

## NOVIDADE TRAZIDA PELO CPC/2015 NA COBRANÇA DE CRÉDITOS CONDOMINIAIS: AGILIDADE E EFICÁCIA NA EXECUÇÃO

Isabella Fonseca Alves  
Advogada Sócia de Homero Costa Advogados  
Mestre em Direito Processual Civil pela PUC MINAS

O Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015) inovou ao consignar em seu artigo 784, inciso X, que o débito condominial é título executivo extrajudicial. Mas o que isso significa em termos práticos?

As contribuições condominiais, de forma efetiva, passaram a gozar das prerrogativas próprias de título executivos extrajudiciais: certeza, liquidez e exigibilidade.

Como o débito condominial virou título executivo extrajudicial, o Condomínio não precisará mais demandar em Juízo para discutir a dívida, mas apenas acionar o Judiciário para buscar a satisfação do débito inadimplido, mediante citação do Condômino para, em 03 (três) dias, pagar a integralidade da dívida. E se o débito não for pago pelo condômino inadimplente?

De forma imediata, o Condomínio deve utilizar-se de meios de execução, como a constrição de bens, ou até mesmo a penhora do próprio imóvel que, mesmo sendo bem de família, por se tratar de débitos que do próprio bem decorrem, pode ser utilizado para adimpli-los, conforme preceitua o art. 3º da Lei nº 8009/90 e o art. 833, § 1º do CPC.<sup>1</sup>

Conforme se pode aferir, alguns requisitos são exigidos em lei para que seja possível a execução: **(i)** a despesa condominial deve ter sido prevista na convenção ou em assembleia geral; e **(ii)** deve existir prova documental de que houve a cobrança da despesa condominial (por boleto ou outro meio), devidamente entregue ao condômino

---

<sup>1</sup> Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: (...) IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;  
Art. 833 - § 1º A impenhorabilidade não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem, inclusive àquela contraída para sua aquisição.

# HOMERO COSTA

A D V O G A D O S

OAB / MG 001

(por correio ou e-mail, com aviso de recebimento ou por recibo, quando da entrega do boleto pelo porteiro).

Inegável que transformação do débito condominial em título executivo extrajudicial trouxe, de forma efetiva, celeridade para a cobrança dessas dívidas pelo Condomínio, o que, muitas vezes, é sugerível ao Condômino a realização de um acordo, para se evitar a execução e a penhora de seus bens.