

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO DE JANEIRO
VIGÉSIMA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0031546-63.2026.8.19.0000

AGRAVANTE: F MAC ENGENHARIA LTDA.

AGRAVADO: CONDOMÍNIO VILLAGE DE CAPRI

INTERESSADA: PATRÍCIA COELHO DE SOUZA

RELATOR: Des. FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS

**DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL.
AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE
TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS
CONDOMINIAIS. EXCEÇÃO DE PRÉ-
EXECUTIVIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA
CONSTRUTORA. PROPRIEDADE E POSSE DO
IMÓVEL TRANSFERIDAS ANTES DO
INADIMPLEMENTO. MATÉRIA DE ORDEM
PÚBLICA COMPROVADA POR PROVA PRÉ-
CONSTITUÍDA. RECURSO PROVIDO.**

I - CASO EM EXAME

1. Cuida-se de agravo de instrumento interposto por F MAC Engenharia Ltda. contra decisão que rejeitou exceção de pré-executividade oposta em execução de título extrajudicial fundada na cobrança de cotas condominiais. A agravante sustentou sua ilegitimidade passiva, alegando que o imóvel já havia sido alienado e entregue à adquirente antes do período de inadimplência, bem como apontou a ausência de liquidez e certeza do título executivo. O juízo de origem entendeu que as matérias deveriam ser discutidas em embargos à execução e rejeitou a exceção de pré-executividade.

II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a exceção de pré-executividade é cabível para apreciação da alegação de ilegitimidade passiva da agravante, à luz de prova pré-constituída e sem necessidade de dilação probatória; e (ii) estabelecer se a construtora deve permanecer no polo passivo da execução de cotas condominiais vencidas após

a transferência da propriedade e da posse do imóvel à adquirente.

III - RAZÕES DE DECIDIR

3. A exceção de pré-executividade admite o exame de matérias de ordem pública suscetíveis de conhecimento de ofício pelo magistrado, desde que possam ser comprovadas por prova pré-constituída e independam de dilação probatória.

4. A decisão recorrida contraria a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça ao afastar o cabimento da exceção de pré-executividade unicamente sob o fundamento de que a matéria deveria ser discutida em embargos à execução.

5. A matrícula do imóvel demonstra que Patrícia Coelho de Souza figura como proprietária da unidade desde 2011, enquanto a execução abrange cotas condominiais inadimplidas a partir de abril de 2013.

6. O termo de entrega das chaves comprova que a adquirente recebeu a posse do imóvel em 28 de fevereiro de 2013, anteriormente ao período de inadimplência objeto da execução.

7. A alegação de ausência de recebimento das chaves pela adquirente já foi rejeitada em embargos à execução transitados em julgado, impedindo a rediscussão da matéria como fundamento para transferência da responsabilidade pelas cotas condominiais.

8. A inclusão da agravante no polo passivo decorreu exclusivamente de requerimento da executada originária, embora o próprio exequente tenha ratificado o prosseguimento da execução contra a proprietária do imóvel.

9. A responsabilidade pelas cotas condominiais incumbe ao titular da unidade imobiliária, razão pela qual, transferidas a propriedade e a posse antes do surgimento da dívida, inexistente fundamento jurídico para a manutenção da construtora no polo passivo da execução.

IV – DISPOSITIVO

10. Recurso provido.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, § 2º, 485, VI, 784, X, e 803. CC, arts. 1.245, 1.336, I, e 1.345.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp nº 2.014.122/MT, Rel. Min. Humberto Martins, Terceira Turma, j. 25.09.2023, DJe 27.09.2023; Súmula 393 do STJ.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **F MAC ENGENHARIA LTDA.** contra decisão proferida pelo d. Juízo da 3ª Vara Cível da Regional de Jacarepaguá, que assim dispôs (fls. 445):

