

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Terceira Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 0044971-60.2026.8.19.0000

Agravante: Condomínio do Edifício Avenida República do Chile

Agravado: Luiz Eduardo Silva de Andrade

Relatora: Desembargadora **FERNANDA XAVIER**

DECISÃO MONOCRÁTICA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. RETIFICAÇÃO DA METRAGEM E DA FRAÇÃO IDEAL DE UNIDADE AUTÔNOMA. ALEGAÇÃO DE IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO. AUSÊNCIA DE QUÓRUM ASSEMBLEAR. ASTREINTES. MATÉRIA PARCIALMENTE PRECLUSA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão proferida em cumprimento de sentença que, diante do alegado descumprimento da obrigação de alterar a convenção condominial para adequação da metragem e da fração ideal da unidade do exequente, determinou ao condomínio a publicação de edital de convocação de assembleia no prazo de 30 dias, estabelecendo que eventual ausência do quórum necessário seja registrada em ata e comunicada ao Juízo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A controvérsia recursal cinge-se à possibilidade de cumprimento da obrigação de fazer imposta ao condomínio, consistente na alteração da convenção condominial para

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Terceira Câmara de Direito Privado

adequação da metragem e da fração ideal da unidade do agravado, bem como à manutenção das astreintes fixadas para assegurar o cumprimento do julgado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A incidência da multa diária a contar da preclusão da decisão de liquidação de sentença já foi objeto de decisão anterior, confirmada em sede recursal por acórdão transitado em julgado, encontrando-se a matéria alcançada pela preclusão.

4. Inexequibilidade da obrigação não demonstrada. Condomínio que não comprovou ter convocado assembleia especificamente destinada à deliberação sobre o cumprimento do título judicial.

5. A decisão agravada não impõe a obrigação de obtenção do quórum necessário à alteração da convenção, limitando-se a determinar a convocação da assembleia e prevendo expressamente que eventual ausência de quórum seja registrada em ata e comunicada ao Juízo. Prematura alegação de impossibilidade de cumprimento.

6. As tentativas frustradas de regularização perante o cartório competente não demonstram a impossibilidade da providência atualmente determinada. Inexistência de comportamento contraditório.

7. Pedido subsidiário de redução das astreintes que não comporta acolhimento neste momento. Decisão agravada que não apurou ou homologou o montante acumulado da multa. Eventual excesso que poderá ser oportunamente apreciado pelo Juízo de origem, nos termos do art. 537, § 1º, do CPC, quando de sua efetiva apuração, consideradas as circunstâncias concretas do cumprimento da obrigação.

IV. DISPOSITIVO

8. RECURSO DESPROVIDO.

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Terceira Câmara de Direito Privado

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de atribuição de efeito suspensivo, interposto por **Condomínio do Edifício Avenida República do Chile** contra decisão proferida pelo Juízo da 8ª Vara Cível da Comarca da Capital, nos autos do cumprimento de sentença da ação de obrigação de fazer ajuizada por **Luiz Eduardo Silva de Andrade**, nos seguintes termos:

“1-O autor propôs Ação de obrigação de fazer, em face do condomínio agravante, julgada, integralmente, procedente, para determinar que o réu procedesse à alteração da convenção de condomínio, retificando a metragem e a fração ideal do imóvel do Autor, bem como para determinar a emissão de boletas bancárias para pagamento da cota condominial no valor proporcional à efetiva fração ideal do Autor. Além disso, condenou a parte ré ao pagamento das custas processuais e honorários de advogado, fixados em 10% sobre o valor da causa. Em sede recursal, o acórdão de id. 188 reformou parcialmente a sentença para determinar que "a nova área do imóvel seja fixada em liquidação, por arbitramento, passando a cota de condomínio a ser proporcional à fração ideal calculada (fl. 147). Após a realização da perícia de engenharia determinada no id. 207, o laudo (id. 235) apresentado concluiu que a área privativa da Cobertura 02 é de aproximadamente 66,75m², o que implicaria, proporcionalmente, a um percentual de 2,07% para rateio das despesas condominiais, aí incluídos consumo de água, cota extra, seguro predial, fundo de reserva e taxa bancária (id. 285). O autor efetuou depósito judicial nos

