



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Sexta Câmara de Direito Privado

Apelação Cível no Processo nº 0809004-53.2024.8.19.0205

Apelante: CONDOMINIO RESIDENCIAL ENCANTO

Apelado: ANDERSON LYRIO DA SILVA MARTINS

Relator: DES. Antônio Iloízio Barros Bastos

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTA CONDOMINIAL. AUSÊNCIA DE PROVA DA LIQUIDEZ E CERTEZA, INDEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL. NÃO PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta contra a sentença que indeferiu a petição inicial, extinguindo o processo, ante a não apresentação de documentos essenciais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Cinge-se a controvérsia em apurar se os documentos exibidos pelo autor são suficientes para constituir título executivo extrajudicial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não é possível aferir, na documentação apresentada pelo condomínio autor, o valor nominal da cota devida pela unidade alvo da execução. 4. Apesar de as atas recentes indicarem a não alteração do valor das cotas condominiais, não foi apresentada ata, devidamente aprovada em Assembleia Geral, estabelecendo o valor da cota devida pela unidade executada, de modo que não é possível verificar a certeza, liquidez e exigibilidade do crédito perseguido. 6. Não sendo apresentados os documentos essenciais, deve ser mantida a sentença que indeferiu a petição inicial,





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Sexta Câmara de Direito Privado

extinguindo o feito sem exame do mérito.

IV. DISPOSITIVO

8. Recurso não provido.

Dispositivos relevantes citados: CPC, artigos 784, X, 320 e 485, I.

Jurisprudência relevante citada: TJRJ, 0932401-19.2023.8.19.0001 - APELAÇÃO - Des(a). CARLOS GUSTAVO VIANNA DIREITO - Julgamento: 25/11/2025 - DECIMA SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível no processo nº 0809004-53.2024.8.19.0205, onde é apelante CONDOMINIO RESIDENCIAL ENCANTO e apelado ANDERSON LYRIO DA SILVA MARTINS.

ACORDAM os integrantes desta DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, em julgar o presente recurso nos termos da certidão de julgamento.

Trata-se de execução de título extrajudicial ajuizada pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ENCANTO em face de ANDERSON LYRIO DA SILVA MARTINS. O exequente afirma que o executado deve R\$ 8.197,63 referente a cotas condominiais inadimplidas, cuja obrigatoriedade está prevista na Convenção do Condomínio, configurando título executivo. Requer a citação do réu para pagar o débito no prazo de três dias, nos termos do artigo 829 do CPC.

No despacho constante no ID 128504912, determinou-se ao exequente a apresentação das atas em que foi instituído o valor as cotas





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Sexta Câmara de Direito Privado

condominiais do período objeto da execução, tendo o exequente se manifestado no ID 130939968.

Foi preferida sentença no ID 152837333, tendo o juízo *a quo* consignado que o exequente deixou de promover a emenda de sua petição inicial, que não atende ao disposto no artigo 320 do CPC. Assim, indeferiu a petição inicial, julgando extinto o processo sem resolução de mérito.

Embargos de declaração ofertados no ID 154391389, que foram rejeitados no ID 172307358.

Inconformado, o exequente apresentou recurso de apelação no ID 174912836, em que sustenta ter apresentado os documentos requeridos pelo juízo, afirmando que os boletos bancários são títulos executivos suficientes para amparar a execução. Pleiteia a reforma da sentença extintiva, com o prosseguimento da execução.

Não exercido juízo de retratação (ID 226551438), certificou-se a intimação do executado, que não ofertou contrarrazões (ID 256262168).

Relatado, passo ao Voto.

Presentes os pressupostos de admissibilidade (ID 168757957), o recurso deve ser conhecido.

O artigo 784, X do CPC ao dispor sobre os títulos executivos extrajudiciais, notadamente em relação às contribuições de condomínio edilício estabelece o seguinte:

“Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:
(...)



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Sexta Câmara de Direito Privado

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;”

De toda a documentação apresentada pelo condomínio autor – inclusive após o despacho do ID 128504912, determinando a apresentação das *“atas das assembleias em que foram instituídos os valores das cotas executadas no feito referentes ao período de maio de 2022 a dezembro de 2023”* – não é possível aferir o valor nominal da cota condominial referente à unidade alvo da cobrança, além de não haver deliberação expressa sobre o débito inadimplido.

Ainda que tenham sido apresentadas as atas das reuniões mais recentes – deliberando sobre a não alteração do valor das cotas condominiais –, em momento algum foi apresentada ata, devidamente aprovada em Assembleia Geral, estabelecendo o valor da cota devida pela unidade executada. Logo, não é possível verificar se o montante exigido está correto, de modo que os documentos apresentados pelo condomínio não são suficientes para atestar a certeza, liquidez e exigibilidade do crédito perseguido.

Não sendo apresentados os documentos essenciais à propositura da ação, acertada a sentença ao indeferir a petição inicial, extinguindo o feito sem exame do mérito, conforme previsão dos artigos 320 e 485, I, do CPC.

Nesse sentido, observe-se a jurisprudência desta Corte:

“EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITO CONDOMINIAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Sexta Câmara de Direito Privado

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pelo condomínio embargado contra sentença em que o magistrado de primeiro grau julgou procedentes os embargos à execução, vindo a declarar a inexecutibilidade do título executivo e a nulidade do processo de execução.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Caso em que se discute sobre o ajuizamento de ação de execução de débito condominial sem documentação que comprove a instituição da cota que se pretende a cobrança.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Cota condominial que é reconhecida como título executivo extrajudicial, consonante ao artigo 784, inciso X, do CPC. Condomínio exequente que deve comprovar a certeza, a liquidez e exigibilidade do débito. 4. Demanda executiva que foi instruída apenas com as convenções condominiais, não possuindo o condão de comprovar inequivocamente os valores das cotas que se pretende cobrar. 5. Hipótese em que competia ao condomínio apresentar as atas das assembleias nas quais foram instituídos os valores correspondentes às cotas condominiais. Observância aos artigos 786 e 798, inciso I, alínea b, ambos do CPC. Precedentes do STJ. 6. Apelante que evidentemente não cumpriu com os requisitos de admissibilidade da ação de execução de débito condominial. 7. Documentação anexada à apelação que não merece ser apreciada, posto que violará o contraditório e a ampla defesa, além de não ser caso de se aplicar o disposto no artigo 435, parágrafo único, do CPC. 8. Manutenção da sentença a quo que se



**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Sexta Câmara de Direito Privado**

impõe.

IV. DISPOSITIVO

9. Negado provimento ao recurso. (...)”

**(0932401-19.2023.8.19.0001 - APELAÇÃO - Des(a).
CARLOS GUSTAVO VIANNA DIREITO - Julgamento:
25/11/2025 - DECIMA SEXTA CAMARA DE DIREITO
PRIVADO)**

Pelo exposto, voto no sentido de negar provimento ao recurso,
mantendo a sentença como proferida.

Rio de Janeiro, 08 de abril de 2026.

Antônio Iloízio Barros Bastos
DESEMBARGADOR
Relator