Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1125
Carimbado Eletronicamente

Agravo de Instrumento: 0036168-88.2026.8.19.0000;

Agravante: SPE CHL XCIV Incorporações Ltda;

Agravado: Condomínio Grand Family Club;

Relator: Des. Guilherme Pedrosa Lopes;

Juízo de origem: 3ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca da Comarca da Capital.

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. DECISÃO QUE DETERMINA PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. INDEFERIMENTO DE EFEITO SUSPENSIVO EM SEDE RECURSAL. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA E RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DÍVIDA PROPTER REM. DÉBITOS ANTERIORES À ALEGADA ALIENAÇÃO. AUSÊNCIA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. INEXISTÊNCIA DE PROBABILIDADE DO DIREITO. INEXISTÊNCIA DE PERIGO DE DANO. PENHORA COMO MEDIDA REVERSÍVEL. TEMA 1.391 DO STJ. CRÉDITO CONDOMINIAL EXTRACONCURSAL. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. RECURSO DESPROVIDO.

I - Caso em exame:

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que determinou o prosseguimento da execução de cotas condominiais, com penhora e avaliação de imóvel.

GUILHERME PEDROSA LOPES:20066 Assinado em 05/11/2026 13:23:52
Local: GAB. DES. GUILHERME PEDROSA LOPES

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1126
Carimbado Eletronicamente

2. Pedido de efeito suspensivo indeferido pelo relator, por ausência dos requisitos legais.

II - Questão em discussão:

3. Verificar a presença dos requisitos para concessão de efeito suspensivo, bem como a alegada ilegitimidade passiva e eventual impedimento da execução em razão de recuperação judicial.

III - Razões de Decidir:

4. Débitos condominiais possuem natureza *propter rem* e vinculam-se ao imóvel.

5. Inexistência de prova de transferência válida da propriedade por ausência de registro imobiliário.

6. Débitos anteriores à alegada alienação.

7. Créditos condominiais possuem natureza extraconcursal, nos termos do Tema 1.391 do STJ.

8. Inexistência de probabilidade de provimento do recurso.

9. Ausência de perigo de dano, por se tratar de penhora, medida reversível.

IV - DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso conhecido e desprovido.

Tese de julgamento:

A inexistência de prova de transferência da propriedade e o caráter *propter rem* da obrigação condominial afastam a alegação de ilegitimidade passiva, sendo legítimo o prosseguimento da execução, notadamente diante da natureza

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1127
Carimbado Eletronicamente

extraconcursal do crédito e da inexistência de risco de dano decorrente de penhora.

Dispositivos relevantes citados:
Constituição Federal, art. 5º, XXXV;
Código de Processo Civil, arts. 995 e 1.019;
Código Civil, art. 1.345; Lei nº 11.101/2005, art. 84.

Jurisprudência relevante citada:
TJRJ, Agravo de Instrumento nº 0089399-64.2025.8.19.0000, Rel. Des. Augusto Alves Moreira Junior, j. 24/02/2026;
TJRJ, Apelação nº 0918527-64.2023.8.19.0001, Rel. Des. Mario Assis Gonçalves, j. 30/07/2025;
TJRJ, Apelação nº 0155934-11.2021.8.19.0001, Rel. Des. Sônia de Fátima Dias, j. 27/09/2022

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de agravo de instrumento nº 0036168-88.2026.8.19.0000, em que é agravante SPE CHL XCIV Incorporações Ltda. e agravado Condomínio Grand Family Club, **ACORDAM** os Desembargadores da Décima Oitava Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em julgar o recurso conforme o teor da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por SPE CHL XCIV Incorporações Ltda. em face de decisão proferida pelo Juízo da 3ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca da Comarca da Capital, nos autos de execução

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1128
Carimbado Eletronicamente

de cotas condominiais, que determinou o prosseguimento do feito executivo, com a realização de penhora e avaliação do imóvel vinculado ao débito.

Sustenta a agravante, em síntese, sua ilegitimidade passiva, ao argumento de que teria alienado a unidade imobiliária objeto da demanda a terceiros, razão pela qual não poderia responder pelas obrigações condominiais executadas.

Aduz, ainda, a impossibilidade de prosseguimento dos atos executivos em virtude de sua submissão ao regime de recuperação judicial, afirmando que o crédito exequendo estaria sujeito ao juízo universal, o que impediria a prática de atos constritivos no presente feito.

