

17ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0023651-79.2021.8.19.0209

APELANTE: FAMILY CLUB CONDOMÍNIO

APELADO: SPE CHL XII INCORPORAÇÕES LTDA

RELATORA: DES. SANDRA SANTARÉM CARDINALI

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS.

I. Caso em exame

1. Trata-se de execução de título extrajudicial fundada em débitos condominiais. 2. O processo foi extinto sem análise de mérito, tendo a sentença indeferido a petição inicial, uma vez que a parte autora não juntou documento necessário à liquidez do título extrajudicial, com a estipulação do valor da cota condominial.

II. Questão em discussão

3. Cinge-se a controvérsia recursal à análise acerca da possibilidade de conversão da presente execução para ação de cobrança, após havido o indeferimento da petição inicial.

III. Razões de decidir

4. Do teor as Atas das Assembleias juntadas pelo apelante não é possível extrair o valor nominal da cota condominial referente à unidade do apelado do período cobrado, não contendo indicação do montante inadimplido, o que conduziu, com acerto, ao indeferimento da petição inicial ante a ausência de título executivo extrajudicial. 5. Incabível o acolhimento do pleito recursal, para que seja recebida a emenda à inicial anexada ao recurso, contendo a conversão de rito para Ação de Cobrança. Isso porque, o juízo a quo, por duas vezes, determinou que o exequente procedesse à emenda ou complementação da inicial, tendo cumprido o disposto no artigo 320 c/c 321 do CPC. O autor, por seu turno, somente em sede recursal formulou o pedido de conversão da execução em ação de cobrança, tratando-se de matéria inovadora, que não foi requerida de modo subsidiário na inicial da execução ou em petição posterior, sendo deduzida apenas após a prolação de sentença.

IV. Dispositivo

6. Recurso desprovido.

Dispositivos relevantes citados: Art. 485, I, do CPC; Art. 783 do CPC; art. 784, X, do CPC.

Jurisprudência relevante citada: Processo: 0190121-79.2020.8.19.0001 – APELAÇÃO; Relator: Des(a). WILSON DO NASCIMENTO REIS - Julgamento: 20/07/2021 - DECIMA SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL); 0815851-71.2023.8.19.0087 – APELAÇÃO 1ª Ementa Des(a). ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA - Julgamento: 20/06/2024 - DECIMA SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL)

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos da Apelação Cível de referência, em que constam como partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a 17ª Câmara De Direito Privado (antiga 26ª Câmara Cível) do Tribunal de Justiça, por unanimidade, em **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto da Relatora.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta por **FAMILY CLUB CONDOMÍNIO** à sentença proferida pelo Exmo. Juiz Luiz Felipe Negrão, da 3ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca - Comarca da Capital que, nos autos da ação de execução por título extrajudicial, movida pelo apelante em face de SPE CHL XII INCORPORAÇÕES LTDA., julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, na forma do Art. 485, I, do CPC, nos seguintes termos (index. 192):