“1) Fls. 377/397. Exceção de pré-executividade. A exceção de pré-executividade, construção doutrinária e jurisprudencial, somente deve ser admitida em casos excepcionais, onde se verifique a ocorrência das circunstâncias elencadas no art. 803 do CPC. Na hipótese dos autos, impõe-se a rejeição do incidente, visto que trata-se de matéria alheia ao rol taxativo do Art. 803 do CPC, não se fazendo a presente exceção de pré-executividade meio hábil para impugnar a cobrança, sendo as questões matéria de eventual embargos, onde se tem possibilidade de fase probatória, ressaltando que o requerente já ingressou com embargos do devedor (proc. nº0002669-23.2025.8.19.0203). Ante o exposto, rejeito a presente EXCEÇÃO DE PRÉ- EXECUTIVIDADE; 2) Sem prejuízo, intime-se o exequente para indicar data e leiloeiro para realiação de leilão do imóvel; 3) Quanto aos honorários advocatícios, o rateio será objeto de decisão futura em sede de concurso de credores.”

Em suas razões recursais, a agravante narra que apresentou exceção de pré-executividade sustentando sua ilegitimidade passiva, sob o fundamento de que o imóvel objeto da cobrança das cotas condominiais já havia sido alienado a terceiros antes do inadimplemento das obrigações executadas.

Afirma, ainda, a ausência de liquidez e certeza do título executivo, em razão de a execução não ter sido instruída com ata de

assembleia ou convenção condominial apta a demonstrar o valor das cotas cobradas.

Relata que, apesar da concordância da agravada quanto à sua ilegitimidade passiva, o juízo de origem rejeitou a exceção de pré executividade ao entendimento de que as matérias suscitadas não se enquadrariam no rol do artigo 803 do CPC e deveriam ser discutidas em embargos à execução.

Argumenta que o entendimento adotado pelo juízo singular contraria a Súmula 393 do STJ, segundo a qual é admissível a exceção de pré-executividade para apreciação de matérias de ordem pública que não demandem dilação probatória.

Sustenta que a ilegitimidade passiva pode ser reconhecida de ofício e que ficou comprovado documentalmente que o imóvel foi alienado à Sra. Patricia Coelho de Souza, com registro do título translativo no 9º Registro de Imóveis, em data anterior ao início da mora das cotas condominiais, sendo da adquirente a responsabilidade pelos débitos, nos termos dos artigos 1.245, 1.336, inciso I, e 1.345 do Código Civil.

Aduz que a proprietária recebeu as chaves do imóvel antes do início da inadimplência, reforçando sua ausência de responsabilidade pelas cotas executadas.

Sustenta também a inexistência de liquidez e certeza do título executivo, ao argumento de que a convenção condominial e as atas de assembleia juntadas aos autos não contemplam o valor das cotas condominiais referentes à unidade executada, tampouco foram apresentadas atas das assembleias imediatamente anteriores ao período da dívida capazes de demonstrar o valor das contribuições exigidas.

Afirma que a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro reconhece que a ausência de documentos aptos a demonstrar o valor das cotas retira do título executivo os requisitos de liquidez e certeza previstos no artigo 784, inciso X, do CPC.

Requer a atribuição de efeito suspensivo ao recurso e, ao final, o seu provimento para extinguir a execução em relação à agravante, em razão de sua ilegitimidade passiva, nos termos do artigo 485, inciso VI,

do CPC, bem como pela ausência de liquidez e certeza do título executivo.

Decisão de fls. 17/20 que indeferiu o pedido liminar.

Contraminuta, fls. 24/31.

Decisão de fl. 34 que determinou a inclusão de Patrícia Coelho de Souza como interessada, intimando-a para que se manifestasse nos autos, no prazo de 15 (quinze) dias sobre as questões suscitadas no presente recurso, especialmente quanto ao pedido de reconhecimento da ilegitimidade passiva da agravante F MAC ENGENHARIA LTDA. e sua exclusão do polo passivo da execução.

Certidão de fl. 39 que informou a ausência de manifestação da interessada.

É o relatório.

VOTO

O recurso é tempestivo e preenche os requisitos de admissibilidade, razões pelas quais deve ser conhecido.

Há duas questões em discussão: (i) definir se a exceção de pré-executividade é cabível para apreciação da alegação de ilegitimidade passiva da agravante, à luz de prova pré-constituída e sem necessidade de dilação probatória; e (ii) estabelecer se a construtora deve permanecer no polo passivo da execução de cotas condominiais vencidas após a transferência da propriedade e da posse do imóvel à adquirente.