Requer, em sede recursal, a atribuição de efeito suspensivo ao agravo, a fim de sobrestar os atos executivos, especialmente a penhora do imóvel.

Em decisão monocrática, foi indeferido o pedido de efeito suspensivo, ao fundamento de ausência, em juízo de cognição sumária, dos requisitos autorizadores da medida excepcional, notadamente a probabilidade do direito e o perigo de dano, destacando-se, ainda, a necessidade de análise mais aprofundada das matérias suscitadas no recurso.

Regularmente intimado, o agravado apresentou contrarrazões, nas quais pugna pelo desprovimento do recurso, defendendo a integral manutenção da decisão agravada.

Aduz, em síntese, que os débitos executados são anteriores à suposta alienação do imóvel, inexistindo prova da transferência da propriedade por meio de registro imobiliário, tampouco qualquer comunicação formal ao condomínio acerca da alegada transação. Sustenta que a obrigação condominial possui natureza *propter rem*, aderindo ao imóvel, circunstância que legitima a responsabilização da agravante no período em que figurava como proprietária.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1129
Carimbado Eletronicamente

Afirma, ainda, que a alegada entrega das chaves ocorreu em momento muito posterior ao período dos débitos executados, o que evidencia a fragilidade da tese recursal. No tocante à recuperação judicial, sustenta que o crédito condominial possui natureza extraconcursal, não se submetendo aos efeitos do plano de recuperação, podendo ser exigido diretamente no juízo cível competente.

No tocante ao pedido de efeito suspensivo, assevera a ausência dos requisitos legais, destacando que a decisão agravada se limitou à realização de atos de constrição de natureza conservatória, plenamente reversíveis, inexistindo risco de dano grave ou irreparável.

Requer, por fim, a manutenção integral da decisão agravada, com o regular prosseguimento da execução até a satisfação do crédito, além do reconhecimento do caráter infundado da insurgência recursal.

É o relatório, passo a votar.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conhece-se do recurso.

A controvérsia recursal consiste em verificar a presença dos requisitos para concessão de efeito suspensivo, bem como a plausibilidade das teses de ilegitimidade passiva e impedimento da execução em razão da recuperação judicial.

Nos termos do art. 995, parágrafo único, do Código de Processo Civil, a concessão de efeito suspensivo pressupõe a demonstração da probabilidade de provimento do recurso e do risco de dano grave ou de difícil reparação.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1130
Carimbado Eletronicamente

No caso concreto, não se verifica a presença de tais requisitos.

A alegação de ilegitimidade passiva não encontra respaldo nos elementos dos autos. Os débitos condominiais executados referem-se a período anterior à suposta alienação do imóvel, o que, por si só, afasta a plausibilidade da tese recursal.

No tocante à alegação de submissão do crédito à recuperação judicial, também não assiste razão à agravante.

Nos termos da orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, especialmente no julgamento do Tema 1.391, os créditos condominiais possuem natureza extraconcursal, porquanto constituídos por obrigações posteriores e vinculadas à conservação e manutenção do bem, não se submetendo aos efeitos do plano de recuperação judicial.

Assim, não há impedimento ao prosseguimento da execução no juízo cível, inclusive com a prática de atos constritivos.

Cumpre registrar, ainda, que, após o indeferimento inicial do pedido de gratuidade, este Relator determinou a complementação da prova da alegada insuficiência financeira, tendo a agravante apresentado extensa documentação contábil e fiscal, compreendendo escrituração contábil digital, ECF, balanços patrimoniais, demonstrações de resultado e demais documentos financeiros. A análise desse conjunto probatório revelou quadro de patrimônio líquido negativo, expressivos prejuízos acumulados e situação econômico-financeira que justificou o deferimento da gratuidade de justiça, nos termos do art. 98 do Código de Processo Civil e da Súmula nº 481 do Superior Tribunal de Justiça.

As alegações deduzidas pelo agravado, no sentido de que a agravante possuiria ativos expressivos ou teria recolhido custas em outras demandas, não

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1131
Carimbado Eletronicamente

afastam, por si sós, as conclusões extraídas da documentação contábil produzida nos autos. Com efeito, a capacidade patrimonial não se confunde necessariamente com disponibilidade financeira imediata para suportar os encargos processuais, especialmente quando demonstrados prejuízos acumulados relevantes e patrimônio líquido negativo.

