



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Décima Quinta Câmara de Direito Privado



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0000812-15.2025.8.19.0017

APELANTE: CONDOMÍNIO GREEN VILLAGE

APELADOS: DEYSE ILÁRIO LEAL E VICTOR DE BRITO WEISSHUHN

RELATOR: DES. EDUARDO ABREU BIONDI

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS ANTERIORES AO REGISTRO DA CONVENÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DOS EMBARGOS, COM EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO. REFORMA.

1. Embargos à execução opostos em face de execução de cotas condominiais, na qual se busca a cobrança de débitos referentes a imóvel situado no empreendimento, sustentando os embargantes, em síntese, a inexigibilidade das cotas cobradas, ao fundamento de que a convenção condominial somente teria sido registrada no Registro de Imóveis em outubro de 2019, razão pela qual seriam indevidas as parcelas anteriores a essa data.

2. Sentença que julgou procedentes os embargos à execução e extinguiu a execução, ao fundamento de que a ausência de registro anterior da convenção condominial afastaria a existência de condomínio formal apto à cobrança das cotas. Apelação do condomínio exequente.

3. Existência de assembleia para instituição da convenção condominial, escolha de síndico e fixação de contribuições antes do registro formal, evidenciando a existência de condomínio de fato desde a aprovação assemblear ocorrida em 2001.



EDUARDO ABREU BIONDI:33926

Assinado em 06/08/2026 18:48:22
Local: GAB. DES. EDUARDO ABREU BIONDI

4. Nos termos do art. 1.333, parágrafo único, do Código Civil, o registro da convenção é necessário para sua oponibilidade contra terceiros, ao passo que, conforme a Súmula 260 do STJ, a convenção aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre condôminos.
5. A ausência de registro da convenção no RGI antes de outubro de 2019 não afasta, por si só, a exigibilidade das cotas condominiais, especialmente quando demonstrada a aprovação da convenção em assembleia, a existência de CNPJ do condomínio desde 2001 e a fruição dos serviços comuns pelos titulares das unidades.
6. A irregularidade formal decorrente da ausência de registro anterior da convenção não impede a cobrança de cotas condominiais, sob pena de enriquecimento sem causa do condômino inadimplente.
7. A obrigação de pagamento das cotas condominiais possui natureza *propter rem*, vinculando-se à titularidade ou posse do imóvel, sendo exigível do proprietário ou possuidor da unidade.
8. A cobrança de juros moratórios superiores a 1% ao mês é admitida quando houver previsão expressa na convenção condominial, conforme entendimento do STJ no REsp nº. 1.002.525/DF.
9. Reforma da sentença para julgar improcedentes os embargos à execução, determinando-se o prosseguimento da execução principal.
- 10. PROVIMENTO DO RECURSO.**

Tese de julgamento: “A ausência de registro da convenção condominial no Registro de Imóveis não impede a sua eficácia entre os condôminos, nem afasta, por si só, a exigibilidade das cotas condominiais, quando demonstrada a existência de deliberação assemblear, relação jurídica condominial e inadimplemento da obrigação *propter rem*”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 323, 784, 829, 915 e 1.013, §3º; Código Civil, arts. 1.333, 1.334 e 1.336; Lei nº 4.591/64, arts. 9º, §2º, e 12.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 260; STJ, REsp nº 1.002.525/DF; TJRJ, Apelação nº 0001734-95.2021.8.19.0017, Rel. Des. Sônia de Fátima Dias, julgamento em 07/10/2025; TJRJ, Apelação nº 0801735-13.2022.8.19.0017, Rel. Des. Nadia Maria de Souza Freijanes, julgamento em 14/08/2025; TJRJ, Apelação nº 0002536-64.2019.8.19.0017, Rel. Des. Cláudia Telles de Menezes, julgamento em 12/03/2024.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 0000812-15.2025.8.19.0017, em que figura como apelante **CONDOMÍNIO GREEN VILLAGE** e como apelados **DEYSE ILÁRIO LEAL e VICTOR DE BRITO WEISSHUHN**.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em julgar o presente recurso, nos termos da certidão que será lavrada pela Secretaria da Câmara.

