



APELAÇÃO CÍVEL - PROCESSO Nº 0011873-62.2023.8.19.0203

ORIGEM: 4ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DE JACAREPAGUÁ

APELANTES: ODAIR LOPES DE MESQUITA e RITA TERESA CARDOSO DE MESQUITA

APELADO: CONJUNTO RESIDENCIAL KECIL BANDEIRANTES

RELATOR: DES. CARLOS GUSTAVO DIREITO

EMENTA. DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA E QUOTA-PARTE INDIVIDUAL EXPRESSAMENTE FIXADOS EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. DELIBERAÇÃO ASSEMBLEAR NÃO DESCONSTITUÍDA. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. ART. 784, X, CPC. REVELIA DO EMBARGADO QUE NÃO AFASTA A EFICÁCIA DA PROVA DOCUMENTAL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos à execução opostos por proprietários de unidade integrante de condomínio edilício autônomo, sustentando a ilegitimidade do Conjunto Residencial para promover diretamente a cobrança de cotas destinadas à Administração Central e a inexecutabilidade do título.
2. Sentença de improcedência. Apelação dos executados, sob o argumento de que a obrigação de repasse caberia exclusivamente ao condomínio edilício autônomo, inexistindo relação jurídica direta entre os proprietários e o exequente.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há duas questões em discussão: (i) verificar a legitimidade do Conjunto Residencial para promover a cobrança direta das cotas dos proprietários; e (ii) definir se os documentos que aparelham a execução atendem aos requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Assembleia Geral Extraordinária realizada em 19/11/2019 que estabeleceu a responsabilidade direta dos proprietários pelo pagamento das cotas destinadas à Administração Central, com vigência a partir de janeiro de 2020.
5. Deliberação assemblear que aprovou, na mesma oportunidade, a previsão orçamentária no valor de R\$ 213,78 e fixou a quota-parte individual em R\$ 45,00, de modo que a cobrança não decorre da simples emissão unilateral de boletos.
6. Ausência de prova de anulação ou suspensão da deliberação assemblear. Decisões tomadas em assembleia que permanecem eficazes enquanto não desconstituídas pela via própria, sendo insuficientes alegações genéricas de irregularidade na convocação ou no quór



7. Art. 784, X, do CPC que atribui força executiva às contribuições condominiais previstas na convenção ou aprovadas em assembleia desde que documentalmente comprovadas.

8. Ata assemblear que demonstra a aprovação da contribuição individualização, enquanto os boletos e a planilha de débito comprovam as parcelas inadimplidas, encontrando-se presentes os requisitos necessários à execução.

9. Entendimento do STJ, firmado no REsp nº 2.048.856/SC, no sentido de que as contribuições condominiais documentalmente comprovadas e previstas na convenção ou aprovadas em assembleia autorizam a execução direta, não sendo cabível exigir formalidades excessivas sem previsão legal.

10. Ausência de registro da convenção que, por si só, não afasta a exigibilidade da obrigação entre os condôminos, conforme Súmula 260 do STJ.

11. Revelia do embargado que não conduz à procedência automática dos embargos, sobretudo diante da natureza essencialmente documental da controvérsia e da incidência do art. 345 do CPC.

12. Comprovadas a aprovação assemblear das cotas, sua individualização e a inadimplência, incumbia aos executados demonstrar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do exequente, nos termos do art. 373, II, do CPC, ônus do qual não se desincumbiram.

IV. DISPOSITIVO

13. Negado provimento ao recurso.

Dispositivos relevantes citados: Art. 784, X, do CPC.

Jurisprudências relevantes citadas: Súmula 260, STJ; REsp n. 2.048.856/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 25/5/2023; 0048374-83.2021.8.19.0203 - APELAÇÃO. Des(a). EDUARDO ABREU BIONDI - Julgamento: 09/02/2026 - DECIMA QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 20ª CÂMARA CÍVEL; 0009844-73.2022.8.19.0203 - APELAÇÃO. Des(a). LUIZ EDUARDO C CANABARRO - Julgamento: 11/09/2025 - DECIMA QUARTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 9ª CÂMARA CÍVEL); 0037864-11.2021.8.19.0203 - APELAÇÃO. Des(a). WERSON FRANCO PEREIRA RÊGO - Julgamento: 10/07/2025 - DECIMA NONA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 25ª CÂMARA CÍVEL).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº **0011873-62.2023.8.19.0203** em que são apelantes **ODAIR LOPES DE MESQUITA e RITA TERESA CARDOSO DE MESQUITA SILVA** e apelado **CONJUNTO RESIDENCIAL KECIL BANDEIRANTES**.

