

CESED – CENTRO DE ENSINO SUPERIOR E DESENVOLVIMENTO
UNIFACISA – CENTRO UNIVERSITÁRIO
CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO

GABRIELA VIEIRA DA SILVA

OS PROCEDIMENTOS JURÍDICOS PARA A COBRANÇA DE DÉBITOS
CONDOMINIAIS NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

CAMPINA GRANDE - PB

2025

GABRIELA VIEIRA DA SILVA

OS PROCEDIMENTOS JURÍDICOS PARA A COBRANÇA DE DÉBITOS
CONDOMINIAIS NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Trabalho de Conclusão de Curso - Artigo Científico - apresentado como pré-requisito para a obtenção do título de Bacharel em Direito pela Faculdade de Ciências Sociais Aplicadas. Área de Concentração: Direito Civil Orientador: Prof.º da Facisa Fabio Severiano do Nascimento.

CAMPINA GRANDE - PB

2025

Trabalho de Conclusão de Curso - Artigo Científico - Sistema de implantação de atividades civis no âmbito prisional na cidade de Campina Grande - PB como parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Direito, outorgado pela Faculdade de Ciências Sociais Aplicadas de Campina Grande – PB.

APROVADO EM _____/_____/_____

BANCA EXAMINADORA:

Prof.º da Facisa Fabio Severiano do Nascimento, Orientador

Prof.ª da Facisa _____, Ms.

Prof.º da Facisa _____, Ms.

OS PROCEDIMENTOS JURÍDICOS PARA A COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Gabriela Vieira da Silva

Fabio Severiano do Nascimento

RESUMO

Este trabalho analisa os procedimentos jurídicos para a cobrança de débitos condominiais em condomínios edilícios. Considerando que a inadimplência compromete a administração e a convivência nos condomínios, o estudo parte da estrutura jurídica do condomínio edilício, abordando a classificação das despesas condominiais e sua forma de rateio. Em seguida, são elencados os efeitos da inadimplência para a coletividade, como a necessidade de reajustes e cortes de serviços. Por fim, o trabalho examina os meios legais de cobrança, com foco na execução de cotas condominiais como título executivo extrajudicial, conforme o Código de Processo Civil de 2015. A pesquisa apoia-se em doutrina e jurisprudência, concluindo que mecanismos eficazes de cobrança são essenciais para garantir o equilíbrio financeiro do condomínio e a preservação da convivência harmoniosa entre os condôminos.

PALAVRAS CHAVE: Artigo. Condomínio edilício. Débitos condominiais.

ABSTRACT

This study examines the legal procedures for the collection of condominium debts in residential condominium settings. Recognizing that delinquency compromises both the administration and the social cohesion of such communities, the analysis begins with an overview of the legal framework governing residential condominiums, including the classification and apportionment of condominium expenses. It then explores the broader consequences of delinquency for the collective, such as the need for financial readjustments and service reductions. The final section evaluates the available legal mechanisms for debt recovery, with particular emphasis on the enforcement of condominium fees as extrajudicial enforceable instruments under the 2015 Brazilian Code of Civil Procedure. Grounded in legal

doctrine and jurisprudence, the research concludes that efficient debt collection measures are essential to maintaining the financial stability of the condominium and ensuring harmonious coexistence among residents.

KEYWORDS: Academic article. Residential condominium. Condominium debts.

INTRODUÇÃO

O crescimento desordenado das cidades, aliado à necessidade de segurança, organização e otimização do uso do solo urbano, tornou os condomínios edilícios uma realidade predominante no cenário habitacional brasileiro. Mais do que uma simples escolha de moradia, viver em condomínio passou a ser uma exigência prática da vida em sociedade, especialmente nos grandes centros urbanos, onde o espaço é disputado e a convivência coletiva impõe regras claras de uso e convivência.

Nesse contexto, o condomínio edilício surge como uma forma peculiar de propriedade, prevista nos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil, que combina o domínio exclusivo sobre a unidade privativa com a copropriedade das áreas comuns. Essa dualidade exige do condômino não apenas a observância de normas internas, mas, sobretudo, uma postura cooperativa e responsável diante das obrigações financeiras que garantem a manutenção da estrutura condominial e o funcionamento dos serviços essenciais.