Trata-se de execução de título extrajudicial que tramitou entre as partes acima epigrafadas. Foi determinada a emenda à inicial e a parte autora, embora regularmente intimada, não cumpriu o despacho corretamente. É o breve relatório. Decido. Como se verifica até a presente data não foi atendida a determinação judicial de forma correta, não podendo o Juízo ficar aguardando o cumprimento voluntário da mesma. As atas de fls. 189 e seguintes tratam dos mais diversos assuntos, salvantes a estipulação do valor da cota condominial, documento necessário à liquidez do presente título extrajudicial. O descumprimento da determinação (art. 321, parágrafo único, do NCPC) acarreta o indeferimento da exordial, sendo inaplicável ao caso a exigência da intimação pessoal. Neste diapasão, transcrevo texto da r. decisão do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, no Resp. 1.278.110-RJ, Rel. Min. Sidnei Beneti, dec. monocrática 29/02/2012, pub. 09/03/2012, "in verbis": " (...) O tema já está pacificado pela jurisprudência desta Corte, de modo que o recurso deve ser julgado monocraticamente pelo Relator, segundo orientação firmada, com fundamento no art. 557 do CPC, desnecessário, portanto, o envio às sobrecarregadas pautas de julgamento deste Tribunal (...) (...) Quanto à aplicação do artigo 267, § 1º, do Código de Processo Civil, essa Corte já pacificou o entendimento de que a intimação pessoal só é necessária para os casos de extinção do processo pelos incisos II (processo parado por mais de um ano por negligência das partes) e III (abandono da causa) do mesmo artigo. Nesse sentido: PROCESSO CIVIL. DECISÃO PROFERIDA EM INCIDENTE PROCESSUAL. PUBLICAÇÃO TAMBÉM NA AÇÃO PRINCIPAL. DESNECESSIDADE. AÇÃO RESCISÓRIA. DEPÓSITO PRÉVIO. AUSÊNCIA DE COMPLEMENTAÇÃO. INDEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL. EXTINÇÃO DA AÇÃO SEM APRECIAÇÃO DO MÉRITO. INTIMAÇÃO

PESSOAL DA PARTE. DESNECESSIDADE. 1. Inexiste dispositivo legal ou princípio geral de direito o qual imponha - ou mesmo recomende - que decisões proferidas em incidentes processuais sejam noticiadas também nos autos principais. Incumbe ao advogado acompanhar com igual diligência todos os seus processos, não apenas as ações principais, mas também as medidas a elas correlatas, como é o caso da impugnação ao valor da causa, que tem reflexo direto e determinante no próprio deferimento da petição inicial. 2. Deve-se, na medida do possível, simplificar o trâmite do processo, livrando-o de óbices e burocracias que possam transformar a ação em terreno incerto, repleto de armadilhas. Todavia, a mitigação de regras processuais cede frente à necessidade de proteção de direitos fundamentais da parte contrária, como o devido processo legal, a paridade de armas e a ampla defesa. 3. De acordo com o art. 490 do CPC, a falta ou insuficiência do depósito prévio motiva o indeferimento da petição inicial, conduzindo à extinção da ação rescisória sem apreciação do mérito, nos termos do art. 267, I, do CPC, situação que dispensa a prévia intimação pessoal da parte, visto que o § 1º desse mesmo dispositivo legal somente exige essa providência nas hipóteses dos incisos II e III. 4. Agravo a que se nega provimento. (AgRg na AR 3223/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/11/2010, DJe 18/11/2010) RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. INTIMAÇÃO. QUARENTA E OITO HORAS. ART. 267, § 1º, DO CPC. EMENDA À INICIAL. INÉRCIA. NÃO-CABIMENTO. A determinação de intimação pessoal da parte, nos termos do art. 267, § 1º, do CPC, para suprir a falta processual em 48 (quarenta e oito) horas, aplica-se apenas aos casos previstos nos incisos II e III, do referido dispositivo, sendo desnecessária quando o processo é extinto, sem julgamento do mérito, porque a parte deixou de emendar a inicial, na forma do art. 284 do CPC. 2. Recurso especial não provido. (REsp 1200671/RJ, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 14/09/2010, DJe 24/09/2010) PROCESSO CIVIL. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO. INTIMAÇÃO PESSOAL. ART. 267, § 1º, DO CPC. 1. A determinação de intimar a parte pessoalmente - prevista no art. 267, § 1º, do CPC - para suprir a falta em 48 (quarenta e oito) horas aplica-se apenas aos casos previstos nos incisos II e III do referido dispositivo, sendo desnecessária na hipótese de extinção do processo, sem julgamento do mérito, inserta no inciso I do mesmo dispositivo. 2. Recurso especial provido. (REsp 476932/PE, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA TURMA, julgado em 23/05/2006, DJ 03/08/2006, p. 247)" Posto isso, INDEFIRO A INICIAL e, em consequência, JULGO EXTINTO o presente feito, sem análise do mérito, nos termos do art. 485, I, do Novo Código de Processo Civil. Despesas pela parte autora. Transitado em julgado, observadas as formalidades legais, dê-se baixa e remetam-se os autos à Central de Arquivamento. Sentença registrada e assinada digitalmente. Publique-se e intime-se.

