



Apelação Cível nº 0807744-63.2023.8.19.0208

Apelante: CONDOMÍNIO ESPAÇO ENGENHO LIFE III REP/P/S/SÍNDICO
ERICK LOURENÇO

Apelado: GUSTAVO SOUZA DE OLIVEIRA MAGALHÃES

Relatora: DES. DENISE NICOLL SIMÕES

APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. EXTINÇÃO DO FEITO SEM EXAME DO MÉRITO, COM FULCRO NO ARTIGO 485, INCISO I, DO CPC. 1) Documentação apresentada que não demonstra os valores das cotas referentes ao período cobrado. Ausência de liquidez, certeza e exigibilidade do título. **2)** Decisão determinando a emenda à exordial para ação de conhecimento, quedando-se o Exequente inerte, a ensejar a preclusão. **3)** Indeferimento da inicial que se mantém. **DESPROVIMENTO DO RECURSO.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes recursos de Apelação Cível nº 0807744-63.2023.8.19.0208. **ACORDAM** os Desembargadores que integram a Quarta Câmara de Direito Privado Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **unanimidade de votos**, em **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto que se segue.





Apelação Cível nº 0807744-63.2023.8.19.0208

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta da sentença que julgou extinto o feito sem exame do mérito, com fulcro no artigo 485, I do CPC.

Versa a demanda acerca de Execução de Título Extrajudicial, decorrente do inadimplemento de cotas condominiais no período impugnado na exordial.

Indeferida a gratuidade de justiça e determinada a emenda à exordial para constar ação de conhecimento, considerando que nos documentos apresentados na inicial não constam os valores das cotas devidas (ID 52873589).

Agravo de Instrumento interposto apenas do indeferimento da gratuidade de justiça, mantida a decisão pelo Colegiado (ID 80127804).

Pedido de gratuidade de justiça reiterado no ID 107803456.

Sentença no ID 136190964, com a seguinte fundamentação e dispositivo:

“Ao se manejar processo executivo das cotas condominiais vencidas e não pagas, é necessário demonstrar que a certeza, liquidez e exigibilidade do valor da execução, ou seja, o valor monetário de todas as cotas condominiais (despesas ordinárias e extraordinárias) a serem executados, devem estar expressamente e nominalmente previsto na convenção ou aprovado na assembleia geral, devendo ser comprovado documentalmente, não bastando que a ata da assembleia geral se limite a informar o percentual de reajuste das cotas condominiais ou juntar comprovantes de cobrança (boletos bancários) e planilha de débito.





Apelação Cível nº 0807744-63.2023.8.19.0208

Ao analisar a convenção condominial no ID 52095571 e a ata da assembleia geral apresentada pelo Condomínio no ID 52095572, não foram encontrados os valores monetários e nominais das cotas condominiais que se encontram estampados na planilha de débito no ID 52095589.

Para que o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias do condomínio edifício seja considerado título executivo extrajudicial, necessária a comprovação de que os valores estão nominalmente previstos na convenção de condomínio ou aprovados em assembleia geral, a fim de conferir liquidez, certeza e exigibilidade ao título exequendo. (...)

Apesar de regularmente intimado da decisão no ID 52873589, o Condomínio exequente não emendou a inicial com vistas a converter para processo de cobrança de cotas condominiais pelo procedimento comum (processo de conhecimento) até o presente momento, razão pela qual, na forma dos artigos 485, I, e 924, I, ambos do CPC, INDEFIRO A PETIÇÃO INICIAL DESTE PROCESSO EXECUTIVO. Condeno o Condomínio exequente ao pagamento das custas processuais. Sem fixação de honorários advocatícios. Cumprindo o v. acórdão do agravo de instrumento no ID 80127804, encontra-se mantida a decisão no ID 52873589 que indeferiu a gratuidade de justiça ao Condomínio exequente, não cabendo a reconsideração requerida no ID 107803456, diante do duplo grau de jurisdição”

Apelação no ID 138114355. Insurge-se, inicialmente, quanto à manutenção do indeferimento da gratuidade de justiça, sustentando a sua hipossuficiência, consoante balancetes acostados aos autos.





