de prequestionamento.

Diante do exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, com observação.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SJ 3.3 - Unidade de Processamento Judicial de Direito Privado 3
 Pátio do Colégio, 73 - 5º andar - Centro Histórico de São Paulo -
 CEP: 01016-040 - São Paulo/SP

CERTIDÃO

Processo nº: **2351069-90.2025.8.26.0000**
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Despesas Condominiais**
 Agravante: **Henrique Genaro Santillo e outro**
 Agravado: **Condomínio Conjunto Las Palmas**
 Relator(a): **JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS**
 Órgão Julgador: **29ª Câmara de Direito Privado**

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

CERTIFICO que o v. Acórdão foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico Nacional - DJEN de hoje.

Considera-se data da publicação o 1º dia útil subsequente.

Advogado

Ednei Aranha (OAB: 137510/SP) - Paulo Sergio Pereira da Silva
 (OAB: 12491/GO) - Rayff Machado de Freitas Matos (OAB:
 24513/GO) - Rayff Machado de Freitas Matos (OAB: 482707/SP)

São Paulo, 17 de abril de 2026.

 Ana Paula Balster Martins - Matrícula M352648
 Escrevente Técnico Judiciário

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
SJ 3.3 - Unidade de Processamento Judicial de Direito Privado 3
Pátio do Colégio, 73 - 5º andar - Centro Histórico de São Paulo -
CEP: 01016-040 - São Paulo/SP

Processo nº: **2351069-90.2025.8.26.0000**
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Despesas Condominiais**
 Agravante: **Henrique Genaro Santillo e outro**
 Agravado: **Condomínio Conjunto Las Palmas**
 Relator(a): **JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS**
 Órgão Julgador: **29ª Câmara de Direito Privado**

Certifico que o v. acórdão transitou em julgado em **15/05/2026**.

São Paulo, 18 de maio de 2026.

CRISTINA SAMESIMA RIBEIRO DO VALLE - mat: M361427

Escrevente Técnico Judiciário

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
SJ 3.3 - Unidade de Processamento Judicial de Direito Privado 3
Pátio do Colégio, 73 - 5º andar - Centro Histórico de São Paulo -
CEP: 01016-040 - São Paulo/SP

Processo nº: **2351069-90.2025.8.26.0000**
 Classe: **Agravo de Instrumento**
 Assunto: **Despesas Condominiais**
 Órgão Julgador: **29ª Câmara de Direito Privado**
 Partes: **são agravantes HENRIQUE GENARO SANTILLO e SILMARA DOS SANTOS SANTILLO, é agravado CONDOMÍNIO CONJUNTO LAS PALMAS**
 Foro/Vara de origem: **Foro de Guarujá - 2ª Vara Cível**
 Nº do processo na origem: **1004816-23.2020.8.26.0223**

Certifico que, nesta data, enviei o e-mail com a comunicação do trânsito em julgado à Vara de Origem e encaminhei os presentes autos ao arquivo.

São Paulo, 18 de maio de 2026.

CRISTINA SAMESIMA RIBEIRO DO VALLE -
Matrícula M361427
Escrevente Técnico Judiciário


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

Rua Silvio Daige, nº 280, --, Jardim Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3346-4807, Guarujá-SP - E-mail: upj1a4cvguaruja@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1004816-23.2020.8.26.0223**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Conjunto Las Palmas**
 Executado: **Henrique Genaro Santillo e outro**

CONCLUSÃO

Em 12 de junho de 2026.

Faço estes autos conclusos à MM. Juíza de Direito

Dra. GLADIS NAIRA CUVERO

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gladis Naira Cuvero**

Vistos.

Cumpra-se o V. Acórdão de fls. 783/792. Em atendimento à determinação, passo a analisar a impugnação.

