



AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 0017805-53.2026.8.19.0000 (PROCESSO DE ORIGEM nº 0808509-30.2024.8.19.0004).

AGRAVANTES: DIÓGENES DA CONCEIÇÃO OLIVEIRA MAIA E MÔNICA DA SILVA BARBOSA MAIA

AGRAVADO: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COMPLETO SÃO GONÇALO I

DESEMBARGADOR RELATOR: EDUARDO ABREU BIONDI

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. INSUFICIÊNCIA DE DOCUMENTAÇÃO INICIAL. POSSIBILIDADE DE COMPLEMENTAÇÃO DOCUMENTAL. EXTINÇÃO PREMATURA DA EXECUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

1. Cuida-se, na origem, de execução de título extrajudicial ajuizada pelo condomínio agravado para cobrança de cotas condominiais atribuídas à unidade 211 do Bloco 2, referentes ao período de março de 2019 a março de 2024, no valor indicado na inicial de R\$ 39.291,45 (trinta e nove mil, duzentos e noventa e um reais e quarenta e cinco centavos), acrescido de custas, totalizando R\$ 41.381,04 (quarenta e um mil, trezentos e oitenta e um reais e quatro centavos).
2. O artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil confere eficácia executiva ao crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, desde que previstas na convenção ou aprovadas em assembleia geral e documentalmente comprovadas.
3. Insuficiência da documentação originalmente apresentada que não conduz, por si só, à imediata nulidade da execução. Necessária distinção entre inexistência do próprio título executivo e mera deficiência de sua comprovação documental.



4. Hipótese em que a juntada posterior de documentos preexistentes ao ajuizamento não cria título executivo novo, mas se destina a complementar a prova de obrigação eventualmente já constituída.

5. Artigo 801 do Código de Processo Civil que impõe a concessão de oportunidade para emenda da petição inicial quando esta estiver incompleta ou desacompanhada de documentos indispensáveis, somente se admitindo o indeferimento após o descumprimento da determinação de saneamento.

6. Superior Tribunal de Justiça que, em precedente recente envolvendo execução de taxas condominiais, reconhece violação ao artigo 801 do Código de Processo Civil quando o feito executivo é extinto sem prévia oportunidade de complementação documental. Precedente da Quarta Turma.

7. Caso concreto em que o Juízo de Origem determina a complementação da instrução antes da apreciação de medida constritiva mais gravosa, providência compatível com a legislação processual e com a orientação da Corte Superior.

8. Manutenção da decisão que não implica reconhecimento definitivo da suficiência dos documentos posteriormente apresentados, incumbindo ao Juízo de Origem, após ultimada a providência saneadora, aferir se o conjunto documental efetivamente demonstra obrigação certa, líquida e exigível. Extinção da execução que, neste estágio processual, revela-se prematura.

9. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Tese de julgamento: "1. A insuficiência de documentação apresentada com a petição inicial em execução de despesas condominiais não autoriza a extinção imediata do feito, devendo ser oportunizada a complementação documental, nos termos do art. 801 do CPC. 2. A extinção da execução somente se justifica após o descumprimento da

determinação de saneamento ou persistência da ausência de documentos idôneos."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 784, X e 801.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 2.048.856/SC, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 25/05/2023; STJ, REsp 2.162.026/MG, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJEN 21/05/2026.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento Cível nº 0017805-53.2026.8.19.0000, em que são agravantes **DIÓGENES DA CONCEIÇÃO OLIVEIRA MAIA e MÔNICA DA SILVA BARBOSA MAIA** e agravado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COMPLETO SÃO GONÇALO I**,

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Desembargador Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **DIÓGENES DA CONCEIÇÃO OLIVEIRA MAIA e MÔNICA DA SILVA BARBOSA MAIA** contra decisão proferida pelo Juízo da 01ª Vara Cível da Comarca de São Gonçalo, nos autos da execução de título extrajudicial por despesas condominiais ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COMPLETO SÃO GONÇALO I**, que acolheu parcialmente a exceção de pré-executividade apenas para reconhecer a impenhorabilidade dos valores bloqueados de R\$ 2.149,65 (dois mil, cento e quarenta e nove reais e sessenta e cinco centavos) em conta da executada Mônica e de R\$ 0,08 (oito centavos) em conta do executado Diógenes, rejeitando a alegação de ausência de título executivo e determinando ao exequente que complementasse a documentação com atas e boletos históricos, nos seguintes termos:

Cuida-se de Exceção de Pré-Executividade, em que se argui ausência de liquidez, certeza e exigibilidade do título



executivo extrajudicial, bem como a impenhorabilidade dos valores constritos em suas contas bancárias.

Instado a se manifestar, apresentou o condomínio excepto impugnação, sustentando a suficiência da documentação já juntada (planilhas de inadimplência e memória de cálculo), além de requerer a manutenção das constrições e, subsidiariamente, a penhora do imóvel.

É o sucinto relatório. Decido.

A exceção de pré-executividade é cabível para matérias de ordem pública, cognoscíveis de ofício, e que não demandem dilação probatória (STJ, REsp 1.110.925/SP, Rel. Min. Teori Zavascki).

Com relação à alegação de ausência de liquidez do título executivo, tem-se que esta questão tão somente demanda análise dos documentos já acostados, não havendo necessidade de produção de prova complexa, razão pela qual conheço da exceção.

Nos termos do art. 784, VIII e X, do CPC, as contribuições condominiais, previstas na convenção ou aprovadas em assembleia, constituem título executivo extrajudicial.

A jurisprudência do STJ firmou entendimento de que basta a juntada da convenção condominial e/ou atas de assembleia que fixaram os valores, somados aos documentos que demonstrem a inadimplência (REsp 2.048.856/SC, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJe 25/05/2023).

No caso concreto, verifica-se que o exequente apresentou planilhas detalhadas de inadimplência, discriminando valores por competência, juros e multa, mesmo porque, a ausência de todas as atas assembleares, a ausência pode ser suprida mediante determinação judicial de complementação documental, não implicando, por si só, a extinção da execução.

Assim, rejeito a alegação de ausência de título executivo. Quanto à constrição realizada nas contas dos executados, cumpre observar o disposto no art. 833, X, do CPC, que estabelece a impenhorabilidade da quantia depositada em caderneta de poupança até o limite de 40 salários mínimos.

O Superior Tribunal de Justiça, em interpretação ampliativa, consolidou entendimento de que a proteção se estende também a valores mantidos em conta corrente ou outras aplicações financeiras, desde que respeitado o teto legal, bem como quando comprovada a natureza alimentar da verba retida (AgInt no REsp 1.846.331/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, DJe 19/12/2019).

No caso, os bloqueios realizados (R\$ 2.149,65, em conta da executada, Mônica, e R\$ 0,08, em conta do executado, Diógenes) estão muito aquém do limite de 40 salários mínimos, sendo certo que demonstrada a natureza alimentar dos valores retidos, razão pela qual devem ser liberados, independentemente da comprovação da origem dos valores, por se tratar de proteção legal objetiva.

O pedido de penhora do imóvel (Unidade 211, Bloco 02) merece análise em momento oportuno. Ressalte-se que, nos termos do art. 3º, IV, da Lei 8.009/90, a dívida condominial constitui exceção à regra da impenhorabilidade do bem de família, sendo possível a constrição.

Todavia, diante da presente decisão, determino que o exequente complemente a documentação (atas e boletos históricos) em prazo de 10 dias, para regular instrução da execução, após o que será apreciado o pedido de penhora.

Ante o exposto, conheço, EM PARTE, a Exceção de Pré-Executividade apenas quanto à alegação de impenhorabilidade dos valores constritos, ACOLHENDO- A neste item, motivo pelo qual efetuei o desbloqueio dos

valores bloqueados nos ativos financeiros dos executados, conforme detalhamento, em anexo.

Quanto à alegação de ausência de título executivo, determino ao exequente que, no prazo de 15 dias, complemente a documentação, com atas e boletos históricos.

