

**O TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL E O DÉBITO
CONDOMINIAL: análise do artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil e
das inovações jurisprudenciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

BIANCA DA SILVA RUSSO

Bacharel em Direito formada pela PUC/SP

Pós Graduanda em Direito Processual Cível pela PUC/SP

Advogada na Área Cível do escritório Magna Silva Advocacia

SUMÁRIO

I. INTRODUÇÃO.....	4
II. ORIGEM HISTÓRICA DO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL E OS PRINCÍPIOS NORTEADORES DA EXECUÇÃO CIVIL.....	5
III. ORIGEM HISTÓRICA DAS COTAS CONDOMINIAIS E A CARACTERIZAÇÃO DO DÉBITO CONDOMINIAL.....	8
IV. ALTERAÇÕES NA EXECUÇÃO DAS COTAS CONDOMINIAIS TRAZIDAS PELO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015 E EVOLUÇÃO JURISPRUDENCIAL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO.....	11
CONCLUSÃO.....	17
BIBLIOGRAFIA.....	18

I. INTRODUÇÃO

A criação do Condomínio fez com que houvesse a independência do proprietário sobre o seu imóvel, organizando a convivência dos moradores nas áreas coletivas do prédio, bem como, ajustando a administração desse tipo de moradia, onde se passa a existir os espaços comuns e individuais.

Ainda, vida em condomínio institui aos proprietários, até mesmo aos que não utilizam o imóvel, um conjunto de deveres e obrigações, que são imprescindíveis à convivência, ao bem-estar e à segurança da massa condominial.

Nessa linha, para a conservação e prosseguimento do condomínio como um todo há a necessidade do pagamento das cotas condominiais, sendo de responsabilidade dos condôminos a arrecadação.

Ocorre que muitas vezes, em discordância com o artigo 1336 do Código Civil, o condômino não cumpre com o encargo de pagamento dessas cotas, e estará sujeito à cobrança da obrigação, que poderá ser realizada por via extrajudicial (mediante administração condominial ou até mesmo notificação de advogado) ou judicial (execução direta, nos moldes do art. 784, inciso X, do Código de Processo Civil).

O presente artigo irá demonstrar não apenas a história por trás da execução de títulos executivos extrajudiciais, como também todo o procedimento que envolve a execução das cotas condominiais, bem como entender as mudanças advindas do novo Código de Processo Civil, que passou a reconhecer o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias do condomínio com a natureza de título executivo extrajudicial, tornando a cobrança mais célere diante da importância do valor arrecadado para convivência e manutenção do condomínio.

II. ORIGEM HISTÓRICA DO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL E OS PRINCÍPIOS NORTEADORES DA EXECUÇÃO CIVIL

É de suma importância a análise da origem histórica e da evolução da execução cível, para se entender o atual processo civil brasileiro, bem como a utilização do título executivo extrajudicial como medida a se atingir o bem maior.

O direito romano passou gradualmente da fase da autotutela ao monopólio estatal da jurisdição, sendo que, primeiramente, o devedor respondia pela dívida com seu próprio corpo, isto é, o devedor se entregava como escravo, até que o credor desse a dívida como quitada. Claro que no decorrer do tempo, a execução forçada passou por um processo de humanização, no sentido de que seria o patrimônio do devedor o responsável por suas dívidas.

E ainda, no direito romano, o credor só poderia pleitear ajuda ao império por meio de outra ação, que seria autônoma e denominada de *actio iudicati*, se o devedor não cumprisse voluntariamente a sua obrigação, sendo esta ação controlada por um agente privado indicado pelo império.¹

Com o surgimento da Era Cristã e a instituição de Justiça Pública, houve a perda da individualidade e da autonomia da execução e a sentença emanada do poder público já trazia força imperativa, e, mesmo deixado de lado preceitos do direito romano, este teve a contribuição em alguns aspectos, no sentido de contribuição da ideia de que o título executivo é condição necessária e suficiente para fundamentar a execução².

O princípio da instrumentalidade, o qual se tem a existência de um ato processual que é um instrumento utilizado para se atingir determinada finalidade, é extremamente valorizado na atualidade, sendo certo que o instrumento utilizado para efetivação do direito material é o processo civil brasileiro. Sendo certo que na fase de execução que há, de fato, a satisfação do direito subjetivo ameaçado ou violado³.

Assim, de acordo com Humberto Theodoro Júnior⁴, a tendência no âmbito do processo civil brasileiro, permitindo a execução como prolongamento de uma relação processual já existente, seria de dar ênfase à maior efetividade na prestação jurisdicional.