De igual modo, a mera discordância quanto à valoração dos elementos financeiros examinados não evidencia qualquer equívoco na conclusão adotada, traduzindo mero inconformismo da parte adversa com o entendimento firmado, sem aptidão para infirmar os fundamentos que conduziram ao reconhecimento da hipossuficiência processual da agravante.

Ademais, não há comprovação da transferência da propriedade mediante registro imobiliário, circunstância indispensável para a oponibilidade perante terceiros.

A ausência de registro impede a oponibilidade do negócio jurídico perante terceiros, subsistindo, portanto, a responsabilidade do proprietário registral pelas obrigações *propter rem* vinculadas ao imóvel.

Nesse sentido, cumpre mencionar os seguintes julgados desta Eg. Corte:

> *Ementa: Direito Civil e Direito Processual Civil. Agravo de Instrumento. Execução de título extrajudicial. Cotas Condominiais. Decisão vergastada que rejeitou a exceção de pré-executividade apresentada pela construtora recorrente. Alegação de ilegitimidade passiva. Obrigação propter rem. Responsabilidade do proprietário registral. Ausência de comprovação da ciência do condomínio acerca da alienação do imóvel. Adoção do procedimento para cumprimento de sentença*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1132
Carimbado Eletronicamente

em desfavor da construtora executada. Insurgência da empresa agravante. Decisão parcialmente reformada.

I. Caso em exame

1. Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, nos autos da execução de título extrajudicial promovida pelo condomínio agravado, objetivando a satisfação de cotas condominiais, rejeitou a exceção de pré-executividade apresentada pela construtora executada, determinando o pagamento do débito com base no artigo 523, caput, §1º e §3º, do Código de Processo Civil.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em analisar (i) se houve nulidade por ausência de citação da construtora executada; (ii) se a agravante possui legitimidade para integrar o polo passivo, diante da alegada alienação do imóvel em 2005; e (iii) se houve equívoco do Juízo ao aplicar o rito do cumprimento de sentença, previsto nos artigos 523 e 525, ambos do Código de Processo Civil, em detrimento do rito próprio da execução de título extrajudicial.

III. Razões de decidir

3. No caso em tela, embora a construtora agravante tenha alegado, em suas razões recursais, a ausência de citação formal, verifica-se que ela teve plena ciência dos atos executivos, apresentando exceção de pré-executividade e exercendo, em toda a sua extensão, o contraditório e a ampla defesa, razão pela qual não há que se falar em nulidade.

4. Como cediço, a obrigação referente ao pagamento das cotas condominiais, de fato, possui natureza tipicamente propter rem, de modo que a responsabilidade pelo eventual inadimplemento recai sobre o titular do direito real ou sobre a própria unidade imobiliária.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1133
Carimbado Eletronicamente

5. Embora tenha apresentado o instrumento particular de promessa de compra e venda, a construtora recorrente não comprovou a averbação da alienação perante o Registro de Imóveis, permanecendo como proprietária registral.

6. O Colendo Superior Tribunal de Justiça, no Tema 886, firmou entendimento, no sentido de que a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais pode recair sobre o promissário comprador, desde que comprovada (i) a imissão na posse e (ii) a ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

7. No caso concreto, a construtora agravante não logrou demonstrar qualquer comunicação formal ao condomínio agravado, inviabilizando a aplicação da tese repetitiva.

8. Não prospera a pretensão de limitar, desde logo, a atuação executiva ao bem objeto da dívida. Em que pese a ordem de preferência do artigo 835 do Código de Processo Civil não seja absoluta, não se pode impor restrição prévia e integral aos meios executivos disponíveis ao credor, sob pena de se comprometer a efetividade da execução, sobretudo diante da controvérsia quanto à titularidade do imóvel.

9. Todavia, assiste razão à construtora agravante, ao impugnar a adoção pelo Juízo a quo, do regramento previsto para cumprimento de sentença, pois a presente demanda trata de execução de título extrajudicial, que possui rito próprio.

IV. Dispositivo

10. Recurso a que se dá parcial provimento.

Dispositivos relevantes citados: artigos 282, §1º, 523, caput, §1º e §3º, 771, 784, X, 829 e 914, todos do Código de Processo Civil e artigo 1.245 do Código Civil.