Apelação Cível nº 0807744-63.2023.8.19.0208

Tece argumentação no sentido da caracterização do título executivo extrajudicial, entendendo que a complementação documental exigida pelo juízo *a quo* se revela desnecessária; acrescenta que juntou a convenção de condomínio, ata de assembleia, planilha de cálculos e balancetes.

VOTO

Satisfeitos os requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade, este recurso deve ser conhecido. Defiro a gratuidade de justiça para fins recursais.

Versa a demanda acerca de Execução de Título Extrajudicial, extinto o feito sem julgamento do mérito, com fulcro no artigo 485, I, do CPC.

Inicialmente, quanto à gratuidade de justiça, a matéria já foi objeto de Agravo de Instrumento nº 0033376-69.2023.8.19.0000, com desprovimento do recurso, uma vez ausente a comprovação dos requisitos autorizadores do benefício.

Apresentados posteriormente os balancetes referentes aos meses de janeiro, fevereiro e março de 2024 (ID 107811550, 107814008, 107814002) os quais não alteram a condição da Apelante a fim de que seja revisto o indeferimento do pedido.

Certo que, conforme já constou em anterior decisão desta Câmara:

“não obstante as despesas mensais superem as receitas, impõe-se considerar a existência da obrigação de cada condômino no rateio de todas as despesas, tal como constou na decisão agravada, considerando o juízo, ainda, a temporária dificuldade financeira, razão pela qual permitiu em observância ao acesso à justiça, o recolhimento das custas ao final, na forma prevista do Enunciado 27, do FETJ ,





Apelação Cível nº 0807744-63.2023.8.19.0208

tempo hábil para que o Agravante promova a apuração dos valores e o rateio das despesas”

Impõe-se assim a manutenção do indeferimento do benefício.

Ultrapassada a questão, cumpre consignar que a execução de cotas condominiais está prevista nos artigos 783 e 784, inciso X do CPC.

Para possuir força executiva, isto é, para efetivamente retratarem uma obrigação certa, líquida e exigível, as contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício devem estar previstas na respectiva convenção do condomínio ou aprovadas em assembleia geral, as quais devem obrigatoriamente acompanhar a petição inicial, sob pena de indeferimento ou extinção do feito

Nesse sentido dispõe o artigo 784, X do CPC:

*Artigo 784. São títulos executivos extrajudiciais: (...)
X- crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas”*

No presente caso, o Autor, ora Apelante, propôs a presente demanda com o objetivo de executar os valores devidos a título de cotas condominiais referentes aos meses de maio de 2021 a janeiro de 2023.

Determinada a emenda à exordial para ação de conhecimento, uma vez ausentes na documentação apresentada os valores das cotas devidas, o que afasta a liquidez do título, quedou-se inerte o Apelante.

Ausente, *in casu*, qualquer manifestação ou recurso quanto à decisão que determinou a emenda à exordial a ensejar a ocorrência da preclusão, consoante artigo 507 do CPC.

Ausentes, portanto, os requisitos do artigo 784, inciso X do CPC e não realizada a emenda da exordial para ação de conhecimento, a manutenção da sentença que indeferiu a inicial é medida que se impõe.

Acerca do tema:



Apelação Cível nº 0807744-63.2023.8.19.0208

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. SENTENÇA DE INDEFERIMENTO DA INICIAL. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, NA FORMA DO ART. 321 DO CPC. APELAÇÃO REQUERENDO A REFORMA DO JULGADO, SOB O FUNDAMENTO QUE HOUVE O CUMPRIMENTO DO DESPACHO QUE DETERMINOU A EMENDA DA INICIAL. IRRESIGNAÇÃO QUE NÃO MERECE ACOLHIDA. A PARTE AUTORA TEVE A OPORTUNIDADE/DIREITO DE EMENDAR A EXORDIAL, PORÉM NÃO O FEZ EM SUA TOTALIDADE. ARGUMENTO DE QUE O PRAZO NÃO HAVIA SE ESVAÍDO QUE NÃO SE SUSTENTA. JUNTADA DE PEÇA QUE CUMPRIU APENAS EM PARTE O DETERMINADO PELO JUÍZO DE PRIMEIRO GRAU. PRECLUSÃO LÓGICA. INDEFERIMENTO DA INICIAL COMO ÚNICA ALTERNATIVA. RECURSO CONHECIDO. PROVIMENTO NEGADO. (0836590-42.2022.8.19.0203 - APELAÇÃO. Des(a). NADIA MARIA DE SOUZA FREIJANES - Julgamento: 03/04/2024 - DECIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 14ª CÂMARA CÍVEL))

