



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0828487-46.2022.8.19.0203

APELANTE : CONDOMINIO DE SERVICOS D'ALDEIA

APELADO : JULIANA MOORBY DESLANDES SIQUEIRA

JUIZ SENTENCIANTE: LIVINGSTONE DOS SANTOS SILVA FILHO

RELATOR: DES. JOÃO BATISTA DAMASCENO

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXCEÇÃO DE PRE-EXECUTIVIDADE. EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. AUSENCIA DE CERTEZA, LIQUIDEZ E EXIGIBILIDADE DO TÍTULO. SENTENÇA ACOLHENDO A EXCEÇÃO E JULGANDO EXTINTA A EXECUÇÃO. IRRESIGNAÇÃO DO EXEQUENTE.

I. Caso em exame

1. Ação de execução por título extrajudicial (cotas condominiais) julgada extinta ante acolhimento de exceção de pre-executividade em razão da ausência de certeza, liquidez e exigibilidade do título.

II. Questão em discussão

2. Cinge-se a controvérsia quanto a verificação da existência de título hábil a embasar a execução relativa a cotas condominiais inadimplidas.

III. Razões de decidir

3. A presente execução se baseia na convenção do condomínio, na forma do art. 784, X do CPC. Dessa forma, na sistemática do novo Código de Processo Civil, as cotas condominiais passaram a ter natureza de título executivo extrajudicial, conforme disciplinado no art. 784, X, do Código de Processo Civil.

4. Isto lhes confere prerrogativas de certeza, liquidez e exigibilidade. Em consequência, pode o detentor deste tipo

M



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

de título utilizar-se do procedimento da execução fundada em título extrajudicial, porém, desde que o valor destas cotas sejam comprovadas e a forma é a correspondente ata de assembleia que fixou o valor de cada ou percentual de reajustes.

5. No caso, a Execução se fundou em dois supostos títulos executivos diferentes, a saber: (I) um acordo firmado pela Excipiente e (II) demais obrigações condominiais inadimplidas, correspondente ao período de Janeiro à Maio de 2018; Novembro de 2018; Julho à Setembro de 2019; Novembro e Dezembro de 2019 e Julho à Setembro de 2022.

6. É sabido que o CPC/15, em seu art. 786, estabelece dois pressupostos básicos para que se realize qualquer execução, a saber, o título executivo e a exigibilidade da obrigação. No caso em tela, não há sequer um documento apresentado pelo Exequente com força executiva. A exequente não junta o suposto acordo assinado

7. Com efeito, a jurisprudência do STJ tem entendimento no sentido de que são documentos aptos a comprovar o crédito condominial a cópia da convenção de condomínio e/ou da ata da assembleia que estabeleceu o valor das cotas condominiais ordinárias ou extraordinárias (art.1.333, caput, do CC/02) somados aos demais documentos demonstrativos da inadimplência (REsp n. 2.048.856/SC, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 25/5/2023).

8. Assim, verificam-se ausentes os documentos que especificam valores e data de vencimento da dívida, uma vez a presente demanda foi instruída apenas com a certidão de matrícula do imóvel e uma planilha de débitos, sem a convenção de condomínio e/ou da ata da assembleia que estabeleceu o valor das cotas e sem os boletos que especificam os valores mensais do rateio do condomínio e

M





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

as datas de vencimento da dívida, inexistindo liquidez, certeza e exigibilidade na cobrança das taxas condominiais via ação de execução.

IV. Dispositivo e tese

9. Recurso conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos da Apelação Cível nº. 0828487-46.2022.8.19.0203, em que figuram como apelante e apelado as partes acima indicadas.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Primeira Câmara de Direito Privado (antiga 27ª Câmara Cível) do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em conhecer e negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator.

RELATÓRIO

Trata-se de ação de execução por título extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DE SERVIÇOS D'ALDEIA em face de JULIANA MOORBY DESLANDES SIQUEIRA, aduzindo estar a condômina inadimplente com o pagamento das cotas condominiais, consoante a planilha de débito acostada a petição inicial.

Regularmente citada, ofereceu a Condômina exceção de pré-executividade, sustentando a nulidade da execução, por estar o título despojado das características de liquidez e exigibilidade.

Manifestou-se o Exequente, destacando a legitimidade da presente demanda e do título que a embasava.