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Terceira Câmara de Direito Privado

autos, sob a alegação de que a parte ré deixou de emitir o boleto determinado na sentença (id. 287). Houve cálculo judicial do montante referente às cotas condominiais em aberto (id. 380), e posteriormente, a penhora da renda do autor, no valor de R\$ 29.294,38 (id. 399). Contudo, a decisão de id. 443 chamou o feito a ordem, para reconhecer que de fato a ação foi julgada integralmente procedente, sendo que a parcial reforma em grau de recurso se deu apenas para que a nova área do imóvel fosse fixada em liquidação de sentença. A verba sucumbencial foi atribuída tão somente à parte autora. Não há dúvida de que o autor deve pagar as cotas condominiais, agora calculadas sobre a nova área. Contudo, não incide a regra do art. 471, 'J', já que, repita-se, o decreto condenatório não se estendeu ao autor. Esclareceu, ainda, que o despacho de fls. 240 teve por escopo a possibilidade de compensação entre o crédito do autor decorrente da sentença (multa referente à obrigação de fazer por parte do condomínio e verba sucumbencial). Assim, o valor cabível ao autor é tão somente o calculado às fls. 319 - 13.096,44 Ufirs -, que reflete as diretrizes do laudo pericial acolhidas na decisão da liquidação de sentença, acrescido das cotas que venceram posteriormente. Por fim, observou que com a determinação "ad quem" para que o cálculo da área se desse por liquidação de sentença, a obrigação do réu de alterar a convenção teve seu termo postergado para a data da preclusão da decisão de liquidação. Tendo em vista que o réu, ao que tudo indica, sequer iniciou os procedimentos para este fim, deve incidir a multa diária de R\$ 50,00 a partir do termo retro indicado. A parte ré agravou da decisão, contudo, o acórdão de id. 493 negou provimento ao recurso, apontando que "o título executivo judicial formado presta-se,

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Terceira Câmara de Direito Privado

tão somente, a declarar a atual fração ideal do imóvel do demandante, e condenar o réu a emitir boletos bancários das cotas condominiais, referente à nova área encontrada. Neste diapasão, o réu, vencido na demanda, ainda que credor, não possui qualquer título executivo capaz de inaugurar fase de cumprimento de sentença para perseguir, naqueles autos, cotas condominiais, vencidas ou vincendas." Além disso, destacou que "ainda que haja o dever do condômino de pagar as cotas condominiais, tal obrigação não foi determinada na sentença, pelo que, não incidirá a regra do art. 475-J do CPC", concluindo que "deve o réu buscar, por via própria, a sua pretensão, prosseguindo a execução, tão somente, quanto aos valores abrangidos pela Coisa Julgada, tendo em vista a ausência de reconvenção e o limite objetivo da demanda." Diante disso, assiste razão ao exequente quanto ao direito de levantamento do valor depositado em juízo. Preclusa a presente, volvam-me conclusos para expedição de mandado de pagamento. 2- Em relação à impossibilidade do cumprimento da obrigação de fazer, verifica-se que, até o momento, o réu tentou delegar ao RGI a competência de algo que, na verdade, só cabe a ele. Isso porque é a convenção do condomínio que dispõe que a forma de rateio das despesas comuns será proporcional à fração ideal de cada unidade (cláusula 9ª, fls. 18), além de discriminar, uma a uma, os percentuais de cada unidade autônoma. Diante disso, a fim de dar o correto cumprimento à sentença condenatória, deve o condomínio réu proceder aos trâmites para a alteração de sua convenção, retificando a metragem e a fração ideal do imóvel do autor, na forma do que dispõe a cláusula 5 da convenção (id. 16), especialmente no que indica o § 2º quanto à modificação, conforme prevê o

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Terceira Câmara de Direito Privado

art. 1.351 do CC. Em que pese às alegações do réu quanto à "falta de quórum para deliberação para alteração na convenção condominial, pois, não falta as assembleias Ordinária e extraordinárias" (id. 649, fl. 652), fato é que até esse momento sequer convocou uma Assembleia para esse fim, não tendo direcionado esforços para o cumprimento da sentença. Portanto, determino que o condomínio executado publique edital de convocação de assembleia para esse fim, no prazo de 30 dias. E, caso não haja o quórum desejado para a alteração, que esta informação conste em ata a ser juntada nos autos. 3- Intime-se o autor para informar se o réu está cumprindo com a obrigação de emissão dos boletos das cotas condominiais no percentual apurado em liquidação de sentença, isto é, 2,07%, correspondente à área da cobertura do autor (66,75 m²), conforme apurado no laudo pericial. 4- Verifica-se, ademais, que até o momento a parte ré não depositou nos autos a condenação em honorários advocatícios de sucumbência constante na sentença (id. 141). Assim, intime-se a parte autora para que apresente planilha do débito e, após, intime-se a parte ré para o pagamento, na forma do art. 523 do CPC. 5- Por fim, intime-se a parte ré para esclarecer o conteúdo da petição de id. 949, tendo em vista que parece ter sido protocolada erroneamente nestes autos, já que faz referência a "Tatiana Medeiros" e trata de quesitos periciais."

