



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0092131-49.2024.8.19.0001

APELANTE: HENRIQUE GONÇALVES CAMPOS

APELADO: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ANAPURUS

RELATOR: Des. MARCELO ALMEIDA DE MORAES MARINHO

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO DE DÉBITO CONDOMINIAL. PRELIMINARES DE INÉPCIA DA INICIAL, AUSÊNCIA DE TÍTULO EXEQUÍVEL, FALTA DE NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL E ILEGITIMIDADE PASSIVA. EXCESSO DE EXECUÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO NA SENTENÇA. A inicial instruída com documentos que comprovam o débito condominial, a propriedade do imóvel e a inadimplência atende aos requisitos legais. A ausência de notificação extrajudicial não impede a execução de obrigação *propter rem*. O herdeiro pode responder pelo débito condominial independentemente de inventário ou partilha. O excesso de execução deve ser demonstrado objetivamente pelo executado. Não há cerceamento de defesa quando as partes requerem o julgamento antecipado da lide. A sentença que aprecia todos os pontos relevantes não é omissa ou contraditória, bem como não se verifica litigância de má-fé. **RECURSO DESPROVIDO.**

ACÓRDÃO

Depois de relatada e discutida a matéria objeto da impugnação recursal, ACORDAM os Desembargadores que integram a Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na forma da minuta e da certidão de julgamento que serão publicadas.



Na forma regimental (art. 164 do RITJERJ), adota-se o relatório da sentença assim redigido:

"HENRIQUE GONÇALVES CAMPOS opôs embargos à execução em face de CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ANAPURUS.

Alega preliminarmente a carência de ação e a inépcia da inicial da ação executiva, a ilegitimidade passiva, e a nulidade da execução por ausência de título exequível. No mérito, aduz que há excesso na execução e requer a condenação do embargado/exequente por litigância de má-fé, e a extinção da execução (id. 03). O embargado alega que a ação de execução de cotas condominiais foi movida em face do Espólio executado, representado pelo herdeiro Júlio Cesar Lopes Campos, o qual, apesar de ter renunciado à herança, na época da propositura foi o único herdeiro encontrado pelo exequente para compor o polo passivo da demanda. Aduz que na ação de execução foi determinada pelo juízo a citação de todos os herdeiros, exceto os que renunciaram à herança, razão pela qual o embargante foi incluído. Sustenta que a execução pode ser instaurada caso o devedor não satisfaça a obrigação certa, líquida e exigível consubstanciada em título executivo e que a dívida tem natureza "propter rem", estando devidamente comprovada pelos documentos que instruíram a execução. Afirma que o embargado é parte legítima para responder pelo débito exequendo por ser herdeiro do proprietário do imóvel, seu falecido irmão. Por fim, requer a improcedência (id. 41).

A embargante requereu a decretação de revelia (index 164), que foi indeferida pelo juízo, por recair sobre a embargante o dever de produzir provas que desconstituam o título executivo que embasa a execução extrajudicial (index 166).

O embargante impugna a manifestação do embargado (id. 85).

As partes requereram o julgamento antecipado (id. 99 e 102).

Determinado pelo juízo que o embargante apresentasse documento comprobatório da renúncia dos direitos hereditários (id. 105). O embargante informou que não pretende renunciar aos direitos hereditários sobre os bens deixados pelo Sr. Hercílio Lima Campos (id. 108).

O embargado requer o julgamento (id. 114).

Decisão que declarou encerrada a Instrução (id. 119).

O embargante apresentou memoriais (id. 122).

É o relatório."

O Juízo de origem decidiu a lide nos seguintes termos:

"Pelo exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido contido nos embargos, extinguindo o feito na forma do art. 487, I, do Código de Processo Civil. Condene o embargante ao pagamento de custas, taxa judiciária e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa, com base no art. 85, §§ 2º e 6º do CPC. Transitada em julgado e nada sendo requerido, dê-se baixa e archive-se. P.I."

Não houve acolhimento de embargos de declaração que alterasse o dispositivo da sentença.