Dentre essas obrigações, destaca-se o pagamento das cotas condominiais, que representa o principal mecanismo de custeio do condomínio. A inadimplência dessas contribuições não compromete apenas o equilíbrio financeiro da gestão, mas afeta diretamente os demais moradores, que acabam arcando, ainda que indiretamente, com o ônus deixado pelos devedores. Isso gera impactos jurídicos, administrativos e sociais, exigindo da administração condominial medidas eficientes e legalmente seguras para recuperar os créditos sem comprometer a convivência interna.

Diante desse cenário, o presente trabalho propõe uma análise aprofundada dos procedimentos jurídicos disponíveis para a cobrança de débitos condominiais, com base na legislação vigente, na doutrina especializada e na jurisprudência dos tribunais superiores. Pretende-se compreender como o ordenamento jurídico brasileiro equilibra os interesses do

condomínio e do condômino inadimplente, à luz de princípios como a boa-fé objetiva, a função social da propriedade e o devido processo legal.

Diante dessa realidade, surgiu a seguinte indagação que orienta o presente estudo: *“quais os procedimentos jurídicos que os condomínios podem adotar para tornar mais eficaz a cobrança das taxas condominiais inadimplidas? ”*. Essa pergunta reflete uma preocupação prática e crescente no cotidiano condominial, em espécie diante dos desafios financeiros enfrentados pela administração quando alguns moradores deixam de cumprir com suas obrigações.

Com base na problemática acima citada, restou definido como objetivo geral deste estudo analisar os instrumentos jurídicos disponíveis que possibilitam aos condomínios edilícios realizar cobrança das contribuições em atraso de forma mais eficiente, sem comprometer a convivência interna e os princípios que regem a vida em coletividade.

Com base nessa problemática, estrutura da pesquisa está dividida em três capítulos. O primeiro aborda os fundamentos jurídicos do condomínio edilício e a natureza das despesas condominiais, com destaque para sua classificação e critérios de rateio. O segundo capítulo analisa os reflexos da inadimplência, tanto no plano jurídico quanto na realidade da administração e convivência entre os condôminos. Por fim, o terceiro capítulo explora os instrumentos legais disponíveis para a cobrança dos débitos, com ênfase na execução de título extrajudicial prevista no artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil, bem como nas alternativas extrajudiciais, como protesto, negativação e mediação.

A metodologia adotada nesta pesquisa é de natureza qualitativa, com enfoque exploratório. A análise foi construída a partir de pesquisa bibliográfica e documental, envolvendo obras doutrinárias, legislações pertinentes com destaque para o Código Civil e o Código de Processo Civil, bem como jurisprudências recentes dos tribunais superiores. Este arcabouço teórico e prático foi fundamental para desenvolver uma visão crítica sobre os caminhos legais disponíveis e suas implicações na rotina dos condôminos.

Trata-se, portanto, de um estudo que busca não apenas descrever os meios legais de cobrança, mas também refletir sobre os desafios da vida em condomínio sob a ótica da responsabilidade coletiva, do cumprimento das obrigações e da preservação da harmonia condominial.

Capítulo 01: o condomínio edilício e as despesas condominiais.

O condomínio edilício é uma estrutura bastante singular dentro do nosso ordenamento jurídico, regulamentada principalmente pelos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil. Ele se caracteriza por unir dois aspectos diferentes da propriedade: de um lado, o condômino tem o domínio exclusivo de sua unidade; de outro, compartilha, de forma inseparável, a propriedade das áreas comuns do prédio. Essa configuração se diferencia bastante da comunhão tradicional, já que possui regras próprias e uma administração específica.

Segundo Venosa (2024), a convivência em condomínio exige regras específicas e organização rigorosa, já que há interesses comuns que precisam ser protegidos para que não se sobreponham à vontade individual. Isso reforça que o condomínio edilício não é apenas uma junção de unidades residenciais, mas uma instituição que demanda cooperação contínua dos seus membros.

O condomínio edilício surge como uma expressão da vida em uma comunidade, onde o direito individual se entrelaça com o interesse coletivo. Essa forma de propriedade coexiste em dois mundos que, embora pareçam distintos, são inseparáveis: de um lado, a propriedade privativa, onde garante ao condômino o uso e gozo de sua unidade, e de outro, a propriedade comum, que pertence a todos os condôminos.