Em suas razões, o agravante sustentou que a decisão agravada impõe obrigação material e juridicamente impossível de ser cumprida, tendo em vista que a alteração da convenção condominial depende de deliberação da assembleia de condôminos, mediante quórum qualificado previsto no art. 1.351 do Código Civil e na própria convenção do condomínio, inexistente nas assembleias realizadas.

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Terceira Câmara de Direito Privado

Afirmou que adotou todas as providências possíveis para cumprir o título executivo, inclusive requerendo ao juízo a expedição de ofício ao cartório competente, providência inicialmente deferida, mas cuja efetivação foi recusada pelo 7º Ofício de Notas em razão da impossibilidade técnica e jurídica de alteração isolada da fração ideal de apenas uma unidade, sem a correspondente redistribuição das frações ideais das demais unidades do condomínio.

Alegou que a decisão recorrida incorre em comportamento contraditório ao censurar providência anteriormente autorizada pelo próprio juízo, bem como sustentou que eventual alteração da convenção repercute diretamente sobre os direitos dos demais condôminos, que não integram a lide, configurando hipótese de litisconsórcio necessário e extrapolando os limites objetivos da coisa julgada.

Defendeu, ainda, a impossibilidade de cumprimento da obrigação de fazer, pois depende da redistribuição das frações ideais das 117 unidades do condomínio, providência que extrapola o título executivo, bem como o afastamento das astreintes, ou, subsidiariamente, sua redução, cujo montante reputa manifestamente excessivo e desproporcional, além de requerer a suspensão de eventuais medidas constritivas, especialmente penhora de ativos financeiros, em razão do risco de comprometimento da saúde financeira do condomínio.

Ao final, pugnou pela concessão de efeito suspensivo e, no mérito, pelo provimento do recurso para reconhecer a inexecutibilidade da obrigação de fazer, afastar as astreintes ou, subsidiariamente, reduzir seu valor.

Em contrarrazões (FLS.49/58), o agravado sustentou, preliminarmente, a preclusão da discussão acerca dos limites da obrigação, ao argumento de que a matéria já teria sido apreciada em recursos anteriores, inclusive pelo Superior Tribunal de Justiça, encontrando-se alcançada pela coisa julgada. No mérito, afirmou que não há impossibilidade jurídica ou material de cumprimento da obrigação, uma vez que a

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Terceira Câmara de Direito Privado

decisão agravada apenas determinou a convocação de assembleia, prevendo expressamente que eventual ausência de quórum seja registrada em ata, razão pela qual considera prematura a alegação de inexecutibilidade antes mesmo da adoção da providência determinada. Argumentou que a recusa do 7º Ofício de Notas não impede a convocação e realização da assembleia, bem como que o deferimento anterior de expedição de ofício ao cartório não configura comportamento contraditório do Juízo, mas tentativa de efetivação do título executivo. Sustentou, ainda, a inexistência de litisconsórcio necessário, porquanto a obrigação foi imposta ao condomínio, não havendo necessidade de participação processual dos demais condôminos. Aduziu que as astreintes devem ser mantidas, diante da persistente resistência do executado, ressaltando que eventual excesso do montante acumulado poderá ser posteriormente revisto. Acrescentou que o agravante permanece emitindo os boletos com base na fração ideal de 2,12%, em vez do percentual de 2,07% apurado na liquidação, embora essa providência independa de alteração da convenção ou de deliberação assemblear. Ao final, requereu o desprovemento do recurso e a manutenção integral da decisão agravada.

É O RELATÓRIO. PASSO A DECIDIR.

Conheço do recurso, eis que preenchidos os seus requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

A controvérsia recursal cinge-se à possibilidade de cumprimento da obrigação de fazer imposta ao condomínio, consistente na alteração da convenção condominial para adequação da metragem e da fração ideal da unidade do agravado, bem como à manutenção das astreintes fixadas para assegurar o cumprimento do julgado.

