

DÉCIMA QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO CÍVEL nº 0800443-06.2024.8.19.0087
APELANTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE JOÁ
APELADOS: WILLYMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E
ALESSANDRA ESTEVES
RELATORA: DES. MARÍLIA DE CASTRO NEVES VIEIRA.

EMENTA. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. AUSÊNCIA DE DOCUMENTAÇÃO COMPROBATÓRIA DA LIQUIDEZ E CERTEZA DO CRÉDITO. INDEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL. MANUTENÇÃO. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta contra sentença proferida nos autos da ação de execução de título extrajudicial que indeferiu a petição inicial e julgou extinta a execução, com fulcro nos art. 783, 784, X, 320, 321 e 485, X, todos do CPC, sob o fundamento de que não foram apresentados os documentos exigidos pelo art. 784, X, do CPC para a constituição de título executivo extrajudicial, mesmo após intimação específica para tanto.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar se os documentos apresentados pelo exequente são suficientes para qualificar a obrigação cobrada como título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, X, do CPC, e permitir o prosseguimento da execução de cotas condominiais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A execução de título extrajudicial exige que o crédito esteja fundado em obrigação certa, líquida e exigível, conforme estabelece o art. 783 do CPC.

4. Os documentos juntados aos autos — tais como convenção condominial, atas de assembleias, boletos de cobrança e planilha de débito — não demonstram de forma clara e objetiva a fixação

expressa dos valores das cotas condominiais, tampouco a aprovação da dívida consolidada imputada ao executado.

5. A ausência de individualização da dívida, aprovada em assembleia com especificação dos valores devidos, compromete a certeza e a liquidez do título, inviabilizando o rito executivo e impedindo o exercício do contraditório e da ampla defesa pelo devedor.

6. A jurisprudência desta Corte entende que, para a configuração do título executivo extrajudicial, é indispensável a ata da assembleia que aprovou a previsão orçamentária com discriminação dos valores da cota e o montante total da dívida, o que não se verifica no caso.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso desprovido.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 0800443-06.2024.8.19.0087 em que é Apelante Condomínio Residencial Village Joá e Apelados Willymar Empreendimentos Imobiliários Ltda e Alessandra Esteves.

A C O R D A M os Desembargadores que compõem a Décima Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro em negar provimento ao recurso Decisão unânime.

Presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço do recurso.

A questão discutida nos autos consiste na verificação da suficiência e da adequação dos documentos acostados à petição inicial para qualificação do crédito condominial como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Desembargadora Marília de Castro Neves Vieira

O Apelante sustenta que cumpriu integralmente as exigências legais e que apresentou carga documental, apta a instruir a execução, mencionando especificamente a convenção condominial, os boletos com os valores do débito e o Registro Geral de Imóveis da unidade devedora.

Sabe-se que a execução de título extrajudicial exige, nos termos do artigo 783 do Código de Processo Civil, que o crédito esteja fundado em título que revele obrigação certa, líquida e exigível.

Esta exigência legal não pode ser mitigada, sob pena de subverter os pressupostos mínimos da tutela executiva, a qual prescinde de fase cognitiva, justamente porque o direito nela invocado deve emergir com clareza suficiente do título apresentado.

Na hipótese dos autos, observa-se que, embora o exequente tenha colacionado os boletos de “débito” da unidade condominial, inexistem nos autos atas de assembleias gerais ordinárias, onde se aponte, de forma clara e objetiva, os valores expressos das cotas condominiais devidas.

A mera menção a planilhas orçamentárias genéricas ou a rateios globais, desacompanhados de deliberação específica com aprovação do montante efetivamente imputado ao devedor, não supre a exigência de liquidez da obrigação.

Isso porque, a ausência de individualização e validação da quantia exata atribuída ao condômino compromete a certeza do crédito, razão pela qual a execução, de fato, não pode prosperar.

O Código de Processo Civil em vigor ampliou o rol de títulos executivos extrajudiciais, incluindo as cotas condominiais como hipótese autônoma de exequibilidade. Todavia, a flexibilização formal não exonera o credor do ônus de instruir a execução com os elementos que demonstrem, inequivocamente, a certeza e liquidez da obrigação perseguida.

A jurisprudência desta E. Corte de Justiça possui entendimento no sentido de que, além da convenção condominial, deve ser apresentada a ata da assembleia que aprovou a previsão orçamentária e o rateio, com a indicação do valor nominal da cota condominial, bem como a aprovação da quantia consolidada da dívida imputada ao condômino executado.

A ausência desses elementos compromete não apenas o conhecimento do *quantum debeatur*, como também impede o exercício do contraditório por parte do executado, gerando ofensa aos princípios do devido processo legal e da segurança jurídica.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Desembargadora Marília de Castro Neves Vieira



Ressalte-se que, no caso em exame, as planilhas apresentadas não foram ratificadas por deliberação coletiva, e os boletos de cobrança, isoladamente, não têm força probatória hábil para conferir certeza e liquidez ao crédito. Sendo assim, não há como identificar, de maneira objetiva e segura, o objeto da execução, de modo que a via eleita se mostra inadequada.

Por fim, embora se reconheça a importância da pontualidade no pagamento das cotas condominiais para a gestão condominial e a preservação da coletividade, a exigência de observância ao rito adequado é medida de rigor.

Nesse sentido, a pretensão de cobrança pode ser perfeitamente manejada pela via ordinária da ação de cobrança, com a devida instrução probatória em contraditório, mas o Poder judiciário não pode ser compelido a autorizar a constrição patrimonial com base em documentos que não ostentam os requisitos exigidos pelo ordenamento jurídico.

Isso posto, voto no sentido de negar provimento ao recurso.

Rio de Janeiro, 29 de outubro de 2025.

Marília de Castro Neves Vieira
Desembargadora Relator