Apelação. Execução de título extrajudicial. Contrato de locação comercial. Juízo unitário que determinou a emenda da inicial, com a comprovação da exigibilidade dos encargos incluídos na planilha. Decisão não impugna por agravo de instrumento. Preclusão. Aplicação do artigo 507 do CPC. Sentença de extinção mantida. Recurso desprovido. (0264300-47.2021.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). AGOSTINHO TEIXEIRA DE ALMEIDA FILHO - Julgamento: 09/08/2023 - QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 24ª CÂMARA))





Apelação Cível nº 0807744-63.2023.8.19.0208

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM EXAME DO MÉRITO, COM FULCRO NO ART. 803, PARÁGRAFO ÚNICO C/C ART. 924, I, C/C ART. 485, I E IV (APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA AO PROCESSO DE EXECUÇÃO POR FORÇA DO DISPOSTO NO ART. 771, PARÁGRAFO ÚNICO), TODOS DO CPC. RECURSO DO CONDOMÍNIO EXEQUENTE.1. Cinge-se a controvérsia à análise da preliminar de nulidade da sentença e, caso superada, do preenchimento dos requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade do título que instrui a execução, e consequente viabilidade da execução dos créditos, na forma do artigo 783 do CPC. 2.Preliminar de nulidade da sentença, por violação aos artigos 9º e 10º do CPC e ao devido processo legal, que se rejeita, considerando que o artigo 803, I, c/c parágrafo único, do CPC, autoriza que seja pronunciada a nulidade de título executivo extrajudicial, de ofício, pelo juiz, ou a requerimento da parte, observado devido processo legal. 3.Crédito relativo às cotas condominiais que configura título executivo extrajudicial desde que previstas na convenção ou aprovadas em assembleia (artigo 784, X do CPC).4. Atas notariais, admitidas como meio de prova, que não são suficientes para atribuir certeza, liquidez e exigibilidade aos títulos executivos. 5. Prédio desocupado por força do cumprimento de liminar, efetivada em 07/06/2019, nos autos da Ação Civil Pública nº 0075994-72.2013.8.19.0002, ajuizada em 2013, em razão das precárias condições de segurança e falta de habitabilidade do edifício, estando impossibilitadas de uso as partes comuns do prédio. 6. O prédio já se encontrava em péssimas condições de habitabilidade e segurança desde 2013, ou seja, antes da constituição do débito exequendo, restando





Apelação Cível nº 0807744-63.2023.8.19.0208

ausente, assim, a certeza quanto à correspondente prestação dos serviços de forma a legitimar o recebimento das respectivas cotas condominiais. 7. Ausência de certeza e exigibilidade do valor cobrado nesta execução (art. 783 do CPC), na medida em que a questão depende de instrução processual, fase incompatível com o rito da execução extrajudicial, revelando-se correta a extinção da execução. Precedentes: (...) 8. Recurso conhecido e desprovido, majorando-se os honorários de sucumbência para 12% sobre o valor atualizado da causa, na forma do art. 85, § 11, do CPC, observada a gratuidade de justiça. (0010619-46.2021.8.19.0002 - APELAÇÃO. Des(a). MARIANNA FUX - Julgamento: 06/11/2024 - TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO

DIANTE DO EXPOSTO, VOTO NO SENTIDO DE NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. Gratuidade deferida apenas para fins recursais.

Rio de Janeiro, 25 de fevereiro de 2025

Desembargadora DENISE NICOLL SIMÕES
Relatora