Acordam os Desembargadores que compõem a Décima Sexta Câmara de Direito Privado do Tribunal do Estado do Rio de Janeiro, em **julgar o presente recurso nos termos da certidão de julgamento**.



Adoto, na forma regimental, o relatório constante da sentença (fls. 227/229).

“Trata-se de embargos à execução opostos por ODAIR LOPES DE MESQUITA e RITA TERESA CARDOSO DE MESQUITA contra a execução que lhe promove CONJUNTO RESIDENCIAL KECIL BANDEIRANTES.

Contam os embargantes que o embargado é parte ilegítima para cobrança de cotas condominiais de sua residência, uma vez que as mesmas devem ser cobradas tão somente pelo Condomínio Kecil Bandeirante - Edifício Rosa - Bloco H (que por sua vez repassa 1/6 de sua arrecadação para o embargado). Informaram que em assembleia realizada o referido bloco se separou dos demais, tendo sido registrado junto ao RCPJ, possuindo autonomia para a cobrança das cotas condominiais, havendo, portanto, ilegitimidade do executado na cobrança das referidas cotas condominiais. Ademais, afirma ainda haver irregularidade na representação do embargado e, no mérito, inexistência de título executivo extrajudicial, bem como inexistência de previsão legal para cobrança individual.

Destacaram o entendimento judicial sobre o tema, nos autos do processo nº 0058663-46.2019.8.19.0203, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca Regional de Jacarepaguá, que entendeu que a norma interna vigente e aplicável é a do art. 22, §6º da Convenção do Condomínio do embargante, que vem repassando as devidas despesas na forma de sua Convenção.

Às fls. 206, foi deferida a gratuidade de justiça.

Após ser citada e permanecer inerte, a ré teve sua revelia decretada às fls. 216, advertindo não incidir a presunção de veracidade para o caso.

Intimadas em provas, apenas a autora se manifestou às fls. 218, juntando decisão semelhante ao presente caso.

E assim vieram os autos conclusos a este grupo de sentença.”

A sentença foi prolatada pelo magistrado André Luiz Nicolitt, que julgou improcedente o pedido, nos seguintes termos:

Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO.

Condeno os embargantes em custas e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da causa, observada a gratuidade de justiça.

Com o trânsito em julgado, traslade-se cópia da presente decisão para autos principais, para o regular prosseguimento do feito naqueles.

Após, dê-se baixa e arquivem-se. P.R.I.

Embargos de declaração opostos pelos autores às fls. 232/239, os quais foram rejeitados pela sentença de fls. 246.

Recurso de apelação interposto em fls. 249/256, em que os apelantes narram que sua unidade imobiliária integra condomínio edilício autônomo, dotado de CNPJ, convenção registrada 280 arrecadação própria e síndico regularmente eleito, inexistindo relação jurídica direta com o Conjunto Residencial apelado.



Sustentam que a obrigação perante a Administração Central competiria ao condomínio edilício, mediante o repasse de 1/6 de sua arrecadação ordinária, não sendo possível que assembleia realizada pelo apelado imponha, unilateralmente, obrigação direta aos moradores.

Afirmam que a AGE de 19/11/2019 não poderia alterar o regime estabelecido na convenção de condomínio distinto, tampouco transformar os proprietários em devedores diretos do apelado.

Aduzem que cabia ao exequente demonstrar a existência da relação jurídica e a submissão da unidade executada às suas deliberações, não sendo possível exigir dos embargantes a comprovação do pagamento de obrigação cuja própria existência impugnem.

Defendem, ainda, a inexecutabilidade do título, ao argumento de que não foram apresentados documentos suficientes para demonstrar a certeza, a liquidez e a exigibilidade do crédito, notadamente as atas de aprovação das despesas, a previsão orçamentária, a convocação dos condôminos e a planilha discriminada do débito. Alegam, igualmente, irregularidade na representação processual do apelado, diante do suposto descumprimento de requisito convencional para a eleição do síndico.

Requerem, assim, o provimento do recurso para que sejam julgados procedentes os embargos, reconhecendo-se a inexigibilidade da obrigação e a ilegitimidade do apelado para promover a cobrança direta, com a consequente extinção da execução. Subsidiariamente, postulam a anulação da sentença por deficiência de fundamentação, com o retorno dos autos ao juízo de origem para novo julgamento, além da inversão dos ônus sucumbenciais.

Contrarrazões não apresentadas.

É o relatório.

VOTO

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

Cinge-se a controvérsia à legitimidade do condomínio apelado para promover a cobrança direta das cotas condominiais, bem como à presença dos requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade do título executivo que aparelha a execução.