Nesse cenário, o condomínio edilício pode ser compreendido como uma forma de propriedade híbrida. Flávio Tartuce (2024, p. 311) nos remete que “a titularidade da unidade autônoma traz consigo o dever de respeitar as normas internas, de contribuir com as despesas e zelar pelo bem-estar comum”. Contudo, a legislação busca equilibrar o exercício dos direitos individuais com os interesses coletivos da comunidade condominial. Mesmo sendo dono exclusivo de sua unidade, o condômino não exerce esse direito de maneira ilimitada: ele precisa seguir as normas internas, respeitar o sossego e contribuir para o bem-estar comum.

Essa convivência traz deveres que vão além da simples autonomia privada, principalmente no que diz respeito à participação nas despesas do condomínio. Sendo assim, as despesas são essenciais para manter a estrutura e o funcionamento do prédio. Envolvem todos os gastos necessários para a manutenção das áreas comuns, como pagamento de funcionários, contas de água e luz, limpeza, pequenos reparos e conservação de equipamentos. O jurista Caio Mário da Silva Pereira destaca que o rateio dessas despesas é fundamental para

a estabilidade da vida em condomínio, pois garante que todos possam usufruir adequadamente das áreas comuns.

Normalmente, se dividem em duas categorias: **ordinárias e extraordinárias**. As ordinárias são aquelas do dia a dia, previsíveis e ligadas à rotina do prédio. Já as extraordinárias se referem a gastos não frequentes, como obras emergenciais, reformas maiores ou a compra de novos equipamentos. Essa diferenciação, embora não esteja rigidamente no Código Civil, é reconhecida tanto pela Lei nº 4.591/1964 (Lei que rege o condomínio), quanto pela jurisprudência, sendo importante para definir quem deve arcar com o quê — especialmente nos contratos de locação — e para manter o equilíbrio financeiro do condomínio.

O rateio dos custos entre os condôminos, de modo geral, segue a fração ideal de cada unidade, conforme prevê o artigo 1.336, inciso I, do Código Civil:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

Essa fração representa a parte proporcional que cada unidade tem nas áreas comuns e serve como critério para dividir os encargos. Porém, a convenção do condomínio pode adotar outras formas de divisão, desde que aprovadas de maneira legal e sem gerar desigualdades injustas.

Vale lembrar também que a obrigação de pagar as despesas condominiais é classificada como ***propter rem***, ou seja, está vinculada à coisa, e não à pessoa. Isso quer dizer que quem compra uma unidade assume também as dívidas dela, mesmo que tenham sido contraídas por antigos proprietários. O Superior Tribunal de Justiça tem reforçado esse entendimento, reconhecendo a responsabilidade do novo dono pelas cotas atrasadas, por conta da natureza real dessa obrigação.

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA.
COTAS CONDOMINIAIS. PREQUESTIONAMENTO . AUSÊNCIA.
EXECUÇÃO DE SENTENÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS EM
FACE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. ALIENAÇÃO
DO BEM NO CURSO DA EXECUÇÃO. INOCORRÊNCIA DE
SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL . DESISTÊNCIA DA EXECUÇÃO.

PROPOSITURA DE NOVA AÇÃO DE COBRANÇA CONTRA OS ATUAIS PROPRIETÁRIOS. LIMITES SUBJETIVOS DA COISA JULGADA. OFENSA AO ART. 267, V, DO CPC. INOCORRÊNCIA. DÍVIDA CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM . 1.

A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial. 2. Consoante o princípio da obrigação propter rem, responde pela contribuição de pagar as cotas condominiais, na proporção de sua fração ideal, aquele que possui a unidade e que, efetivamente, exerce os direitos e obrigações de condômino . 3. O adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário. 4. O trânsito em julgado de ação de cobrança proposta em face dos antigos proprietários, que se encontrava em fase de cumprimento de sentença quando homologada a desistência requerida pelo exequente, não constitui ofensa à coisa julgada, porquanto, de acordo com os limites subjetivos da coisa julgada material, essa produz efeitos apenas em relação aos integrantes na relação jurídico-processual em curso, de maneira que, em regra, terceiros não podem ser beneficiados ou prejudicados. 5. Ante a inocorrência, na espécie, de ofensa à coisa julgada e, levando-se em consideração, ainda, a natureza propter rem das obrigações condominiais, nenhum impedimento havia, portanto, ao condomínio - autor da presente demanda - de propor nova ação de cobrança contra os atuais proprietários do imóvel, recorridos, como de fato fez. 6. Recurso especial não provido. (STJ - REsp: 1119090 DF 2009/0011931-7, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 22/02/2011, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 02/03/2011)