Sobreveio a sentença de index 161662694 nos seguintes termos:

M

Desembargador JOÃO BATISTA DAMASCENO
Beco de Música, 175 — Lâmina IV — Gabinete 311
Centro - Rio de Janeiro — CEP: 20021-315





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

Em que pese o esforço do i. patrono do Exequente, entende o Juízo que há de ser o feito extinto sem apreciação do mérito, por ausência de liquidez, certeza e exigibilidade do título executivo, indeferindo-se, pois, a inicial.

Com efeito, o art. 784, X do CPC confere ao crédito relativo às contribuições condominiais o "status" de título executivo extrajudicial, desde que previsto em convenção e documentalmente comprovado.

A convenção prevê efetivamente as contribuições condominiais ordinárias e extraordinárias, o que é corrente nas leis que regem o Condomínio.

Ocorre que a inicial não veio instruída com as cotas condominiais, atas das assembleias e da convenção para demonstrar a origem das despesas e da cobrança, o que afasta, portanto, a liquidez e certeza do título executivo, sendo certo que o exequente só acostou a planilha do débito e a certidão do RGI do imóvel.

Cite-se a lição da jurisprudência:

0510558-44.2015.8.19.0001 - APELAÇÃO

1ª Ementa Des(a). LINDOLPHO MORAIS MARINHO - Julgamento: 27/02/2018 - DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL PROCESSUAL. CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. INADIMPLENTO DE COTAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA DE INDEFERIMENTO DA INICIAL. O ART. 784, INCISO X, DO CPC, PREVÊ QUE CONSTITUI TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL O CRÉDITO REFERENTE ÀS CONTRIBUIÇÕES ORDINÁRIAS OU EXTRAORDINÁRIAS, PREVISTAS EM CONVENÇÃO OU APROVADAS EM ASSEMBLEIA GERAL, DESDE QUE DOCUMENTALMENTE COMPROVADAS. NÃO COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS LEGAIS. RECURSO NÃO PROVIDO. As cotas de condomínio são títulos executivos extrajudiciais, mas desde que sejam documentalmente comprovadas. In casu, não restou caracterizada a taxa condominial como título executivo, que possa permitir que o condomínio possa se beneficiar desta novidade introduzida pelo CPC/15 para cobrança judicial dos créditos condominiais inadimplidos. Sentença de indeferimento da inicial correta. Recurso a que se nega provimento.

M

Desembargador JOÃO BATISTA DAMASCENO
Beco de Música, 175 — Lâmina IV — Gabinete 311
Centro - Rio de Janeiro — CEP: 20021-315





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

Impõe-se, pois, o indeferimento da inicial, pela imprestabilidade do título.

EX POSITIS, ACOLHO A EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE E JULGO EXTINTO O FEITO SEM APRECIÇÃO DO MÉRITO, INDEFERINDO A INICIAL DA EXECUÇÃO, pela ausência de certeza, liquidez e exigibilidade do título, o que faço com fulcro nos arts. 784, X e 924, I do diploma processual civil.

Ante ao exposto, ACOLHO a exceção de pré executividade e JULGO EXTINTA A EXECUÇÃO. Condeno o Exequente no pagamento das despesas do processo e honorários advocatícios de sucumbência, os quais fixo em 10% do valor da execução. P. I.

Apela a parte autora/exequente no index 168744706 alegando que restando evidente que a decisão de extinção da execução se baseou exigências formais excessivas e desproporcionais, em desacordo com a jurisprudência consolidada sobre a matéria.

Alega a existência de ata da AGE, devidamente registrada, esclarecendo que a transformação se deu em observância ao Código Civil, notadamente os artigos 623 e seguintes, consolidando a constituição jurídica do condomínio, sendo que tal documento possui presunção de veracidade e confirma a ciência inequívoca do embargante quanto à natureza condominial da obrigação de pagamento das despesas comuns, nos termos do artigo 1.315 e 1.336, I, do Código Civil.

Acrescenta que o segundo aspecto a ser considerado é que o próprio Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) do apelante atesta a sua constituição como Condomínio Edilício, conforme o Código Nacional de Atividade Econômica (CNAE) 308-5. Tal informação é relevante, pois demonstra que o apelante é uma entidade formalmente reconhecida como condomínio edilício, possuindo personalidade jurídica própria e legitimidade para cobrar as contribuições condominiais

M

Desembargador JOÃO BATISTA DAMASCENO
Beco de Música, 175 — Lâmina IV — Gabinete 311
Centro - Rio de Janeiro — CEP: 20021-315





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

Assim, verifica-se que a petição inicial se encontra adequadamente instruída com elementos probatórios suficientes para identificar a origem do crédito e atender aos requisitos normativos e jurisprudenciais aplicáveis.