Rejeitados os embargos de declaração (index. 211 e 226), apela o condomínio autor (index. 233), alegando que, "em virtude do princípio da boa-fé objetiva aplicado ao processo civil por força do artigo 5º do Código de Processo Civil, deve ser oportunizada à ora Apelante nova possibilidade de emenda à inicial para total adequação do requerido", pugnando pelo recebimento da inicial, em anexo, contendo a conversão de rito para Ação de Cobrança.

Sem manifestação do recorrido, ante a ausência de citação (index. 329).

É o Relatório.

VOTO

O recurso é tempestivo, estando regular o preparo (index. 324) e adequado à impugnação pretendida, satisfeitos os requisitos de admissibilidade, merecendo ser conhecido.

Trata-se de execução de título extrajudicial fundada em débitos condominiais.

Cinge-se a controvérsia recursal à análise acerca da possibilidade de conversão da presente execução para ação de cobrança, após havido o indeferimento da petição inicial.

In casu, como dito, o processo foi extinto sem análise de mérito, tendo a sentença indeferido a petição inicial, uma vez que a parte autora não juntou documento necessário à liquidez do título extrajudicial, com a estipulação do valor da cota condominial.

De fato, o art. 784, X, do CPC, estabelece que é 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”.

Assim, para que o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício possa ser executado pela via estreita da execução por quantia certa, faz-se necessário que se apresente o título executivo extrajudicial, documentalmente, por meio de convenção de condomínio ou ata de assembleia geral, para que se possa atestar a certeza e a liquidez da dívida.

Instado o condomínio a emendar a inicial, sob pena de indeferimento, para que o feito fosse instruído a ata da assembleia condominial fixando o valor da cota condominial, documento hábil a conferir liquidez ao título executivo em questão (index. 83), a parte autora manifestou-se ao index. 89,

requerendo a juntada da ata de assembleia que contém a previsão orçamentária do período cobrado na inicial.

O juízo *a quo*, em despacho do index. 100, oportunizou novo prazo para que o condomínio autor emendasse a inicial, tendo sido juntada pelo autor a peça do index. 107, em que não se vê pedido de conversão de rito para Ação de Cobrança.

Como cediço, no caso em análise, faz-se necessário que conste em ata de assembleia a aprovação do valor consolidado da dívida do condômino, de maneira a não gerar dúvidas em torno de sua certeza e liquidez, constituindo-se, a partir daí, em instrumento hábil para a constituição de título executivo extrajudicial, tendo em vista que “a execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível” (art. 783 do CPC).

Todavia, do teor as Atas das Assembleias juntadas pelo apelante não é possível extrair o valor nominal da cota condominial referente à unidade do apelado do período cobrado, não contendo indicação do montante inadimplido, o que conduziu, com acerto, ao indeferimento da petição inicial ante a ausência de título executivo extrajudicial.

Sobre o tema:

0815851-71.2023.8.19.0087 – APELAÇÃO 1ª Ementa Des(a). ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA - Julgamento: 20/06/2024 - DECIMA SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL) Ação de execução de título extrajudicial, julgada extinta, por indeferimento da inicial, ante a ausência do título executivo extrajudicial, nos termos dos artigos 320, 321, 485, inciso X, 783 e 784, inciso X do Código de Processo Civil. Apelação do Exequente. Em se tratando de cotas condominiais, o valor do crédito a ser executado deve estar expressamente previsto na respectiva convenção ou aprovado em assembleia geral, devendo o fato ser comprovado documentalmente. Apelante que instruiu a inicial com cópia da Convenção do Condomínio, das Atas das Assembleias Gerais realizadas nos dias 07/08/2019, 17/11/2021, 23/11/2022 e 09/11/2023, além da certidão do Registro de Imóveis e de planilha discriminada do débito. Atas juntadas aos autos, nas quais não constam deliberação pormenorizada sobre o valor da cota condominial, eventual constituição em mora do devedor, e quais seriam as despesas inadimplidas (taxas ordinárias, extraordinárias, emergenciais), existindo apenas a indicação do percentual de aumento a ser aplicado às despesas ordinárias aos condôminos. Documentos apresentados que não indicam o valor nominal da cota condominial, não estando a execução instruída com título executivo extrajudicial o que conduziu com acerto ao indeferimento da petição inicial. Precedentes do TJRJ. Sentença que se mantém. Desprovimento da apelação.

APELAÇÃO CÍVEL DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. JANEIRO A OUTUBRO DE 2019. EMBARGOS À EXECUÇÃO. IMPROCEDÊNCIA. ERROR IN JUDICANDO. DESCUMPRIMENTO PELO EXEQUENTE DOS REQUISITOS DO ARTIGO 784, X, DO CPC/2015. EXECUÇÃO ORIGINÁRIA NULA, A TEOR DOS ARTIGOS 783 E 803, I, DO CPC. REFORMA DA SENTENÇA. - Apelante que recorre em face da improcedência dos embargos à execução, arguindo as preliminares de cerceamento de defesa, incompetência do Juízo, ilegitimidade passiva, falta de interesse processual; e, no mérito, diz, em síntese, que não há prova da certeza, liquidez e exigibilidade do título executivo em questão, haja vista a ausência dos boletos de cobrança. - Ação executiva de título extrajudicial por inadimplemento de cotas condominiais que exige o atendimento dos requisitos legais previstos no artigo 784, X, do CPC, sendo imperiosa, pois, a apresentação de documento no qual tenha sido fixado o valor das obrigações comuns a serem exigidas por rateio entre os condôminos, de modo a comprovar a liquidez do título. - Note-se que o exequente, ora apelado, acostou à inicial da ação executiva originária (Proc. n.º 0163831- 90.2021.8.19.0001) apenas a convenção condominial, a ata da AGO de eleição do síndico em 2020 e a ata da AGE que estabeleceu o aumento da cota condominial em 2015, a qual, além de não discriminar o valor da cota exigível (apenas diz o percentual e o valor do aumento), refere-se ao ano de 2015, sendo o débito condominial objeto dos autos relativo aos meses de fevereiro a outubro de 2019. - Considerando que não foi atendida a contento a norma do art. 784, X, do CPC, impõe-se a reforma da sentença, eis que nula a execução deflagrada, nos termos dos artigos 783 e 803, I, do CPC, devendo o débito condominial em questão ser perseguido em ação de cobrança. PROVIMENTO DO RECURSO. (0067463- 82.2022.8.19.0001 – APELAÇÃO; Relator: Des(a). MARIA HELENA PINTO MACHADO - Julgamento: 08/03/2023 - DECIMA SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 4ª CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTES EM MENOR PARTE OS PEDIDOS DA EMBARGANTE/EXECUTADA, EXTINGUINDO OS À EXECUÇÃO, COM JULGAMENTO DE MÉRITO, NA FORMA DO ARTIGO 487, INCISO I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, TÃO-SOMENTE, PARA RECONHECER O EXCESSO DE EXECUÇÃO. 1. CINGE A CONTROVÉRSIA RECURSAL EM VERIFICAR SE REVESTIDO DE CERTEZA E LIQUIDEZ TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL QUE VISA À COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS, REFERENTE AOS MESES DE 05/01/2019; 05/02/2019; 05/04/2019 A 05/11/2019 E DE VERBAS EXTRAS, CONSOANTE PLANILHA DE DÉBITO E BOLETOS ADUNADOS NO INDEXADOR 16, DO PROCESSO ORIGINÁRIO. 2. NO CASO EM TELA, O CONDOMÍNIO EXEQUENTE/EMBARGADO JUNTOU AOS AUTOS DA EXECUÇÃO, PARA COMPROVAÇÃO DA CERTEZA E LIQUIDEZ DO TÍTULO EXECUTIVO, A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E AS ATAS DE ASSEMBLEIAS DE 27/02/2018, DE 22/05/2018, DE 12/02/2019, DE 09/04/2019 E DE 06/08/2019 (INDEXADORES 28 E 43 DOS AUTOS ORIGINÁRIOS). 3. OCORRE QUE, NELAS NÃO CONSTA O VALOR MENSAL DA COTA CONDOMINIAL. 4. A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO ADUNADA ESTABELECE QUE COMPETE À ASSEMBLEIA FIXAR O ORÇAMENTO DAS DESPESAS COMUNS E QUE CABE AOS CONDÔMINOS CONCORRER PARA CUSTEIO DAS REFERIDAS DESPESAS,