RELATÓRIO

Trata-se de embargos à execução opostos **por DEYSE ILÁRIO LEAL e VICTOR DE BRITO WEISSHUHN** em face da execução de título extrajudicial ajuizada pelo **CONDOMÍNIO GREEN VILLAGE**. Na execução principal, o Condomínio Green Village alega ser credor de cotas condominiais inadimplidas relativas ao imóvel situado na quadra 33, lote nº 39, do Condomínio Green Village, sustentando que os executados deixaram de cumprir suas obrigações condominiais desde julho de 2015. Afirma que a execução se funda no art. 784, X, do CPC, bem como nos arts. 1.336 e 1.348, II e VII, do Código Civil, aduzindo que a cobrança foi instruída com convenção condominial, atas assembleares e planilha de débito. Requer a citação dos executados para pagamento da quantia de R\$ 32.214,16 (trinta e dois mil duzentos e quatorze reais e dezesseis centavos), acrescida de multa

de 2% (dois por cento), juros de 0,33% ao dia, correção monetária, custas honorários advocatícios, além da inclusão das cotas vincendas, na forma do art. 323 do CPC. Os embargantes sustentam, em síntese, a inexigibilidade dos débitos executados, sob o fundamento de que o condomínio não possuiria registro no Registro Geral de Imóveis no período objeto da cobrança. Alegam que a convenção condominial somente teria sido registrada em outubro de 2019, razão pela qual seriam indevidas as cotas anteriores a essa data.

O exequente, ora apelante, apresentou documentos relativos à instituição do condomínio, à assembleia de aprovação da convenção condominial, ao CNPJ do Condomínio Green Village, às atas assembleares e à planilha de débito.

Sobreveio sentença (index 110), nos seguintes termos:

Pelo exposto, julgo procedentes os embargos, na forma do artigo 487, I do CPC e, por consequência, julgo extinta a execução 0002990-10.2020.8.19.0017. Custas e honorários pela parte ré (embargada), que fixo em 10% sobre o valor da execução. Transitada em julgado, translate-se cópia para os autos principais, para fins de extinção. Após, dê-se baixa e archive-se.

PRI.

Inconformado, o Condomínio Green Village interpôs apelação, index 34, sustentando, preliminarmente, a nulidade da sentença por ausência de intimação válida para apresentação de resposta aos embargos à execução. Alegou, ainda, irregularidade de representação processual em relação a Victor de Brito Weissshuhn. No mérito, defende que a ausência de registro da convenção condominial antes de outubro de 2019 não afasta a obrigação dos condôminos ao pagamento das cotas condominiais. Invoca a Súmula 260 do STJ e sustenta que o condomínio foi instituído em 2001, possui CNPJ desde 28/12/2001 e teve sua convenção aprovada em assembleia, com força obrigatória entre os condôminos. Aduz que a Green Village Empreendimentos Imobiliários Ltda. era proprietária de mais de 3/5 das unidades e assinou a convenção, de modo que teria sido observado o quórum previsto no art. 9º, §2º, da Lei nº 4.591/64. Sustenta, ainda, que o não comparecimento dos embargantes à assembleia que instituiu a contribuição condominial não afasta a legitimidade da cobrança, bem como que os juros

moratórios de 0,33% ao dia estão previstos na convenção e são admitidos pela jurisprudência do STJ.

Ao final, requer a anulação da sentença ou, subsidiariamente, a aplicação da teoria da causa madura, para que sejam julgados improcedentes os embargos à execução, com o prosseguimento da execução principal.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório. Decido.

VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade do apelo, dele conheço, passando, a seguir, à análise do recurso.

A controvérsia recursal consiste em verificar se a ausência de registro da convenção condominial no Registro de Imóveis, em período anterior a outubro de 2019, é suficiente para afastar a exigibilidade das cotas condominiais executadas e justificar a extinção integral da execução.

O recurso merece provimento.

Inicialmente, embora o apelante alegue nulidade por ausência de intimação válida para manifestação nos embargos à execução, verifica-se que a matéria controvertida foi integralmente devolvida a este Tribunal nas razões recursais, tendo o próprio recorrente requerido, subsidiariamente, o julgamento imediato do mérito, com aplicação do art. 1.013, §3º, do CPC. Ausente prejuízo processual concreto, não se justifica a anulação da sentença.