Com a tomada de poder na Europa pelos povos germânicos, logo após o império

1 REZENDE, Marcus Vinicius. Uma breve história da execução: do processo romano ao código de processo civil de 1939

2 THIBAU, Tereza Cristina Sorice Baracho. História e perspectivas da execução cível no direito brasileiro. 2013

3 THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil. 44. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. III. p. 4.

4 THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil. 44. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. III. p. 4.

romano e a era cristã, houve o retorno da execução privada sobre a pessoa do devedor, sendo que este, se discordasse dos atos executivos privados do credor, poderia recorrer ao Poder Público para formular sua impugnação, ou seja, primeiro havia a execução, para depois se discutir em juízo o direito das partes. Entretanto, por volta dos anos 1.000 D.C. a execução privada foi novamente sendo deixada de lado e se formou um meio termo entre o sistema germânico e o romano quanto ao procedimento de execução⁵.

Já no direito medieval, houve a restrição da execução pessoal como método de pagamento e a execução constituía mero prosseguimento da cognição, sendo esse período marcado pelo monopólio da jurisdição estatal. Sendo assim, no lugar da *actio iudicati* se implantou a *executio per officium iudicis*, que compreendia que todas as atividades que o juiz devia exercer naturalmente, se inserindo, inclusive a execução das sentenças⁶.

Quando a execução direta das obrigações assumidas por particulares foi se desenvolvendo e, com ela, a distinção entre os procedimentos cabíveis para os títulos judiciais e extrajudiciais, com o retorno do método romano de propositura de nova ação executiva, surgiu a execução do título extrajudicial.

Desse modo, após o surgimento dos títulos de crédito, houve a necessidade de reutilização da via executiva autônoma, que teve surgimento no Império Romano, posto que, paralelamente e até o século XVIII, coexistiram as duas formas executivas: a *executio per officium iudicis*, para as sentenças condenatórias, e a *actio iudicati*, para os títulos de crédito.

Com o advento do Código de Napoleão, tomou-se a iniciativa de unificar a execução, prevalecendo o procedimento próprio dos títulos extrajudiciais que eram mais numerosos e frequentes do que as execuções de sentença.

Ocorre que, no século XX, se entendia não ser benéfica e apropriada a separação da atividade jurisdicional de cognição da execução e se tentou eliminar a figura da ação autônoma de execução de sentença.

Em análise do Direito Processual Civil Brasileiro, historicamente, houve uma separação das influências vindas da Europa, sobretudo quanto ao Direito Processual Civil Português, que teve influência romana, existindo a dicotomia entre execução de sentença e títulos negociais pelas Ordenações Filipinas, vigentes, no Brasil, até 1850. A influência de distinção entre a execução e a ação executiva, foi mantida no Brasil mesmo após

5 THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil. 44. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. III. p. 5.

6 THEODORO JÚNIOR, Humberto. As vias de execução do Código de Processo Civil Brasileiro Reformado. In: DIAS, Ronaldo Bretas de Carvalho; NEPOMUCENO, Luciana (Coord.). Processo Civil Reformado. Belo Horizonte: Del Rey, 2007. p. 127-152.

Portugal ter perdido a influência no século XVIII.

Importante salientar que o Código de Processo Civil brasileiro de 1939, lei de caráter federal, foi um marco na história do Direito Processual Civil brasileiro já que adotou o conceito unitário, ou seja, um processo de execução autônomo para qualquer título executivo (judicial ou extrajudicial).

No Código de Processo Civil de 1973, houve a introdução da falência civil, a equiparação dos títulos executivos judiciais aos extrajudiciais e a abolição da *actio iudicati* em relação aos títulos executivos judiciais.

Com a instituição do procedimento de continuidade da execução dentro do processo de conhecimento, conforme esclarece Humberto Theodoro Júnior⁷, vieram as inovações da Lei n. 8.952/94, que alterou os arts. 273 e 461 do Código de Processo Civil de 1973 e da Lei 10.444/2002, que incluiu o art. 461-A no CPC/73, e ainda, ensina que “por fim, concluiu-se o processo de abolição da ação autônoma de execução de sentença com as reforma da execução por quantia certa, constante na Lei 11.232, de 22.12.2005”.

Atualmente, no Direito Processual Civil brasileiro, há várias formas de execução, quais sejam: a execução dos títulos executivos extrajudiciais, o cumprimento de sentença, além dos procedimentos especiais autônomos de execução, tais como a execução por quantia certa contra devedor insolvente, execução contra a fazenda pública e execução fiscal.