Inicialmente, não prospera a alegação de nulidade da sentença por ausência de fundamentação. Embora concisa, a decisão expôs as razões pelas quais reconheceu a legitimidade do apelado e a exigibilidade das cotas, especialmente diante da deliberação adotada na Assembleia Geral Extraordinária de 19/11/2019, que atribuiu a cada proprietário a responsabilidade pelo pagamento, a partir de janeiro de 2020.

Os apelantes sustentam que sua unidade integra condomínio edilício autônomo, com CNPJ, síndico e arrecadação próprios, circunstância que afastaria qualquer relação jurídica direta com o Conjunto Residencial apelado. Alegam que a única obrigação existente seria a do Condomínio Edifício 20 de Julho de repassar à Administração Central 1/6 de sua arrecadação.



Compulsando os autos, verifica-se que a Assembleia Geral Extraordinária realizada em 19/11/2019 deliberou pela alteração da sistemática de arrecadação, estabelecendo responsabilidade direta dos proprietários pelo pagamento das cotas destinadas à Administração Central, com vigência a partir de janeiro de 2020. Na mesma oportunidade, foram aprovadas a previsão orçamentária no valor de R\$ 213,78 e a quota-parte individual no valor de R\$ 45,00 (fls. 32):

responsabilidade do Conselho Fiscal o pagamento da referida cota. Foi esclarecido que tal cota é de responsabilidade do proprietário, o pagamento da mesma, iniciará a partir de janeiro/2020. Apresentado pelo Síndico o valor da previsão orçamentária R\$ 213,78 (duzentos e treze reais e setenta e oito centavos) e quota parte de R\$ 45,00 (quarenta e cinco reais) – Posto em votação foi aprovado por maioria absoluta dos presentes. Após esse momento, o síndico central do condomínio, Sr. Ricardo Almeida, que explanou sobre os assuntos gerais, falando sobre as realizações desta administração. Mais uma vez, foi colocado sobre a

Assim, a cobrança não decorre da simples emissão unilateral de boletos, mas de deliberação assemblear que aprovou a previsão orçamentária, fixou o valor da contribuição individual e alterou a forma de arrecadação anteriormente adotada.

Não há nos autos qualquer prova de que a referida assembleia tenha sido anulada judicialmente ou de que sua deliberação tenha sido suspensa. As decisões assembleares produzem efeitos enquanto não forem desconstituídas pela via própria, não bastando a alegação genérica de ausência de quórum ou de irregularidade da convocação para afastar sua eficácia.

Igualmente não prospera a alegação de inexecutibilidade do título. Nos termos do art. 784, X, do CPC, constitui título executivo extrajudicial:

X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;

O dispositivo estabelece requisitos alternativos, ou seja, as contribuições podem estar previstas na convenção ou ser aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.

No caso, a ata da AGE de 19/11/2019 demonstra a aprovação da previsão orçamentária e a fixação de quota-parte individual, encontrando-se o inadimplemento demonstrado pelos boletos e pela planilha apresentada na execução.

Com efeito, no julgamento do REsp nº 2.048.856/SC, de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça assentou que as contribuições condominiais previstas na convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas, autorizam a propositura direta da execução, na forma do art. 784, X, do CPC, veja-se:

“PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. CRÉDITO REFERENTE A CONTRIBUIÇÕES DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO, PREVISTAS NA RESPECTIVA CONVENÇÃO OU APROVADAS EM ASSEMBLEIA GERAL, DOCUMENTALMENTE COMPROVADAS. DESNECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DE “ORÇAMENTO ANUAL, VOTADO E APROVADO EM ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA”. DISPENSÁVEL O REGISTRO.



CONVENÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. CONDIÇÃO IMPOSTA PARA TORNAR O DOCUMENTO Oponível A TERCEIROS. PRESCINDÍVEL EN 282 CONDÔMINO E CONDOMÍNIO. MEDIDA INDEVIDAMENTE ONEROSA AO CREDOR. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. Embargos à execução, dos quais foi extraído o presente recurso especial, interposto em 23/5/2022 e concluso ao gabinete em 1º/2/2023.

2. O propósito recursal consiste em decidir acerca dos documentos necessários à propositura de execução de título extrajudicial referente a contribuições de condomínio edilício.

3. As contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas, autorizam a propositura de execução de título extrajudicial (art. 784, X, do CPC/15).

4. São documentos aptos a comprovar o crédito condominial a cópia da convenção de condomínio e/ou da ata da assembleia que estabeleceu o valor das cotas condominiais ordinárias ou extraordinárias (art. 1.333, caput, do CC/02) somados aos demais documentos demonstrativos da inadimplência.