Cuida-se, na origem, de execução de título extrajudicial proposta pelo ora agravado, CONDOMÍNIO VILLAGE DE CAPRI, contra Patrícia Coelho de Souza, sob o fundamento de que a executada é proprietária do imóvel constituído pelo apartamento 401, bloco 01, do Condomínio Village Capri, localizado na Rua Florianópolis, nº 1434, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, bem como está inadimplente, desde abril de 2013, em relação às cotas condominiais, cujo débito perfazia, à época do ajuizamento da demanda, o montante de R\$ 56.460,54 (cinquenta e seis mil, quatrocentos e sessenta reais e cinquenta e quatro centavos).

A executada originária apresentou embargos à execução (proc. 0047846-54.2018.8.19.0203), argumentando, entre outros, jamais ter recebido as chaves do imóvel.

O juízo de origem, em 18/04/2019, proferiu o despacho instando o exequente a se esclarecer se pretendia a inclusão no polo passivo da construtora/incorporadora (fl. 93¹).

Diante disso, o credor, em 30/04/2019, destacou a existência de trânsito em julgado nos embargos à execução apresentados pela executada, ratificando que a execução deveria prosseguir contra a executada, mas informou não se opor ao pedido de denúncia da lide formulado pela Executada, visando a inclusão da Construtora/Incorporadora (fls. 99/101).

Por sua vez, o juízo de primeiro grau determinou a intimação da executada², a fim de se informar se pretendia requer “a inclusão da F MAC ENGENHARIA LTDA no polo passivo, já que em sede de execução não cabe denúncia a lide” (fl. 119 dos autos originários).

Sobreveio, então, o requerimento da executada para inclusão da ora agravante no polo passivo da execução (fl. 126), o que foi deferido pelo juízo de origem (fl. 133 dos autos originários), a despeito da sentença de improcedência proferida nos embargos à execução (fls. 114/115 dos autos originários).

A ora agravante opôs embargos à execução (proc. 0002669-23.2025.8.19.0203) apresentando os mesmos argumentos expostos na exceção de pré-executividade de fls. 377/386.

Pois bem.

O caso em exame é peculiar, na medida em que a inclusão da ora agravante na execução decorreu de requerimento da executada (fl. 126), mesmo após a improcedência dos embargos à execução por ela apresentados, sob o fundamento de ausência de entrega das chaves, além da manifestação do exequente de que Patrícia Coelho de Souza

¹ “(...) 2. Considerando a alegação nos embargos à execução de que a ré jamais se imitiu na posse do bem, diga o exequente se requer também a inclusão no polo passivo da construtora/incorporadora; (...)”

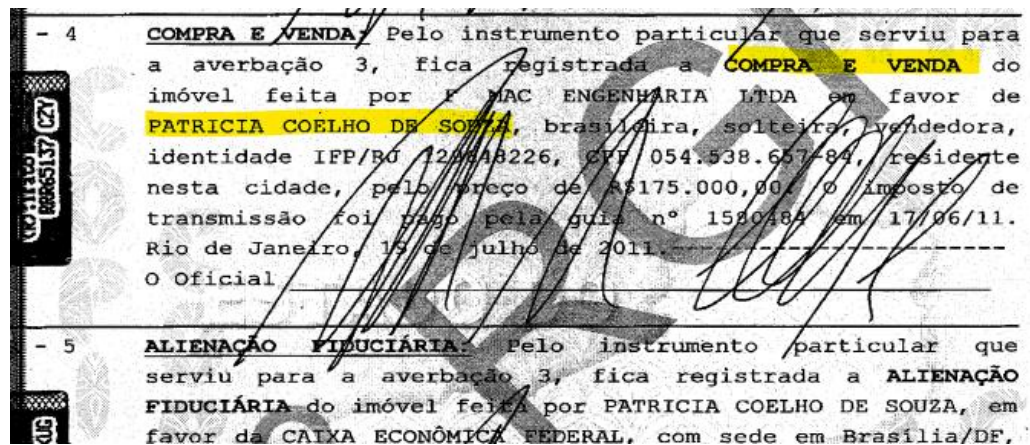
² “1) Considerando a manifestação de fls. 99/101, diga o executado se requer a inclusão da F MAC ENGENHARIA LTDA no polo passivo, já que em sede de execução não cabe denúncia a lide; (...)”

