



Apelação Cível nº 0284430-29.2019.8.19.0001

APELANTE 1: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CHATEAU BELLE VUE

APELANTE 2: HELOISA HELENA GOMES RIBEIRO DE PAULA SEABRA

APELADO: OS MESMOS

Relatora: DESEMBARGADORA DENISE NICOLL SIMÕES.

**APELAÇÕES CÍVEIS. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL.
COTAS CONDOMINIAIS. INEPCIA DA INICIAL. 1)**

Demanda na qual o Exequente requer a condenação da Executada ao pagamento de cotas condominiais em aberto. **2)** Sentença que reconheceu a ausência de liquidez e certeza do título, ante a falta de apresentação da convenção de condomínio ou da ata da assembleia que estabeleceu o valor das cotas condominiais ordinárias ou extraordinárias inadimplidas. **3)** O ordenamento processual civil alçou à categoria de título executivo extrajudicial o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, desde que comprovadas, o que não ocorreu. **4)** impossibilidade de prosseguimento da execução, que não possui os mesmos requisitos de uma ação de cobrança. **5)** Inépcia da inicial que se mostra como conclusão mais adequada para o caso em análise. Precedentes. **RECURSOS DESPROVIDOS.**

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Apelação cível nº **0284430-29.2019.8.19.0001 ACORDAM**, por **UNANIMIDADE** de votos, os Desembargadores que compõem esta Eg. 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em **NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS** nos termos do voto da Relatora.



Apelação Cível nº 0284430-29.2019.8.19.0001

RELATÓRIO

Trata-se de Apelações Cíveis interpostas da sentença que indeferiu a inicial nos autos da Execução movida pelo CONDOMINIO DO EDIFÍCIO CHATEAU BELLE VUE em face de HELOISA HELENA.

Sustenta o Exequente que a Executada é proprietária da unidade 2002 do Condomínio, com cotas condominiais em atraso desde 10/03/2019, totalizando o débito de R\$ 7.205,23. Requer a citação da devedora para que seja condenada a pagar o valor devido.

Despacho (index 000074):

“Traga a parte autora cópia das atas das assembleias que autorizaram a cobrança das contribuições condominiais ordinárias e extraordinárias dos períodos cobrados, devendo ainda estar consignado o valor expresso da cota condominial, na forma do art. 784, X do CPC. Prazo: 15 dias.”

Petição do Exequente (Index 000080).

Decisão fixando honorários advocatícios e determinando a citação da devedora (index 000086).

Petição da Executada, informando que apresentou impugnação, por meio dos embargos à execução (index 000122).

Ato ordinatório informando o julgamento dos embargos à execução (index 000154).

Petição do Exequente pelo prosseguimento do feito com expedição de mandado de penhora e avaliação do imóvel (index 000161).

Decisão deferindo a penhora, determinando a expedição do ofício de anotação (index 000164).



Apelação Cível nº 0284430-29.2019.8.19.0001

Posteriormente, o Juízo da 28ª Vara Cível da Comarca da Capital prolate sentença nos seguintes termos (Index 000192):

“Cuidam-se os autos de procedimento executivo manejado pelo Condomínio Chateau Belle VUE em face de Heloisa Helena Gomes Ribeiro de Paula Seabra, em que são exigidas cotas condominiais em aberto.

Opostos embargos pela devedora, forçoso concluir pela propriedade da tese defensiva indireta.

(...)

Ante o exposto, na forma do artigo 321, parágrafo único c/c artigo 485, inciso I do Código de Processo Civil, INDEFIRO A PETIÇÃO INICIAL e CONDENO o condomínio nas despesas do processo.

Publique-se. Sentença registrada eletronicamente. Intimem-se.

Após o trânsito em julgado, cumpridas as formalidades legais, dê-se baixa e remetam-se ao Núcleo de Arquivamento, para a certificação das custas finais e arquivamento definitivo.”

Embargos de Declaração opostos pelo Exequente (index 000198) que restaram rejeitados (index 000215).

O Exequente interpõe recurso de apelação no qual suscita que os embargos à execução são intempestivos, sendo imperiosa a anulação da sentença. Requer o conhecimento e provimento integral recursal para, seja declarada a intempestividade dos Embargos à Execução opostos pela Executada, com o prosseguimento da execução (index 000223).

A Executada interpõe recurso de apelação no qual defende que a decisão deve ser com resolução do mérito (index 000239).

Contrarrazões (index 000252 e 000257).

VOTO



Apelação Cível nº 0284430-29.2019.8.19.0001

Em juízo de admissibilidade, reconheço a presença dos requisitos extrínsecos e intrínsecos, imprescindíveis à interposição dos recursos.

Cuida-se execução na qual o Exequente requer a condenação da Executada ao pagamento das cotas condominiais em aberto. Prolatada sentença de inépcia da inicial, insurge-se o credor da decisão.

Para fundamentar sua peça recursal, argumenta a intempestividade dos embargos a execução, defendendo a necessidade de prosseguimento do procedimento executivo.

Ab initio, em consulta aos autos em apenso, observa-se que o juízo de origem prolatou nova decisão, reconhecendo a intempestividade dos embargos à execução.

Por certo, caberia ao Exequente em grau recursal se insurgir dos fundamentos que motivaram a inépcia de inicial, defendendo eventualmente a liquidez e certeza do título.

Ainda que se tenha reconhecido a intempestividade dos embargos à execução, julgando extinta aquela defesa, ao juiz cabe a análise dos autos, com apreciação do pedido junto à documentação acostada pelo Requerente.