Jurisprudência relevante citada: Superior Tribunal de Justiça, REsp 1.345.331/RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 08/04/2015; 0030756-18.2018.8.19.0208 - Apelação. Des(a). Isabela Pessanha Chagas, julgamento em 18/11/2025, Sétima Câmara de Direito Privado; e 0086127-62.2025.8.19.0000 - Agravo de Instrumento. Des(a). Luiz Fernando de Andrade Pinto, julgamento em 19/11/2025, Terceira Câmara de Direito Privado.
(0089399-64.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). AUGUSTO ALVES MOREIRA JUNIOR - Julgamento: 24/02/2026 - PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 8ª CÂMARA CÍVEL)

Do mesmo modo:

Apelação. Embargos à execução de título extrajudicial. Cotas condominiais inadimplidas. Ex-proprietário. Ilegitimidade passiva ad causam. Procedência parcial. Extinção da execução. Desprovimento.
Embargos opostos por dois espólios, ex-condôminos, à ação de execução de título executivo extrajudicial, que lhes move o ente condominial, para recebimento de cotas condominiais inadimplidas, quando arguiram preliminar de ilegitimidade passiva, tendo em vista que o imóvel foi objeto de promessa de permuta celebrada em 30.06.1977. A sentença julgou procedentes em parte os pedidos e extinguiu o feito, com resolução do mérito, na forma do art. 487, inciso I do CPC, para declarar a inexigibilidade do título exequendo em relação aos embargantes, por ilegitimidade passiva dos executados, condenando o embargado ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes que fixou em

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1135
Carimbado Eletronicamente

10% do valor da causa. Apelo dos embargados. A questão cinge ao sentir do magistrado, sobre se valeria a escritura pública lavrada junto ao 18º Ofício de Notas no dia 30/06/1977, em que os embargantes permutaram com a empresa A. Moreira Leite Imóveis S.A, de forma que o imóvel situado na Rua Visconde de Pirajá, 318, sala 206 foi repassado à A. Moreira Leite Imóveis S.A, e o imóvel situado na Avenida Almirante Barroso, n. 22, sala 606, nesta cidade, ficou com os embargantes. Prevaleceu o entendimento do magistrado que se sustentou no Tema 886 do Superior Tribunal de Justiça, que definiu, em recurso repetitivo nos termos do art. 543-C do CPC/1973, o REsp 1.345.331/RS. O critério definidor da responsabilidade daquele que figura como titular do imóvel na matrícula não reside no exercício da posse e na utilização do bem durante o período em que surgiu a dívida, mas pura e simplesmente na relação de propriedade existente com o imóvel gerador da despesa, seja na qualidade de adquirente, seja na de alienante do bem. Julgado, posteriormente, o REsp 1.442.840, também repetitivo, na forma do art. 543-C do CPC/1973, quando se reinterpretou a tese firmada no referido REsp 1.345.331/RS, diante da necessidade de esclarecer o entendimento firmada no item 1, "c" daquele recurso. Dada a natureza propter rem da obrigação, a responsabilidade pela dívida ou obrigação de pagar, acompanha a coisa adquirida e pode ser igualmente atribuída ao promitente vendedor e ao promitente comprador permitindo, assim, que o próprio imóvel possa ser responsabilizado na hipótese de eventual penhora. Nesse caso, caberia ao vendedor e comprador resolverem, entre si, em via própria, as responsabilidades contratuais decorrentes do negócio jurídico entre eles estabelecido. Previsão legal expressa no art. 1.336, inciso I do Código Civil, bem como no texto do art. 12 da Lei nº 4.591/64,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1136
Carimbado Eletronicamente

que dispõem sobre a propriedade indivisa em edificações e incorporações imobiliárias, traduzindo-se em verdadeiro dever legal imposto àquele que exerce domínio sobre a unidade condominial. Relevância de considerar a preservação da garantia do condomínio, ou seja, deve a coletividade de condôminos ter assegurados os meios de arcar com as despesas necessárias à conservação da coisa comum e de exigir, da unidade autônoma inadimplente, que contribua para tanto, viabilizando que a responsabilidade patrimonial alcance o próprio imóvel gerador da despesa e que dela se beneficia. A parte embargante pretendeu afastar sua legitimidade e responsabilidade pela despesa condominial, alegando que o imóvel teria sido transmitido há muito tempo e que não mais se encontrava na posse do bem. Consoante o entendimento prevalecente, o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais, envolvendo situações em que tenha havido venda ou promessa de compra e venda, é a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da aludida cessão de direitos. Destaque-se que a propriedade do imóvel pelo regime vigente no Código Civil se adquire pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel (art. 1.245 e §§ do CC). Certamente o contrato particular não obriga terceiros, não cientificados do negócio firmado. Os embargantes arguiram através de embargos sua ilegitimidade passiva na ação de execução do título extrajudicial, a propósito de que restara comprovada a ciência por parte do condomínio a respeito da alienação, ou seja, permuta entre bens imóveis. Conquanto os espólios pudessem ter enfatizado a informação prestada sobre não terem mais a posse do bem, fornecendo dados concretos ao condomínio, este também ignorou

