

Execução por condomínio exige convenção ou ata de assembleia do período cobrado

A liquidez do título executivo referente a taxas de condomínio não pagas é presumível quando houver a juntada da convenção de condomínio ou da ata de assembleia do período cobrado. Sem elas, não há título executivo.

Com esse entendimento, a juíza Maria Luiza de Almeida Torres Vilhena, da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande (SP), extinguiu um processo, sem análise do mérito, de um condomínio contra um condômino por carência da ação executiva.

Demonstrativo da dívida

O condômino alegou haver irregularidades de demonstrativo da dívida, o que tornava nulo o próprio título. A execução foi instruída, exclusivamente, com uma ata de julho de 2018 sem especificar valores ratificados em assembleia. Quanto às taxas de 2019 e 2020, não foram juntadas atas ou outros documentos probatórios.

“Ora, sem as atas que instituíram as taxas, ordinárias ou extraordinárias, sem possibilidade de interpretação *contrario legis*, não há exequibilidade do crédito condominial”, escreveu a juíza.

“Um credor munido apenas de convenção, de atas sem valor das taxas aprovadas e meros boletos, por ele mesmo emitidos, unilateralmente, não pode valer-se diretamente da via executiva, devendo obter declaração do seu crédito em uma ação de cobrança, se caso for”, acrescentou ainda a magistrada.

Atuou na causa o escritório **Maschio & Pionório**.

Clique [aqui](#) para ler a decisão

Clique [aqui](#) para ler a sentença

Processo 1003969-35.2020.8.26.0477

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-set-23/execucao-por-condominio-exige-convencao-ou-ata-de-assembleia-do-periodo-cobrado/>

Freepik



Condômino alegou haver irregularidades de demonstrativo da dívida, o que foi acatado