A discussão acima mencionada também foi consolidada pelo **Tema Repetitivo nº 886**, onde a principal questão envolvia a definição de quem deveria responder pelo pagamento das cotas condominiais: o antigo proprietário ou o comprador que assumiu a posse do imóvel antes de concluir o registro em cartório.

Ainda, como observado por Peluso (2025, p. 1.139), “a função social da propriedade exige que a inadimplência de um não comprometa o coletivo, legitimando inclusive medidas de cobrança coercitiva e a penhora da unidade inadimplente, desde que respeitado o devido processo legal”. Portanto, compreender o funcionamento do condomínio edilício envolve reconhecer que sua estrutura jurídica está firmemente assentada em uma lógica de corresponsabilidade. A inadimplência, por menor que pareça, pode gerar desequilíbrios financeiros, aumento de custos para os adimplentes e conflitos internos

Ficou entendido pelo STJ que a responsabilidade pelo pagamento dessas despesas não depende unicamente de registro formal da compra e venda, mas sim da realidade dos fatos. Ou seja, se o novo comprador já ocupa o imóvel e o condomínio tem pleno conhecimento dessa ocupação, é ele quem deve responder pelas cotas condominiais, mesmo que o contrato ainda não tenha sido levado a registro. Nessa situação, a obrigação deixa de recair sobre o antigo dono

Esse aspecto é importante para garantir a saúde financeira do condomínio como um todo. Afinal, quando alguns deixam de pagar, isso afeta diretamente a capacidade do condomínio de cumprir suas obrigações básicas. A inadimplência de poucos pode desequilibrar as contas e comprometer serviços essenciais, como limpeza, segurança e manutenção. Por isso, a legislação prevê mecanismos específicos para cobrar esses débitos — tema que será aprofundado nos próximos capítulos.

Capítulo 2 – Efeitos da Inadimplência das Despesas Condominiais num Condomínio Edilício

A inadimplência das despesas condominiais é um dos desafios mais sérios enfrentados pelos condomínios edilícios, afetando diretamente a estabilidade financeira e a operação do dia a dia da comunidade condominial. Quando um ou mais condôminos deixam de cumprir com a responsabilidade de contribuir para as despesas comuns, toda a coletividade sofre as consequências, pois os recursos arrecadados ficam aquém das necessidades básicas, prejudicando serviços essenciais. De acordo com Pereira (2020, p.76), essa inadimplência não afeta apenas os serviços essenciais, mas também compromete a convivência harmoniosa entre os condôminos.

A obrigação de contribuir para as despesas do condomínio está claramente prevista no artigo 1.336, inciso I, do Código Civil, e é um dever fundamental de todos os condôminos.

Quando essa obrigação não é cumprida, as consequências jurídicas e administrativas não são poucas: vão desde a aplicação de multas e juros até o ajuizamento de ações judiciais, com a possibilidade de penhora da unidade do inadimplente. Como explica Diniz (2019), essa obrigação é considerada propter rem, ou seja, ela está vinculada à coisa e persiste independentemente de quem seja o proprietário, tornando qualquer titular da unidade responsável pela dívida.

A jurisprudência tem sido firme quanto à adoção de medidas coercitivas para forçar o condômino inadimplente a regularizar sua situação. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.345.331/SP, reafirmou que a cobrança das cotas condominiais pode ser feita judicialmente com base em um título executivo extrajudicial, representado pela ata da assembleia que aprovou o orçamento do condomínio, vejamos:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE

CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC . CONDOMÍNIO.

DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO

DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO .

LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU

PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO

CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE . CIÊNCIA INEQUÍVOCA. 1.

Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses:a) O que

define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação .b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.c) Se

ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador. 2. No caso concreto, recurso especial não

provado . (STJ - REsp: 1345331 RS 2012/0199276-4, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 08/04/2015, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 20/04/2015 RB vol. 619 p. 49)

A jurisprudência tem sido firme ao reconhecer que a inadimplência condominial afeta toda a coletividade, exigindo respostas jurídicas que garantam a continuidade da gestão e dos serviços essenciais. Um bom exemplo é o julgamento da Apelação Cível n.º 0030731-49.2020.8.19.0203, pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, em que se discutia a legitimidade passiva de um executado que constava como proprietário do imóvel no Registro Geral de Imóveis (RGI), mas alegava já ter transferido o bem por meio de compromisso de compra e venda não registrado, vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS. À EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE COTAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. Legitimidade passiva demonstrada. Executado que figura como proprietário no RGI do imóvel. De acordo com a jurisprudência pacificada, havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador. Inteligência do Tema 886 dos Recursos Repetitivos do STJ. Embargante que não se desincumbiu do ônus de comprovar que o condomínio tinha ciência inequívoca do compromisso de compra e venda. Assim nada obsta o condomínio de prosseguir em face do embargante, já que pode escolher entre exigir os pagamentos do proprietário ou do promitente comprador (ou comprador não registrado), tudo na forma artigo 1.334, § 2º, do CC. Majoração dos honorários advocatícios para 12% do valor do débito em execução. Recurso conhecido e não provido. (TJ-RJ - APL: 00307314920208190203, Relator.: Des(a). JDS RICARDO ALBERTO PEREIRA, Data de Julgamento: 08/07/2021, VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 14/07/2021).

Essa postura reforça a seriedade com que o ordenamento jurídico brasileiro encara o problema da inadimplência, sempre priorizando o interesse coletivo da comunidade condominial. Em sua obra Tartuce (2024) afirma que a inadimplência generalizada compromete a função social do condomínio, podendo até inviabilizar a prestação de serviços essenciais.

Os efeitos da inadimplência são visíveis e afetam todos os condôminos, especialmente os que estão em dia com suas obrigações. Entre as consequências mais imediatas estão o aumento das taxas condominiais para os condôminos adimplentes, o corte de serviços terceirizados essenciais e o comprometimento de contratos de manutenção e segurança. Além disso, a falta de recursos pode impedir a realização de obras emergenciais necessárias à preservação do patrimônio comum. Venosa (2024) alerta que a inadimplência prolongada cria um ciclo de desequilíbrio financeiro, resultando em constantes aumentos nas cotas e gerando um clima de insatisfação entre os condôminos que cumprem com suas obrigações.

Outro efeito importante da inadimplência é a possibilidade de restrição de certos direitos do condômino inadimplente. Embora a legislação proíba que sejam impostas sanções que prejudiquem o uso das áreas comuns essenciais, a jurisprudência tem permitido a aplicação de limitações proporcionais e razoáveis, como a suspensão do direito de voto nas assembleias. Paulo Lobo (2024, p. 238) comenta que “as penalidades impostas ao inadimplente não podem ultrapassar o necessário, mas são válidas as medidas que visam proteger a coletividade, como a restrição de participação em deliberações” Essas restrições têm sido consideradas legítimas, servindo como uma medida de defesa do condomínio frente ao inadimplemento contumaz.

Dessa forma, a inadimplência nas despesas condominiais se revela como um fator desestabilizador da vida em comunidade, exigindo que o síndico e os condôminos adotem uma postura rápida e eficaz. A adimplência regular é crucial para a manutenção dos serviços essenciais, para a valorização do patrimônio coletivo e para garantir a harmonia entre os coproprietários.

Capítulo 3 – Os Procedimentos Jurídicos de Cobrança das Taxas Condominiais Inadimplidas no Condomínio Edilício

A inadimplência condominial, com seus impactos diretos na vida da comunidade, exige que o ordenamento jurídico brasileiro ofereça alternativas eficazes para a cobrança das cotas

em atraso, a fim de garantir a saúde financeira do condomínio e a manutenção dos serviços essenciais.

No artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil de 2015, às cotas condominiais foram reconhecidas como títulos executivos extrajudiciais, quando acompanhadas por documentos como a convenção do condomínio, a ata da assembleia que aprovou o orçamento e os boletos de cobrança vencidos:

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;

Essa mudança processual representou um avanço significativo, conferindo maior agilidade e eficiência na cobrança judicial. Nessa nova dinâmica, o condômino inadimplente é citado para pagar a dívida em até três dias, sob pena de penhora de bens, conforme estipulado no artigo 829 do CPC. Essa nova abordagem facilita a cobrança e traz resultados mais rápidos para o condomínio, sem comprometer os direitos do devedor, como reitera a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que garante a observância do contraditório e da ampla defesa, mas reconhece a simplicidade do rito executivo.

Dentro desse contexto de efetividade da cobrança, destaca-se ainda um entendimento importante firmado pelo STJ no sentido de que, apesar da proteção do bem de família, é possível a penhora desse bem quando a dívida se originar da cobrança de taxas de despesas condominiais. O entendimento firmado pelo STJ pode ser ilustrado pela decisão no Agravo Interno em Agravo em Recurso Especial 2030636 PR 2021/0394855-3, onde reafirma a possibilidade de penhora:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OMISSÃO . NÃO CARACTERIZADA.DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA. POSSIBILIDADE . AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Não se viabiliza o recurso especial pela violação dos arts. 489, § 1º, III e IV, 1 .022, II e

1.025 do CPC quando, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que é possível a penhora de bem de família quando a dívida é oriunda de cobrança de taxas e despesas condominiais . 3. Agravo interno não provido.(STJ - AgInt no AREsp: 2030636 PR 2021/0394855-3, Data de Julgamento: 23/05/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/05/2022)

De outro modo, caso o condomínio não disponha dos documentos necessários para recorrer à via executiva, ele pode optar pela ação de cobrança no rito comum. Nesse caso, será necessário realizar a fase probatória para comprovar a dívida, o que torna o processo mais demorado e custoso. Por isso, a doutrina sugere que o condomínio adote práticas administrativas rigorosas, como a formalização das assembleias e a emissão correta dos boletos, para viabilizar a cobrança mais ágil e direta.

O artigo 1.336, § 1º, do Código Civil também traz uma ferramenta importante para desestimular o inadimplemento: multa de até 2% sobre a cota devida, juros de 1% ao mês e correção monetária. Esses encargos têm como objetivo não apenas compensar o condomínio pelos prejuízos, mas também criar um obstáculo financeiro ao não pagamento das contribuições. A jurisprudência tem reafirmado a legalidade dessas penalidades, desde que estejam previstas na convenção e sejam aplicadas de forma proporcional e razoável. Flávio Tartuce explica que “a multa de 2%, somada aos juros e à correção monetária, visa, além de desestimular o inadimplemento, impedir prejuízo ao caixa condominial, desde que haja previsão expressa na convenção”

Outro aspecto relevante é a possibilidade de penhorar a unidade do condômino inadimplente, após tentativas frustradas de resolver a dívida. Paulo Lobo afirma que “a execução da unidade condominial inadimplente é medida legítima, em razão da natureza propter rem da obrigação e da necessidade de garantir o equilíbrio coletivo”.

A penhora, embora represente uma medida de maior impacto, é autorizada pela legislação como um recurso necessário para assegurar que o inadimplemento de alguns não comprometa os direitos da maioria.

É importante lembrar que a penhora de um bem imóvel, especialmente da própria unidade condoninal, só ocorre após esgotadas outras alternativas de quitação e diálogo. Ela não é, portanto, uma punição imediata, mas uma etapa do processo judicial voltada à satisfação do crédito, com respeito ao contraditório, à ampla defesa e à dignidade da pessoa humana.

Do ponto de vista prático, o procedimento visa proteger a coletividade condoninal, garantindo recursos para o pagamento de despesas essenciais como segurança, limpeza, energia das áreas comuns e manutenção predial. O não pagamento contínuo de cotas pode desequilibrar a gestão financeira e prejudicar inclusive os condôminos adimplentes, o que torna a penhora, em certos casos, um mecanismo indispensável para preservar o funcionamento da coletividade.