AI n° 0031546-63.2026.8.19.0000-AF

Des. Fernando Cerqueira Chagas

era proprietária do imóvel, ratificando que a execução deveria prosseguir contra ela.

Consigne-se que há prova nos autos de que Patrícia Coelho de Souza figura como proprietária do imóvel em questão desde 2011 (fl. 36 dos autos de origem):



Frise-se que a execução abrange cotas condominiais inadimplidas desde abril de 2013 (fl. 38 dos autos de origem) e a ora agravante acostou cópia do termo de entrega das chaves, datado de 28 de fevereiro de 2013 (fl. 397 dos autos originários).

Neste contexto, a decisão recorrida, que rejeitou a exceção de pré-executividade sob o fundamento de que a matéria deveria ser discutida exclusivamente em embargos à execução, contraria entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual não existe óbice para a utilização da exceção de pré-executividade quando a questão puder ser demonstrada mediante prova pré-constituída, como ocorre no presente caso.

Além do mais, a matéria invocada, consistente na ilegitimidade passiva da ora recorrente, se constitui como de ordem pública, atendendo simultaneamente aos requisitos para o cabimento da exceção de pré-executividade.

Confira-se:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 211/STJ, 282/STF E 356/STF. EXCEÇÃO DE PRÉ-

EXECUTIVIDADE. PRODUÇÃO DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS EM DECORRÊNCIA DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. SÚMULA N. 83/STJ.

1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

2. Ausente o debate no Tribunal de origem da tese alegada nas razões do recurso especial, não é possível o seu conhecimento. Incidência das Súmulas n. 211/STJ, 282 e 356/STF.

3. Para concluir pela necessidade ou não de produção de prova demandaria o reexame de todo o contexto fático-probatório dos autos, o que é defeso a esta Corte ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Precedentes.

4. O Tribunal de origem decidiu no mesmo sentido da jurisprudência pacífica desta Corte, qual seja: a exceção de pré-executividade é cabível quando atendidos simultaneamente dois requisitos, um de ordem material e outro de ordem formal, ou seja: (a) é indispensável que a matéria invocada seja suscetível de conhecimento de ofício pelo juiz; e (b) é indispensável que a decisão possa ser tomada sem necessidade de dilação probatória. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.014.122/MT, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023.)

Ultrapassada a controvérsia sobre o cabimento da exceção de pré-executividade, passa-se ao exame da ilegitimidade passiva suscitada.

A afirmação de que a adquirente supostamente não teria recebido as chaves já foi rejeitada nos embargos à execução transitados em julgado em 28/06/2019, o que impede sua rediscussão na própria execução como fundamento para deslocamento da responsabilidade pelas cotas condominiais.

Como já destacado, consta da matrícula imobiliária que Patrícia Coelho de Souza figura como proprietária do imóvel desde 2011, ao passo que a execução se refere a cotas vencidas a partir de abril de 2013:

- 4 **COMPRA E VENDA** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 3, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por F MAC ENGENHARIA LTDA em favor de **PATRICIA COELHO DE SOUZA**, brasileira, solteira, vendedora, identidade IFP/RJ 123456789, CPF 054.538.657-84, residente nesta cidade, pelo preço de R\$175.000,00, o imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1580485 em 17/06/11. Rio de Janeiro, 15 de julho de 2011. O Oficial

- 5 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 3, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por PATRICIA COELHO DE SOUZA, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF.

