

DÉCIMA QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível nº 0000801-13.2025.8.19.0202

Apelante: DAVID VICTOR DA SILVA

Apelado: CONDOMÍNIO DO RECANTO BEIJA FLOR

Relator: Des. Marília de Castro Neves Vieira

CONDOMÍNIO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. COTAS
CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA. DÉBITO
COMPROVADO.

I.CASO EM EXAME

1.Apelação cível objetivando a reforma da sentença que
rejeitou os embargos de terceiro.

II.QUESTÃO EM DISCUSSÃO

1.A questão em discussão consiste em examinar a
legitimidade do Embargante para figurar na ação de
execução de cotas condominiais.

2.Pretensão do Embargante de transferir a
responsabilidade pelo pagamento ao polo locatário.

III.RAZÕES DE DECIDIR

3.Cobrança de cotas condominiais. Obrigação propter
rem. Legitimidade daquele que consta no RGI como
proprietário do imóvel.

4.Contrato de locação celebrado pelo proprietário que não
se mostra capaz de afastar sua responsabilidade como
titular do direito real.

IV.DISPOSITIVO E TESE

5.Desprovemento do recurso.

A C Ó R D ã O

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível 0000801-
132025.8.19.0202 em que é Apelante DAVID VICTOR DA SILVA e Apelado
CONDOMÍNIO DO RECANTO BEIJA FLOR.

A C O R D A M os Desembargadores que compõem a Décima
Quinta Câmara de Direito Privado, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de

Janeiro, no julgamento do presente recurso, na forma da certidão lavrada pela Secretaria da Câmara.

Execução de título extrajudicial, cobrança de cotas condominiais, afrontada por embargos de devedor com tese de ilegitimidade passiva, ao argumento de que as cotas se referem a período em que o imóvel estava alugado, passando a nele residir somente a partir de setembro/2019. No mérito impugna alguns valores, pedindo a exclusão dos mesmos.

Em defesa (fls. 98), o embargado rechaça a preliminar, alega que a cobrança das cotas condominiais foi deduzida em face do Embargante por força do título (RGI) e não pode o Embargado abster-se do seu direito de cobrar as cotas condominiais e receber seus valores por causa da lide envolvendo o Executado e a locatária do imóvel.

Sentença nas fls. 133, rejeitando os embargos, forte o e. decidente singular no argumento de que o imóvel encontra-se registrado em nome do Embargante sendo ele legitimado para figurar no polo passivo da execução.

Imputou ao autor a sucumbência, com honorária fixada em R\$ 10% do valor da causa, observada a gratuidade de justiça.

Apelo do vencido, perseguindo a reversão, com reprise das teses iniciais, vindo a contrariedade em prestígio da sentença.

Este o relatório.

As cotas condominiais figuram no rol de títulos executivos extrajudiciais consoante o art. 784, X, do Código de Processo Civil/2015, visando dar maior celeridade e efetividade à cobrança:

“São títulos executivos extrajudiciais, o crédito referente às contribuições ordinárias e extraordinárias de condomínio edilício previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas”.

O Condomínio comprovou através da certidão do RGI a qualidade de proprietário do imóvel, apresentou planilha atualizada o débito, com o valor individualizado de cada cota em aberto, bem como os consectários da mora, restando demonstrado o inadimplemento do executado.

Tratando-se, como se trata, de obrigação *propter rem*, a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais é daquele que consta como proprietário no RGI.

O Embargante consta no RGI como proprietário do imóvel e, portanto, tem legitimidade para figurar no polo passivo e responde pelo débito condominial.

Como sustentou o julgado singular, “o contrato de locação firmado pelo Embargante não se mostra capaz de afastar a responsabilidade do titular do direito real, por se tratar de coisa entre outros feita, cabendo ao locador buscar o direito de regresso com base na locação firmada com terceiro.”

A sentença deu adequada solução à demanda, desmerecendo as críticas lançadas em sede recursal.

P O R I S S O, a Turma Julgadora, sem discrepância, desprovê o recurso.

Rio de Janeiro,

Marília de Castro Neves Vieira
Desembargadora Relator