Nesse sentido, conforme preleciona Fredie Didier⁸, atualmente existem duas formas de cumprimento de sentença, sendo por meio de: i) processo autônomo de execução, somente para as hipóteses de sentença penal condenatória, sentença arbitral, sentença estrangeira, do acórdão que julgar procedente revisão criminal e sentença contra o poder público; e ii) fase de execução, para os demais casos, quando ocorrerem dentro de um processo já existente.

E ainda, como acontece em toda atividade de natureza jurisdicional, as garantias processuais típicas do Estado democrático de Direito devem ser ligadas ao desenvolvimento do processo de execução.

Assim, de acordo com Marinoni, Arenhart e Mitidiero, existem princípios específicos que orientam a atividade executiva, são eles: i) princípio da atipicidade das formas executivas; ii) princípio do título executivo; iii) princípio do resultado; iv)

7 THEODORO JÚNIOR, Humberto. As vias de execução do Código de Processo Civil Brasileiro Reformado. In: DIAS, Ronaldo Bretas de Carvalho; NEPOMUCENO, Luciana (Coord.). Processo Civil Reformado. Belo Horizonte: Del Rey, 2007. p. 8.

8 DIDIER JÚNIOR, Fredie. Curso de Direito Processual Civil. 2. ed. São Paulo: Podivm, 2016. v. 2. p. 477-478.

princípio da responsabilidade patrimonial; vi) princípio do contraditório; vii) princípio da transparência patrimonial e; viii) princípio da menor onerosidade da execução.⁹

Sendo que existem dois princípios que são fundamentais à atividade executiva, servindo como verdadeira base: princípio da máxima efetividade da execução e o princípio da menor onerosidade ao executado (art. 805 do CPC/15). O princípio da proporcionalidade trata exatamente do que se pretende na execução: efetividade da execução para o credor cumulada com a menor onerosidade possível para o executado, o que se denomina da execução balanceada ou equilibrada.

De extrema relevância destacar o princípio da disponibilidade da execução, disposto no artigo 775 do CPC/15, o qual a desistência da execução não ocorre da mesma forma que a desistência da ação no processo de conhecimento.

O prosseguimento da execução se desenvolve apenas com o objetivo de satisfazer o direito do exequente, diferentemente do processo de conhecimento onde o réu pode ter interesse por talvez acreditar que a decisão final possa lhe ser favorável.

III. ORIGEM HISTÓRICA DAS COTAS CONDOMINIAIS E A CARACTERIZAÇÃO DO DÉBITO CONDOMINIAL

O surgimento dos condomínios, se deu em Londres por volta de 1820, no entorno de praças que eram abertas ao público geral, se tornando suscetíveis ao uso inadequado de parte da população, quando, por conta disso, os proprietários das terras solicitaram a autorização jurídica para que esses espaços fossem privados¹⁰.

Os residentes desses condomínios, que eram de classes abastadas, lutaram pelo direito de uso exclusivo dos condomínios, utilizando até mesmo grades de metal para cercar o espaço privado, sendo assim, nessa época, os condomínios fechados ou privados foram denominados internacionalmente de *gated communities*¹¹

9 MARINONI, Luiz Guilherme, ARENHART, Sérgio Cruz, MITIDIERO, Daniel. Curso de Direito Processual Civil vol. II. São Paulo: RT, 2015.

10 BARBIERO, Andréa Aparecido. Condomínios Fechados - A origem e evolução do fenômeno urbano. Instituto de Pesquisas e Inovação em Urbanismo.

11 RAPOSO, Rita. Condomínios fechados, tempo, espaço e sociedade: uma perspectiva histórica. Cadernos Metrópole. São Paulo, v.14, n.27, pp. 171-196, jan/jun, 2012

No Brasil, os condomínios são datados do século XX, surgindo próximos às rodovias em torno da cidade de São Paulo, seguindo o modelo estadunidense que foi adaptado ao de Londres e, conforme relatado por Luciana Antunes Barbosa¹²: “as várias modalidades de condomínio possuem características comuns como o planejamento, infraestruturas individualizadas e controladas (...), são administrados por associações de moradores, o quando não querem fazê-lo contratam uma empresa para administrar o empreendimento e arcam com as despesas”.

A regulamentação da matéria se iniciou com o Decreto n. 5.481/1928, que dispôs sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de 5 andares e diferenciou as partes comuns das exclusivas (arts. 1º e 2º); dispôs sobre a administração do imóvel (art. 8º) e sobre a participação nas despesas (art. 9º), prescrevendo, ainda, a proibição de alteração da forma externa da fachada (art. 11).