Nesse contexto, tem-se que a presente execução fundamenta-se em cotas condominiais inadimplidas. Tratando-se de execução de título extrajudicial em razão de inadimplemento de cotas condominiais, devem ser observados os requisitos legais previstos no inciso X, do artigo 784, do CPC, *in verbis*:

*Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:
(...) X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.*

Para viabilizar a adoção da via executiva no caso dos autos, caberia ao Exequente apresentar cópia da convenção de condomínio e da ata da assembleia que estabeleceu o valor das cotas condominiais ordinárias ou



Apelação Cível nº 0284430-29.2019.8.19.0001

extraordinárias (art.1.333, caput, do CC) somados aos demais documentos demonstrativos da inadimplência. Nesse sentido:

“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. CONDIÇÃO IMPOSTA PARA TORNAR O DOCUMENTO Oponível A TERCEIROS. PRESCINDÍVEL ENTRE 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 documentalmentecomprovadas, 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)



Apelação Cível nº 0284430-29.2019.8.19.0001

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 despicienda 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 2048856/SC, Rel. Ministra Nancy Andrighi, TERCEIRA TURMA, DJe 25/05/2023) (grifos nossos)*

Isso ocorre uma vez que o CPC de 2015 modificou significativamente o regramento da cobrança das cotas condominiais, permitindo uma maior celeridade para a satisfação do crédito condominial.

Em contrapartida, quando da propositura da execução, devem ser colacionados documentos idôneos, suficientes e comprobatórios do direito creditício, observando-se a exigência do art. 783, segundo o qual “a execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível”.

Ocorre que no caso dos autos o Exequente não apresentou a documentação necessária para fundamentar a execução. Por certo, não resta discriminado o valor de cota condominial vigente para o exercício anual em questão (2019 e 2020), tampouco o valor de contribuição extraordinária. Assim, não restou demonstrada a liquidez do título, sendo a via da execução inadequada para a cobrança.



Apelação Cível nº 0284430-29.2019.8.19.0001

Consigne-se que não se trata de formalismo exacerbado, porquanto se trata de título executivo extrajudicial, não podendo se comparar, às exigências de uma ação de cobrança. Na sistemática do Código de Processo Civil, o condomínio pode propor ação de execução extrajudicial, nos termos do art. 784, X, ou optar pelo processo de conhecimento, conforme art. 785. Nesse sentido:

APELAÇÃO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTA CONDOMINIAL. REQUISITOS DA PETIÇÃO INICIAL. INDEFERIMENTO. 1-O ordenamento processual civil alçou à categoria de título executivo extrajudicial o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, desde que comprovadas. 2- A apresentação de tais documentos, portanto, é indispensável para a propositura da execução. 3- Necessidade da comprovação de que os valores estão previstos em Convenção de Condomínio ou aprovados em Assembleia-Geral, a fim de evidenciar a liquidez, certeza e exigibilidade do título exequendo. 4- As atas das assembleias colacionadas, embora prevejam majoração no valor do condomínio, não indicam o valor da cota condominial. DESPROVIMENTO DO RECURSO 0005313-04.2017.8.19.0078 - APELAÇÃO. Des(a). MILTON FERNANDES DE SOUZA - Julgamento: 09/08/2022 - QUINTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. DOCUMENTOS ACOSTADOS QUE NÃO ATENDEM AOS REQUISITOS EXPRESSOS NO ART. 783 DO CPC. EMENDA À INICIAL. ATAS DE ASSEMBLEIA QUE NÃO DEMONSTRAM O VALOR DAS COTAS CONDOMINIAIS DEVIDAS. DESCUMPRIMENTO. INDEFERIMENTO DA INICIAL. EXTINÇÃO DO PROCESSO. INSURGÊNCIA DO EXEQUENTE, ORA APELANTE. LIQUIDEZ E CERTEZA NÃO CARACTERIZADAS. VIA ELEITA



Apelação Cível nº 0284430-29.2019.8.19.0001

INADEQUADA. ALEGAÇÃO DO EXEQUENTE, ORA APELANTE, DE ATENDIMENTO AO COMANDO JUDICIAL APÓS A PROLAÇÃO DA SENTENÇA. INTEMPESTIVIDADE. ATA DE ASSEMBLEIA MAIS RECENTE SEM O VALOR EXPRESSO DAS COTAS CONDOMINIAIS E SEM A APROVAÇÃO DA QUANTIA CONSOLIDADA DA DÍVIDA IMPUTADA AOS CONDÔMINOS EXECUTADOS, ORA APELADOS. AUSÊNCIA DE LIQUIDEZ E CERTEZA QUE PERSISTEM. PLEITO DE CONVOLAÇÃO DA DEMANDA EXECUTIVA EM COBRANÇA. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. SENTENÇA CONFIRMADA. PRECEDENTES. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

0005314-86.2017.8.19.0078 - APELAÇÃO

Des(a). ANDRE GUSTAVO CORREA DE ANDRADE -

Julgamento: 13/09/2022 - SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

Por sua vez, sem razão a pretensão da Executada para que seja julgada a demanda com resolução do mérito.

A inépcia da inicial é a extinção do processo sem resolução do mérito, *ut art. 485, I do CPC*. Trata-se de erro grave na petição inicial, que torna o pedido impossível de ser compreendido ou analisado. Neste caso, o juiz extinguirá o processo sem analisar o mérito da causa, isto é, sem decidir sobre o direito substancial do autor.

Assim, impõe-se a manutenção da sentença, tal como lançada.

Por tais fundamentos, VOTO NO SENTIDO DE NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS.

Rio de Janeiro, 04 de fevereiro de 2025

Desembargadora **DENISE NICOLL SIMÕES**
Relatora