A alegação de irregularidade de representação processual de um dos embargantes também não impede o julgamento do recurso, pois não há demonstração de prejuízo processual concreto, e eventual vício sanável poderá ser apreciado pelo Juízo de origem, no prosseguimento da execução, se ainda subsistente.

No mérito, a sentença julgou procedentes os embargos à execução ao fundamento de que, antes de outubro de 2019, não haveria registro da convenção

condominial, de modo que inexistiria condomínio formal apto a exigir as cotas cobradas.

Ocorre que tal fundamento não se sustenta.

A ausência de registro da convenção condominial não impede sua eficácia entre os condôminos. O registro no cartório imobiliário tem por finalidade conferir publicidade e oponibilidade perante terceiros, não constituindo requisito absoluto para que a convenção produza efeitos internos entre os titulares das unidades.

Nesse sentido, dispõe o verbete sumular nº 260 do Superior Tribunal de Justiça que *“a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos”*.

No caso, os autos revelam a existência de assembleia geral de instituição da convenção condominial definitiva, realizada em outubro de 2001, na qual foi deliberada a aprovação da convenção. Também consta dos autos documento de CNPJ do Condomínio Green Village, com data de abertura em 28/12/2001, natureza jurídica de condomínio edilício e situação cadastral ativa, circunstância que reforça a existência da organização condominial em período muito anterior ao registro formal apontado na sentença.

Além disso, a execução foi instruída com documentos destinados a demonstrar a existência do Condomínio Green Village, a aprovação da convenção condominial, a eleição de síndico, a fixação das cotas e a autorização para cobrança judicial. A petição inicial da execução indica, ainda, que o exequente juntou cópia integral da convenção e atas assembleares comprobatórias dos valores das cotas condominiais.

Assim, ainda que o registro formal da convenção tenha ocorrido somente em 02/10/2019, a obrigação condominial não pode ser afastada apenas por esse fundamento, sobretudo em relação aos próprios condôminos, que se beneficiam da estrutura e dos serviços comuns do empreendimento.

A obrigação de pagamento das cotas condominiais possui natureza *propter rem*, vinculando-se à titularidade ou posse da unidade imobiliária. Desse modo, comprovada a existência da relação condominial e demonstrada a

inadimplência por meio de planilha e documentos assembleares, não se justifica a extinção da execução por suposta inexistência de título executivo.

Com efeito, o art. 784, X, do CPC confere natureza de título executivo extrajudicial ao crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, desde que documentalmente comprovadas. No caso, a execução foi fundada em cotas condominiais, convenção, atas assembleares e planilha de débito, elementos suficientes, em princípio, à formação do título executivo.

Também não prospera a alegação de que a ausência dos embargantes à assembleia que instituiu ou fixou a contribuição condominial afastaria a legitimidade da cobrança. O eventual não comparecimento do condômino à assembleia regularmente convocada não o exime do dever de contribuir para as despesas comuns, sobretudo quando não demonstrada invalidade da deliberação assemblear e quando a obrigação decorre da titularidade ou posse da unidade.

No mesmo sentido, o fato de a convenção ter sido levada a registro apenas posteriormente não descaracteriza o condomínio de fato existente desde sua instituição assemblear, nem impede a cobrança das cotas devidas pelos condôminos. O registro da convenção, conforme art. 1.333, parágrafo único, do Código Civil, é exigido para torná-la oponível contra terceiros, não para produzir efeitos internos entre os condôminos.

A jurisprudência deste Tribunal de Justiça, inclusive em casos envolvendo o próprio Condomínio Green Village, confirma esse entendimento. Confira-se:

EMENTA: DIREITO DO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA REFORMADA. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Execução de Título Extrajudicial fundada em parcelas de débitos condominiais. Sentença julgo procedentes os

embargos para declarar extinta a execução, na forma de artigo 487, I do CPC. Apelação do embargado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

A controvérsia cinge-se quanto à possibilidade de cobrança de cotas condominiais anteriores ao registro da convenção no registro de imóveis; se restou observado o quórum previsto no art. 9º, §2º da Lei nº 4.591/1964 para aprovação da convenção condominial; se a cobrança de juros moratórios prevista na convenção é abusiva.