Inicialmente, cumpre destacar que a determinação de incidência da multa diária a contar da preclusão da decisão de liquidação de sentença não constitui matéria apreciada pela primeira vez na decisão agravada. A questão já foi decidida no curso do

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Terceira Câmara de Direito Privado

cumprimento de sentença e submetida à apreciação desta instância, em agravo de instrumento, no qual foi mantida a incidência das astreintes, tendo o respectivo acórdão transitado em julgado. A matéria, portanto, encontra-se preclusa, não sendo admissível sua rediscussão nesta fase processual.

No que se refere à alegada impossibilidade de cumprimento da obrigação de fazer, igualmente não assiste razão ao agravante.

Embora o condomínio sustente que a alteração da convenção exige quórum qualificado e que as tentativas de regularização perante o cartório competente restaram infrutíferas, não há notícia nos autos de que tenha sequer convocado assembleia especificamente destinada a deliberar sobre o cumprimento do julgado.

A decisão agravada, ademais, não impôs ao condomínio a obrigação de alcançar o quórum necessário à alteração da convenção, fato que, evidentemente, não depende exclusivamente de sua vontade. Determinou apenas a publicação de edital de convocação da assembleia no prazo de 30 (trinta) dias, consignando expressamente que, caso não seja alcançado o quórum necessário, tal ocorrência deverá ser registrada em ata e comunicada ao Juízo.

Desse modo, mostra-se prematuro reconhecer a inexecutabilidade da obrigação com fundamento na ausência de quórum quando o condomínio sequer demonstrou ter adotado a providência necessária para verificar concretamente a possibilidade de deliberação assemblear.

As tentativas de alteração da convenção, anteriormente realizadas perante o 7º Ofício de Notas, também não conduzem a conclusão diversa. A eventual inviabilidade da alteração pela via cartorária não se confunde com a impossibilidade da providência atualmente determinada, consistente na convocação da assembleia condominial. Do mesmo modo, o fato de o Juízo de origem ter anteriormente admitido a expedição de ofícios ao cartório não o impede de determinar a adoção de outro meio

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Terceira Câmara de Direito Privado

destinado à efetivação do título executivo, não se configurando o alegado comportamento contraditório.

Também não prospera, neste momento, a alegação de que a alteração da convenção dependeria da participação dos demais condôminos e implicaria necessariamente a modificação das frações ideais das demais unidades. A decisão agravada não determinou a alteração unilateral e imediata desses percentuais, mas apenas a convocação de assembleia para deliberação acerca do cumprimento do título judicial, com expressa previsão de que eventual ausência do quórum necessário seja registrada em ata e comunicada ao Juízo. Assim, antes mesmo da adoção da providência determinada, não há elementos concretos que permitam reconhecer a inexecutibilidade da obrigação com fundamento nas repercussões que a alteração poderá produzir sobre as demais unidades.

Quanto às astreintes, como já ressaltado, a incidência da multa e seu termo inicial constituem questões anteriormente decididas, não sendo possível sua rediscussão no presente recurso.

Já no que concerne ao pedido subsidiário de redução do montante acumulado, embora a multa cominatória possa ser revista quando se revelar excessiva ou desproporcional, nos termos do art. 537, § 1º, do Código de Processo Civil, não se mostra adequada sua redução neste momento processual.

Com efeito, a decisão agravada não deliberou acerca da apuração ou homologação do montante acumulado das astreintes, portanto, eventual excesso do valor acumulado poderá ser oportunamente apreciado pelo Juízo de origem, quando de sua efetiva apuração, consideradas as circunstâncias concretas do cumprimento da obrigação e a conduta das partes, não havendo fundamento, por ora, para a pretendida redução.

Por fim, o pedido de suspensão de eventuais medidas constritivas,

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Terceira Câmara de Direito Privado

formulado sob a alegação de comprometimento da saúde financeira do condomínio, igualmente não comporta acolhimento, uma vez que a decisão agravada não determinou qualquer medida de bloqueio ou penhora relativamente às astreintes, mostrando-se prematura a insurgência nesse particular.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, mantendo-se integralmente a decisão impugnada.

Rio de Janeiro, na data da assinatura.

Desembargadora **FERNANDA XAVIER**

Relatora