Alegam os agravantes, em síntese, que a execução é nula, porquanto não instruída com documentos aptos a conferir certeza, liquidez e exigibilidade ao crédito condominial exigido. Sustentam que o condomínio exequente deixou de juntar a convenção condominial e as atas assembleares ordinárias que fixaram os valores das cotas no período cobrado, além dos boletos históricos necessários à conferência dos valores relativos às despesas individualizadas.

Aduzem que a posterior juntada de boletos e de atas de assembleias realizadas em novembro de 2020, abril de 2022, março de 2023, agosto de 2023 e março de 2025 não supre a deficiência, pois tais documentos não estabelecem, de modo completo e temporalmente correlato, os valores das cotas ordinárias executadas desde 2019. Acrescentam que algumas atas tratam apenas de cotas extraordinárias, reajustes ou matérias estranhas à cobrança, de modo que não haveria título executivo hábil a embasar a via executiva.

Requer, assim, a concessão da gratuidade de justiça e o provimento do recurso, para reformar a decisão agravada e acolher integralmente a exceção de pré-executividade, reconhecendo-se a nulidade da execução por ausência de título certo, líquido e exigível, com a extinção do feito e a condenação do agravado ao pagamento de honorários em favor do Centro de Estudos Jurídicos da Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro.

Contrarrazões ausentes.

É o relatório. **Decido.**

VOTO

Inicialmente, defiro a gratuidade exclusivamente para o presente recurso.

Cinge-se a controvérsia recursal em verificar se a insuficiência da documentação que instruiu originariamente a execução de cotas condominiais impõe, desde logo, o reconhecimento da inexequibilidade do título e a consequente extinção do feito, ou se admite saneamento mediante complementação documental, na forma determinada pelo Juízo de origem.

Com efeito, o artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil atribui eficácia executiva ao crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, desde que previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral e documentalmente comprovadas.

A propósito, o Superior Tribunal de Justiça, ao interpretar o referido dispositivo, assentou que constituem documentos aptos à comprovação do crédito condominial a convenção de condomínio e/ou a ata da assembleia que estabeleça o valor das contribuições, acompanhadas dos demais elementos demonstrativos da inadimplência, sendo descabida a imposição de formalidades que extrapolem aquelas necessárias à demonstração da origem e do valor da obrigação.

Nesse sentido:

“EMENTA: 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 DA CONVENÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. (...) 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 ata da assembleia que estabeleceu o valor das cotas condominiais ordinárias ou extraordinárias (...) somados aos demais documentos demonstrativos da inadimplência.” (REsp nº 2.048.856/SC, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgamento em 23/05/2023, DJe de 25/05/2023).

No caso em exame, é incontroverso que a execução, tal como inicialmente instruída, não se encontrava acompanhada de documentação suficiente para demonstrar, de forma completa, a origem e os valores de todas as cotas condominiais exigidas no período indicado na inicial.

Todavia, desta constatação não decorre, necessariamente, a imediata nulidade da execução.

Isso porque é preciso distinguir a inexistência do próprio fato constitutivo do título executivo da mera deficiência da prova documental apresentada com a petição inicial.

Na primeira hipótese, inexistindo previsão convencional ou deliberação assemblear preexistente que estabeleça a obrigação, não há documento posteriormente produzido capaz de criar retroativamente título executivo inexistente.

Diversa, porém, é a situação em que a obrigação já se encontra prevista em convenção ou aprovada em assembleia, mas o exequente deixa de apresentar, com a petição inicial, todos os documentos necessários à sua demonstração.

Neste caso, a posterior juntada dos elementos documentais preexistentes não constitui novo título executivo, mas apenas complementa a prova daquele que já existia anteriormente ao ajuizamento.

É justamente para situações dessa natureza que o artigo 801 do Código de Processo Civil estabelece que, verificada a incompletude da petição inicial ou a ausência de documentos indispensáveis à propositura da execução, deverá o Juízo conceder prazo ao exequente para correção do vício, somente se autorizando o indeferimento em caso de descumprimento da determinação.