III. RAZÕES DE DECIDIR

1. Da análise dos autos, verifica-se que a convenção de condomínio foi levada a registro no RGI apenas em 02/10/2019.
2. Existência de assembleia para instituição de convenção, escolha de síndico, além da instituição das contribuições, antes da sua formalização, comprovando, assim, a existência do condomínio de fato, nos termos do art. 9º e 12 da Lei 4.591/1964.
3. Ainda que a Convenção tenha sido registrada no respectivo RGI somente em 02/10/2019, impõe-se o reconhecimento do Condomínio como entidade de fato desde sua aprovação em assembleia, que, no caso, ocorreu em outubro de 2001.
4. Nos termos do art. 1.333 do Código Civil, o registro da convenção condominial somente é exigível para produzir efeitos contra terceiros, sendo dispensável entre as partes, isto é, entre o Condomínio e os proprietários, diante da sua eficácia imediata.
5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite a validade das convenções condominiais, mesmo que não registradas, a teor do que dispõe a Súmula 260/STJ: 'a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre condôminos'.
6. Conforme alegado pela parte embargada e não impugnado, a Green Village empreendimento é proprietária de mais de 3/5 das unidades, tendo esta

assinado a Convenção, de modo que restou observado o art. 9º, §2º, da Lei 4.591/1964.

7. O eventual não comparecimento da parte embargante à assembleia na qual instituiu-se a contribuição dos condôminos, não exclui a legitimidade da entidade em promover a cobrança de débitos eventuais.

8. O Condomínio tem o direito de cobrar as cotas em atraso, sendo que a parte ré, proprietário do imóvel, não negou o inadimplemento das cotas condominiais.

9. No que se refere a alegação de abusividade dos juros moratórios, o STJ, quando do julgamento do REsp nº 1.002.525 - DF, entendeu ser legítima a cobrança de juros moratórios acima de 1% ao mês em caso de inadimplência das taxas condominiais, bastando para tanto a existência de previsão expressa acordada na convenção de condomínio, o que se afigura a hipótese dos autos, uma vez que restou previsto na convenção a incidência de juros de 0,33% ao dia e de correção monetária.

IV. DISPOSITIVO

10. Recurso conhecido e provido. Sentença reformada para julgar improcedentes os embargos.”

(0001734-95.2021.8.19.0017 - APELAÇÃO. Des(a). SÔNIA DE FÁTIMA DIAS - Julgamento: 07/10/2025 - VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO).

No mesmo sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÍVIDA CONDOMINIAL C/C INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS. CONDOMÍNIO DE FATO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS ANTERIORES AO REGISTRO DA CONVENÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA PARA DECLARAR INEXISTENTES OS DÉBITOS CONDOMINIAIS ANTERIORES À CONSTITUIÇÃO

DO CONDOMÍNIO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE DANOS MORAIS. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ. ARGUIÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA ADMINISTRADORA RÉ (GREEN VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.) AO ARGUMENTO DE QUE ATUA COMO SÍNDICA, SENDO PESSOA JURÍDICA DISTINTA DO CONDOMÍNIO. PRELIMINAR QUE DEVE SER REJEITADA, À LUZ DA TEORIA DA ASSERTÇÃO. SENTENÇA QUE MERECE REFORMA. VALIDADE DA COBRANÇA DAS COTAS CONDOMINIAIS ANTERIORES AO REGISTRO DA CONVENÇÃO NO RGI. PARTE AUTORA QUE SE BENEFICIOU DOS SERVIÇOS PRESTADOS PELA ENTIDADE. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA Nº 260 DO STJ. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 9º E 12 DA LEI 4.591/64. JULGADOS DESTA EGRÉGIO TRIBUNAL NESTE MESMO SENTIDO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (0801735-13.2022.8.19.0017 - APELAÇÃO. Des(a). NADIA MARIA DE SOUZA FREIJANES - Julgamento: 14/08/2025 - DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO).

