

STJ dispensa documentos para execução de dívida condominial

20/09/2023

Para comprovar o crédito na execução extrajudicial de taxas condominiais, o condomínio precisa apresentar somente cópias da convenção e da ata da assembleia que fixou o valor das cotas ordinárias ou extraordinárias, além dos documentos que comprovem a inadimplência. Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou a anulação de uma execução.

Lucas Pricken/STJ



Ministra Nancy Andrighi, relatora do caso Lucas Pricken/STJ

Os coproprietários de uma unidade de condomínio alegavam que seria obrigatória a apresentação do registro da convenção condominial em cartório de imóveis e do orçamento anual aprovado em assembleia. Mas o colegiado considerou que tais exigências são desnecessárias.

O Juízo de primeiro grau e o Tribunal de Justiça de Santa Catarina já haviam rejeitado a anulação da execução. A Corte estadual lembrou que o Código de Processo Civil não exige um alto grau de formalismo para que o condomínio proponha a execução de taxas condominiais.

Já no STJ, a ministra relatora, Nancy Andrighi, explicou que é possível propor a execução das contribuições ordinárias ou extraordinárias previstas na convenção do condomínio ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.

"Não há que se demandar, por outro lado, excesso de formalidades na apresentação desses documentos, uma vez que, a toda evidência, a intenção do legislador foi facilitar a cobrança dos débitos, evitando onerar sobremaneira os demais condôminos em razão da inadimplência de outro(s)", assinalou a magistrada.

Nancy ressaltou que o registro da convenção em cartório é dispensável "no exame da relação jurídico-processual entabulada entre condomínio (credor) e condômino inadimplente (devedor)". A própria Súmula 260 do STJ garante a eficácia da convenção de condomínio aprovada, mesmo que sem registro, para regular as relações entre condôminos.

Segundo a ministra, os documentos apontados pelos devedores não são requisitos previstos em lei e apenas retardariam a execução, "prejudicando os demais condôminos e, eventualmente, premiando o inadimplente". *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão REsp 2.048.856

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-set-20/stj-dispensa-documentos-execucao-divida-condominial-2/>