MENSALMENTE, REALIZANDO-SE O RATEIO NA PROPORÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DE CADA UNIDADE, SEM INFORMAR O VALOR MENSAL DA COTA CONDOMINIAL. 5. OU SEJA, DA ATA DE ASSEMBLEIA DEVERIA CONSTAR O VALOR NOMINAL DA COTA CONDOMINIAL E A EVENTUAL FIXAÇÃO DE PERCENTUAIS DE AUMENTO, A FIM DE CONFERIR LIQUIDEZ AO TÍTULO. 6. EM OUTRO VIÉS, AINDA QUE SE POSSA ATRIBUIR ÀS ATAS DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL A COMPROVAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE UM CRÉDITO, AS ATAS FORNECIDAS DEVEM OSTENTAR O VALOR DOS CRÉDITOS EM DISCUSSÃO, O QUE NÃO OCORRE NO CASO CONCRETO. 7. NÃO SE OLVIDE QUE O TÍTULO SERÁ REVESTIDO DE LIQUIDEZ QUANDO NÃO DEIXA DÚVIDA EM RELAÇÃO AO SEU OBJETO, EXPRESSANDO A IMPORTÂNCIA DA PRESTAÇÃO (VALOR) EM SINTONIA COM O MONTANTE APROVADO EM ASSEMBLEIA. 8. DESSA FORMA, CONCLUI-SE QUE O TÍTULO QUE SE PRETENDE EXECUTAR NÃO É DOTADO DE LIQUIDEZ, MOTIVO PELO QUAL A REFORMA DA SENTENÇA, ORA GUERREADA, É MEDIDA QUE SE IMPÕE. 9. RECURSO QUE SE CONHECE E AO QUAL SE DÁ PROVIMENTO. (0190121-79.2020.8.19.0001 – APELAÇÃO; Relator: Des(a). WILSON DO NASCIMENTO REIS - Julgamento: 20/07/2021 - DECIMA SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL)

Diante do cenário delineado, portanto, incabível o acolhimento do pleito recursal, para que seja recebida a emenda à inicial anexada ao recurso, contendo a conversão de rito para Ação de Cobrança.

Isso porque, o juízo *a quo*, por duas vezes, determinou que o exequente procedesse à emenda ou complementação da inicial, tendo cumprido o disposto no artigo 320 c/c 321 do CPC.

O autor, por seu turno, somente em sede recursal formulou o pedido de conversão da execução em ação de cobrança, tratando-se de matéria inovadora, que não foi requerida de modo subsidiário na inicial da execução ou em petição posterior, sendo deduzida apenas após a prolação de sentença.

Diante do exposto, **VOTO PELO DESPROVIMENTO DO RECURSO**, mantendo-se a sentença tal como lançada.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

DES. SANDRA SANTARÉM CARDINALI
Relatora