Assim, a penhora da unidade condoninal deve ser compreendida não como uma penalidade isolada, mas como uma medida excepcional, aplicada de forma proporcional e responsável, com a finalidade de assegurar o bem-estar comum e o cumprimento da função social da propriedade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho se dedicou a refletir sobre os caminhos jurídicos disponíveis para a cobrança das dívidas condonariais, partindo da realidade vivida por síndicos, condôminos e administradoras diante de um problema recorrente: a inadimplência. Ao longo da pesquisa, ficou evidente que o condomínio edilício vai além da estrutura física que o compõe — ele representa uma forma complexa de convivência coletiva, em que a solidariedade e o cumprimento mútuo de deveres são pilares indispensáveis para seu bom funcionamento.

Cumprir com as obrigações financeiras, mais do que um dever legal, é um compromisso ético com a coletividade. Quando esse compromisso é quebrado, as consequências ultrapassam o aspecto econômico: a inadimplência compromete a gestão condonarial, sobrecarrega os condôminos adimplentes e pode afetar o convívio interno, gerando conflitos e insegurança.

Sob a perspectiva jurídica, a legislação brasileira evoluiu ao oferecer instrumentos mais eficientes para enfrentar esse cenário. Um dos avanços mais relevantes foi a inclusão das cotas condominiais como títulos executivos extrajudiciais pelo Código de Processo Civil de 2015, o que tornou a cobrança mais ágil e eficaz. Ao lado disso, a mediação e a conciliação se revelam alternativas inteligentes, especialmente quando o objetivo é preservar a convivência harmoniosa e evitar desgastes emocionais e financeiros desnecessários.

Apesar dos avanços, há espaço para melhorar. O incentivo à criação de câmaras especializadas em mediação condominial, o uso de tecnologias para facilitar negociações e o fortalecimento da educação financeira nas assembleias podem representar passos importantes rumo a uma cultura condominial mais equilibrada, justa e preventiva.

Em resumo, os procedimentos jurídicos de cobrança das taxas condominiais não são apenas mecanismos de execução patrimonial. Eles exercem um papel fundamental na preservação da ordem interna do condomínio e da qualidade de vida de todos os moradores. Para que esses instrumentos sejam eficazes, é essencial o engajamento conjunto do Estado, da administração e dos próprios condôminos, sempre guiados pelos princípios da função social da propriedade, da boa-fé objetiva e da cooperação. Só assim será possível construir ambientes coletivos mais sustentáveis, pacíficos e juridicamente seguros.

REFERÊNCIAS

- ABDALLA, Luiza Athouguia. *Condomínio edilício e exclusão do condômino nocivo*. [S.l.: s.n.], [2011]. Disponível em: [luizaathouguiaabdalla.pdf](https://www.researchgate.net/publication/333333333). Acesso em: 12 abr. 2025.
- BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano CXL, n. 8, p. 1-47, 11 jan. 2002.
- GOMES, Aline Tavares Costa. *O regime das obrigações propter rem e as despesas condominiais*. Revista Eletrônica Direito e Sociedade, [S.l.], v. 6, n. 1, 2021.
- GONÇALVES, Carlos R. Direito Civil - Volume 2 - Coleção Esquematizado - 13^a Edição 2025. 13. ed. Rio de Janeiro: SRV, 2025. E-book. p.543. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553628179/>. Acesso em: 08 abr. 2025.
- LOBO, Paulo. Direito civil: coisas. v.4. 9. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. E-book. p.237. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553623105/>. Acesso em: 08 abr. 2025.

PELUSO, Cezar. Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 10.01.2002. 19. ed. Barueri: Manole, 2025. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788520467787/>. Acesso em: 08 abr. 2025.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Brasil). *Recurso Especial n. 1.119.090/DF*. Relatora: Min. Nancy Andrighi. Terceira Turma. DJe 02 mar. 2011.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Brasil). *Recurso Especial n. 1.345.331/RS*. Relator: Min. Luis Felipe Salomão. Segunda Seção. DJe 20 abr. 2015. Tema Repetitivo n. 886.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil - Vol. 4 - 16ª Edição 2024. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. p.311. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649648/>. Acesso em: 08 abr. 2025.

VALENTE, Rubem. Direito Civil Facilitado - 2ª Edição 2022. 2. ed. Rio de Janeiro: Método, 2022. E-book. p.459. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559645510/>. Acesso em: 08 abr. 2025.

VENOSA, Sílvio de S. Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4 - 24ª Edição 2024. 24. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2024. E-book. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559775859/>. Acesso em: 13 abr. 2025.