O Decreto n. 5.234/1943 surge para ampliar o grau de abrangência da lei e abarcar edifícios de três ou mais pavimentos construídos, e, posteriormente, a Lei n. 285/1948 ampliou ainda mais a interpretação para aplicar também a edifícios com dois ou mais pavimentos construídos.

Foi com a entrada em vigor da Lei n. 4.591/1964 que a matéria passou a ser discutida minuciosamente, na primeira parte, trouxe disposições sobre o condomínio de unidades autônomas (arts. 1º a 8º); convenção de condomínio (arts. 9º a 11); despesas de condomínio (art. 12); seguro, incêndio, demolição e reconstrução obrigatória do prédio (arts. 13 a 18); utilização da edificação ou do conjunto de edificações (arts. 24 a 27) e o art. 28 em diante tratando das incorporações imobiliárias.¹³

Houve a criação dos artigos 1331 a 1358 (Livro III, Título III, Capítulo VII) introduzido no Código Civil de 2002 regulando o assunto e, posteriormente, em 2017, do art. 1358-A, que regulamenta os condomínios de lotes.

Nesse sentido, com o surgimento do condomínio surge também a necessidade de rateio das despesas condominiais entre os condôminos que são os gastos realizados nas

¹² BARBOSA, L. A. Alguns apontamentos da história dos condomínios habitacionais no Brasil. WebArtigos. 2011.

¹³ VENOSA, Sílvio de Salvo. O condomínio edilício no novo Código Civil. Migalhas, 2003.

partes de uso comum do condomínio, observada a proporcionalidade de suas quotas, o valor a ser pago também é chamado genericamente de taxa condominial.

Importante apontar que a concepção de condomínio edilício está diretamente relacionada à ideia de solidariedade entre os condôminos para manutenção e conservação da área comum, sendo pautado na comunhão de vontades e de esforços dos coproprietários para alcançar o objetivo.

Para tanto, o art. 24 da Lei n.4.591/64 e art. 1.350 do Código Civil – prevê a realização anual de Assembleia Geral com o propósito de fixar o orçamento para o respectivo período e o rateio das despesas a serem suportadas pelos condôminos.

Por ser a obrigação mais importante perante o condomínio possui natureza *propter rem*, ou seja, se o direito de que se origina é transmitido, a obrigação o segue, seja qual for o título translativo, assim o sendo, é inclusive reconhecido pela jurisprudência que legitima novo proprietário a figurar em polo passivo de ação¹⁴.

A natureza *propter rem* das obrigações condominiais desempenha, por vezes, um papel preventivo, evitando que o condômino devedor recorra à alienação do imóvel como meio para dificultar a cobrança de seus débitos, pois o condômino poderia embaraçar a cobrança das contribuições em atraso, bastando, para tanto, que ele vendesse seu bem e ocultasse o produto da venda.

As regras aplicáveis às dívidas condominiais constituem um sistema reforçado de proteção do credor contra a alienação do bem, pois a responsabilidade do novo proprietário não tem qualquer limitação, de modo que ele responderá pelas dívidas do alienante com todo o seu patrimônio, sendo que o condomínio poderá cobrar a dívida em atraso tanto do proprietário atual, quanto do anterior.

Nesses termos, o fato da despesa condominial ser obrigação *propter rem* e por esta taxa atender os interesses de uma coletividade, o condomínio tem preferência até mesmo quando concorre com o credor titular de garantia real sobre o imóvel, e ainda, possibilita até mesmo a penhora de bem de família¹⁵.

14 MARINONI, Luiz Guilherme, ARENHART, Sérgio Cruz, MITIDIERO, Daniel. Curso de Direito Processual Civil vol. II. São Paulo: RT, 2015.

15 TJSP; Agravo de Instrumento 2149313-06.2020.8.26.0000; Relator (a): Francisco Occhiuto Júnior; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/11/2020; Data de Registro: 23/11/2020

IV. ALTERAÇÕES NA EXECUÇÃO DAS COTAS CONDOMINIAIS TRAZIDAS PELO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015 E EVOLUÇÃO JURISPRUDENCIAL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Quando o condômino não honra com a sua obrigação de adimplir as contribuições, o condômino fica sujeito a cobranças, tanto no âmbito administrativo (com a emissão de cartas de cobranças) quanto no âmbito judicial (provocação do poder Judiciário).