Trata-se de impugnação ao cumprimento de sentença/oposição à execução apresentada por HENRIQUE GENARO SANTILLO e SILMARA DOS SANTOS SANTILLO, na qual sustentam, em síntese: (i) inexistência de título executivo extrajudicial, sob o argumento de ausência de certeza e liquidez do débito; e (ii) excesso de execução, afirmando discrepância entre os valores constantes da ata assemblear e aqueles cobrados pelo exequente, postulando, ao final, a extinção da execução ou, subsidiariamente, a redução do débito.

A impugnação não comporta acolhimento. No que tange à **alegação de inexistência de título executivo extrajudicial**, o crédito exequendo decorre de contribuições condominiais, hipótese expressamente prevista como título executivo extrajudicial pelo artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil. A convenção condominial e as atas assembleares, acompanhadas de demonstrativo do débito, configuram suporte suficiente à execução, sendo desnecessária a individualização prévia do valor exato devido por cada condômino, desde que existente critério objetivo de rateio que permita a apuração por simples cálculo aritmético.

No caso, os próprios impugnantes reconhecem a existência de convenção e de ata de assembleia, limitando-se a questionar a forma de cálculo adotada pelo exequente e a suposta ambiguidade do valor indicado. Todavia, tais alegações não infirmam a executividade do título, mas, quando muito, dizem respeito à apuração do *quantum debeatur*, o que não é suficiente para afastar a certeza e exigibilidade da obrigação. **Assim, não se verifica ausência de título executivo, inaplicáveis, por conseguinte, os artigos 485, IV, e 803, parágrafo único, do Código de Processo Civil.**

No tocante à **alegação de excesso de execução**, igualmente não assiste razão aos


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

Rua Silvio Daige, nº 280, --, Jardim Tejereba - CEP 11440-550, Fone: (13) 3346-4807, Guarujá-SP - E-mail: upj1a4cvguaruja@tjsp.jus.br

impugnantes. Nos termos da legislação processual, a arguição de excesso deve ser acompanhada de demonstrativo discriminado e atualizado do valor que a parte entende correto, com indicação precisa do erro imputado. No entanto, embora os executados tenham juntado planilha, esta se fundamenta em premissa hipotética, consistente na interpretação unilateral de que o valor indicado na ata ("903") corresponderia a rateio diverso daquele efetivamente adotado pelo condomínio, sem demonstração de que tal critério reflita a deliberação assemblear válida. Ademais, eventual controvérsia quanto ao critério de cálculo não conduz à extinção do feito, podendo, quando necessário, ser suprida mediante simples apuração aritmética, o que é compatível com a própria natureza das obrigações condominiais.

Por fim, não se verifica a presença dos requisitos necessários para a suspensão dos atos executivos, notadamente a probabilidade do direito alegado, motivo pelo qual não há fundamento para o sobrestamento do leilão ou da execução.

Diante do exposto, rejeito integralmente a impugnação apresentada, mantendo-se hígida a execução, com regular prosseguimento do feito.

Posto isso, JULGO IMPROCEDENTE a impugnação entre as partes supra indicadas.

Custas nos termos da lei. No mais, no que tange aos honorários aplicável a Súmula 519 do STJ, nos termos do artigo 927 do Código de Processo Civil. Assim, ***"na hipótese de rejeição da impugnação ao cumprimento de sentença, não são cabíveis honorários advocatícios. (SÚMULA 519, CORTE ESPECIAL, julgado em 26/02/2015, DJe 09/03/2015, DJe 02/03/2015)"***.

Intime-se o leiloeiro para realização de novas praças devendo, nos termos do V. Acórdão de fls. 771/780, constar do edital de modo claro e expresso, que os débitos condominiais incidentes sobre o imóvel, caso não totalmente satisfeitos pelo preço da arrematação, permanecerão de responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 1.345 do Código Civil e da natureza propter rem da obrigação.

Intime-se.

Guarujá, 15 de julho de 2026.

GLADIS NAIRA CUVERO
Juiza de Direito

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