Portanto, a pretensão executiva do condomínio é plenamente amparada tanto pela legislação processual quanto pelo entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, demonstrando-se a regularidade da ação e a pertinência do pedido de satisfação do crédito exequendo.

Requer a reforma da r. sentença para garantir a segurança jurídica, a correta aplicação da legislação vigente, o equilíbrio financeiro da administração do condomínio e a proteção da coletividade condominial, que não pode ser injustamente onerada pelos prejuízos decorrentes do inadimplemento das obrigações de alguns condomínios.

Foram apresentadas contrarrazões no index 174977795.

É o relatório.

VOTO

O recurso é tempestivo e reúne os demais requisitos de admissibilidade, razão pela qual dele se conhece.

A presente execução se baseia na convenção do condomínio, na forma do art. 784, X do CPC que assim dispõe:

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;

M

Desembargador JOÃO BATISTA DAMASCENO
Beco de Música, 175 — Lâmina IV — Gabinete 311
Centro - Rio de Janeiro — CEP: 20021-315





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

Dessa forma, na sistemática do novo Código de Processo Civil, as cotas condominiais passaram a ter natureza de título executivo extrajudicial, conforme disciplinado no art. 784, X, do Código de Processo Civil.

Isto lhes confere prerrogativas de certeza, liquidez e exigibilidade. Em consequência, pode o detentor deste tipo de título utilizar-se do procedimento da execução fundada em título extrajudicial, porém, desde que os valores destas cotas sejam comprovados e a forma é a correspondente ata de assembleia que fixou o valor de cada ou percentual de reajustes.

No caso, a Execução se fundou em dois supostos títulos executivos diferentes, a saber: (I) um acordo firmado pela Excipiente e (II) demais obrigações condominiais inadimplidas, correspondente ao período de Janeiro à Maio de 2018; Novembro de 2018; Julho à Setembro de 2019; Novembro e Dezembro de 2019 e Julho à Setembro de 2022.

É sabido que o CPC/15, em seu art. 786, estabelece dois pressupostos básicos para que se realize qualquer execução, a saber, o título executivo e a exigibilidade da obrigação.

No caso em tela, não há sequer um documento apresentado pelo Exequente com força executiva. A exequente não junta o suposto acordo assinado

Com efeito, a jurisprudência do STJ tem entendimento no sentido de que são documentos aptos a comprovar o crédito condominial a cópia da convenção de condomínio e/ou da ata da assembleia que estabeleceu o valor das cotas condominiais ordinárias ou extraordinárias (art.1.333, caput, do CC/02) somados aos demais documentos demonstrativos da inadimplência (REsp n. 2.048.856/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 25/5/2023).

M

Desembargador JOÃO BATISTA DAMASCENO
Beco de Música, 175 — Lâmina IV — Gabinete 311
Centro - Rio de Janeiro — CEP: 20021-315





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

Assim, verificam-se ausentes os documentos que especificam valores e data de vencimento da dívida, uma vez a presente demanda foi instruída apenas com a certidão de matrícula do imóvel e uma planilha de débitos, sem a convenção de condomínio e/ou da ata da assembleia que estabeleceu o valor das cotas e sem os boletos que especificam os valores mensais do rateio do condomínio e as datas de vencimento da dívida, inexistindo liquidez, certeza e exigibilidade na cobrança das taxas condominiais via ação de execução.

Logo, a ausência de documento essencial à propositura da ação, que comprove que a obrigação se reveste de certeza, liquidez e exigibilidade não há como prosseguir a ação executiva.

Ante o exposto, voto no sentido de conhecer e negar provimento, majorando em 2% os honorários advocatícios em grau recursal.

Rio de Janeiro, 03 de abril de 2025.

JOÃO BATISTA DAMASCENO
DESEMBARGADOR RELATOR

M

Desembargador **JOÃO BATISTA DAMASCENO**
Beco de Música, 175 — Lâmina IV — Gabinete 311
Centro - Rio de Janeiro — CEP: 20021-315