E a matéria foi recentemente enfrentada pelo Superior Tribunal de Justiça em hipótese de notável similitude com a presente.

No julgamento do Recurso Especial nº 2.162.026/MG, a Quarta Turma examinou execução de taxas condominiais na qual, após a rejeição de exceção de pré-executividade pelo Juízo de primeiro grau, o Tribunal local reconheceu a ausência de comprovação documental do título e extinguiu a execução.

Ao apreciar especificamente a incidência do artigo 801 do Código de Processo Civil, a Corte Superior reputou prematura a extinção antes de concedida oportunidade para saneamento da deficiência documental.

Confira-se:

“EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. TÍTULO EXECUTIVO CONDOMINIAL. EMENDA DA INICIAL. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO. (...) 7. Caracteriza-se ofensa ao art. 801 do CPC quando a execução é extinta sem a concessão de prazo para emenda da petição inicial a fim de suprir irregularidade documental sanável, em consonância com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça. (...) Tese de julgamento: (...) 3. Viola o art. 801 do CPC a extinção da execução sem prévia intimação do exequente para emendar a inicial e complementar a documentação, devendo ser oportunizada a correção de vício formal.” (REsp nº 2.162.026/MG, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgamento em sessão virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026, DJEN de 21/05/2026).

A similitude com a hipótese ora examinada é evidente.

Também nestes autos, os executados suscitaram, em exceção de pré-executividade, a insuficiência dos documentos apresentados pelo condomínio para comprovação das contribuições executadas.

O Juízo de origem, todavia, em vez de extinguir imediatamente a execução, determinou ao exequente que complementasse a instrução mediante apresentação das atas e boletos históricos, postergando, inclusive, a apreciação do pedido de penhora do imóvel para momento posterior à regularização documental.

Tal providência se harmoniza precisamente com o comando do artigo 801 do Código de Processo Civil e com a orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça.

Importa ressaltar que a manutenção da decisão agravada não significa reconhecer, desde já, que os documentos posteriormente apresentados pelo condomínio são suficientes para demonstrar a certeza, liquidez e exigibilidade da integralidade do crédito executado.

Ao revés, consta dos autos que o próprio exequente, ao atender à determinação judicial, informou ter realizado apenas cumprimento parcial da diligência, apresentando boletos históricos e demonstrativos de inadimplência, mas reconhecendo não ter localizado, até aquele momento, todas as atas assembleares, razão pela qual requereu prazo adicional para sua juntada.

Por conseguinte, a aferição definitiva acerca da presença dos requisitos do artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil somente deverá ocorrer após ultimada a oportunidade de saneamento concedida pelo Juízo de Origem, ocasião em que incumbirá verificar se os documentos apresentados guardam efetiva correlação com as competências executadas e permitem identificar, de modo objetivo, a origem e o valor das contribuições exigidas.

Assim, mostra-se prematuro afirmar, neste estágio processual, tanto a plena executividade do crédito quanto sua definitiva inexecutibilidade.

A solução que melhor se coaduna com a legislação processual e com a orientação do Superior Tribunal de Justiça consiste em permitir a conclusão da complementação determinada pelo Juízo de Origem e, somente depois, proceder ao exame da suficiência dos documentos apresentados, sem prejuízo do posterior reconhecimento da nulidade da execução caso permaneça ausente prova documental apta a demonstrar obrigação certa, líquida e exigível.

Em outras palavras, a complementação documental determinada pelo Juízo não se destina a criar posteriormente obrigação ou título inexistente, mas a possibilitar a demonstração documental de título eventualmente já constituído antes do ajuizamento, cuja comprovação se revelou insuficiente na instrução originária.

Destarte, ausente ilegalidade na providência saneadora determinada e revelando-se prematura a extinção pretendida pelos recorrentes, impõe-se a manutenção da decisão agravada.

Ex positis, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, mantendo-se a decisão agravada.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

EDUARDO ABREU BIONDI
DESEMBARGADOR RELATOR