



**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
**COMARCA DE SENADOR CANEDO**  
1ª Vara Cível

Protocolo nº 5047718-15.2018.8.09.0174

## DECISÃO

Trata-se de **exceção de pré-executividade** deduzida por **SILMA CRISTINA RODRIGUES** no curso da ação de execução de taxas condominiais ajuizada pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PALACE SÃO FRANCISCO**, partes já devidamente qualificadas.

A excipiente/executada alega, no evento nº 146, a nulidade do título executivo por não estar amparado em convenção condominial ou ata de assembleia geral, bem como a invalidade dos boletos bancários apresentados emitidos em data posterior à inadimplência alegada, requerendo ainda a concessão dos benefícios da justiça gratuita.

O excepto/exequente, por sua vez, impugnou a objeção no evento nº 149 sustentando a regularidade da execução e a existência de título executivo extrajudicial válido consistindo em boletos bancários, planilhas discriminadas e outros documentos aptos a comprovar a origem e liquidez do crédito exequendo.

### **Relatado em síntese. DECIDO.**

*Ab initio indefiro* o pedido de concessão dos benefícios da justiça gratuita formulado pela excipiente/executada, eis que não comprovou minimamente a indigitada hipossuficiência financeira nos termos da Lei 1.060/50.

A exceção de pré-executividade é remédio jurídico-processual independente dos embargos, e tem cabimento quando a objurgação contra o título possa ser reconhecida de ofício pelo juiz.

Nesse tocante, cumpre ressaltar que embora seja a execução um processo de coação simplificado isto não significa que o devedor esteja desamparado de técnicas de defesa, já que o meio adequado ao exercício dessa prerrogativa constitucional é a oposição de embargos mediante prévia garantia do valor executado.

Entretanto a doutrina forjou e a jurisprudência tem admitido que determinadas matérias sejam discutidas no próprio contexto da execução por meio do que se convencionou chamar de exceção de pré-executividade, muito embora possua natureza jurídica de objeção.

Referido instituto tem cabimento apenas em caráter excepcional, especialmente quando verificada a ausência de pressupostos processuais ou de alguma das chamadas condições da ação, matérias de ordem pública e que podem ser conhecidas de ofício em qualquer fase do processo.

Assim, tem-se admitido na estreita via da exceção de pré-executividade o exame de fatos modificativos, extintivos ou impeditivos do direito da parte exequente a exemplo da prescrição, decadência, pagamento, remissão, anistia etc.

Seu processamento exige, tão somente, que as alegações estejam amparadas em prova inequívoca e pré constituída sem a necessidade, portanto, de dilação probatória, matéria de ação incidental prejudicial de mérito denominada embargos.

Pois bem. Na presente hipótese a excipiente/executada sustenta a nulidade do título exequendo argumentando que os valores cobrados não têm respaldo em convenção condominial ou ata de assembleia geral, bem ainda defende a invalidade dos boletos bancários apresentados porquanto emitidos em data posterior à inadimplência alegada.

Todavia razão não lhe assiste.

Conforme previsto nos artigos 783 e 784, inciso X, do Código de Processo Civil, os créditos referentes às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício previstas na respectiva convenção, ou mesmo aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas constituem título executivo extrajudicial dotado de certeza, liquidez e exigibilidade.

*In casu*, cotejando a documentação juntada no evento nº 1 verifico que foi anexada a ata da assembleia realizada em 2017, e cópia da convenção do condomínio que disciplina os direitos e deveres dos condôminos, além do demonstrativo do débito e boletos referentes às taxas condominiais inadimplidas.

Ademais a emissão de segunda via dos boletos bancários próximo à propositura da demanda não prejudica a validade da cobrança, eis que tal prática visa apenas viabilizar o ajuizamento da execução sendo irrelevante, para fins de validade do título, a data da emissão da segunda via.

Sobre a matéria transcrevo o seguinte julgado do egrégio Tribunal de Justiça de Goiás:

***APELAÇÃO CÍVEL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. EXECUÇÃO DE TAXA CONDOMINIAL. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL DOTADO DE LIQUIDEZ E EXIGIBILIDADE. SENTENÇA CASSADA. I - Em conformidade aos preceitos do inciso X, do artigo 784, do CPC/15, constitui título executivo extrajudicial o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas. II - Os débitos são decorrentes do não pagamento de taxas condominiais, o que restou documentalmente provado pela parte exequente/apelante através da juntada da planilha de inadimplência e dos boletos referentes às taxas de***

*condomínio que não foram pagas. III - Assim, impõe-se a cassação da sentença, com o retorno dos autos ao juízo de origem para o regular prosseguimento da demanda executiva. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA. SENTENÇA CASSADA. (TJGO, Apelação Cível n.º 02480-48.43.2017.8.09.0051, Relator Des. Amaral Wilson De Oliveira, 2ª Câmara Cível, Data de Julgamento: 26/09/2018, Data de Publicação: DJ de 26/09/2018)*

Com efeito, concludo que o título de crédito exequendo preenche os requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade, não havendo irregularidades aparentes que obstem o prosseguimento da execução, sendo o quanto basta ao deslinde da *vexata quaestio*.