Antes do advento do Código de Processo Civil de 2015, a cobrança judicial possuía duas fases: conhecimento e execução. Somente quando encerrada a fase de conhecimento, com prolação de sentença condenatória que reconhecia a existência do crédito do condomínio em relação a determinado condômino constituía título necessário para se iniciar a fase seguinte, a executiva, que é a destinada para o efetivo recebimento do crédito.

A novidade trazida pelo novo Código de Processo Civil consiste na possibilidade de obter o crédito de maneira mais célere, isso porque, através do art. 784¹⁶, inciso X, alça os créditos referentes às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício – quando previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral e desde que documentalmente comprovadas -, à categoria de título executivo extrajudicial.

Essa aprovação em assembleia geral ou a previsão na convenção é tão importante que após a entrada em vigor do novo Código de Processo Civil que vem sendo amplamente discutida no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, já que muitas vezes o Condomínio não comprova a previsão específicas das verbas integrantes do rateio na

¹⁶ „Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais: (...) 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”.

convenção¹⁷ ou a aprovação dessas verbas em ata de assembleia¹⁸, sendo todas essas questões pacificadas nos tribunais do país¹⁹, até mesmo no Superior Tribunal de Justiça²⁰.

Ainda, importante destacar que taxa associativa não constitui o título executivo extrajudicial, pois nos casos de associação, o condomínio ainda não está constituído formalmente, e por isso, a taxa tem natureza diversa de despesa condominial²¹, conforme entendimento de outros tribunais pelo Brasil²², e até mesmo do STJ²³.

17 TJSP: apelação cível 1003573-05.2019.8.26.0506; Relator (a) Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27^a Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7^a Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2020; Data de Registro: 30/11/2020;

18 TJSP; Apelação Cível 1022659-79.2019.8.26.0564; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36^a Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 4^a Vara Cível; Data do Julgamento: 23/11/2020; Data de Registro: 23/11/2020;

19 TJ-RS – Recurso Cível 71003029626 RS, Relator: Fernanda Carravetta Vilande. Data de julgamento: 04/05/2011, Segunda Turma Recursal Cível. Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 10/05/2011;
TJ-RJ – APL: 02556732520198190001, Relator: Des (a). Carlos Santos de Oliveira, Data de Julgamento: 22/10/2020, 22^a Câmara Cível, Data de Publicação: 26/10/2020;
TJ-GO – APL: 04061774620158090006, Relator: Gerson Santana Cintra. Data de Julgamento: 27/09/2017, 3^a Câmara Cível, Data de Publicação: DJ 27/09/2017;
TJ-MG – AI 10000180974073001 MG, Relator: Manoel dos Reis Moraes, Data de Julgamento: 18/11/2018, Data de Publicação: 04/12/2018

20 STJ – AgInt no REsp: 1758827 MG 2017/0082096-5, Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Data de Julgamento: 24/06/2019. T3 – Terceira Turma, Data de Publicação: DJE 27/06/2019

21 TJSP; Agravo de Instrumento 2256044-26.2020.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31^a Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 3^a Vara Cível; Data do Julgamento: 16/11/2020; Data de Registro: 16/11/2020;

TJ/SP; Apelação Cível 1001828-85.2019.8.26.0248; Relator (a): Fernanda Gomes Camacho; Órgão Julgador: 5^a Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 2^a Vara Cível; Data do Julgamento: 07/11/2019; Data de Registro: 07/11/2019;

TJ/SP; Apelação Cível 1007684-41.2018.8.26.0482; Relator (a): Fábio Quadros; Órgão Julgador: 4^a Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 3^a Vara Cível; Data do Julgamento: 06/06/2019; Data de Registro: 11/06/2019;

TJ/SP; Apelação Cível 1007805-95.2016.8.26.0011; Relator (a): José Roberto Furquim Cabella; Órgão Julgador: 6^a Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 5^a Vara Cível; Data do Julgamento: 30/10/2018; Data de Registro: 30/10/2018

22 TJRJ – APL: 00248504320108190203 RIO DE JANEIRO JACAREPAGUA REGIONAL 2 VARA CIVEL, Relator: CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA, Data de Julgamento: 20/03/2014, SETIMA CAMARA CÍVEL, Data de Publicação: 25/03/2014;

TJDF 07095764320198070000 DF, Relator: Luis Gustavo B. de Oliveira, Data de julgamento: 22/04/2020, 4^a Turma Cível, Data de Publicação: Publicação no PJe: 04/05/2020

23 STJ – Resp: 1633247 DF 2016/076732-0, Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Data de Publicação: DJ 30/08/2018

Por possuir força de título executivo extrajudicial, em que não há a necessidade de processo de conhecimento, e por isso, não há a necessidade de defesa do devedor, este é citado, até mesmo na pessoa do porteiro do condomínio, para efetuar o pagamento em 3 dias úteis.