5. Mostra-se desnecessário - e indevidamente oneroso ao credor/exequente - exigir que seja apresentado "orçamento anual, votado e aprovado em assembleia geral ordinária", bem como que a "convenção condominial seja registrada no Cartório de Registro de Imóveis".

6. Condição prevista no art. 1.333, parágrafo único, do CC/02 para tornar o documento oponível a terceiros, sendo despcienda no exame da relação jurídico-processual entabulada entre condomínio (credor) e condômino inadimplente (devedor).

7. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foram rejeitadas as teses sustentadas pelos recorrentes, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

8. Recurso especial conhecido e desprovido.

(REsp n. 2.048.856/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 25/5/2023.)” – Grifei.

Conforme ressaltado no referido precedente, a inclusão das contribuições condominiais no rol dos títulos executivos extrajudiciais teve por finalidade conferir maior celeridade e eficiência à satisfação desses créditos, não sendo compatível com essa finalidade a imposição de formalidades excessivas sem previsão legal.

Também não afasta a exigibilidade do crédito a alegação de ausência de registro da convenção condominial. Segundo a Súmula nº 260 do STJ:

A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO APROVADA, AINDA QUE SEM REGISTRO, É EFICAZ PARA REGULAR AS RELAÇÕES ENTRE OS CONDÔMINOS.

A controvérsia envolvendo o mesmo Conjunto Residencial e cobranças de idêntica natureza, inclusive em face de proprietários vinculados a condomínios edifícios autônomos, já foi examinada por diferentes órgãos fracionários desta Corte, que reconheceram a legitimidade do apelado e a regularidade da cobrança direta. Veja-se:

EMENTA1: EMBARGOS À EXECUÇÃO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DO EMBARGANTE. MANUTENÇÃO DO JULGADO.

1. Cuida-se de embargos à execução opostos pelo executado, **sob o argumento principal de que não haveria relação jurídica entre as partes, tampouco título executivo extrajudicial hígido a embasar a cobrança**, sustentando inexistência de legitimidade ativa do exequente e insuficiência documental para demonstrar certeza, liquidez e exigibilidade do crédito condominial.

2. A sentença julgou improcedentes os embargos, reconhecendo a validade do título executivo, da constituição do condomínio exequente e da documentação juntada à execução.

3. Comprovada a regular constituição do condomínio exequente, com convenção registrada e documentos constitutivos juntados aos autos, evidenciando sua e jurídica e personalidade judiciária. Alegações de acordos internos entre b



repasse que não afastam a legitimidade ativa, tampouco a vinculação do condômino às deliberações assembleares.

4. As cotas condominiais configuram título executivo extrajudicial (art. 784, X, CPC).

Documentação acostada demonstrando a higidez do crédito: convenção, atas assembleares, boletos, planilha discriminada e comprovação da inadimplência.

5. Embargante que não comprovou fato impeditivo, modificativo ou extintivo da obrigação (art. 373, II, CPC). Não demonstrada qualquer irregularidade nas deliberações assembleares.

6. Alegação de inexistência de relação jurídica que se afasta, diante da comprovação de pagamentos anteriores e da fruição dos serviços condominiais pelo executado. Precedentes jurisprudenciais.

7. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Tese de julgamento: "1. O condomínio regularmente constituído e com convenção registrada possui legitimidade ativa para promover execução de cotas condominiais. 2. As cotas condominiais aprovadas em assembleia e discriminadas em planilha detalhada constituem título executivo extrajudicial, independentemente da apresentação de todos os boletos. 3. Eventuais acordos internos entre blocos não afastam a vinculação do condômino às deliberações assembleares e à obrigação de pagamento das cotas."

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 784, X; CPC, art. 373, II; CC, art. 1.351.

Jurisprudência relevante citada: TJRJ, Apelação Cível nº 0009844-73.2022.8.19.0203, Des. Luiz Eduardo C Canabarro, 14ª Câmara de Direito Privado, j. 11/09/2025; TJRJ, Apelação Cível nº 0037864-11.2021.8.19.0203, Des. Werson Franco Pereira Rêgo, 19ª Câmara de Direito Privado, j. 10/07/2025; STJ, REsp 2048856/SC, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. 23/05/2023, DJe 25/05/2023.

(0048374-83.2021.8.19.0203 - APELAÇÃO. Des(a). EDUARDO ABREU BIONDI - Julgamento: 09/02/2026 - DECIMA QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 20ª CÂMARA CÍVEL))" – Grifei.

"APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS A EXECUÇÃO. COTAS CONDOMINAIS. AUTOR QUE ADUZ PELA ILEGITIMIDADE ATIVA DO COMDOMINIO PARA SER COBRADO. Afirmar ser o Condomínio Kecil Bandeirante - Edifício Rosa - Bloco H responsável pela cobrança que por sua vez repassa 1/6 ao Conjunto residencial kecil bandeirantes. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DO AUTOR. APELO ADUZINDO PELA RECONHECIMENTO DO ILEGITIMIDADE ATIVA E AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL PARA COBRANÇA. PRECEDENTES TJRJ. ART. 373, I, CPC. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(0009844-73.2022.8.19.0203 - APELAÇÃO. Des(a). LUIZ EDUARDO C CANABARRO - Julgamento: 11/09/2025 - DECIMA QUARTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 9ª CÂMARA CÍVEL))"

"Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO, RECONHECENDO A ILEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO EMBARGADO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação de execução de título extrajudicial, visando à cobrança de cotas condominiais de um dos blocos do condomínio Autor.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Legitimidade ativa do recorrente para propositura da ação executiva.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3.1. Nos termos do inciso X, do art. 784, do Código de Processo Civil, são títulos executivos extrajudiciais, o crédito referente às contribuições de condomínio previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovada.

3.2. Segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, dispensa-se as formalidades excessivas, bastando o condomínio comprovar o crédito na execução extrajudicial condominiais apresentando cópias da convenção e da ata da assembleia que fixe

das cotas ordinárias ou extraordinárias, além dos documentos que comprovem a inadimplência.

3.3. O Código de Processo Civil de 2015 promoveu alterações significativas quanto a cobrança de cotas condominiais, conferindo-lhes natureza de título executivo extrajudicial, o que conferiu maior celeridade e eficiência à satisfação do crédito condominial.

3.4. A execução pode ser instaurada com base nos documentos que demonstrem o crédito, sem a imposição de formalidades excessivas quanto à forma de apresentação dos referidos documentos.

3.5. No tocante ao registro da convenção em cartório, tal formalidade é necessária apenas para a oponibilidade do instrumento a terceiros, sendo, todavia, dispensável na relação entre o condomínio (credor) e o condômino inadimplente (devedor). Nesse contexto, o Verbete Sumular nº 260 do STJ, segundo a qual a convenção de condomínio regularmente aprovada tem eficácia plena entre os condôminos, mesmo que ainda não registrada.

3.6. Indevida a imposição de formalidades excessivas, pois tais exigências apenas retardariam a efetivação do crédito condominial, em prejuízo da coletividade condominial e, por vezes, em benefício indevido do condômino inadimplente.

IV. DISPOSITIVO E TESES

4. Recurso provido.

Dispositivos relevantes citados: CPC, 784, X.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 2048856 / SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, T3 - TERCEIRA TURMA, Data do Julgamento 23/05/2023, DJe 25/05/2023.

(0037864-11.2021.8.19.0203 - APELAÇÃO. Des(a). WERSON FRANCO PEREIRA RÊGO - Julgamento: 10/07/2025 - DECIMA NONA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 25ª CÂMARA CÍVEL))” – Grifei.

A revelia do apelado nos presentes embargos não conduz a conclusão diversa. Além de ter sido expressamente afastada a presunção de veracidade, na forma do art. 345 do CPC, a controvérsia é essencialmente documental e deve ser examinada à luz do título e dos documentos juntados à execução. A ausência de contestação não retira a eficácia desses documentos nem implica reconhecimento automático da inexistência da obrigação.

Uma vez demonstradas a aprovação assemblear das cotas, sua individualização e a inadimplência, incumbia aos executados comprovar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do exequente, nos termos do art. 373, II, do CPC. O pagamento constitui fato extintivo da obrigação, não tendo os apelantes demonstrado o adimplemento das cotas cobradas. Ao revés, os próprios apelantes afirmam em suas razões recursais que *“a tese dos embargos jamais foi a de quitação de dívida diretamente perante o apelado, e sim a de inexistência da própria obrigação executada.”*

Desse modo, demonstrado que a cobrança direta foi aprovada em assembleia, com fixação da previsão orçamentária e da quota-parte individual, e inexistindo prova de pagamento ou de invalidação da deliberação assemblear, deve ser mantida a sentença de improcedência dos embargos à execução.

Ante o exposto, VOTO no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, mantendo-se a sentença nos seus próprios fundamentos. Majoram-se os honorários sucumbenciais para a ordem de 11% sobre o valor da causa, nos moldes do art. 85, § 11º, do CPC.

Rio de Janeiro, 09 de setembro de 2026.

**CARLOS GUSTAVO DIREITO
DESEMBARGADOR RELATOR**

16ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 0011873-62.2023.8.19.0203 – AP