Ante o excerto, **REJEITO** a presente exceção de pré-executividade e, de consequência, **determino** o normal prosseguimento da ação executiva.

Preclusa a presente, e tendo em vista que já houve a homologação da avaliação do imóvel, desde logo **defiro** o pedido de hasta pública formulado no evento nº 139.

Dando prosseguimento aos atos expropriatórios, procedam ao necessário à realização do leilão eletrônico.

À serventia para expedir edital observando o seguinte:

a) os requisitos do art. 886 do CPC;

b) afixar o edital no mural do Fórum com antecedência mínima de cinco dias da hasta pública (art. 887, §3º do CPC);

c) publicar o edital no Diário Oficial com antecedência mínima de cinco dias da hasta pública (art. 887, §1º do CPC);

d) cientificar as pessoas descritas no art. 889, também com no mínimo cinco dias de antecedência.

Nos termos do que dispõe o art. 885 do CPC, promovam o cadastramento da hasta pública (primeiro pregão) conforme as datas a serem indicadas pelos leiloeiros.

No primeiro pregão não serão admitidos valores inferiores ao valor da avaliação do bem.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 50% da última avaliação atualizada, ou 80% do valor da avaliação atualizada caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

Para a realização do leilão ou praça nomeio a empresa **Vecchi Leilões**, por intermédio de sua representante legal **Sra. Camilla Vecchi**, que segundo consta é autorizada e credenciada pela JUCEG nº 57 e habilitada perante o TJ/GO para o mister.

A propósito fixo a comissão da leiloeira em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados; no caso de adjudicação 1% sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo exequente; e em caso de remição ou transação, 1% sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo executado.

Nos termos do art. 895 do CPC defiro a possibilidade de pagamento do bem arrematado em até 30 (trinta) prestações mensais e sucessivas, para bens imóveis, e em até 6 (seis) prestações mensais e sucessivas para bens móveis, mediante hipoteca sobre o próprio bem no caso de imóvel, e caução idônea no caso de móvel, devendo a primeira parcela ser depositada no prazo máximo e improrrogável de 3 (três) dias a contar da arrematação, e as demais a cada 30 dias, observando-se que a comissão do leiloeiro deverá ser paga imediatamente, mas a carta de arrematação ou mandado para entrega será expedida apenas após o último pagamento.

Consoante disciplina do art. 879, inciso II do CPC, determino que o leilão seja realizado eletronicamente através do *site* [www.vecchileiloes.com.br](http://www.vecchileiloes.com.br).

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico, fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital através do sítio eletrônico [www.vecchileiloes.com.br](http://www.vecchileiloes.com.br).

Considerando a publicação do edital no *site* acima indicado, dispense a obrigatoriedade de sua publicação em jornal de grande circulação por força do que dispõe o art. 887, §3º do CPC, facultado ao credor ou leiloeiro, a fim de conferir maior publicidade e, por consequência, aumentar a possibilidade de arrematação, a publicação também por outros meios.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos nos artigos 886 e 887 do Código de Processo Civil.

Deverá constar do edital, também, que:

1- Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem qualquer garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;

2- O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e os débitos de condomínio que ficam subrogados no preço da arrematação;

3- Em caso de venda parcelada a leiloeira se encarregará da emissão das guias e, após o pagamento, comprovação nos autos;

4- Até o início do leilão o interessado poderá apresentar, até a primeira etapa, proposta de aquisição em prestações por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895 do Código de Processo Civil, e até o início da segunda etapa proposta por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada, ou 80% do valor de avaliação atualizada caso se trate de imóvel de incapaz.

Ficam autorizados os funcionários da leiloeira, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela *internet*, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados agendando as datas para visitas.

Igualmente ficam autorizados os funcionários da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente material fotográfico para inserir no portal do gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características dos bens que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo deverão ser cientificados o(s) executado(s) e as demais pessoas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio fica autorizado a própria leiloeira encaminhar também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente ao procedimento.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intemem a parte executada, na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria Pública, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado constituído, não constando do procedimento seu endereço atual ou, ainda, não sendo encontrado(s) no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

**Este ato possui força de mandado/ofício nos termos do artigo 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da CGJ/TJGO.**

Intemem.

Senador Canedo-GO, 16 de dezembro de 2024.

**Dr. Andrey Máximo Formiga**  
Juiz de Direito