		A. G. RIO IMOVEIS LTDA		Relatorio de Devedores com Reajuste				Página : 1		Página 1	
Período ate 09/03/2018 - Data Calculo Juros/Multa : 12/03/2018						Data/Hora : 12/03/2018 14:43:50					
Índice Correcao : UFIR											
Recibo	Vencido	VI Recibo	VI Corrigido	Multa %	VI. Multa	Atraso V.Juros	T.Juros	Tx Cobranca	Valor Total	Cobrança Eletrônica	
Filial : A.G-RIO IMOVEIS LTDA [3]					Gerente : FELIPE GODOY [1306528]						
Condominio: VILLAGE DE CAPRI [145]											
Unidade : APT 401 BL 01 (Status: Normal)					Escritorio de Cobrança :						
Condominio : PATRICIA COELHO DE SOUZA					Email :						
Telefone :											
517618	10/04/2013	336,39	447,28	2,00	8,95	59 M	269,04		725,27		
517619	10/05/2013	401,79	534,23	2,00	10,68	58 M	316,10	0,00	861,01		
517620	10/06/2013	401,79	534,23	2,00	10,68	57 M	310,65	0,00	855,56		

Ademais, existe nos autos cópia do termo de entrega das chaves datado de 28 de fevereiro de 2013 (fl. 397):

Recebi nesta data, da F Mac Engenharia Ltda., as chaves do apartamento abaixo identificado, objeto da Incorporação por ela realizada nos moldes da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964.

Declaro ser titular da respectiva unidade 401 do bloco 01, nos termos do respectivo instrumento particular de compra e venda e pac

Reconheço que o citado apartamento encontra-se em condições normais para uso e habitação, estando construído de acordo com as plantas aprovadas pelos órgãos públicos municipais e acabada com os materiais especificados no memorial descritivo, constante do Memorial da Incorporação Imobiliária arquivado no Cartório do Registro de Imóveis em que se situa a edificação, bem como do instrumento de aquisição da unidade.

Declaro também que:

- Recebi do Incorporador o KIT do empreendimento em questão, contendo a Planilha Executiva da unidade e o Manual do Proprietário.
- Visitei o imóvel em questão e dou ao Incorporador plena quitação das obrigações por ele assumidas no Instrumento antes referido;
- Comprometo-me, finalmente a não executar na unidade quaisquer alterações, acréscimos, acessões e benfeitorias decorativas ou não, que:

- Possam infringir ou prejudicar direitos de terceiros;
- Contrariem direta ou indiretamente, os termos da Convenção do Condomínio do empreendimento ou dependam de autorização prévia dos condôminos em Assembleia Geral;
- Envolvam demolir ou alterar posições de paredes e portas, modificações de instalações elétricas e hidráulicas, assim como ampliar ou abrir novos vãos de passagem, salvo se precedido de autorização expressa do construtor e/ou do autor do projeto arquitetônico e/ou do projeto de estruturas e instalações, que decidirão sobre a viabilidade técnica das modificações pretendidas;

Rio de Janeiro, 28 de fevereiro de 2013.

Patricia Coelho de Souza

Outrossim, a inclusão da ora recorrente no polo passivo resultou de requerimento da executada originária (fl. 126 dos autos originários), conquanto o próprio exequente tenha ratificado o prosseguimento da execução contra Patrícia Coelho de Souza, o que reforça a ausência de

AI nº 0031546-63.2026.8.19.0000-AF

Des. Fernando Cerqueira Chagas

fundamento jurídico para a manutenção da construtora no feito executivo.

Logo, no momento do surgimento das obrigações condominiais inadimplidas, a unidade já estava registrada em nome da executada originária, Patrícia Coelho de Souza, que detinha a titularidade dominial e a posse direta do imóvel.

Nos termos dos arts. 1.245³, 1.336, I⁴, e 1.345⁵ do Código Civil, a responsabilidade pelas cotas condominiais incumbe ao titular da unidade, razão por que não subsiste fundamento para a manutenção da construtora no polo passivo da execução.

Pelo exposto, **dá-se provimento** ao recurso, a fim de reconhecer a ilegitimidade passiva da agravante, condenando-se a executada originária ao pagamento de honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o proveito econômico obtido, correspondente à sua exclusão do polo passivo da execução, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2026.

Desembargador FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS
Relator

³ Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

⁴ Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; ([Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004](#))

⁵ Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

AI nº 0031546-63.2026.8.19.0000-AF

Des. Fernando Cerqueira Chagas

10