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1137
Carimbado Eletronicamente

os indícios presentes e enveredou pela execução. Não se sustenta a desculpa de haver optado por adotar postura de identificar os locatários do imóvel nos boletos bancários e não de diligenciar a identificação dos condôminos. Por fim, cumpre destacar que a denunciação da lide é modalidade de intervenção de terceiros incompatível com a ação de execução de título extrajudicial e, portanto, inadmissível na espécie. Também não se vislumbra, como aventou o apelante, que os apelados tenham falhado na observância do art. 339 do CPC. Com efeito, em sua exordial, os embargantes arguiram preliminar mencionado a ocorrência da permuta no distante 1977, observando-se na certidão exarada pelo 6º Ofício do Registro de Distribuição a indicação da Promessa de Permuta, 18º Ofício de Notas, Livro 67v, data 30/06/1977. Competiria ao apelante observar o disposto nos §§ do citado art. 339 do CPC. Precedentes deste TJRJ. Sentença mantida. Recurso a que se nega provimento.
(0918527-64.2023.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). MARIO ASSIS GONÇALVES - Julgamento: 30/07/2025 - QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 24ª CÂMARA CÍVEL)

E ainda:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO OBJETIVANDO ANULAÇÃO DE PENHORA E ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA SEM REGISTRO NO RGI. Sentença de extinção do feito sem julgamento do mérito com relação à 2ª ré com fundamento na ilegitimidade passiva e de improcedência do pedido com relação aos demais réus. Apelação da autora. Preliminar de cerceamento de defesa não acolhida, tendo em vista que não padece de nulidade processo em que a produção de

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1138
Carimbado Eletronicamente

prova oral consistente no depoimento pessoal das partes se mostra desnecessária à solução do litígio. A autora efetuou promessa de compra e venda com a 2ª ré, representada pelo 3º réu, dos apartamentos 1006, 1007 e 1010 do Condomínio Recanto da Praia em 16/11/11, mas não efetivou a transferência no registro de imóveis e pretende a anulação da penhora e arrematação dos imóveis, anexando à inicial instrumento particular de promessa de compra e venda, datado de 16/11/2011, sem reconhecimento de firmas, e Termos de Quitação datados de 15/01/2016, com firmas reconhecidas em 21/01/2021. A execução data de setembro de 2019 e a arrematação dos imóveis de 15/12/2020 e a autora ingressou naqueles autos em 14/04/2021 requerendo anulação da penhora, que não foi apreciada por inadequação da via eleita. Entendimento do STJ no sentido de que arrematantes de imóvel em hasta pública têm direito à propriedade, mesmo com a existência de prévio contrato de compra e venda do bem entre outras pessoas, não registrado em cartório imobiliário. A transferência da propriedade do bem imóvel entre vivos dá-se mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, permanecendo o alienante na condição de proprietário do bem enquanto não for efetuado o registro. Ausente a formalidade considerada essencial pela lei ao negócio realizado, não se pode admitir que o título seja oponível ao terceiro de boa-fé que arremata judicialmente o imóvel. Os arrematantes adquiriram o imóvel confiantes no registro imobiliário, logo são terceiros de boa-fé, já que a boa-fé é presumida e não há nos autos elementos a evidenciar a má fé destes. Sentença mantida. DESPROVIMENTO DO RECURSO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1139
Carimbado Eletronicamente

(0155934-11.2021.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). SÔNIA DE FÁTIMA DIAS - Julgamento: 27/09/2022 - VIGÉSIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL)

Ante o exposto, voto no sentido de conhecer do recurso e **NEGAR-LHE PROVIMENTO**, mantendo-se integralmente a decisão agravada por seus próprios fundamentos. Considerando que as questões suscitadas nos embargos de declaração opostos contra a decisão monocrática que deferiu a gratuidade de justiça foram integralmente enfrentadas no presente julgamento colegiado, julgo prejudicados os aclaratórios por perda superveniente de objeto.

Rio de Janeiro, data da assinatura eletrônica.

GUILHERME PEDROSA LOPES
Des. Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