A lei outorgou o status de título executivo extrajudicial pois não há necessidade de um processo de conhecimento para declarar que o título é exequível, quando ele já contém todos os requisitos de existência de um título executivo, no caso da despesa condominial, é a convenção de condomínio – sempre se atentando para que ata de assembleia contenha todos os detalhes da cota condominial.

A comprovação de que, de fato, é um título executivo extrajudicial, e de acordo, com as normas elencadas no novo Código de Processo Civil, fez surgir inúmeros julgados julgando improcedentes os pedidos do Condomínio, se em desacordo com a lei, principalmente, quando não há menção ao título em assembleia condominial.

Ainda, para os condomínios horizontais, a jurisprudência segue o mesmo caminho dos condomínios edilícios, reconhecendo a taxa condominial dessa espécie de moradia como título executivo extrajudicial, já que não há qualquer distinção sobre a forma de construção na lei²⁴.

Assim, não há mais a necessidade de propositura de ação de conhecimento com objetivo de se constituir um título executivo, no caso judicial, na forma de sentença condenatória, bastando, o credor, munir-se de título executivo extrajudicial, para, em vez de percorrer duas etapas em um mesmo processo, percorrer apenas uma delas, a de execução, mediante propositura de ação de execução de despesas condominiais.

Dessa forma, o Código de Processo Civil de 2015 inovou ao consignar em seu artigo 784, inciso X, que o débito condominial é título executivo extrajudicial, gozando de

24 TJSP; Apelação Cível 1015476-57.2017.8.26.0037; Relator (a): Felipe Ferreira; Órgão Julgador: 26^a Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 4^a Vara Cível; Data do Julgamento: 16/10/2018; Data de Registro: 16/10/2018;

TJSP; Apelação Cível 1006803-02.2017.8.26.0223; Relator (a): Melo Bueno; Órgão Julgador: 35^a Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 1^a Vara Cível; Data do Julgamento: 28/08/2018; Data de Registro: 28/08/2018

prerrogativas próprias de títulos executivos extrajudiciais: certeza, liquidez e exigibilidade.

Sobre o procedimento, cumpre salientar que a petição inicial, além de estar munida dos documentos necessários, deve estar acompanhada da planilha atualizada do débito que deve conter até mesmo as custas processuais e os honorários advocatícios.

Existe discussão na doutrina e nos tribunais, acerca da inclusão das parcelas vencidas no curso da execução nos casos de obrigações de trato sucessivo, como as cotas condominiais, pois, existe a tendência de que o pedido e a causa de pedir podem estar limitados ao inadimplemento das parcelas vencidas e expressamente descritas na inicial.

O Tribunal de Justiça de São Paulo²⁵ seguiu o entendimento de que é possível a inclusão de parcelas a vencer na execução das cotas condominiais, assim como Nelson Nery Júnior²⁶ comenta, implicitamente, que é possível a inclusão das cotas vincendas na execução, por força da aplicação subsidiária do procedimento comum ao processo execução (art. 323 c/c art. 318 parágrafo único e art. 771 em seu parágrafo único).

Essa problemática acerca da inclusão de parcelas a vencer ainda é bastante discutida, já que pode ferir o princípio da razoável duração do processo, pois, se o executado não pagar as parcelas vincendas, o exequente poderia eternizar o processo executório, sendo que, para evitar isso, caberá o bom senso do juiz.

Além do mais, uma dúvida que chama a atenção é de quem o condomínio deve cobrar, pois, para cobrança judicial basta comprovar com a cópia atualizada da matrícula do Registro de Imóveis, entretanto, alguns condôminos não registram a aquisição do imóvel, nos termos do art. 1334, §2º do Código Civil.

Essa questão foi estabelecida pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça²⁷, que estabeleceu, na tese fixada em julgamento de recurso repetitivo (tema 886), na qual,

25 TJSP; Agravo de Instrumento 2198638-47.2020.8.26.0000; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2020; Data de Registro: 30/11/2020

26 Nery Junior. Nelson. Código de Processo Comentado. 2019. Revista dos Tribunais. P. 250

27 REsp 1345331/RS, Rel Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda seção. Julgado em 08/04/2015, DJE 20/04/2015

foi destacado que no compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas condominiais pode recair sobre o promitente vendedor e também sobre o promissário comprador, mas, se ficar comprovada a ciência do condomínio acerca do promissário comprador na posse do imóvel, deve ser afastada a legitimidade passiva do promitente vendedor.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça, ainda apontou que até mesmo arrematante de imóvel detém legitimidade para responder pelas despesas condominiais ainda que a carta de arrematação ainda não tenha sido levada ao cartório de Registro Imobiliário²⁸.