O recurso de apelação foi interposto pelo embargante, que, em suas razões, sustentou, em preliminar, a nulidade da execução por inépcia da inicial, ilegitimidade passiva do herdeiro não inventariante e ausência de notificação. Alegou que os documentos que instruíram a execução não comprovam a origem e progressão do débito, não demonstram o histórico de pagamentos das taxas condominiais e não há vínculo entre o embargante e a cobrança. Defendeu que não é proprietário do imóvel, não é inventariante, não administra bens do espólio e não possui responsabilidade pela dívida. Argumentou que não pode ser responsabilizado por débitos do espólio sem a devida partilha e que a



obrigação condominial, embora *propter rem*, não autoriza a responsabilização de herdeiro sem inventário e partilha. Sustentou que não houve notificação extrajudicial válida, o que inviabiliza a constituição em mora e a exigibilidade do título. No mérito, reiterou a impossibilidade jurídica da execução, excesso de execução, ausência de certeza, liquidez e exigibilidade do título, e pleiteou a realização de perícia contábil. Ao final, requereu o provimento do recurso para a extinção do feito, reconhecimento da ilegitimidade passiva, nulidade da execução, reconhecimento do excesso de execução, condenação do apelado em honorários recursais e litigância de má-fé, além da concessão de efeito suspensivo à apelação.

Contrarrazões ao recurso, nas quais defendeu o apelado a regularidade da sentença, a legitimidade da cobrança das cotas condominiais, a natureza *propter rem* da obrigação e a legitimidade do herdeiro para figurar no polo passivo da execução, pugnando pela manutenção integral da sentença.

EXAMINADOS. DECIDO.

O recurso merece ser conhecido, pois se encontram presentes os pressupostos de admissibilidade.

A controvérsia reside em saber se a inicial é inepta ou desprovida de título exequível; se a ausência de notificação extrajudicial impede a execução; se o recorrente possui legitimidade para responder pelo débito condominial; se houve excesso de execução e cerceamento de defesa; e se a sentença é omissa ou contraditória.

Passa-se à análise das preliminares recursais.

O recorrente suscita, em primeiro lugar, a nulidade da execução por inépcia da inicial e ausência de título exequível, sob o argumento de



que a petição inicial não teria apresentado documentos hábeis a demonstrar a origem, evolução e detalhamento do débito, bem como a ausência de notificação extrajudicial.

Todavia, verifica-se que a inicial foi instruída com documentos que comprovam o débito condominial, a propriedade do imóvel pelo falecido e a inadimplência das cotas, atendendo aos requisitos dos artigos 319 e 320 do Código de Processo Civil. Ademais, a ausência de notificação extrajudicial não constitui, por si só, causa de nulidade da execução, uma vez que, tratando-se de obrigação propter rem, a cobrança pode ser direcionada ao herdeiro, independentemente de notificação prévia, desde que comprovada a inadimplência.

No tocante à alegação de ilegitimidade passiva, o recorrente argumenta não ser inventariante, coproprietário ou administrador do espólio, não podendo ser responsabilizado pessoalmente pelo débito condominial.

Contudo, a jurisprudência e a legislação civil estabelecem que, na ausência de inventário, qualquer herdeiro pode ser chamado a responder pelas obrigações propter rem vinculadas ao imóvel, não havendo necessidade de litisconsórcio passivo necessário com os demais herdeiros, tampouco de prévia partilha, sendo legítima a inclusão do recorrente no polo passivo da demanda.

Superadas as preliminares, passa-se ao exame do mérito recursal.

O recorrente sustenta a existência de excesso de execução, alegando que os valores cobrados não permitem aferição lógica, carecem de memória de cálculo idônea e apresentam inconsistências aritméticas. Contudo, não indicou, de forma objetiva, o valor que entende devido, limitando-se a impugnações genéricas, sem apresentar demonstrativo próprio ou elementos concretos que permitam a análise do suposto excesso. Ressalte-se que o ônus de demonstrar o excesso de execução



incumbe ao executado, nos termos do art. 373, II, do Código de Processo Civil, não tendo o recorrente se desincumbido desse encargo.

No que se refere ao pedido de produção de prova pericial contábil, observa-se que, instadas as partes a se manifestarem sobre o interesse na produção de provas, ambas requereram o julgamento antecipado da lide, o que afasta a alegação de cerceamento de defesa, pois o processo foi instruído com os documentos necessários ao deslinde da controvérsia, e não houve insurgência tempestiva quanto ao encerramento da instrução.

Por fim, quanto à alegação de omissão e contradição na sentença, verifica-se que todos os pontos relevantes foram devidamente apreciados, com fundamentação suficiente e coerente, inexistindo vícios que ensejem a anulação do julgado. Não se vislumbra, tampouco, a configuração de litigância de má-fé por parte do recorrido, ausentes os requisitos do art. 80 do Código de Processo Civil.

Por tais fundamentos, voto no sentido de **negar provimento** ao recurso de apelação, mantendo integralmente a sentença recorrida. Majoram-se os honorários advocatícios fixados na sentença em 5% (cinco por cento), na forma do art. 85, § 11, do CPC.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

MARCELO ALMEIDA DE MORAES MARINHO
DESEMBARGADOR RELATOR

