



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0055387-87.2026.8.19.0000
AGRAVANTE: CLAY MESQUITA DA SILVA BRAGA
AGRAVADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EVELYN
JUÍZO DE ORIGEM: 50ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL
RELATOR: DES. RENATO LIMA CHARNAUX SERTÃ

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento na qual o executado, ora agravante, se insurge contra a decisão proferida pelo Juízo *a quo* nos autos do processo nº 0928662-67.2025.8.19.0001 – Ação de Execução de Título Extrajudicial, que rejeitou a exceção de pré-executividade.

A decisão agravada, da lavra da Exma. Juíza Paula Silva Pereira, foi assim redigida (indexador 298750872, dos autos originários):

Conforme demonstra o documento de id. 218377069, o executado, Sr. Clay Mesquita, é coproprietário do imóvel objeto da dívida, sendo titular da fração de 1/8 sobre o referido bem, ao passo que o espólio de sua genitora é titular da fração de 3/8.

Nesse sentido, não há falar de ilegitimidade passiva, de modo que o executado não pode se valer da ausência de regularização do registro do imóvel para se furtar ao adimplemento das obrigações condominiais.

Segundo a jurisprudência do E. TJRJ, há solidariedade passiva entre os coproprietários do imóvel pelo débito condominial, o que não se confunde com litisconsórcio passivo necessário (artigo 275 do Código Civil), podendo o herdeiro posteriormente se valer da ação de regresso em face dos demais coproprietários:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. SOLIDARIEDADE ENTRE COPROPRIETÁRIOS. INEXISTÊNCIA DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. POSSIBILIDADE DE DEMANDA CONTRA APENAS UM DOS PROPRIETÁRIOS. PROVIMENTO DO RECURSO.

I. Caso em exame

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que, em ação de cobrança de cotas condominiais, determinou a inclusão do espólio do

coproprietário falecido ou de seus herdeiros no polo passivo, sob pena de indeferimento da petição inicial.

2. O agravante sustenta tratar-se de obrigação propter rem, de natureza solidária, sendo facultado ao condomínio demandar apenas contra a coproprietária sobrevivente.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se, em ação de cobrança de cotas condominiais, é obrigatória a formação de litisconsórcio passivo entre todos os coproprietários do imóvel, inclusive espólio ou herdeiros de coproprietário falecido.

III. Razões de decidir

4. A obrigação de pagamento das despesas condominiais possui natureza propter rem, vinculando-se ao próprio imóvel, razão pela qual os coproprietários respondem solidariamente pelo débito.

5. A solidariedade não implica litisconsórcio passivo necessário, sendo facultado ao credor eleger contra qual dos devedores solidários pretende demandar.

6. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal de Justiça afasta a exigência de litisconsórcio necessário entre coproprietários em ações de cobrança de cotas condominiais.

IV. Dispositivo e tese

Recurso PROVIDO.

(0108397-80.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). VALÉRIA DACHEUX NASCIMENTO - Julgamento: 08/04/2026 - SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 13ª CÂMARA CÍVEL))

Assim, o executado, na condição de coproprietário, responde pela integralidade da dívida. Ademais, estando na posse do imóvel, deve contribuir para o custeio das despesas comuns do condomínio, sob pena de enriquecimento sem causa, na forma do artigo 1336, inciso I, do CC.

Ante o exposto, REJEITO a exceção de pré-executividade.

Intime-se o exequente para impulsionar o feito no prazo de cinco dias, requerendo o que entender de direito e apresentando planilha atualizada do débito exequendo.

O agravante busca a atribuição de efeito suspensivo ao recurso para sobrestar o processo originário até o julgamento do presente Agravo de Instrumento. No mérito, busca a reforma da decisão agravada para que seja acolhida a exceção de pré-executividade para reconhecer a sua ilegitimidade passiva, com a consequente extinção da ação de execução de título extrajudicial.

É o relatório. Decido.



O deferimento de efeito suspensivo em sede de agravo de instrumento é exceção. Dessa forma, deve a parte agravante demonstrar claramente a boa probabilidade do direito invocado e o perigo de dano iminente a justificar tal concessão.

Pela análise dos documentos juntados aos autos originários, não identifiquei motivos que autorizem a tutela recursal sem a oitiva da parte contrária.

Vale dizer ainda que o processo se desenvolve através da dialética, sendo necessário o exercício do contraditório para que a situação posta em juízo se descortine possibilitando ao julgador conhecer da verdade acerca do que foi trazido a julgamento.

Outrossim, consta dos autos originários que o executado seria titular da fração de 1/8 sobre o bem, ao passo que o espólio de sua genitora é titular da fração de 3/8, bem como que o agravante estaria na posse do imóvel.

Neste momento incipiente do processo não há convicção acerca da probabilidade do direito invocado ou risco de dano imediato que demande a pronta intervenção do Poder Judiciário.

Isto posto **INDEFIRO o pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso**, na forma do artigo 1019, inciso I, do Código de Processo Civil.

Intime-se o agravado, conforme regra do inciso II do art. 1.019 do CPC.

Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2026.

RENATO LIMA CHARNAUX SERTÃ

Desembargador Relator