Outra dúvida que surge acerca desse tipo de execução se trata das multas por descumprimento da convenção, sendo o entendimento predominante de que as multas não podem ser executadas já que não se enquadra como despesa ordinária ou extraordinária de condomínio²⁹, afinal, ao contrário da despesa condominial que é um encargo relativo ao próprio imóvel e imprescindível ao condomínio, a multa é uma penalidade de natureza pessoal, e por isso, não se encaixa como as despesas citadas no art. 784 do Código de Processo Civil³⁰.

Outra questão bastante pertinente e que tem atrapalhado, de certa forma, as decisões dos tribunais é a possibilidade de retomada do imóvel pelos compromissários vendedores que não participaram de fase de conhecimento, tornando a penhora não subsistente, ou seja, há a desconstituição do leilão judicial sobre os direitos do executado, tornando o

28 REsp: 1280935 SP 2011/0181083-5, Relator: Ministro João Otávio de Noronha, Data de Publicação: DJE 20/11/2014

29 TJ-SP 1046667-65.2016.8.26.0001, Relator: Artur Marques, Data de Julgamento: 31/07/2017, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 01/08/2017;
TJ-SP 2159089-35.2017.8.26.0000, Relator: Kioitsi Chicuta, Data de Julgamento: 15/09/2017, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 15/09/2017

30 TJ-SP AI 20491513720198260000 SP 2049151-37.2019.8.26.0000, Relator: Melo Bueno, Data de Julgamento: 28/01/2016, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 31/05/2019

objetivo do condomínio mais moroso, já que o compromissário comprador pode desistir da compra e retornar o imóvel ao status anterior³¹.

Por fim, em caso de não pagamento por parte do devedor, os meios coercitivos estão disponíveis ao credor, havendo a possibilidade, inclusive, de penhora da unidade devedora que será avaliado por perito e levado a leilão para quitação do valor, mesmo se tratando de bem de família, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça³².

31 ARESP 739878 SP 2015/0159366-7 Relator: Ministra Maria Isabel Gallotti, Data de Publicação: DJ 14/09/2016

32 AgRg no REsp 1196942/MG, Rel Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/11/2013, DJE 21/11/2013

CONCLUSÃO

O procedimento de execução das cotas condominiais, nos termos do art. 784, X, do Código de Processo Civil foi instituído com acerto, visto que o entendimento adotado no Tribunal tem sido de que, quando destacado na Convenção do Condomínio, no artigo 1.336 do Código Civil (que impõe a contribuição no rateio das despesas na proporção da fração ideal) e/ou na Ata de Aprovação de Previsão Orçamentária e Lançamento de Rateios, a cota condominial é título executivo extrajudicial já que revestida de certeza, liquidez e exigibilidade.

Assim, pela grande quantidade dos condomínios, dentre outros fatores como a atual crise financeira enfrentada pelo país - a qual tem gerado o aumento da inadimplência – tornar a cota condominial, um título executivo extrajudicial, possibilita a celeridade na cobrança, bem como a garantia prévia, é vista com bons olhos não apenas pelos que cobram e administram, mas também pelos condôminos, uma vez que tais preceitos exigem dos síndicos e administradores a devida regularização de todos os atos das Assembleias, além da elaboração minuciosa das Convenções Condominiais, para que tais títulos sejam efetivamente executados e a celeridade se cumpra e tenha eficácia.

Desta forma, o artigo não só aumentou a celeridade na cobrança, como também contribuiu para a organização interna dos condomínios que agora regularizam a documentação efetivamente para que a cobrança das despesas seja cumprida de maneira organizada.

BIBLIOGRAFIA

PACHECO, José da Silva. Evolução do processo civil brasileiro. Rio de Janeiro, Renovar, 2ª edição, 1999.

ASSIS, Araken de. Manual da Execução – 17ª Ed., São Paulo: RT, 2015.

HILL, Flávia Pereira. Comentários à execução das obrigações de fazer e não fazer no novo código de processo civil. Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP, vol. 15 – janeiro a junho de 2015.

MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel; Arenhart, Sérgio Cruz. O Novo Processo Civil. São Paulo, Revista dos Tribunais, 2015.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Manual de Direito Processual Civil. 7ª Ed. São Paulo: Método, 2015.

OLIVEIRA, Carlos Alberto Alvaro de. Os Direitos Fundamentais à Efetividade e à Segurança em Perspectiva Dinâmica. Disponível em: <<http://www.oab.org.br/editora/revista/users/revista/1222961767174218181901.pdf>>. Acesso em: 28 set. 2015.

ROQUE, André. Execução no novo CPC: mais do mesmo? Disponível em: <http://jota.uol.com.br/execucao-novo-cpc-mais-mesmo> Acesso em 13.04.2016.

SILVA, Ricardo Alexandre da. Atipicidade dos meios executivos na efetivação das decisões que reconheçam o dever de pagar quantia no novo CPC. Novo CPC. Doutrina selecionada. Volume V. Execução. Coord. Fredie Didier Jr. Organizadores Lucas Buril et alli. Salvador: Juspodivm, 2015.

LIPPMANN, Ernesto. Da penhorabilidade do apartamento residencial para o pagamento das despesas de condomínio face a lei 8.009/90. . p. 30-35, Revista dos Tribunais, 1992

PEREIRA, Tarlei Lemos. Responsabilidade civil em condomínios edilícios. Revista de direito privado. Vol. 46/2011.ZAVASCKI, Teori Albino. Título executivo e liquidação. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1999.

Pinto, Welington Almeida, 1949 O Condomínio e Suas Leis - 4ª Edição Revisada W.A. Pinto - Belo Horizonte : Edições Brasileiras, 2000. Legislação Brasileira 88 p. : II. Inclui anotações, comentários e Leis que amparam o Condomínio.

FORNACIARI JÚNIOR, Clito. Nova execução: “aonde vamos?” Revista Síntese de Direito Civil e Processual Civil, v. 33.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. As vias de execução no Processo Civil Brasileiro. O cumprimento das sentenças e a execução dos títulos extrajudiciais. Visão do Código atual e do Projeto 8.046/2010 da Câmara dos Deputados. Revista de Processo, Editora Revista dos Tribunais, ano 36, edição 201, nov. 2011

THEODORO JUNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil. Volume III, edição 54.

HORCAIO, Ivan. Manual prático do condomínio, síndico e condôminos. Edição 1.

Dimas Elias Atui. Direito Condominial – Propriedade em condomínio voluntário, Edifício, de lotes e multipropriedade. Edição 2020.

DUTRA, Richardson. Evolução do processo de execução no sistema jurídico. JusBrasil, 2020. Disponível em:

<https://richardsondutra3631.jusbrasil.com.br/artigos/930363017/evolucao-do-processo-de-execucao-no-sistema-juridico> - acesso em 16/06/2021, às 13h36

Redação Síndico Legal, 2018. Disponível em: <https://sindicolegal.com/breve-historia-dos-condominios-edificios/> - acesso em 01/05/2021, às 09h04

CIANCI, Mirna. Art. 784 do CPC – Título Executivo – Condomínio edilício. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/jurisprudencia-do-cpc/345991/art-784-do-cpc-titulo-executivo--condominio-edificio> - acesso em 09/06/2021, às 10h40.

THIBAU, Tereza Cristina Sorice Baracho. História e perspectivas da execução cível no direito brasileiro. Âmbito Jurídico, 2013. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-processual-civil/historia-e-perspectivas-da-execucao-civel-no-direito-brasileiro/> - Acesso em 09/06/2021, às 11h23.

BARBIERO, A. A. Condomínios Fechados: a origem e evolução do fenômeno urbano. IPIU, Instituto de Pesquisa e Inovação em Urbanismo. 2015. Disponível em: <https://www.fag.edu.br/upload/contemporaneidade/anais/5b451c8ecc7ed.pdf> - acesso em 10/06/2021 às 14h30.

BARBOSA, L. A. Alguns apontamentos da história dos condomínios habitacionais no Brasil. WebArtigos. 2011. Disponível em: <https://www.webartigos.com/artigos/alguns-apontamentos-da-historia-dos-condominios-habitacionais-no-brasil/74941/> - acesso em 10/06/2021 às 15h57

VENOSA, Sílvio de Salvo. O condomínio edilício no novo Código Civil. Migalhas, 2003.

Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI912,101048->

[O+condominio+edilicio+no+novo+Codigo+Civil](https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI912,101048-O+condominio+edilicio+no+novo+Codigo+Civil) - Acesso em 10/06/2021 às 17h07