Ainda sobre a exigibilidade das cotas em razão da posse ou titularidade do imóvel no empreendimento Green Village, colhe-se:

EMENTA: Apelação cível. Direito do consumidor. Promessa de compra e venda. Empreendimento imobiliário Green Village. Sentença de improcedência. Autores que adquiriram lote de terreno e, após a quitação, permutaram por outro lote no mesmo empreendimento. Alegação de impossibilidade de transferência do segundo lote em razão dos débitos fiscais pendentes. Desfazimento do negócio jurídico que não deve ser acolhido. Não comprovada a recusa na transferência. Lista de débitos fiscais que não especifica se possuem relação com o imóvel objeto da permuta.

Imissão na posse do segundo lote desde 2019 após integral quitação do preço. Ausência de prova quanto ao fato constitutivo do direito. Art. 373, I, do CPC. **Pedido de devolução das cotas condominiais que não prospera. Comprovada a constituição do condomínio em momento anterior à celebração do negócio jurídico.** Imissão na posse que torna devido o pagamento da cota pelo promitente comprador, sendo o negócio de conhecimento do condomínio. STJ, REsp n. 1.345.331/RS, sob o regime dos recursos repetitivos. Inexistência de conduta da apelada que tenha causado danos morais. Manutenção da sentença que se impõe. Negado provimento ao recurso. (0002536-64.2019.8.19.0017 - APELAÇÃO. Des(a). CLÁUDIA TELLES DE MENEZES - Julgamento: 12/03/2024 - QUARTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO).

No caso concreto, a parte embargante não afastou a titularidade ou posse da unidade, tampouco negou, de forma específica e suficiente, a inadimplência das cotas condominiais cobradas. Sua insurgência concentrou-se na alegada ausência de registro anterior da convenção, fundamento que, como visto, não se mostra apto a desconstituir a dívida.

Quanto à alegação de abusividade dos juros moratórios, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.002.525/DF, firmou entendimento no sentido de ser legítima a previsão de juros moratórios superiores a 1% (um por cento) ao mês em caso de inadimplemento de taxas condominiais, desde que expressamente previstos na convenção. No caso, não se verifica, neste momento, abusividade apta a extinguir a execução, especialmente porque a taxa foi indicada como prevista na convenção condominial, sem prejuízo de eventual controle de excesso no curso da execução.

Ainda que se cogitasse eventual discussão quanto a parcelas específicas anteriores ao registro formal da convenção, tal circunstância não autorizaria a extinção integral da execução, sobretudo porque a planilha exequenda compreende débitos também posteriores ao registro apontado como marco pelo Juízo de origem.

Além disso, tratando-se de obrigação periódica, as prestações vincendas podem ser incluídas na execução, desde que homogêneas, contínuas e da mesma natureza, observada a possibilidade de defesa do executado quanto aos acréscimos eventualmente realizados no curso do processo.

Registre-se, por oportuno, que não se vislumbra, à primeira vista, questão prescricional a ser examinada de ofício nesta sede recursal. As cotas condominiais executadas têm origem em julho de 2015, e a execução foi ajuizada em 2020, dentro, portanto, do prazo quinquenal previsto no art. 206, §5º, I, do Código Civil, aplicável por analogia às prestações condominiais periódicas. De todo modo, a matéria não foi suscitada pelos embargantes nesta instância, razão pela qual eventual alegação de prescrição quanto a parcelas específicas, se e quando deduzida pelos meios processuais próprios, poderá ser analisada pelo Juízo da execução no momento oportuno, não havendo, no presente julgamento, prejuízo à sua futura apreciação.

Por último, importante dizer, que a planilha de débito executada abrange período iniciado em julho de 2015, portanto integralmente posterior à instituição assemblear do condomínio (outubro de 2001), não havendo, portanto, controvérsia quanto a cotas anteriores à constituição de fato da entidade condominial.

Portanto, deve ser reformada a sentença para julgar improcedentes os embargos à execução, com o consequente prosseguimento da execução principal.

Diante da reforma da sentença, invertem-se os ônus sucumbenciais, condenando-se os embargantes, ora apelados, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da execução, na forma do art. 85, §2º, do CPC.

Ante o exposto, voto no sentido de **DAR PROVIMENTO AO RECURSO** para reformar a sentença e julgar improcedentes os embargos à execução, determinando-se o prosseguimento da execução nº. 0002990-10.2020.8.19.0017, invertidos os ônus sucumbenciais.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.



EDUARDO ABREU BIONDI
DESEMBARGADOR RELATOR