

## DÉBITOS CONDOMINIAIS OS CUIDADOS NECESSÁRIOS PARA COMPROVAÇÃO DA LIQUIDEZ, CERTEZA E EXIGIBILIDADE

A lei processual civil ressalta que a execução pode basear-se em título executivo judicial ou extrajudicial. Seja como for o título executivo há de conter liquidez, certeza e exigibilidade.

Cada um dos títulos enumerados pelo artigo **784 do CPC de 2015** é título particular ou público, autorizando a execução forçada, dentro do que chamamos de antiga ação executiva, vamos nos apegar a inovação da legislação processual que inseriu como sendo título executivo extrajudicial os créditos das obrigações condominiais vejamos

### **“Art. 784, IX do CPC:**

“( . . . )

**IX - o crédito referente as contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio do edifício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral desde que documentalmente comprovadas;”.**

Essa medida legislativa veio a dar mais celeridade e efetividade no recebimento dos créditos advindos das contribuições dos inadimplentes nos condomínios, mas devemos observar no tocante a liquidez e cuidados necessários que os gestores, síndicos e administradores deve tomar para dar a efetiva liquidez, certeza e exigibilidade do débito.

Em julgado do TJDF de 30/05/2018 lavrado pelo I. Desembargador HECTOR VALVERDE 1ª TURMA CÍVEL - Acórdão n.1100629, 20171610010644APC, acatou o recurso da apelação dos autos dos embargos e pontua a extrema necessidade da comprovação dos requisitos da execução, para que seja garantido o manejo da execução forçada:

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. TAXA CONDOMINIAL. REQUISITOS. OBRIGAÇÃO CERTA LÍQUIDA E EXIGÍVEL. PREVISÃO EM CONVENÇÃO OU ASSEMBLEIA. 1. As contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício para serem executadas pelo rito dos

títulos executivos extrajudiciais, ou seja, para serem consideradas título de obrigação certa, líquida e exigível, devem estar previstas em convenção do respectivo condomínio ou aprovadas em assembleia geral, as quais devem obrigatoriamente acompanhar a petição inicial, sendo insuficiente juntar apenas a convenção de condomínio que estabelece regra geral para fixação do valor, sem, contudo, juntar as atas de assembleia onde foram fixados os valores que servirão de base de cálculo para estabelecimento de taxa de condomínio, sob pena de indeferimento da inicial ou de extinção do processo sem resolução do mérito. 2. Apelação provida. (Acórdão n.1100629, 20171610010644APC, Relator: HECTOR VALVERDE 1ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 30/05/2018, Publicado no DJE: 04/06/2018. Pág.: 229-253)

Assim, alerta aos gestores condominiais que sempre lancem os valores dessas obrigações deliberada nas assembleias e que o façam no corpo da ata, assim será garantido os pré-requisitos dos títulos extrajudiciais, assegurando a garantia de uma demanda judicial mais célere e efetividade no recebimento desse débito.

**HENRIQUE CASTRO**, advogado, professor universitário, Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB subseção Taguatinga/DF, Secretário Adjunto da Comissão de Direito Condominial da OAB Seccional do DF e Membro da Comissão Especial de Direito Condominial CFOAB.

EMAIL – [hccondominios@gmail.com](mailto:hccondominios@gmail.com)